BEBAUUNGSPLAN „NEUHALDEN" LUSTNAU (TEIL II)

M. 1:500

Bebauungsplan "Neuhalden Teil II" Lustnau

Textliche Festsetzungen:

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(nach § 9 Bundesbaugesetz (BBauG) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse und Stellung der Gebäude, gemäß § 1 - 21 der BauNVO. entsprechen den Einschrieben im Plan.

1.2. Bauweise (§ 22 BauNVO):

offene und besondere Bauweise (Hausgruppen).

1.3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), die nicht dem Wohnen dienen und als Gebäude benutzbar sind, dürfen nicht erstellt werden.

1.4. Ausnahme nach § 1.3 BauNVO sind nicht zugelassen.

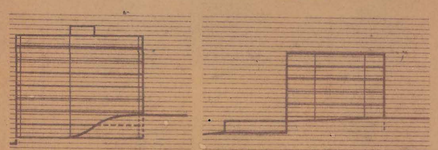
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 111 der LBO v. 11.8.1972

2.1. Durchbildung und Gestaltung der baulichen Anlagen (RICHTLINIEN)

2.1.1. Zone 1

Gebäudetyp:

Punkt- u. zeilenförmige Geschoßbauten mit 5 - 8 Vollgeschossen in offener Bauweise; Flachdach.

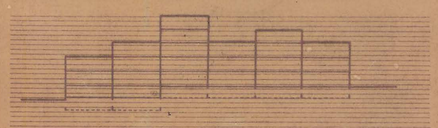


SCHEMATISCHER AUFBAU DER BAUMASSEN IN DER ZONE 1 M. 1:500 (RICHTLINIEN)

2.1.2. Zone 2

Gebäudetyp:

seitlich gestaffelte u. höhenmäßig abgestufte Baukörper. 3 - 5 Vollgeschosse, in offener Bauweise mit Gebäudelängen bis zu 60 m; Flachdach.



SCHEMATISCHER AUFBAU DER BAUMASSEN IN DER ZONE 2 M. 1:500 (RICHTLINIEN)

2.1.3. Zone 3

Hausgruppen in halboffener Bauweise (einseitige Grenzbauten) oder freistehende Einzelhäuser in offener Bauweise.

Die alternativ festgesetzte Bauweise muß in den einzelnen Baustreifen jeweils einheitlich ausgebildet werden.

Dachausbildung:

Bei halboffener Bauweise: Flachdächer und flachgeneigte Faltdächer, Dachneigung max. 15°.
bei offener Bauweise: Satteldächer 18° - 22°.

SCHEMASKIZZE M. 1:500 ZU ZONE 3 (RICHTLINIEN)

2.1.4. Zone 4

Freistehende Einzelhäuser mit einem Normalgeschoß + teilseitigem Sockelgeschoß (anrechenbares Untergeschoß) u. ausbaubaren Dachgeschoß. Bei den einzelnen Gebäuden sind pro Geschoß jeweils 1 Wohnung zulässig, d.h. pro Gebäude können max. 3 Wohnungen untergebracht werden.

(BEI DEM AUSBAUBAREN DACHGESCHOSS HANDELT ES SICH NICHT UM ANRECHENBARE VOLLGESCHOSSE GEMÄSS § 2/8 LBO)

Dachausbildung:

Ringsum geschlossenen Dachkörper mit einbezogenem Kniestock bis zu 1 m Höhe, Satteldächer mit versetztem First und unterschiedlichen Dachneigungen (siehe Schemaskizze) oder Satteldächer mit verschalten Giebeln, 25 - 28° Dachneigung, und Kniestock max. 50 cm, Dacheinschnitte sind zulässig - keine Dachaufbauten.

SCHEMASKIZZE M. 1:500 ZU ZONE 4 (RICHTLINIEN)

2.3 Nicht überbaubare Flächen (Bauzone 2)

Die nicht überbauten Flächen sind soweit sie nicht für Stellplätze, Wege und Spielplätze benötigt werden, gärtnerisch anzulegen.

Dementsprechend sind die Dachdecken der Tiefgaragen so auszubilden, daß auf ihnen Rasen und Kleingehölze angepflanzt werden können. Auf den Flächen zwischen den Tiefgaragen, wo gewachsener Boden ansteht, sind Bäume anzupflanzen.

2.4 Private Verkehrsflächen (Bauzone 3 und 4)

Die Placierung der Garagen und Stellplätze ist im Bebauungsplan ausgewiesen. Sie sind entweder als Grenzbauten in Form von Doppel- bzw. Reihengaragen zusammen mit den Nachbarn zu errichten, oder als Doppelgarage in den Hauptbaukörper einzubeziehen.
Dachform: Flachdach oder in die Dachneigung des Hauptbaukörpers einbezogen. Die Garagenvorplätze und Stellplätze sind mit Rasensteinen zu versehen.
Die Garagen bergseits der Strasse sind als Erdgaragen auszubilden. Sie müssen mindestens 1.00 m von der Verkehrsfläche zurückgestellt werden.

2.5 Private Grünflächen (Bauzone 3 und 4)

In den Vorgartenbereichen sind Sockelmauern bis 30 cm, Hecken, Gehölze und eingewachsene Betonbäume bis 1,00 m zulässig. Äusser notwendigen Stützmauern sind auch Umfassungsmauern bis zu einer Höhe von 1.00 m ~~zulässig~~ zugelassen. (im Bereich der Eingänge und Zufahrten)

2.6 Versorgungseinrichtungen (Bauzone 3 - 4)

Freileitungen sind innerhalb des Baugebietes nicht zulässig. Die Strom- und Fernsprechleitungen sind zu verdeckeln. Bei Gebäudegruppen sind die Fernsprechantennen als Gemeinschaftsanlage auszubilden.

2.7 Geh- und Leitungsrecht

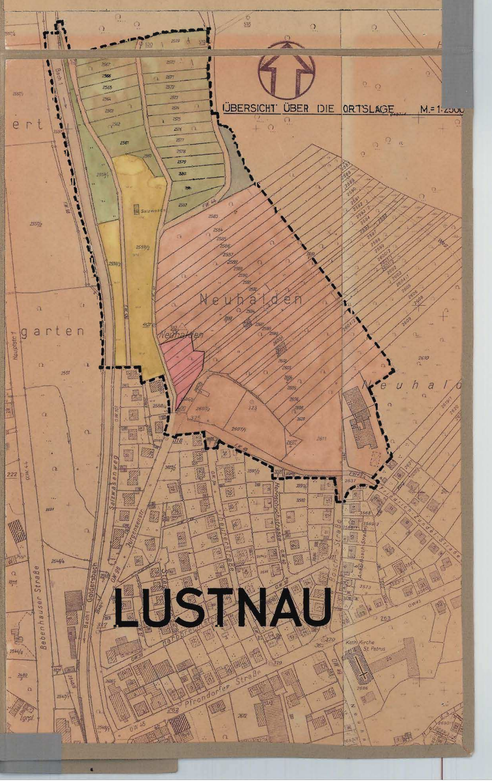
Mit dehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen dienen der Sicherstellung eines öffentlichen Durchgangs durch das Gebiet. Das Gehrecht ist zur Anpassung an die endgültige Bauplanung verschiebbar festgelegt.
Das eingetragene Leitungsrecht dient der Einlegung von Abwasser und Versorgungsleitungen für Wasser und Gas.
Die Inanspruchnahme der Flächen ist durch eine Grunddienstbarkeit zwischen den Grundeigentümer und der Gemeinde zu regeln.

2.8 Wärmeversorgung

Im Hinblick auf den Immissionsschutz (Schutz vor Luftverunreinigung) wird für die geplante verdichtete Bebauung innerhalb der Bauzone 2 auf der Rechtsgrundlage des § 11, Abs. 2 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung vom 16.3.1972 (Ges.Bl. S.125) der Anschlusszwang an ein zu errichtendes zentrales Blockheizwerk durch Satzung vorgeschrieben.
Für die Bauzonen 3 und 4 wird die Verwendung von Strom in Form einer allelektrischen Versorgung empfohlen.

Für das zentrale Blockheizwerk der Bauzone 2 wird die Verwendung von Leichtöl (Schwefelgehalt = 0,8 %) empfohlen.

ÜBERSICHT ÜBER DIE ORTSLAGE M. 1:2000



LUSTNAU

ZEICHENERKLÄRUNG:

- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
- GRENZE DES LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETES
- BAUGRENZE BESTEHEND
- BAUGRENZE NEU
- BAUGRENZE AUFGEHOBEN
- STRASSENFLÄCHE
- GEHWEGFLÄCHE
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHE
- KINDERSPIELPLATZ
- GEMEINBEDARFSFLÄCHE (KINDERGARTEN) Gem. §§ Abs. 1, Ziff. 11 des BBauG.
- GEWÄSSER
- GARAGEN
- STELLPLÄTZE
- NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHE
- ALLGEM. WOHNGEBIET
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- GRUNDFLÄCHENZAHL
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- OFFENE BAUWEISE
- BESONDERE BAUWEISE
- FIRSTRICHTUNG UND ANGABE DES HAUPTBAUKÖRPERS
- GRENZE UNTERSCHIEDL. NUTZUNG.

GA, ST., WA, Z, GRZ, GFZ, –o–, –b–

- GEH- UND LEITUNGSRECHT (§ 9, Abs. 1, Ziff. 11 BBauG.)
- TRAFOSTATION
- PARKPLÄTZE
- GARAGEN
- VERKEHRSGRÜN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:
(§ 9, Abs. 1, BBauG und BauNVO. vom 26.11.1968)
SIEHE PLANEINTRAG

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:
(§ 111 der Landesbauordnung)
SIEHE PLANEINTRAG

Achtung:
Alle Höhenangaben sind Tübinger Höhen

VERFAHRENSVERMERKE:

AUFSTELLUNG: DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 2(1) DES BBauG VOM 23.6.1960 VOM GEM.RAT AM 6. Juni 1972 ALS ENTWURF AUFGESTELLT (FASSUNG VOM 7. Juni 1972

ÖFFENTLICHE AUFLAGE: DIESER BEBAUUNGSPLANENTWURF MIT BEGRÜNDUNG HAT GEMÄSS § 2(6) DES BBauG VOM 11. Aug. 1972 S 22. Sep. 1972 ÖFFENTLICH AUFGELEGEN. (FASSUNG VOM 7. Juni 1972)

TÜBINGEN, DEN 22 Sep. 1972 BEGLAUBIGT:

SATZUNGSBESCHLUSS: DIESER BEBAUUNGSPLAN IST VOM GEM.RAT AM 20. Nov. 1972 S SATZUNG GEMÄSS § 10 DES BBauG BESCHLOSSEN WORDEN. (FASSUNG VOM 7. Juni 1972

GENEHMIGUNG: DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 11 DES BBauG MIT ERLASS DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS VOM 1. Aug. 1973 GENEHMIGT WORDEN.

INKRAFTTRETEN: DIE ÖFFENTLICHE AUFLAGE DES GENEHMIGTEN BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG IST AM 10. Aug. 1973 GEMÄSS § 12 DES BBauG ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. MIT DIESER BEKANNTMACHUNG WIRD DER BEBAUUNGSPLAN RECHTSVERBINDLICH.

VOLLST GEÄNDERT:
TÜBINGEN, DEN 20. NOVEMBER 1972
Stadtoberbaurat

GRÜNE ÄNDERUNG NACH §13 BBauG LAUT GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 12.3.1984 IN DER FASSUNG VOM 10.2.1984

REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

GENEHMIGT MIT VERFÜGUNG VOM 2.10.1984 NR. 1087/84
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜ...
TÜBINGEN, DEN 2.10.1984

TÜBINGEN, DEN 7. JUNI 1972 / 10.2.1984
BÜRGERMEISTERAMT

IN VERTRETUNG
STADTPLANUNGSAMT
Stadtoberbaurat

BÜRGERMEISTER
STADTMESSUNGSAMT

TIEFBAUAMT
Stadtoberbaurat

335