

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Plangebietes / Geltungsbereich.....	2
1.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.4	Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB	4
1.5	Verfahren nach § 13b BauGB	5
2	KONZEPTION DER PLANUNG.....	7
2.1	Städtebauliches Konzept.....	7
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	8
3.4	Garagen, Carports, Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze	8
3.5	Nebenanlagen	9
3.6	Soziale Wohnraumförderung.....	9
3.7	Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“	9
3.8	Grünordnerische Festsetzungen	9
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
4.1	Gestalterische Vorschriften	9
4.2	Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser.....	10
5	UMWELTBELANGE	10
5.1	Umweltbeitrag.....	10
5.2	Lage im Landschaftsschutzgebiet „Honberg“	10
6	LÄRMSCHUTZ.....	11
7	ABSTANDSFLÄCHEN	11
8	BODENORDNUNG	11
9	STÄDTEBAULICHE DATEN	11
10	KOSTEN	11

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Tuttlingen ist mit zahlreichen Arbeitsplätze sowie Sport-, Kultur-, Freizeit- und Bildungsangeboten ein nachgefragter Wohnstandort. Um neue Bürger und Pendler vor Ort ansiedeln zu können, sollen neue Bauplätze ausgewiesen und der dringend benötigte Wohnraum geschaffen werden. Entsprechend des Gemeinderatsbeschlusses vom 07.03.2016, sollen in Tuttlingen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass die Stadt bis ins Jahr 2030 auf 40.000 Einwohner anwachsen kann.

In diesem Sinne möchte die Stadt Tuttlingen am Honberg eine bereits erschlossene Fläche an der Bodenseestraße auf Höhe der Rotwildstraße städtebaulich entwickeln. Damit soll die vorhandene Bebauung „Aspen- Hinter Aspen Teil II“ in flächensparender und verdichteter Form fortgeführt werden. Das Vorhaben umfasst zwei Geschosswohnungsbauten an der Bodenseestraße und eine Grünfläche in der ein städtischer Bolzplatz angelegt werden soll. Die Planung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

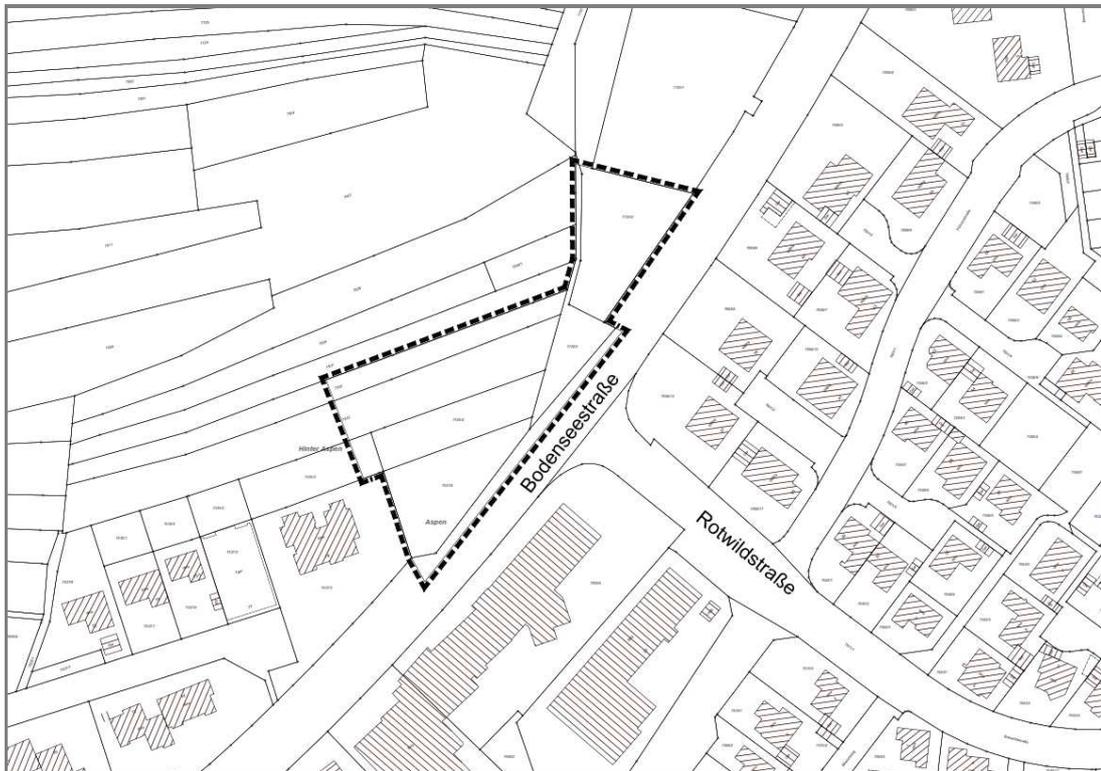
- Reduzierung des Siedlungsdrucks durch Ausweisung neuer Bauplätze
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweise
- Nutzung vorhandener Erschließung / Ver- und Entsorgungsinfrastruktur
- Erhalt der straßenbegleitenden Begrünung entlang der Bodenseestraße
- Ergänzung der Sport- und Spielangebote durch einen Bolzplatz
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und des Landschaftsschutzgebiets

Auf Antrag des Vorhabenträgers soll als Genehmigungsgrundlage ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB erstellt werden. Das Verfahren erfolgt nach § 13b BauGB mit einer freiwilligen frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung.

1.2 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das ca. 0,62 ha große Plangebiet befindet sich im Südosten der Stadt Tuttlingen am Fuß des Honbergs auf Höhe der Rotwildstraße. Der Geltungsbereich wird im Norden und Westen durch den Honberg begrenzt. Im Osten und Süden schließen die Bodenseestraße sowie Bestandsbebauungen an.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist folgenden Abbildungen zu entnehmen.



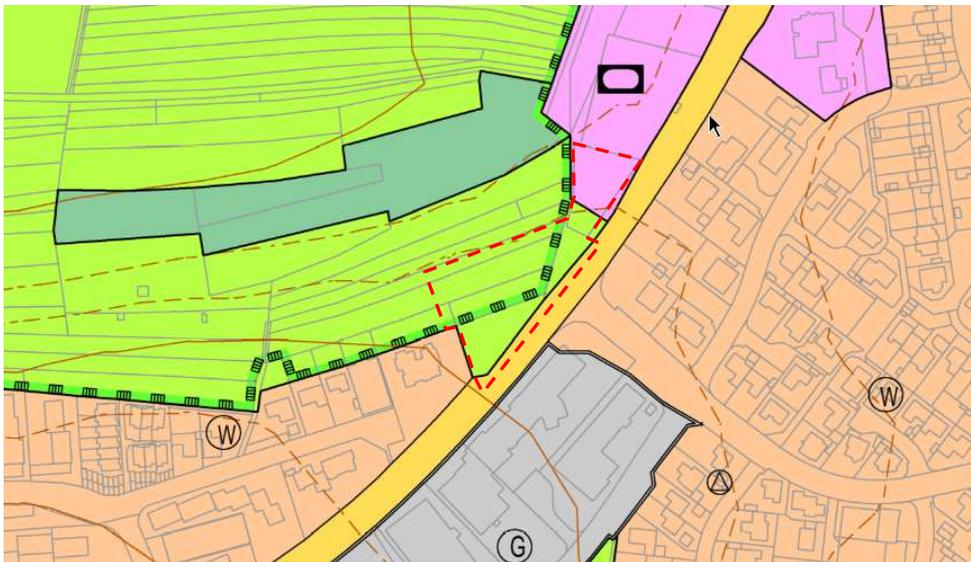
Lage des Plangebiets im Katasterauszug



Luftbild (Quelle: Bilder © 2018 Google, Kartendaten © 2018 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google)

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tuttlingen stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünfläche, Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sowie als Verkehrsfläche dar. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet und eine Grünfläche fest und kann deshalb nicht aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden. Aufgrund des Verfahrens nach § 13b BauGB kann der Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird. Die Flächennutzungsplanänderung kann im Wege der Berichtigung erfolgen.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

1.4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB

Die Tuttlinger Wohnbau GmbH hat einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt. Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage auf seinem Grundstück zwei Mehrfamilienhäuser zu realisieren. Die Stadt unterstützt das vorgelegte Vorhaben. Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt werden und das notwendige Baurecht für das Vorhaben schaffen. Darüber hinaus soll die städtebauliche Ordnung für das gesamte Grundstück und auch für den Bolzplatz gesichert werden.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich mit dem Durchführungsvertrag zur Realisierung der zwei Mehrfamilienhäuser einschließlich des zugehörigen Ver- und Entsorgungsnetzes, der Zufahrten, der Tiefgarage sowie der Stellplätze entsprechend dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan. Außerdem sind seitens der Wohnbau Tuttlingen die zwei zur Anpflanzung festgesetzten Bäume auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün herzustellen.

Neben dem Bereich des Vorhabens beinhaltet der Bebauungsplan auch einen Angebotsteil, der in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Vorhaben steht. Der Bereich

des Bolzplatzes ist nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans bzw. des Durchführungsvertrags der Tuttlinger Wohnbau. Die Planung, Finanzierung und Unterhaltung übernimmt in diesem Bereich die Stadt.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Bereich der Durchführungspflicht

1.5 Verfahren nach § 13b BauGB

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches (BauGB) vorgegeben. Mit der BauGB-Novelle 2017 wurde der § 13b BauGB neu eingeführt. Er ermöglicht die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB auch für Wohnbauflächen, die an Siedlungsbereiche unmittelbar anschließen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 qm festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall hat das Plangebiet eine Größe von etwa 6.213 qm (zulässige Grundfläche ca. 1.708 qm), sodass dieser Schwellenwert der zulässigen Grundfläche deutlich unterschritten wird. Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor. Anwendbar ist § 13b BauGB zudem nur bei Bebauungsplänen für geplante Wohnnutzungen, die an bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen treffen für die vorliegende Planung zu.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung nach § 13b BauGB beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen, UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet.

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist aufgrund der Lage außerhalb von Natura 2000-Gebieten, einer Mindestentfernung von 1,7 km zum nächsten Vogelschutzgebiet und der geringen Fernwirkung der geplanten Bebauung nicht zu erwarten. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung abgesehen werden. Des Weiteren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Im vorliegenden Fall wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. Vielmehr wird dringend benötigter Wohnraum bereitgestellt und die städtebauliche Ordnung durch geeignete Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Um ein transparentes Verfahren zu gewährleisten wird dennoch und auf freiwilliger Basis eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Den Unterlagen der frühzeitigen Beteiligung werden ein Umweltsteckbrief sowie ein artenschutzrechtliches Gutachten beigelegt.

Die Bebauungsplanaufstellung im beschleunigten Verfahren erfolgt nach folgendem Ablauf:

19.11.2018	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Aspen - Hinter Aspen Teil II - 3. Erweiterung“.
21.12.2018– 21.01.2019	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Planauslegung
09.01.2019	Bürgerinformationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung
Schreiben vom 19.12.2018 mit Frist bis zum 21.01.2019	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Definition des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung

____.____.____	Der Gemeinderat behandelt die in der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
____.____.____ - ____.____.____	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit)
Schreiben vom ____.____.____ mit Frist bis zum ____.____.____	Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
____.____.____	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage und beschließt den Bebauungsplan „Aspen - Hinter Aspen Teil II - 3. Änderung und Erweiterung“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept der Tuttlinger Wohnbau GmbH sieht vor, die Erschließung des Plangebiets über die Bodenseestraße abzuwickeln. Von dieser zweigen jeweils zur Erschließung der beiden Mehrfamilienhäuser zwei Zufahrten in das Plangebiet ab. Die südwestliche Zufahrt ermöglicht die Zufahrt zur Tiefgarage. Zum Stellplatznachweis sind rund 80 Stellplätze vorgesehen. Ergänzend dazu werden oberirdisch einige Besucherparkplätze angeordnet.

Die zwei Mehrfamilienhäuser stellen mit jeweils acht Geschossen eine moderne und verdichtete Ergänzung der bestehenden Siedlung im Süden dar. Die Planung sieht begrünte Flachdächer sowie umlaufende Balkonbänder vor. Geplant sind 80 bis 90 Wohnungen mit verschiedenen Grundrissen (35-100 m²), wodurch ein Wohnungsmix sichergestellt wird. Im Rahmen der Freiraumgestaltung sind begrünte Gemeinschaftshöfe sowie ein Spielplatz geplant.

Im östlichen Bereich innerhalb des Geltungsbereichs (Angebotsbebauungsplan) ist ein städtischer Bolzplatz vorgesehen. Konkrete Planungen hierfür liegen noch nicht vor. Die bestehenden Wegeverbindungen zum Honbergrücken sollen durch die Festsetzung des Weges erhalten bleiben.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend dem Vorhaben der Tuttlinger Wohnbau GmbH, wird für das zu überplanende Gebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dementsprechend soll das Neubaugebiet vorwiegend für Wohnzwecke genutzt werden.

Für das Allgemeine Wohngebiet wurden die gemäß § 4 (3) BauNVO zulässigen Ausnahmen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen, um die Wohnbauflächen Tuttlingens vorrangig für die vorgesehene Nutzung Wohnen zu reservieren. Damit wird sichergestellt, dass keine flächenintensiven Nutzungen, die städtebaulich an dieser Stelle des Ortsgefüges nicht sinnvoll erscheinen, entstehen können. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen wird zudem vorgebeugt, dass Nutzungskonflikte durch lärmintensive Besucherverkehre entstehen können.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der beabsichtigten Bebauung.

Als Grundflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet die Obergrenze nach BauNVO von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem Planungsziel einer angemessenen Verdichtung und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Zur Schaffung von Tiefgaragen kann die GRZ bis zu 0,95 überschritten werden, um ein flächensparendes und landschaftsverträgliches Parken in Tiefgaragen zu ermöglichen. Dies kann kompensiert werden durch die Begrünung der Tiefgarage mit einer Mindestüberdeckung von 30 cm.

Aufgrund der vorgesehenen achtgeschossigen Gebäude, ist es erforderlich, die zulässige Geschossflächenzahl abweichend von der Obergrenze der BauNVO auf 2,4 zu erhöhen. Hierbei wurde auf die Sensibilität der Landschaft im Bereich des Honbergs Rücksicht genommen und der erforderliche Wohnraum vor allem vertikal und nicht horizontal geplant. Somit können hochwertige Erholungs- und Freiräume am Honberg unberührt bleiben.

Die städtebauliche Dichte wird erforderlich, um eine unerwünschte Ausdehnung der Grundstücksfläche in die freie Landschaft zu vermeiden. Die Dichte wird durch die angrenzenden Freiflächen kompensiert. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu befürchten.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Entlang der Nordseite der Bodenseestraße wird die offene Bauweise in Form von Geschosswohnungsbauten fortgeführt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die beiden in der Planzeichnung festgesetzten Baufenster definiert und orientiert sich eng am Vorhaben.

3.4 Garagen, Carports, Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze

Zur Freihaltung des Straßenraumes und der rückwärtigen Grundstücksbereiche sowie zur Sicherung des Wohnhofkonzepts werden die Pkw-Stellplätze vor allem in Tiefgaragen umgesetzt, wofür sich die Topografie an dieser Stelle auch ideal eignet.

Stellplätze sind nur im Baufenster sowie in den ausgewiesenen Zonen (ST) zugelassen, um diese auf dem Grundstück zu bündeln.

Unterirdische bauliche Anlagen (Tiefgaragen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig, sofern sie begrünt werden und eine Mindestüberdeckung von 30 cm aufweisen.

Um ein hohes Stellplatzangebot für Fahrradfahrer zu ermöglichen sind Fahrradstellplätze im gesamten Baugebiet zulässig.

3.5 Nebenanlagen

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen über 25 m³ dürfen nur innerhalb der Baufenster und innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen errichtet werden. Dadurch sollen die städtebauliche Ordnung sichergestellt und Freiflächen von großvolumigen baulichen Anlagen frei gehalten werden. Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen sowie Nebenanlagen bis 25 m³, sind aus technischen Gründen im gesamten Plangebiet zugelassen.

3.6 Soziale Wohnraumförderung

Der Gemeinderat der Stadt Tuttlingen hat in seiner Sitzung am 07.03.2016 beschlossen, für die Neubebauung auf bestimmten Grundstücken einen 30%-Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungen vorzuschreiben. Es werden dringend und in großem Umfang kostengünstige Wohnungen benötigt, um auch geringer verdienende Bevölkerungsgruppen mit Wohnungen in Tuttlingen versorgen zu können. Um diesen Menschen bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen, wird festgesetzt, dass die Gebäude derart herzustellen sind, dass diese ganz oder teilweise mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Dies ist erfüllt, wenn mindestens 30 % der Wohneinheiten förderfähig sind. Damit kann im Gebiet auch eine vertretbare soziale Mischung verschiedener Bevölkerungsgruppen erreicht werden.

3.7 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“

Die Stadt Tuttlingen möchte ihren Bürgerinnen und Bürgern, insbesondere den Familien aus den umliegenden Gebieten Sport- und Freizeitmöglichkeiten zur Verfügung stellen. Aufgrund dessen sieht die Planung im nordöstlichen Bereich ein Bolzplatz vor. Zulässig sind außerdem Fußwege sowie Möblierungen (Spielgeräte, Bänke etc.).

3.8 Grünordnerische Festsetzungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen, Pflanzenerhaltungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sichern u. a. eine Mindestbegrünung im Plangebiet und auch entlang des Straßenraums der Bodenseestraße.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Gestalterische Vorschriften

Die Festsetzungen zur Gestaltung orientieren sich vor allem an der Bestandssituation, um eine einheitliches Gesamtbild zu entwickeln. Hierbei werden die Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtstädtischen Zusammenhang berücksichtigt.

Die festgesetzten Flachdächer mit Dachbegrünung entsprechen einer modernen Bauweise und bieten optimale Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der vorgegebenen Höhe. Zudem leistet die Dachbegrünung einen Beitrag zur Wasserrückhaltung, zur Verbesserung des Kleinklimas, als Lebensraum für Insekten und zur Integration der Gebäude in das Landschaftsbild.

Um Beiträge zum Klimaschutz zu ermöglichen, sind Anlagen für solare Energiegewinnung auf allen Dächern zugelassen.

Zum Schutz des Ortsbildes werden Stacheldrähte ausgeschlossen und Maschendraht sowie Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

Zum Schutz des Landschaftsbildes am Fuß des Honbergs wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind. Aus gleichem Grund sind Parabolanlagen an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.

Abstellflächen wie Abfalltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind mit einem festen Sichtschutz und/oder einer dichten Bepflanzung abzuschirmen. Die Anlagen zur Abschirmung sind, sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt, mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen zu begrünen. Damit soll ein optischer Sichtschutz gegenüber unattraktiven Freiflächen sichergestellt werden. Dies kann auch in Form einer Einfriedung mit Heckenhinterpflanzung erfolgen. Die nicht bebauten Flächen bebaubarer Grundstücke, die nicht aus betrieblichen Gründen genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Damit wird ein optisch ansprechendes Wohngebiet angestrebt.

4.2 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser

Wird zur Offenlage ergänzt.

5 UMWELTBELANGE

5.1 Umweltbeitrag

Da es sich um einen Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Den Unterlagen der frühzeitigen Beteiligung werden ein Umweltsteckbrief sowie ein artenschutzrechtliches Gutachten beigelegt. Die im Umweltbeitrag vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen werden zur Offenlage vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

5.2 Lage im Landschaftsschutzgebiet „Honberg“

Derzeit befindet sich das Plangebiet teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Honberg“. Deshalb wurde eine Änderung des Landschaftsschutzgebietes beantragt. Das Bebauungsplanverfahren kann erst nach Abschluss der Landschaftsschutzgebietsänderung abgeschlossen werden.

6 LÄRMSCHUTZ

Auf dem Bolzplatz im Osten des Plangebiets ist kein Vereinssport geplant. Er dient u.a. der Entlastung des vorhandenen Spielplatzes in der Nachbarschaft.

Zur Offenlage wird eine schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung des Verkehrslärms vorgelegt. Sofern hieraus erforderliche Maßnahmen zum Schutz gegen den Lärm hervorgehen, werden diese in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

7 ABSTANDSFLÄCHEN

Das östliche Gebäude ist nahe der nördlichen Grundstücksgrenze platziert. Die notwendigen Räume für Fluchtweg und Abstandsflächen sind eingeengt. Die Übernahme einer Abstandsflächenbaulast auf städtischer LW-Fläche wurde bereits zugesagt.

8 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich. Die Grundstücksneubildung wird über Fortführungsnachweise umgesetzt.

9 STÄDTEBAULICHE DATEN

Allgemeines Wohngebiet	ca. 4.271 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 1.307 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 634 m ²
Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	ca. 6.213 m²

10 KOSTEN

Die Kosten der Planung und Realisierung des Allgemeinen Wohngebiets werden von der Tuttlinger Wohnbau GmbH übernommen.

Die Kosten der Planung und Realisierung der öffentlichen Grünfläche (Bolzplatz) werden von der Stadt Tuttlingen getragen. Da hierfür jedoch noch keine konkrete Planung vorliegt, können die zu erwartenden Kosten noch nicht benannt werden.

Stadt Tuttlingen, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Oberbürgermeister
Michael Beck

Fachbereichsleiter
Michael Herre

Planverfasser