

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Auf Berken II – 1. Änderung“

Vorhabenplan

Inhalt:

- Vorhabenplanung Lageplan vom 02.06.2020
- Vorhabenplanung mit Luftbild vom 05.02.2020
- Projektbeschreibung vom 05.02.2020
- Vorhabenplanung Haustyp vom 03.07.2019
Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Stand: 02.06.2020



Werner Wohnbau GmbH & Co. KG
Johann-Liesenberger-Str. 11/1
78078 Niedereschach
Tel. +49 7728 / 6442 – 18
www.werner-wohnbau.de

kommunalPLAN
STADTPLANUNG + DESIGN

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt 1873



Hinweise:
 Eingezeichnete Bäume und / oder Sträucher dienen ausschließlich der Darstellung und sind kein Planungsbestandteil. Jegliche Größen und Maße sind circa-Werte. Es bestehen keine Ansprüche auf heraus gemessene Größen oder dargestellte Details. Diese Informationen sind den Planunterlagen und / oder der Baubeschreibung zu entnehmen, welche Bestandteil der Teilungserklärung sind. Grün dargestellte Gartenwege werden von Werner Wohnbau nicht hergestellt, sondern ausschließlich in der Teilungserklärung als Gemeinschaftseigentum ausgewiesen. Eine Weitergabe dieser Entwurfsplanung an Dritte ohne schriftliche Genehmigung von Werner Wohnbau ist nicht gestattet und führt zu Schadensersatzansprüchen. Änderungen der Entwurfsplanung sind vorbehalten.

WERNER WOHNBAU Werner Wohnbau GmbH & Co. KG
 Beroldingerstr. 17
 78078 Niedereschach
 Tel.: + 49 7728 / 6442-0
 Fax: + 49 7728 / 6442-0

Bauort
 78532 Tuttlingen, Zollenstraße

Projekt
 Neubau von 16 RH, 16 GA, 16 SP, 1 TK

Haustypen	Haus Nr.	Nebenanlagen
<i>Haustyp 145 SD 35</i>	1-16	GA 16 CP 0 ÜSP 0 SP 16 TK 1 (3,00 x 8,00)

Plan
Lageplan

Grundstück
 Flurstück(e) 3008/1, 3008/5, 3008/6
 Fläche ca. 5.135m²

Planverfasser
 Markus Hirt

Leistungsphase
ENTWURF

Maßstab 1 : 500
 Datum 02.06.2020
 Plangröße A2

Plannummer
L11



**Flächenhaftes Naturdenkmal
Auf Berken II**

bearbeitet: Wolf gezeichnet: Knibbeck
Maßstab: 1:500 Datum: 12.12.2019

Legende

Bäume

-  zu erhaltende Bäume
-  Erhalt prüfen

Flächen

-  Erhalt prüfen
-  erhaltenswerter Gehölz- und Baumbes

BBP Umring

-  BBP Umring

Hinweise:

Eingezeichnete Bäume und / oder Sträucher dienen ausschließlich der Darstellung und sind kein Planungsbestandteil. Jegliche Größen und Maße sind circa-Werte. Es bestehen keine Ansprüche auf heraus gemessene Größen oder dargestellte Details. Diese Informationen sind den Planunterlagen und / oder der Baubeschreibung zu entnehmen, welche Bestandteil der Teilungserklärung sind. Grün dargestellte Gartenwege werden von Werner Wohnbau nicht hergestellt, sondern ausschließlich in der Teilungserklärung als Gemeinschaftseigentum ausgewiesen. Eine Weitergabe dieser Entwurfsplanung an Dritte ohne schriftliche Genehmigung von Werner Wohnbau ist nicht gestattet und führt zu Schadensersatzansprüchen. Änderungen der Entwurfsplanung sind vorbehalten.



Werner Wohnbau GmbH & Co. KG
Beroldingerstr. 17
78078 Niedereschach
Tel.: + 49 7728 / 6442-0
Fax: + 49 7728 / 6442-0

S:\Projekte_Projektentwicklung\Tuttlingen, Zollenstraße2. Projektentwicklung\Lageplan Entwurf\Tuttlingen, Zollenstraße_L9 mit LB_10.02.2020_MH.rvt

Bauort
78532 Tuttlingen, Zollenstraße

Projekt
Neubau von 16 RH, 16 GA, 16 SP, 1 TK

Haustypen	Haus Nr.	Nebenanlagen
Haustyp 145 SD 35	1-16	GA <input type="text" value="16"/>
		CP <input type="text" value="0"/>
		ÜSP <input type="text" value="0"/>
		SP <input type="text" value="16"/>
		TK <input type="text" value="1"/>
		(3,00 x 8,00)

Plan
Lageplan

Grundstück
Flurstück(e) 3008/1, 3008/5, 3008/6
Fläche ca. 5.135m²

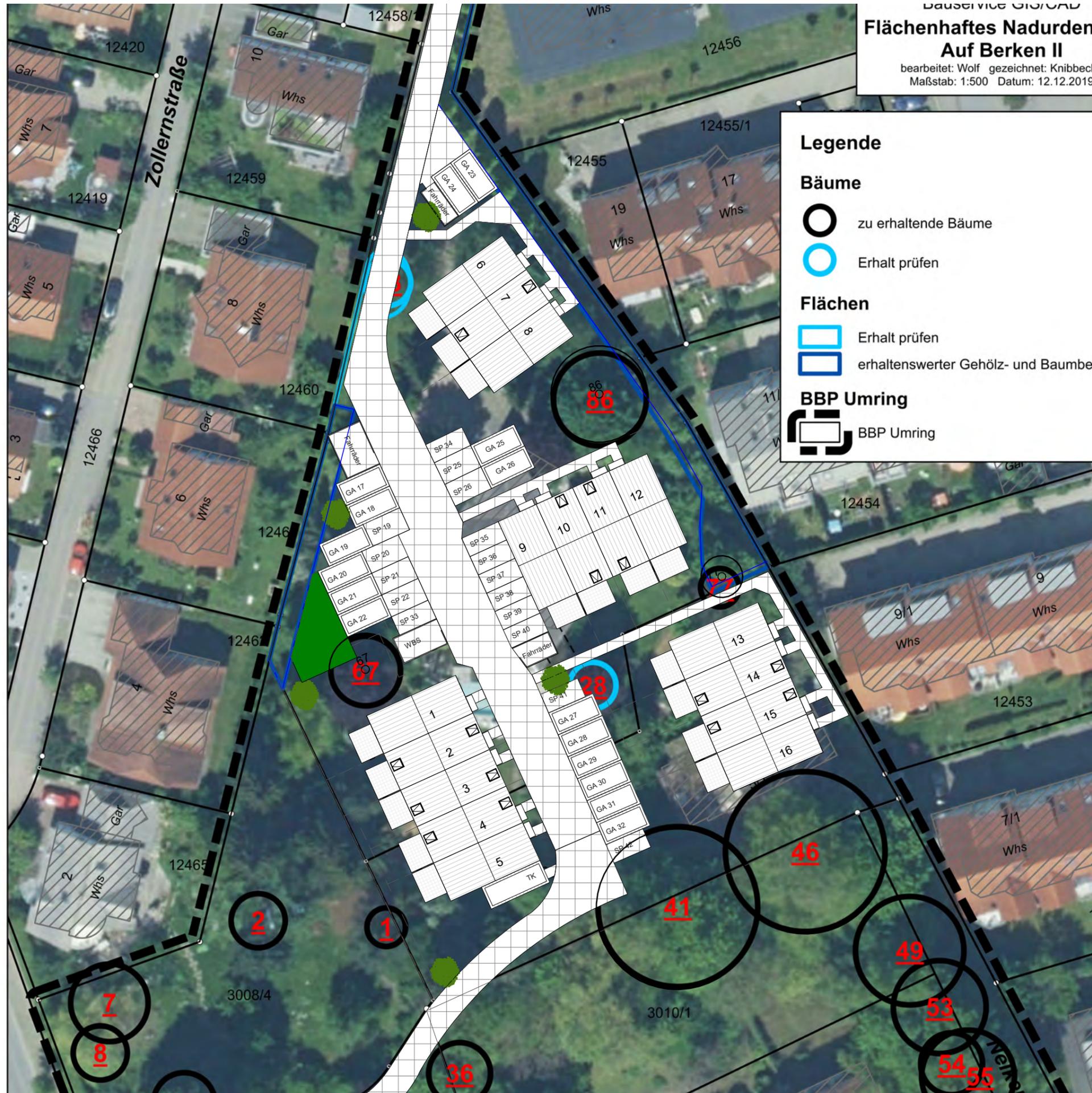
Planverfasser
Markus Hirt

Leistungsphase
ENTWURF

Maßstab 1 : 500
Datum 05.02.2020
Plangröße A3



Plannummer
L9 m. LB



PROJEKTbeschreibung

HAUSTYP 145 SD 35

Projekt: 78532 Tuttlingen, Zollernstraße

**WERNER
WOHNBAU**
... zum Glück!



Abbildung kann abweichen oder Sonderausstattungen enthalten.

Willkommen bei Werner Wohnbau

Unser Projekt befindet sich in 78532 Tuttlingen in der Zollernstraße. Tuttlingen liegt im Süden Baden-Württembergs und wurde am Fuß des Honbergs erbaut. Aufgrund der mehr als 400 Medizintechnikunternehmen mit rund 8000 Beschäftigten wird Tuttlingen oft als „Welthauptstadt der Medizintechnik“ bezeichnet. Die nächste größere Stadt Villingen-Schwenningen liegt etwa 30 Kilometer nordwestlich. Die Lage im oberen Donautal, zwischen Bodensee, Schwarzwald und Schwäbischer Alb macht Tuttlingen zur idealen Ausgangsposition für Ausflügler. Ebenso bietet die Donautalstadt ein überdurchschnittliches Kultur- und Freizeitangebot. Die Stadt verfügt über eine gesunde Einzelhandelsstruktur. In der Fußgängerzone finden sich zahlreiche inhabergeführte Einzelgeschäfte, dazu kommen Niederlassungen großer Handelsunternehmen. Die Tuttlinger Gastronomie hält ein umfassendes Angebot bereit.

Neben einem breiten Angebot an Allgemeinmedizinern und Fachärzten verfügt Tuttlingen mit dem Kreisklinikum auch über ein Gesundheitszentrum mit zahlreichen Fachabteilungen. Zu Kindergärten geht es innerhalb weniger Minuten zu Fuß. Grund- und weiterführende Schulen liegen in altersgerechter Entfernung.

Am Bahnhof Tuttlingen treffen sich die Donautalbahn von Donaueschingen nach Ulm und die Gäubahn von Stuttgart nach Singen. In der Folge ist hier ein wichtiger Eisenbahnknoten mit entsprechend guten Verbindungen entstanden. Der neue Donaupark ist Erlebnisraum zwischen Stadt und Fluss, und auch die wichtigsten Großprojekte wurden unmittelbar in die Nähe der Donau gebaut: Mühlau-Sporthalle, Freizeitbad Tuwass, Scala-Kino und Stadthalle bilden heute eine architektonische Achse, die dem Lauf der Donau folgt. Tuttlingen ist an etliche Radfernwege angeschlossen, unter anderem an den europäischen Radfernweg Flussroute EuroVelo EV6, welcher vom Atlantik bis zum Schwarzen Meer verläuft und den Donauradweg.

Hier errichten wir insgesamt 16 Wohneinheiten

16 x Reihenhäuser, Typ 145 SD 35 mit ca. 143 m² Wohnfläche

Bauen Sie auf unsere Erfahrung. Gestalten Sie mit uns Ihr individuelles Eigenheim.

WERNER WOHNBAU GmbH & Co. KG

Büro Hauptsitz Niedereschach
Johann-Liesenberger-Str. 11/1
78078 Niedereschach

T 07728/6442-0
F 07728/6442-19
info@werner-wohnbau.de

Bürostandorte
Hamburg
Wuppertal

Frankfurt
Leipzig
Nürnberg

www.werner-wohnbau.de

Information

Qualitätsmanagement

Unsere Kunden und die Qualität unserer Häuser haben bei uns höchsten Stellenwert. Um die Qualität und die zahlreichen Abläufe in unserem Unternehmen noch weiter zu perfektionieren, haben wir ein umfangreiches Qualitätsmanagement-System aufgebaut. Dafür hat uns nun der TÜV SÜD nach eingehender Prüfung zertifiziert. Werner Wohnbau erfüllt alle Qualitätsanforderungen in der Unternehmensführung nach ISO 9001:2008.

Verband Wohnsiegel - Das Europäische Markenhaus e.V.

Seit 15. Februar 2008 ist Werner Wohnbau Mitglied im Verband. Für unsere Kunden bedeutet das eine zusätzliche Möglichkeit, sich über Qualitätsanspruch, Service, Seriosität und Bonität des Unternehmens näher zu informieren.

Ökologie-Energiesparhaus

Wir machen Ihr Haus zum Energiesparhaus, in dem wir eine hocheffiziente Wärmedämmung an den Außenwänden und am Dach einsetzen. Die aktuellen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) werden erfüllt.

Bauqualität

Auf Grundlage unserer Spezialisierung auf System-Reihenhausanlagen und einer ständigen genauen Marktanalyse der Bedürfnisse unserer Kunden, haben wir unsere Haustypen konzipiert. Mit diesem innovativen System der detailgenauen Planung können wir höchste Qualitätsansprüche erfüllen und unseren Kunden ein optimales Preis-Leistungsverhältnis bei niedrigen Nebenkosten anbieten.

TOP 100

8 Jahre in Folge (2011 bis 2018) zählt Werner Wohnbau nunmehr zu den 100 innovativsten Unternehmen im deutschen Mittelstand. Unser Wissen und Know-How geben wir Ihnen als unseren Kunden weiter.

Sonderwunsch

Realisieren Sie mit uns Ihre individuellen Vorstellungen und stimmen Sie Ihre Sonderwünsche mit uns ab. Gerne ermöglichen wir Ihnen individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bei Ihrem Haus.

Steckbrief

Qualität

- Massivhaus mit Kalksandstein (Natürlicher Baustoff, achten Sie auf den Gesundheitsaspekt)
- Schallschutz, keine Mitnutzung der Nachbarwände, jedes Haus erhält eine eigene Haustrennwand
- optimale Wärmeisolierung durch Dämmung in der Wärmeleitgruppe (WLG 0,35 W/m²K)
- gut durchdachter Grundriss für die Erstellung Ihrer Wohnwünsche

Ausstattung

- getrennte Bodenplatte und zweischalige Haustrennwand
- Außenanlage inkl. Eingangsbereich, Vordach Wege und Terrasse
- Aluminium Haustüren in 7 verschiedenen Varianten
- Fenster mit Dreischeiben-Isolierglas mit Wärmeschutzwert $UW=0,80$ W/m²K nach DIN EN 673
- inkl. Einbaustrahler im Gäste-WC und Bad OG
- helle Räume durch große Fensterflächen
- ausgebautes Dachgeschoss
- die aktuellen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) werden erfüllt
- gemeinschaftliche Technikzentrale bietet hohen Komfort bei niedrigen Nebenkosten
- inkl. aller notwendigen Hausanschlüsse (außer Baukostenzuschüsse)
- inkl. Baugenehmigung, Architekt, Statik, Bauleitung

Wohnkomfort

- großzügige Räume
- hohe Räume im Dachgeschoss mit Kniestock
- exklusives Gäste-WC mit LED-Einbaustrahlern
- Badezimmersausstattung:
 - a) Badewanne
 - b) Waschtisch
 - c) Dusche
 - d) WC
 - e) Handtuchheizkörper
 - f) hochwertige Fliesen nach Wahl
 - g) LED-Einbaustrahler
- formschöne Zweiholmtreppe, 2x viertelgewandelt mit massiven Holztreppeinstufen, mitlaufendem Geländer und Holzhandlauf
- frostsicherer Außenwasseranschluss an der Terrasse im EG
- stabiles Vordach am Hauseingang mit Edelstahlhalterung

Visualisierungen | Ansichten



Abbildung kann abweichen oder Sonderausstattungen enthalten.



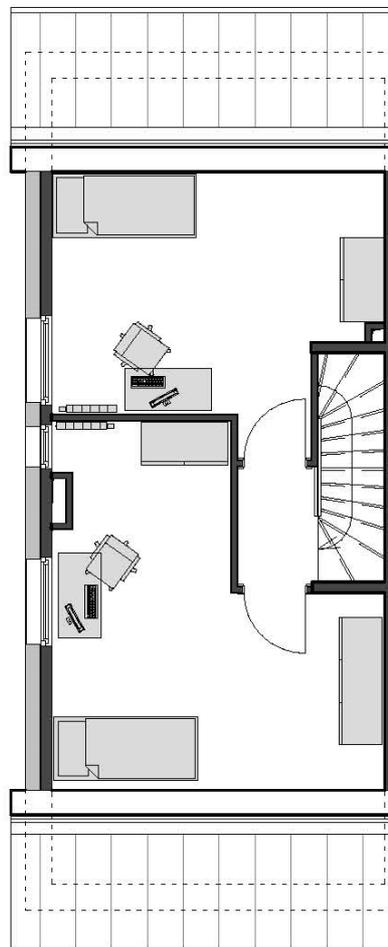
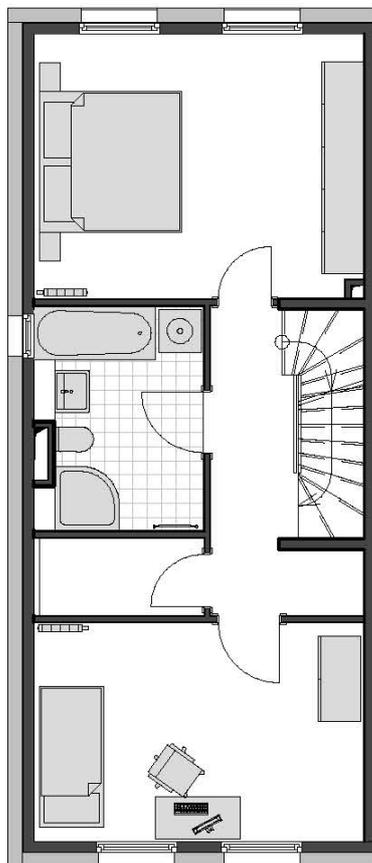
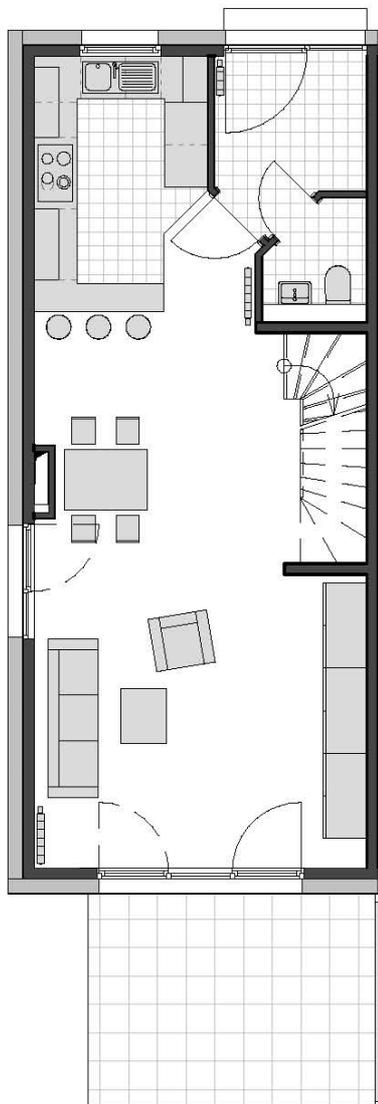
Abbildung kann abweichen oder Sonderausstattungen enthalten.

Visualisierungen | Schnitt



Abbildung kann abweichen oder Sonderausstattungen enthalten.

Grundrisse | Reihenendhaus / Doppelhaushälfte



ERDGESCHOSS:

Terrasse	6,00 qm
Wohnen/Essen	35,15 qm
Küche	7,85 qm
Diele	4,52 qm
WC	2,33 qm
Gesamt:	55,85 qm

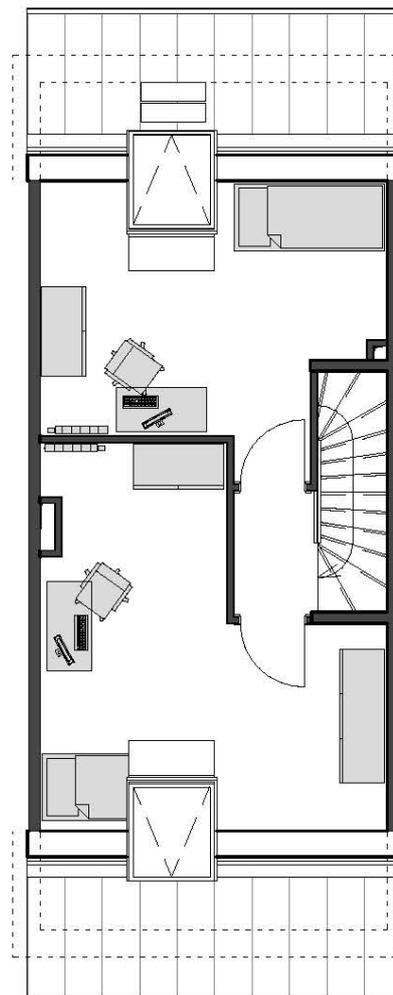
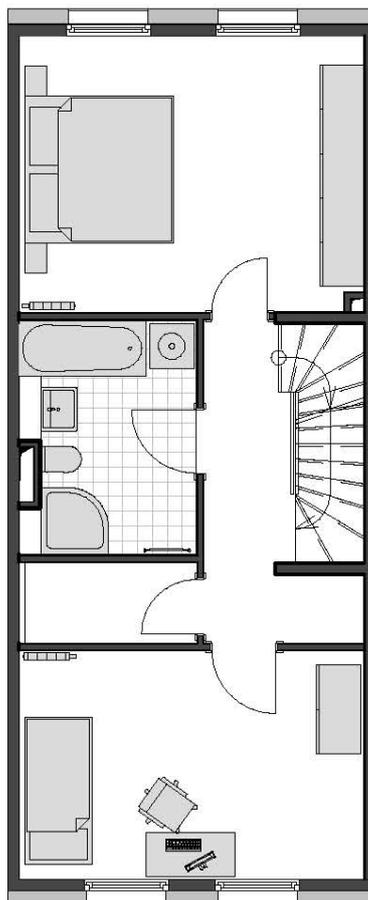
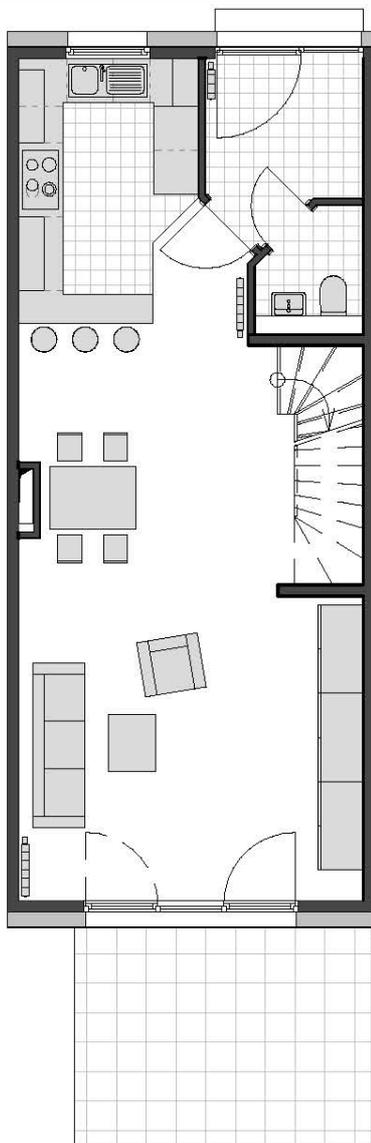
OBERGESCHOSS:

Eltern	17,82 qm
Kind 1	13,64 qm
Bad	7,54 qm
Flur	6,12 qm
Abst.	2,39 qm
Gesamt:	47,51 qm

DACHGESCHOSS:

Zimmer 1	17,78 qm
Zimmer 2	20,74 qm
Flur	1,94 qm
Gesamt:	40,46 qm

Grundrisse | Reihenmittelhaus



ERDGESCHOSS:

Terrasse	6,00 qm
Wohnen/Essen	35,15 qm
Küche	7,85 qm
Diele	4,52 qm
WC	2,33 qm
Gesamt:	55,85 qm

OBERGESCHOSS:

Eltern	17,82 qm
Kind 1	13,64 qm
Bad	7,54 qm
Flur	6,12 qm
Abst.	2,39 qm
Gesamt:	47,51 qm

DACHGESCHOSS:

Zimmer 1	17,78 qm
Zimmer 2	20,74 qm
Flur	1,94 qm
Gesamt:	40,46 qm

Flächenberechnung | Reihenendhaus / Doppelhaushälfte

1. Flächenberechnung (Flächen wurden elektronisch ermittelt nach der WofIV)

Erdgeschoss

Raum	Wohnfläche/m ²	Nutzfläche
Terrasse	6,00	0,00
Wohnen/Essen	35,15	0,00
Küche	7,85	0,00
Diele	4,52	0,00
WC	2,33	0,00
Flächen Erdgeschoss	55,85	0,00

Obergeschoss

Raum	Wohnfläche/m ²	Nutzfläche
Eltern	17,82	0,00
Kind 1	13,64	0,00
Bad	7,54	0,00
Flur	6,12	0,00
Abstr.	2,39	0,00
Flächen Obergeschoss	47,51	0,00

Dachgeschoss

Raum	Wohnfläche/m ²	Nutzfläche
Zimmer 1	17,78	0,00
Zimmer 2	20,74	0,00
Flur	1,94	0,00
Flächen Dachgeschoss	40,46	0,00

Gesamtflächen **143,82** **0,00**

2. Volumenberechnung

Volumen	Ansichtsflächen/m ²	Gebäudebreite/m	Volumen/m ³
	108,62	5,18	562,65
Volumen			562,65

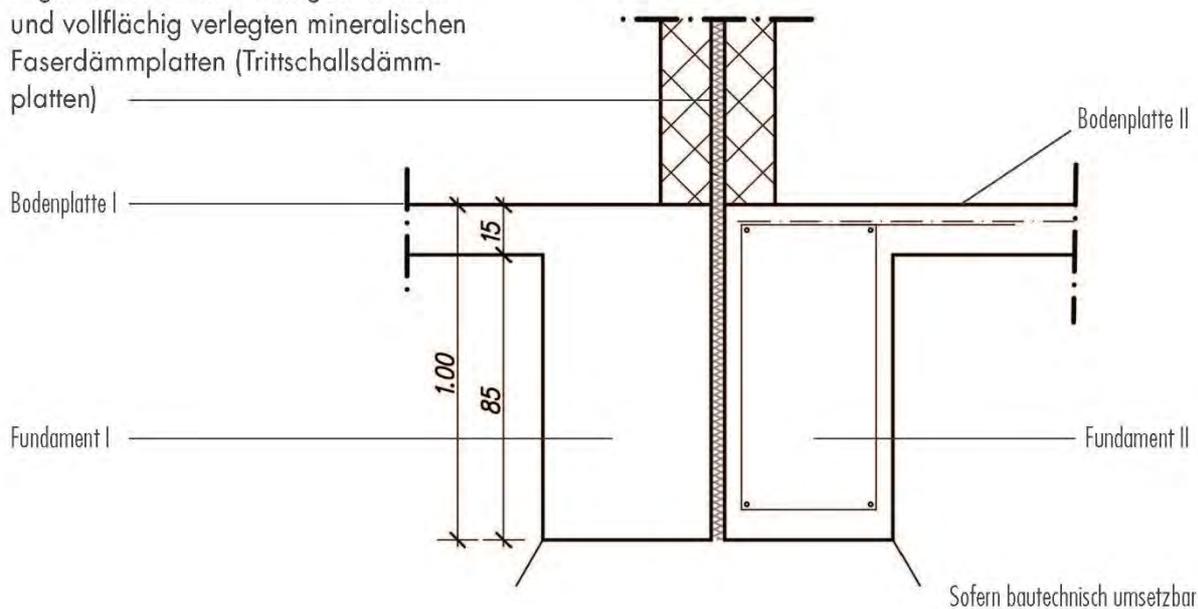
Qualitätsmerkmale - Qualität steckt im Detail

Wir bieten Ihnen: Top Qualität zu einem super Preis. Der Preisvergleich lohnt sich.
Achten Sie bei Ihren Angeboten auf folgende Angebotsleistungen:

1. Getrennte Bodenplatte (Schallschutz), sofern bautechnisch umsetzbar
2. Doppelte Haustrennwand mit 4 cm Mineralwoll-Dämmung d.h., optimale Isolierung und Schallschutz
3. Auftragserteilung immer wieder an gleiche Handwerksbetriebe sichert die Qualität Ihres Hauses
4. Geringere Nebenkosten wie bei anderen Reihenhausanlagen durch Dämmung, Dach etc.
5. Verwendung von Kalksandsteinen im Außenmauerwerk, Massivbauweise
6. Jedes Haus erhält eine eigene Haustrennwand aus Kalksandsteinen 15 cm

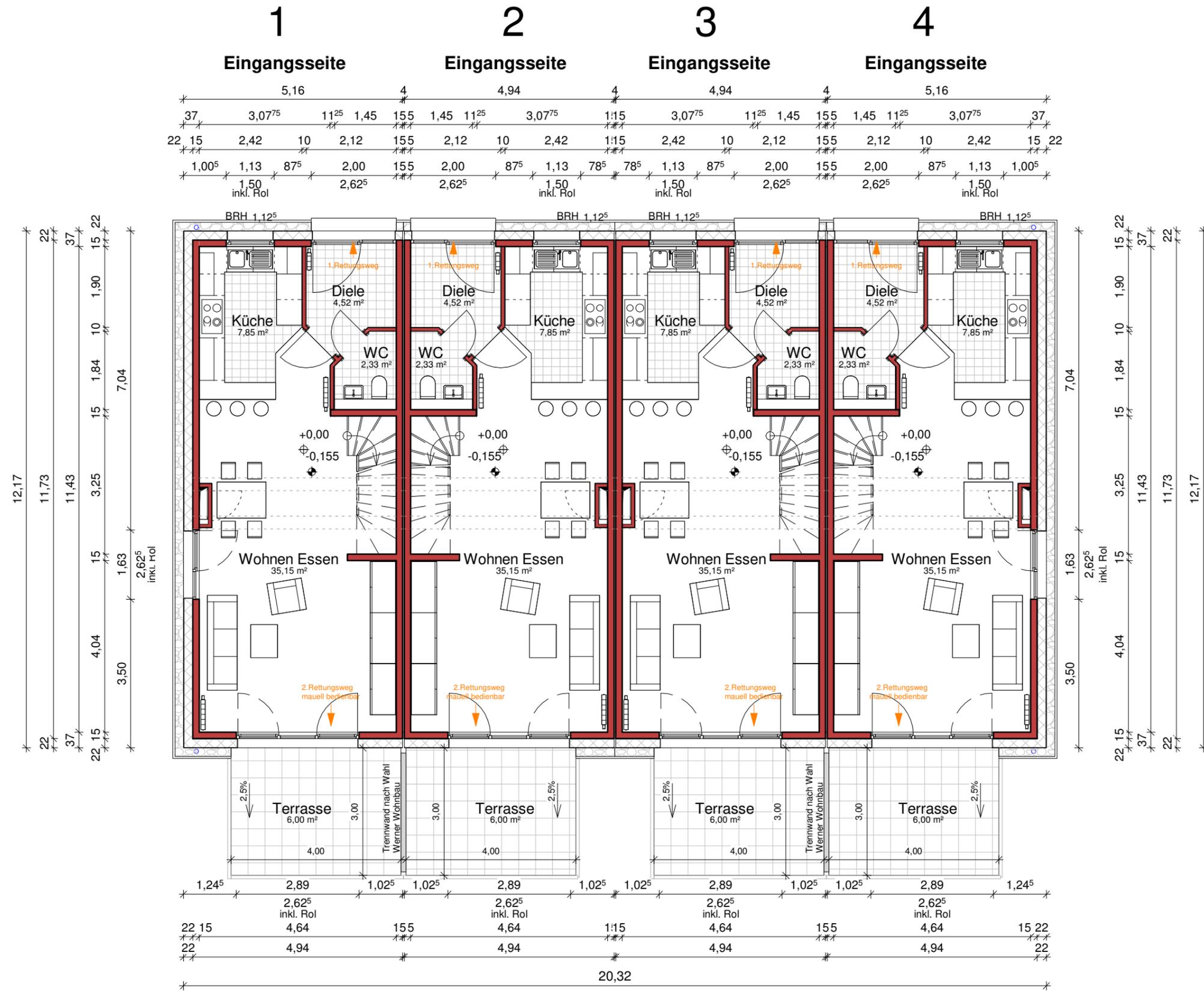
Gebäudetrennfuge / Schnitt

Fugenhohlraum mit dicht gestoßenem und vollflächig verlegten mineralischen Faserdämmplatten (Trittschallsdämmplatten)



Kunden-Vorteilsliste - Warum Werner Wohnbau

- WW ist ein **eigentümergeführtes** Unternehmen
 - WW ist **eigenfinanziert**
 - WW hat eine **exzellente Bonität** vorzuweisen
 - WW ist zertifiziert durch „Das Europäische Markenhaus“
 - WW ist zertifiziert durch den „Bundesverband kostensparendes Bauen“
 - WW ist zertifiziert durch „ISO 9001“ seit 2010
 - WW trägt das Gütesiegel „TOP 100“ für die Jahre 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 und 2018
 - WW trägt das Gütesiegel „TOP JOB“ 2015, 2016
 - WW erhält 2018 das „Credit Safe“ Bonitätssiegel, bewertet mit einem Bonitätsindex von 1,7
 - WW erhält 2015 zum 2. Mal das Vertrauens-Gütesiegel „Geprüfte Bauherrenzufriedenheit“ des IfB
 - WW hat seit **über 25 Jahren Erfahrung** im Reihenhausbau
 - WW hat bis dato **mehr als 3000 Häuser** erstellt
 - WW hat einen **festen Handwerkerstamm**
 - WW erteilt **Jahresaufträge an Handwerksbetriebe**
 - WW hat im ganzen Bundesgebiet **Referenzobjekte**
 - WW zeigt **Musterhäuser**, im Standard gebaut
 - WW bietet **standardisierte Haustypen** an
-
- Sie erhalten eine **kompetente und ehrliche Beratung**
 - Sie erhalten auf Wunsch eine **individuelle Planung** (soweit technisch möglich)
 - Sie werden während der Bauphase vom **erfahrenen techn. Innendienst** betreut
 - Sie werden während der Bauphase von einem **erfahrenen Bauleiter** betreut
 - Sie erhalten eine vertraglich vereinbarte **Bauzeitgarantie**
 - Sie erhalten einen vertraglich vereinbarten **garantierten Festpreis**
 - Sie erhalten eine **Bürgschaft** nach dem Forderungssicherungsgesetz
 - Sie erhalten eine **perfekte Handwerkerleistung**
 - Sie erhalten eine **überzeugende Preisleistung**
 - Sie erhalten ein Haus „**Stein auf Stein**“ gemauert
 - Sie erhalten ein **hohes Maß an Qualität**



Werner Wohnbau GmbH & Co. KG
 Johann-Liesenberger-Straße 11/1
 78078 Niedereschach
 Tel.: + 49 7728 / 6442-0
 Fax: + 49 7728 / 6442-0

MASTERPLAN

Reihenhaus
 145 SD 35

Erdgeschoss

Bemerkungen/Hinweise	
Haustyp:	135 SD 35 -KN0,0_HB4,94_HL11,73
Grundhaustyp:	145 SD 35 -KN0,65_HB4,94_HL11,73
Plan Nr.:	2
Maßstab:	1 : 100
Änd. Datum:	
Datum:	03.07.2019 -sw



Werner Wohnbau GmbH & Co. KG
 Johann-Liesenberger-Straße 11/1
 78078 Niederereschach
 Tel.: + 49 7728 / 6442-0
 Fax: + 49 7728 / 6442-0

MASTERPLAN

Reihenhaus
 145 SD 35

Obergeschoss

Bemerkungen/Hinweise

Haustyp: 135 SD 35 -KN0,0_HB4,94_HL11,73

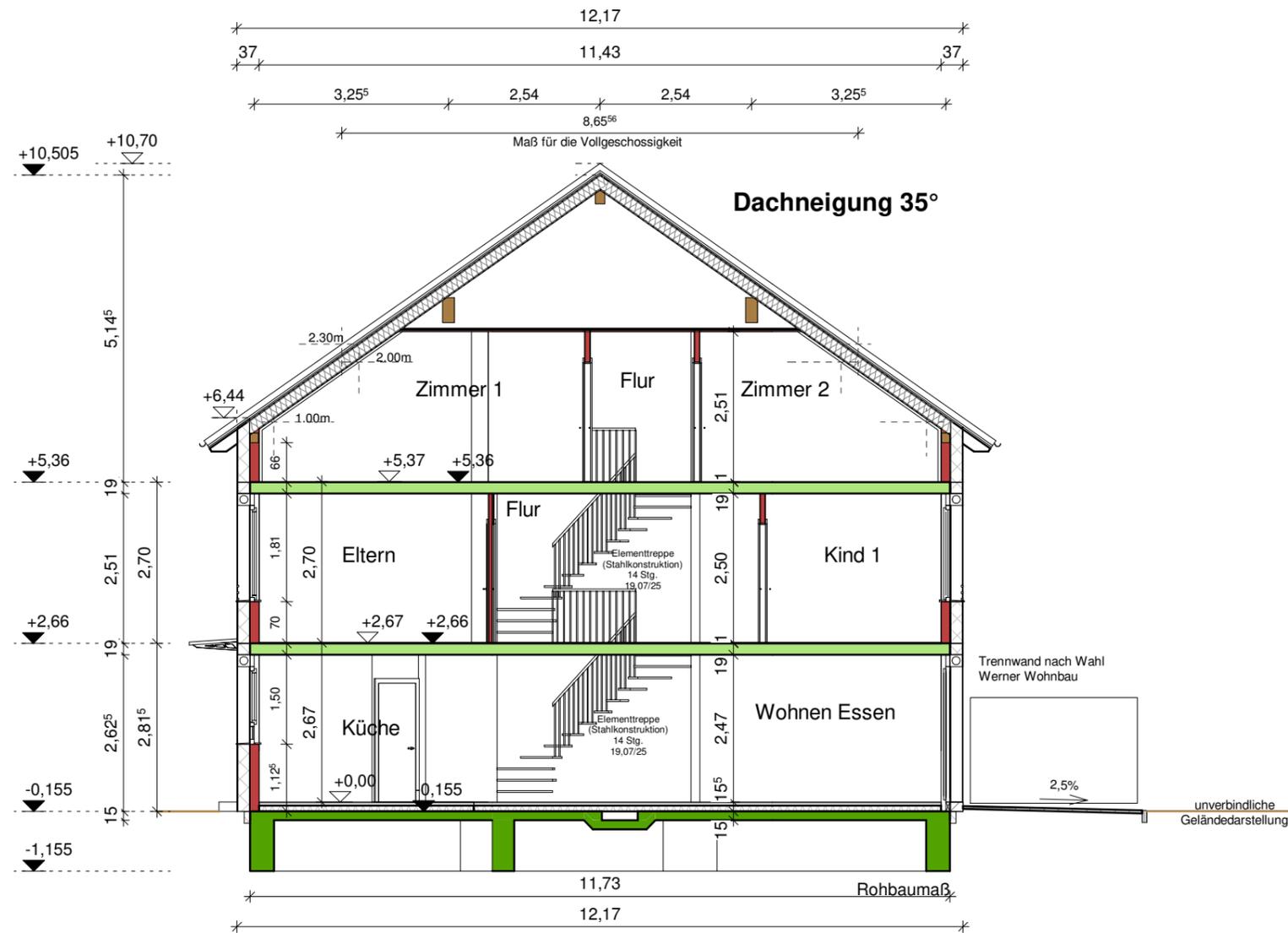
GrundHaustyp: 145 SD 35 -KN0,65_HB4,94_HL11,73

Plan Nr.: 3

Maßstab: 1 : 100

Änd. Datum:

Datum: 03.07.2019 -sw



**WERNER
WOHNBAU**

Werner Wohnbau GmbH & Co. KG
 Johann-Liesenberger-Straße 11/1
 78078 Niederereschach
 Tel.: + 49 7728 / 6442-0
 Fax: + 49 7728 / 6442-0

MASTERPLAN

Reihenhaus
 145 SD 35

Schnitt - Endhaus

Bemerkungen/Hinweise

Haustyp: 145 SD 35 -KN0,65_HB4,94_HL11,73

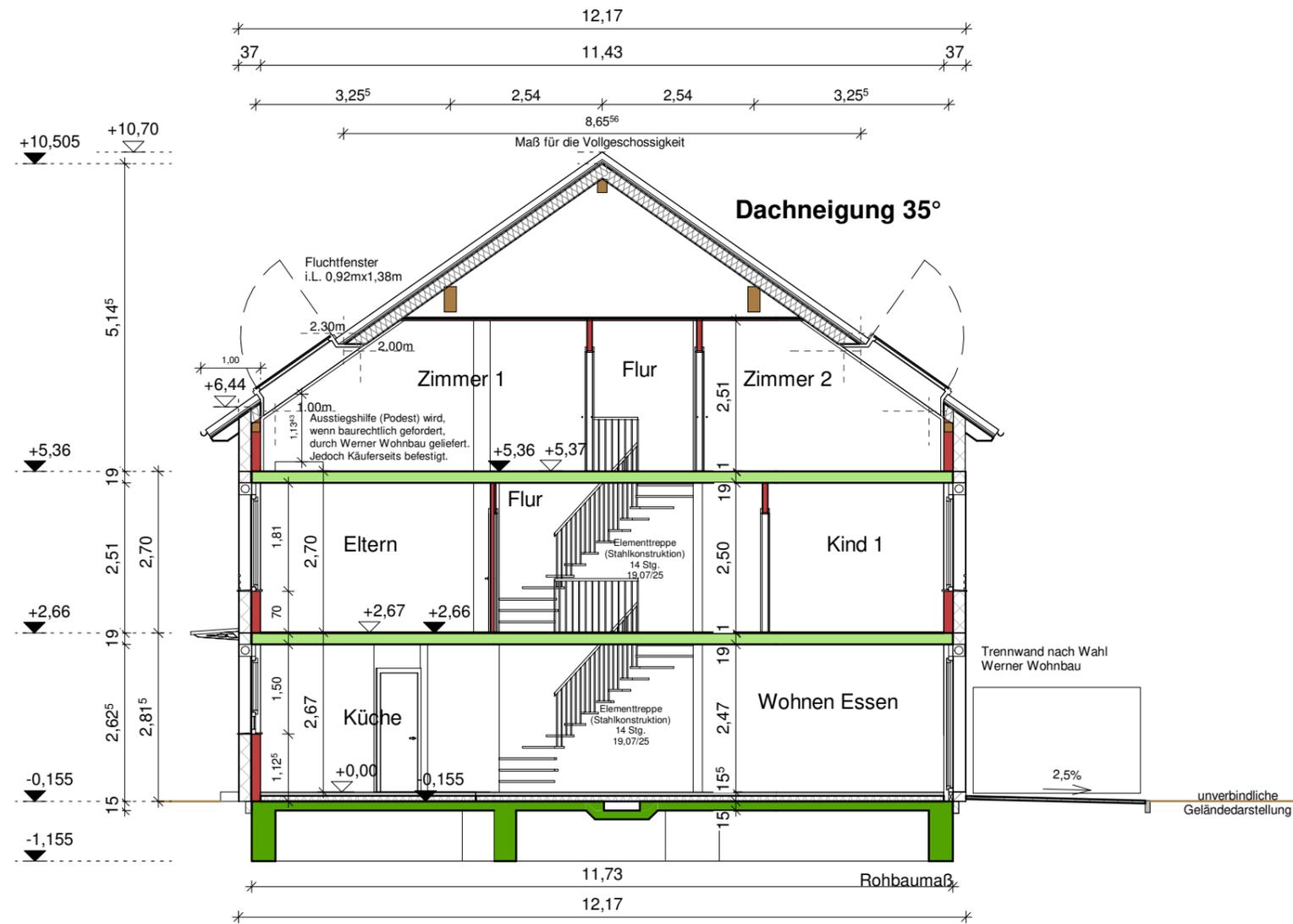
GrundHaustyp: 135 SD 35 -KN0,0_HB4,94_HL11,73

Plan Nr.: 5

Maßstab: 1 : 100

Änd. Datum:

Datum: 03.07.2019 -sw



**WERNER
WOHNBAU**

Werner Wohnbau GmbH & Co. KG
Johann-Liesenberger-Straße 11/1
78078 Niedereschach
Tel.: + 49 7728 / 6442-0
Fax: + 49 7728 / 6442-0

MASTERPLAN

Reihenhaus
145 SD 35

Schnitt - Mittelhaus

Bemerkungen/Hinweise

Haustyp: 145 SD 35 -KN0,65_HB4,94_HL11,73

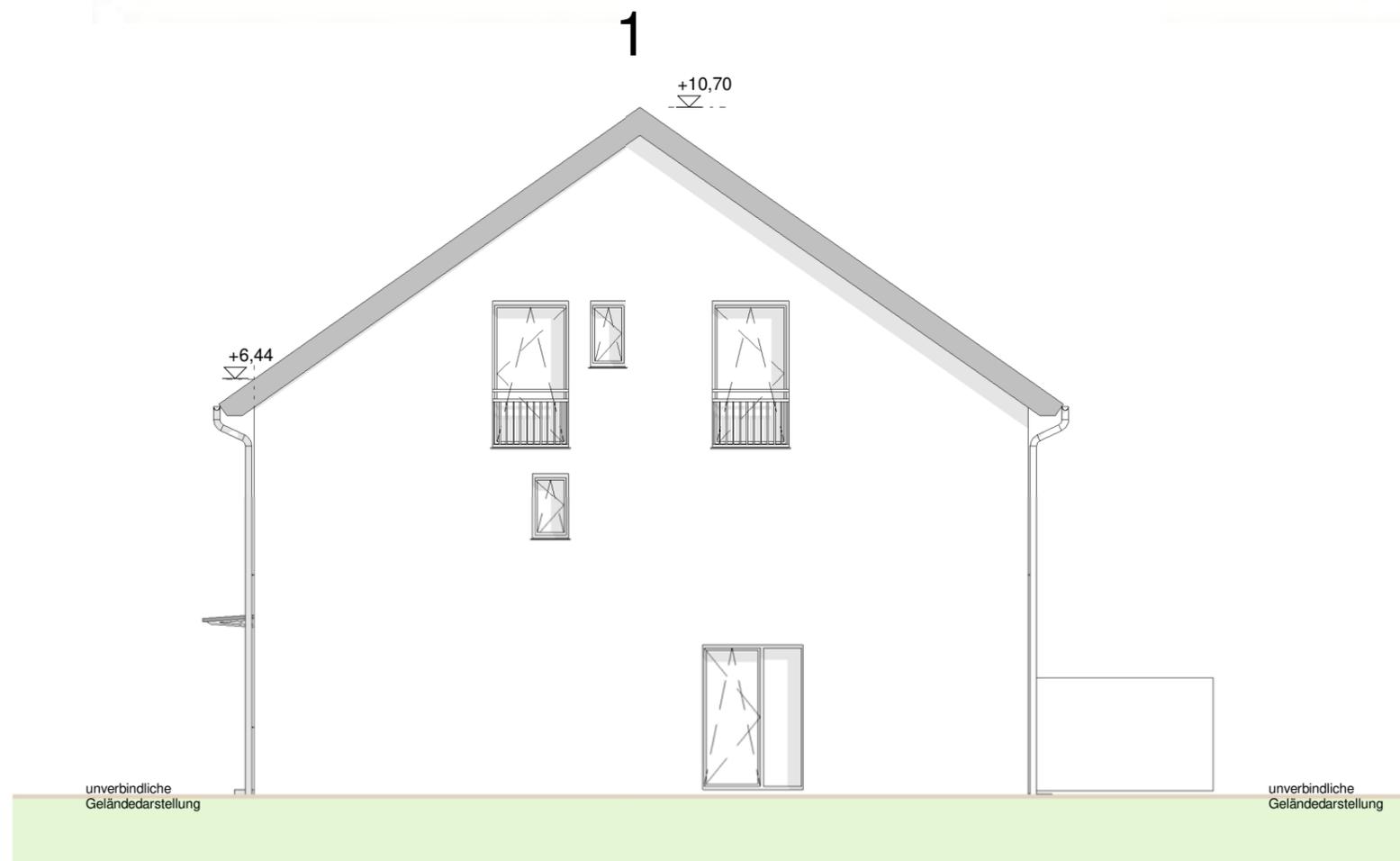
GrundHaustyp: 135 SD 35 -KN0,0_HB4,94_HL11,73

Plan Nr.: 5.1

Maßstab: 1 : 100

Änd. Datum:

Datum: 03.07.2019 -sw



**WERNER
WOHNBAU**

Werner Wohnbau GmbH & Co. KG
 Johann-Liesenberger-Straße 11/1
 78078 Niedereschach
 Tel.: + 49 7728 / 6442-0
 Fax: + 49 7728 / 6442-0

MASTERPLAN

Reihenhaus
 145 SD 35

Ansicht Eingang - Giebel 1

Bemerkungen/Hinweise

Haustyp: 145 SD 35 -KN0,65_HB4,94_HL11,73

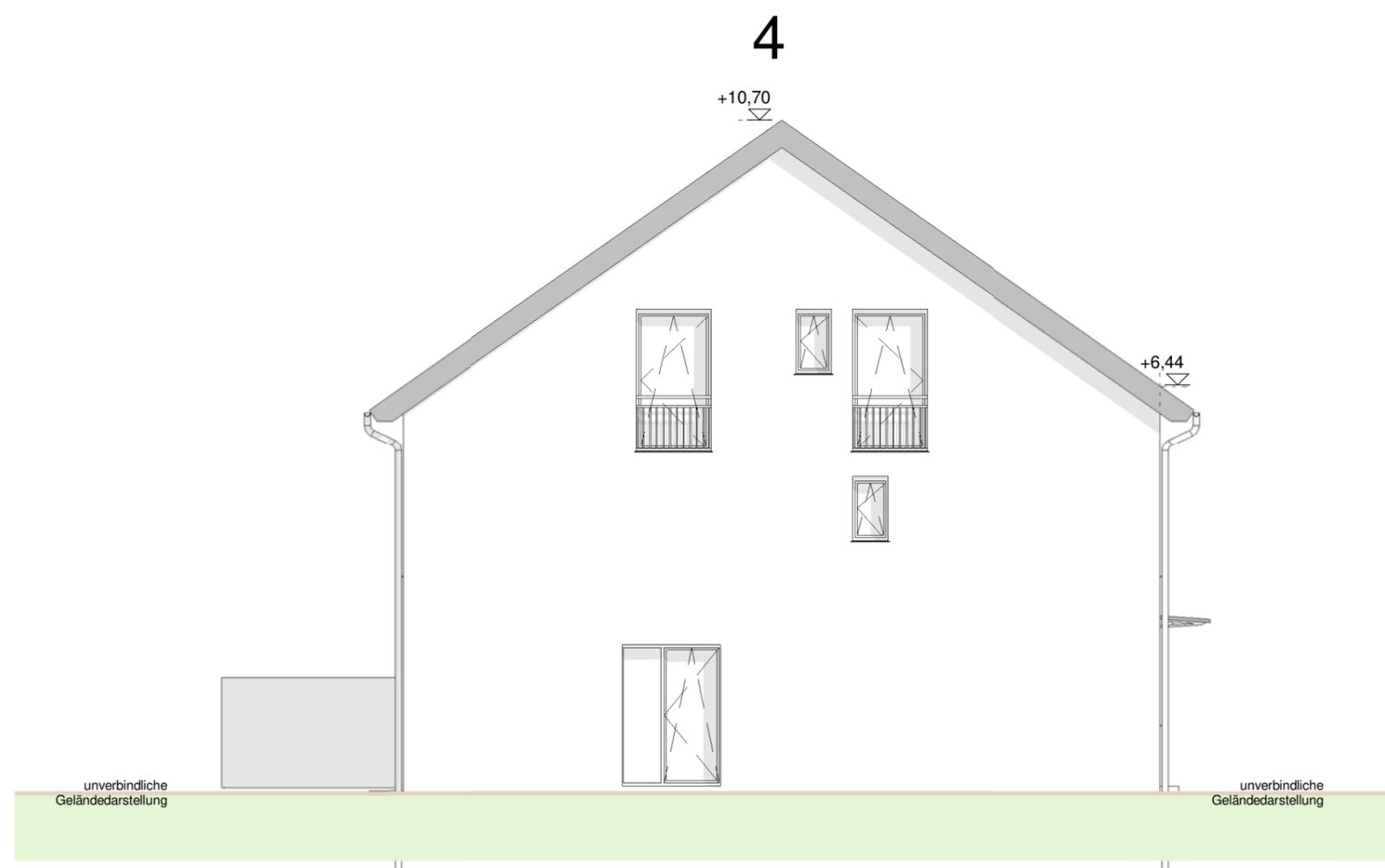
GrundHaustyp: 135 SD 35 -KN0,0_HB4,94_HL11,73

Plan Nr.: 7

Maßstab: 1 : 100

Änd. Datum:

Datum: 03.07.2019 -sw



**WERNER
WOHNBAU**

Werner Wohnbau GmbH & Co. KG
 Johann-Liesenberger-Straße 11/1
 78078 Niedereschach
 Tel.: + 49 7728 / 6442-0
 Fax: + 49 7728 / 6442-0

MASTERPLAN

Reihenhaus
 145 SD 35

Ansicht Garten - Giebel 4

Bemerkungen/Hinweise	
Haustyp:	145 SD 35 -KN0,65_HB4,94_HL11,73
GrundHaustyp:	135 SD 35 -KN0,0_HB4,94_HL11,73
Plan Nr.:	8
Maßstab:	1 : 100
Änd. Datum:	
Datum:	03.07.2019 -sw