

## **INHALT**

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>2</b>
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich .....	3
1.3	Flächennutzungsplan .....	3
1.4	Vorhandene Bebauungspläne / Bestehende Rechte .....	4
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....	4
<b>2</b>	<b>KONZEPTION DER PLANUNG</b> .....	<b>6</b>
2.1	Hochbauliches Konzept.....	6
2.2	Erschließung / Stellplätze .....	8
<b>3</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>9</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
3.3	Bauweise .....	11
3.4	Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen / Nebenanlagen.....	11
3.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Anpflanzungen .....	11
<b>4</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>12</b>
4.1	Dächer .....	12
4.2	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke .....	13
4.3	Einfriedungen und Mauern .....	13
4.4	Außenantennen / Freileitungen .....	13
4.5	Stellplatzverpflichtung .....	14
4.6	Umgang mit Niederschlagswasser .....	14
<b>5</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>UMWELTBELANGE / ARTENSCHUTZ</b> .....	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>BODENORDNUNG</b> .....	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>KOSTEN</b> .....	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN</b> .....	<b>15</b>

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeinde Teningen und die Region erfreuen sich einer steigenden Bevölkerung. Dies beruht zum einen auf einem Zuzug in die Region und wird zur Beseitigung des Arbeitskräftemangels auch dringend benötigt. Zum anderen verzeichnet die Gemeinde Teningen erheblich steigende Geburtenzahlen. Diese an sich positive Entwicklung führt jedoch auch zu Herausforderungen und manifestiert sich im zunehmenden Siedlungsflächendruck und in der wachsenden Wohnungsknappheit auf dem lokalen Wohnungsmarkt. Der Gemeinde liegen zahlreiche Wohnungsanfragen der ortsansässigen Bevölkerung vor, weshalb sie versucht den Wohnungsbau aktiv voranzutreiben, um eine Entlastung des heimischen Wohnungsmarktes zu erreichen. Hierbei wird auch der Bedarf an sozialem Wohnraum berücksichtigt, denn die steigenden Preise belasten insbesondere untere und mittlere Einkommen. Gleichzeitig nimmt die Flächenverfügbarkeit an unbebauten Flächen stetig ab.

Aufgrund der Maßgabe eines sorgsamem Umgangs mit Grund und Boden möchte die Gemeinde deshalb vor allem bestehende Potentiale und Flächen im Innenbereich nutzen und Maßnahmen der Innenentwicklung fokussieren. Durch die Aktivierung von Baulücken und die Nachverdichtung im Bestand können zusätzlich zu flächenintensiven Bauflächen im Außenbereich infrastrukturell sinnvolle und ressourcenschonende Baumöglichkeiten geschaffen werden.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht für eine Baulücke im Osten der Gemeinde Teningen die Realisierung eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 32 Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten vor. Der Planung ging in einer Projektstudie eine intensive Auseinandersetzung über die mögliche Gebäudekubaturen und eine verträgliche städtebauliche Dichte voran, wobei der Gemeinde insbesondere auch das Angebot von sozialem Wohnraum wichtig war. Im Nachgang an die Projektstudie wurden durch den Gemeinderat Ende 2016 Rahmenbedingungen und Zielvorgaben für die Bebauung definiert und das Grundstück zur Vermarktung ausgeschrieben. Die Wohnbau Baden AG hat mit ihrem Bebauungsvorschlag daraufhin den Zuschlag für das Grundstück bekommen.

Um das Vorhaben und dessen Umsetzung planungsrechtlich vorzubereiten und dabei auch einen absehbaren Entwicklungszeitraum abzustecken, wird das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in diesem Fall einer Bebauungsplanänderung vorgezogen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verfolgt insbesondere folgende Ziele:

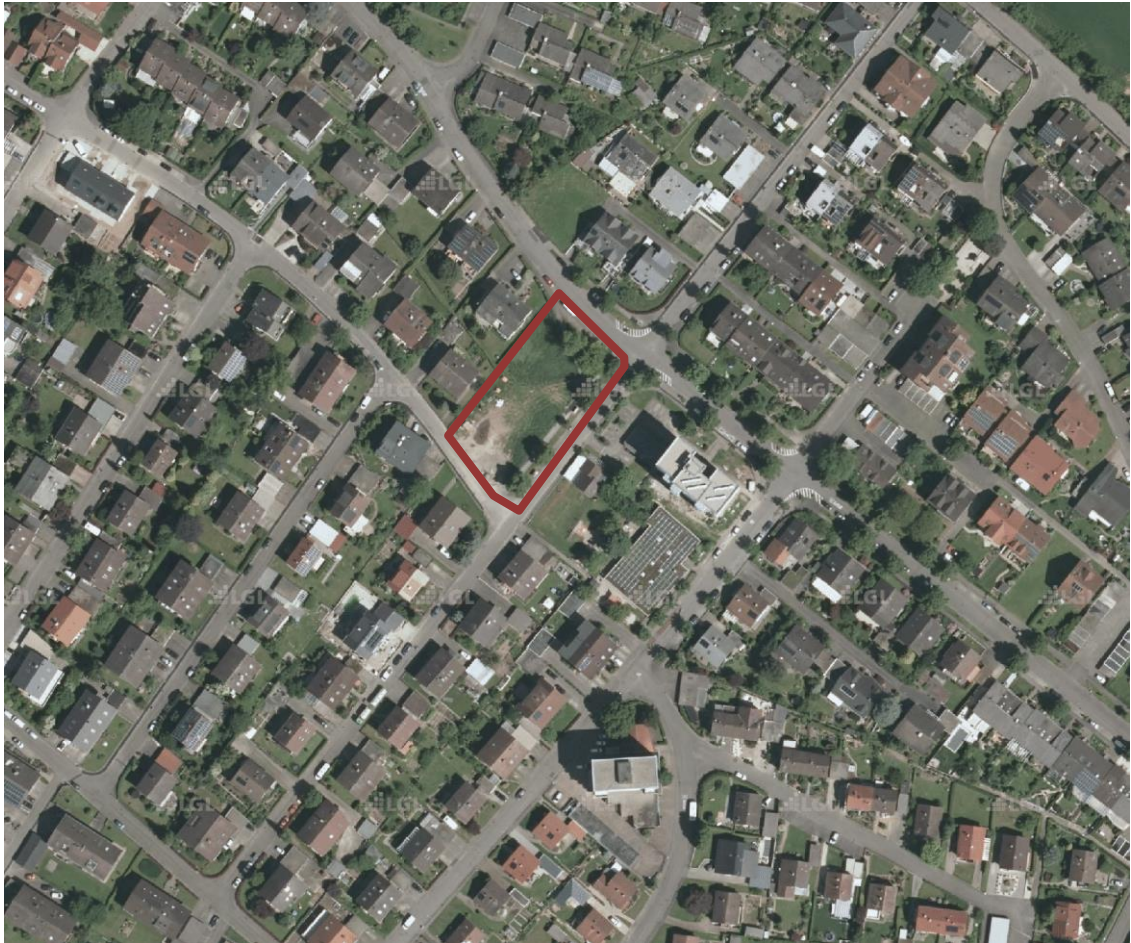
- Deckung der starken und differenzierten Wohnungsnachfrage unter Berücksichtigung des Bedarfs an sozialem Wohnraum
- Begrenzung der Flächenneuanspruchnahme im Außenbereich durch Entwicklung von Flächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile
- Anbindung von Baulücken an die bestehende Infrastruktur
- nachhaltige städtebauliche Entwicklung innerhalb der Gemeinde Teningen unter Berücksichtigung gegebener städtebaulicher Rahmenbedingungen
- Sicherung der Umsetzung der Planung

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt ohne Umweltprüfung im beschleunigten, einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB.

## **1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Osten der Gemeinde Teningen, im Kreuzungsbereich der Albrecht-Dürer-Straße, der Zähringerstraße und der Kandelstraße. Das Grundstück ist eine der letzten Baulücken im differenziert genutzten Quartier.

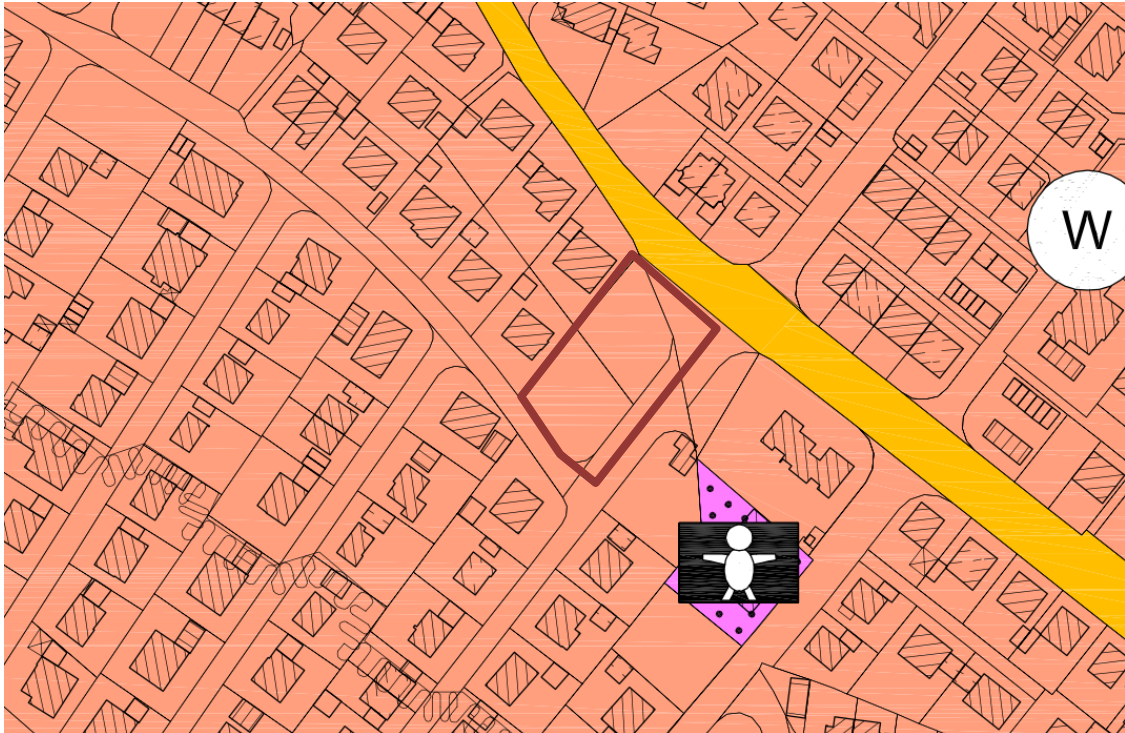
Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2.466 m<sup>2</sup> und betrifft die Flurstücke 4447, 4448 und Teile der Flurstücke 4363 (Zähringerstraße) und 4623 (Albrecht-Dürer-Straße).



Luftbildausschnitt mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs (Quelle: LUBW 2018)

## **1.3 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Bebauungsplan sieht eine Wohnbebauung vor, weshalb dieser aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs (Quelle: Gemeinde Teningen, ohne Maßstab)

#### 1.4 Vorhandene Bebauungspläne / Bestehende Rechte

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen zwei aneinander grenzende Bebauungspläne vor:

- der Bebauungsplan "Brunnenriedacker, Maiwäldle, Erbacker und Brunnenried"
- der Bebauungsplan „Erbacker“

Der überlagerte Bereich wird in den Ursprungsbebauungsplänen nach der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans „Zähringerstraße“ jeweils durch ein weißes Deckblatt kenntlich gemacht.

#### 1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird als **vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB** als **Bebauungsplan der Innenentwicklung im einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB** aufgestellt. Da der Bebauungsplan der Nachverdichtung im ortsbaulichen Kontext dient, entspricht er den Zielen der Innenentwicklung.

Im vorliegenden Fall wird eine Grundfläche (Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO) von max. 1.155 m<sup>2</sup> überbaut, was den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> (vgl. § 13a BauGB) deutlich unterschreitet. Die sonstigen Anwendungsvoraussetzungen sind wie nachfolgend dargestellt erfüllt. Der Bebauungsplan steht ebenfalls nicht in engem sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen der Innenentwicklung.

Zudem gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Ebenso wird kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet. Im vorliegenden Verfahren wird gemäß den Möglichkeiten des § 13a BauGB auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und auf eine Zusammenfassende Erklärung verzichtet. Bei

## BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 15

Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> ist auch eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit wurde durch das Landschaftsbüro Faktorgrün überprüft und mögliche Verbotstatbestände konnten bereits vorab ausgeschlossen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus folgenden Unterlagen:

- Satzungen
- Planzeichnung
- Bebauungsvorschriften
- Begründung
- Umweltbeitrag
- artenschutzrechtliche Relevanzprüfung
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Der Vorhabenträger verpflichtet sich mit dem Durchführungsvertrag zur Umsetzung des Vorhabens innerhalb von 2,5 Jahren ab Rechtskraft des Bebauungsplanes beziehungsweise ab rechtskräftiger Baugenehmigung.

Der Bebauungsplan soll als **qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 (1) BauGB** auch ohne die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen aufgestellt werden. Die Kommentierung zu § 30 BauGB stellt klar, dass die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen für eine Qualifizierung nach § 30 (1) BauGB entbehrlich ist, wenn das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet so klein ist, dass alle Grundstücke durch Straßen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erschlossen werden und damit die Festsetzung von Verkehrsflächen für die „Baureifmachung“ nicht erforderlich ist. Dieser Fall trifft für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zähringerstraße“ zu, da das Plangebiet bereits über die Albrecht-Dürer-Straße, die namensgebende Zähringerstraße sowie die Kandelstraße vollständig erschlossen und die Erschließung sowie die Baureifmachung somit gesichert sind.

### Verfahrensablauf

21.11.2017	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zähringerstraße“ gem. § 2 (1) BauGB
03.07.2018	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Zähringerstraße“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
___.__.____ bis ___.__.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom ___.__.____ mit Frist bis ___.__.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
___.__.____ ___.__.____	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Zähringerstraße“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.



## 2 KONZEPTION DER PLANUNG

### 2.1 Hochbauliches Konzept

Die Gemeinde hat die durch die Planung betroffenen Grundstücke bereits im Jahr 2013 gekauft, um sicherzustellen, dass die bauliche Entwicklung der Fläche entsprechend den Wünschen und Bedürfnissen der Gemeinde erfolgt.

Im Jahr 2016 wurden das Büro FSP Stadtplanung zusammen mit dem Architekten B. Storz beauftragt, für die Innenentwicklungsfläche eine städtebauliche Grundkonzeption in Varianten zu erstellen (Projektstudie mit insgesamt vier Varianten). Dadurch konnten die städtebaulichen Ziele und wichtige Rahmenbedingungen, wie beispielsweise Dichte, Bautypologie, Gebäudehöhen und Stellplatzkonzeptionen, geklärt werden. Nachfolgend sind die Ergebnisse der Projektstudie dargestellt.



Übersicht Grundprinzipien für das Plangebiet (Quelle: Storz Architektur, Stand: Dez. 2016)



Variante 1



Variante 2.1



Variante 2.2



Variante 3

Städtebauliche Varianten (Quelle: Storz Architektur, Stand: Dez. 2016)

Folgende Grundprinzipien und Dichtekennzahlen wurden danach durch die Gemeinde definiert:

- Schaffung eines Platzbereiches entlang der Albrecht-Dürer-Straße
- Verschmälerung der Zähringerstraße zur Verkehrsberuhigung
- Schaffung von ca. 32 Wohneinheiten, 50 % als sozialer Wohnungsbau nach den Richtlinien des Landes Baden-Württemberg
- Schaffung einer Bruttogeschossfläche von min. 3.000 m<sup>2</sup> BGF
- Verteilung der Geschossigkeiten und dadurch der Baumassen zur städtebaulichen Einpassung in die Nachbarbebauung (min. zwei Geschosse zur Wohnbebauung im Nordwesten, max. 5 Geschosse im Bereich angrenzender Straßen)
- Stellplatzschlüssel von 1,5 je Wohneinheit

Die Ergebnisse der Projektstudie wurden bei der Vermarktung der Fläche zur Verfügung gestellt und die o.g. städtebaulichen Kennzahlen als Planungsvoraussetzungen für einen möglichen Kauf ausgeschrieben.

Die Wohnbau Baden AG hatte mit dem Architekturbüro Martin Architekten nach Ansicht der Gemeinde die überzeugendste Lösung. Diese sieht für das Grundstück ein Gebäude mit vier Baukörpern vor, die über zwei Treppenhäuser und eine große Tiefgarage miteinander verbunden sind. Die Gebäudestellung wird im wesentlichen durch die Baufluchten der umgebenden Gebäude bestimmt. Die Höhenstaffelung orientiert sich ebenfalls an der direkten Umgebung. So sind im Übergangsbereich zur reinen Wohnbebauung im Nordwesten zwei bzw. drei Geschosse und im Übergangsbereich zum achtgeschossigen Wohngebäude und den mischgenutzten Flächen im Südosten jeweils ein Hochpunkt mit vier bzw. fünf Geschossen vorgesehen. Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass durch die Kreuzungssituation größere Abstände zu den umliegenden Gebäuden sichergestellt sind. Neben den Wohnungen sind im Kreuzungsbereich Albrecht-Dürer-Straße und Zähringerstraße auch zwei Gewerbeeinheiten vorgesehen, wodurch die Platzsituation belebt werden kann.



Ergebnis der Ausschreibung, Lageplan und Visualisierung (Quelle: Wohnbau Baden AG / Martin Architekten, Stand: Juni 2017)

Durch das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die Gemeinde gewährleisten, dass die seitdem weiter ausgearbeiteten Pläne auch entsprechend umgesetzt werden. Der Freiflächenplan und die Hochbaupläne werden als sogenannter Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zum Bestandteil des Bebauungsplans, wodurch die städtebauliche Qualität der Bebauung an diesem wertvollen Innenentwicklungsstandort bereits auf Ebene des Bebauungsplans konkret dargestellt werden kann.

## **2.2 Erschließung / Stellplätze**

Das Plangebiet liegt im Kreuzungsbereich von drei Erschließungsstraßen: der Albrecht-Dürer-Straße, der Zähringerstraße und der Kandelstraße. Die Haupteerschließung erfolgt dabei über die Albrecht-Dürer-Straße im Norden. Hier soll im Übergang zur Zähringerstraße eine Platzsituation geschaffen werden, um die Entstehung eines lebendigen Quartiers zu fördern. Durch die einrückende Bebauung kann dabei eine natürliche Verkehrsberuhigung in der 30er Zone erreicht werden.

Die Zähringerstraße wird verschmälert und soll zur Spielstraße heruntergestuft werden. Dadurch kann auch der Durchgangsverkehr über die Querstraßen eingedämmt werden. Die für die Wohnbebauung und gewerbliche Nutzung benötigten Stellplätze sollen oberirdisch teilweise entlang dieser Straßenachse angeordnet werden (insgesamt ca. 13 Stellplätze). Da ein Stellplatzschlüssel von 1,5 angesetzt wird, ist der Bau einer Tiefgarage unumgänglich. Hier können maximal weitere 37 Stellplätze geschaffen werden. Zur Entzerrung der verkehrlichen Erschließung werden die Einfahrt und Ausfahrt der Tiefgarage voneinander getrennt. Die Einfahrt erfolgt an der Albrecht-Dürer-Straße und die Ausfahrt über die Kandelstraße. Zudem werden die beiden Rampen überdacht, um eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Lärmemissionen von vornherein zu vermeiden.

Durch die Baumaßnahme werden teilweise Flächen des öffentlichen Straßenraums mit überplant, da dieser im Kreuzungsbereich der drei Straßen bisher sehr großzügig dimensioniert ist und im Sinne der Nachverdichtung besser ausgenutzt werden kann. Hierdurch fallen einige öffentliche Stellplätze entlang der Albrecht-Dürer-Straße und der Zähringerstraße weg (ca. 11 Stellplätze). Auf Anregung der Anwohner ist die Gemeinde bemüht entsprechende Ersatzstellplätze in der näheren Umgebung auszuweisen, um auch weiterhin Besucherstellplätze im öffentlichen Raum zu ermöglichen.



Zur besseren Abschätzung, wie viele Ersatzstellplätze in der näheren Umgebung wirklich benötigt werden, wurde durch die Gemeinde über einen Zeitraum von ungefähr einem Monat eine Bestandserhebung zur Belegungsdichte der Stellplätze aufgenommen. Dabei konnte festgestellt werden, dass über den gesamten Zeitraum auf den Stellplätzen entlang der Zähringer-Straße eine durchschnittliche Belegung von max. 15% und der Albrecht-Dürer-Straße von max. 72% vorliegt. 66% der abgestellten Fahrzeuge entfallen dabei jedoch auf Wohnmobile und LKWs, weshalb die Gemeinde davon ausgeht, dass die Stellplätze entgegen des eigentlichen Nutzungszwecks teilweise auch als Dauerstellplätze genutzt werden.

Dennoch – auch in Hinblick auf den hinzukommenden Wohnungsbau - möchte die Gemeinde die wegfallenden Stellplätze vollständig in der Umgebung ausgleichen und hat eine entsprechende Stellplatzkonzeption erarbeitet, wodurch 19 öffentliche Stellplätze geschaffen werden können. Die neuen Stellplätze (lila) wären nach wie vor in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet (ca. 150 m) zu erreichen. Aufgrund des breiten Straßenraums und der Geschwindigkeitsbegrenzung (30 km/h) kann dies gut umgesetzt werden.



Entwurf Stellplatzkonzeption (Quelle: Gemeinde Teningen 2018)

### 3 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Auf eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nach der BauNVO wurde im vorliegenden Fall verzichtet, da es sich durch den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) bereits um ein konkretes Vorhaben handelt, das keine allgemeine Nutzungsfestsetzung benötigt. Der Bereich wird als Fläche „Mehrfamilienwohnhaus an der Zähringerstraße“ festgesetzt, in welchem Wohngebäude mit (in der Summe) maximal 32 Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten zugelassen werden. Erforderliche Nebenanlagen, die der Nutzung dienen, sind ebenfalls zulässig. Zur Realisierung der erforderlichen Stellplätze werden im Plangebiet Kfz-Stellplätze, Tiefgaragen und Fahrradstellplätze zugelassen.

Mit der Aufzählung sind alle im Vorhaben- und Erschließungsplan geplanten Nutzungen abgedeckt. Durch die eigene Festsetzung kann somit bereits im Rechtsplan eine sehr konkrete Festsetzung des Vorhabens sichergestellt werden.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Mit dem auf das Vorhaben abgestimmten Einzelbaufenster, der festgesetzten Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF), der maximalen Gebäudehöhe (GH) und der maximalen Zahl der Vollgeschosse (Z), wird das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet eindeutig definiert.

Als zulässige Grundfläche (GR) wird eine Fläche von 1.155 m<sup>2</sup> festgesetzt, wodurch die vorliegende Planung des Vorhabenträgers gesichert wird. Hierdurch wird eine Grundflächenzahl von ca. 0,47 erreicht. Dies ist auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und trägt zu einer effizienten Ausnutzung der knappen Wohnbauflächenressourcen der Gemeinde bei. Zusätzlich wird festgesetzt, dass die festgesetzte Grundfläche, die lediglich die Hauptbaukörper abbildet, zur Unterbringung der erforderlichen Tiefgarage und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 (ca. 2.219 m<sup>2</sup>) überschritten werden darf. Erst dadurch ist die gewollte Nachverdichtung unter Berücksichtigung der benötigten Stellplätze am Standort möglich. Durch den hohen Versiegelungsgrad gehen am Standort die Bodenfunktionen zwar verloren, es werden jedoch entsprechende Minimierungsmaßnahmen festgesetzt. Darunter eine Dachbegrünung auf min. 70% der Dachflächen, min. 8 Baumpflanzungen und zusätzliche Strauchpflanzungen. Die Tiefgarage wird durch eine Substratauflage von mindestens 30 cm ebenfalls begrünt. In Hinblick auf die positiven Wirkungen der Planung (Schaffung dringend benötigten Wohnraums, Vermeidung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen, Ausnutzung bereits bestehender Infrastrukturen) nimmt die Gemeinde den Grad der Flächenversiegelung in Kauf.

Zur weiteren Konkretisierung des Maßes der baulichen Nutzung wird auch eine maximal zulässige Geschossfläche (GF) von 3.800 m<sup>2</sup> für das Vorhaben festgesetzt. Insgesamt wird dadurch eine Geschossflächenzahl von ca. 1,54 erreicht. Dies ist im Hinblick auf den Standort und die heterogene Bautypologien im direkten Umfeld ein guter Kompromiss zur Schaffung einer angemessenen städtebaulichen Dichte.

Zur Abbildung der Höhenstaffelung der Gebäude ist das Baufenster entsprechend der Vorhabenplanung in sechs Bereiche mit einer jeweils unterschiedlichen Höhen- und Geschossigkeitsfestsetzung unterteilt. Diese orientiert sich an der vorgelegten Planung und findet sich auch so im beiliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wieder. Die maximale Gebäudehöhe (GH) reicht dabei von 7,5 m bis maximal 15,5 m. Im Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung der Albrecht-Dürer-Straße und der Kandelstraße werden somit höchstens drei Geschosse ermöglicht. Im Kreuzungsbereich Albrecht-Dürer-Straße / Zähringerstraße und damit in direkter Nachbarschaft zum achtgeschossigen Gebäude, wird der höchste Baukörper mit fünf Geschossen ermöglicht, da hier die größten Abstände zur Umgebungsbebauung gegeben sind.

Die Gebäudehöhe wird ab der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe von maximal 194,1 m ü. NN bis zum höchsten Punkt der Dachoberkante des Gebäudes gemessen. Zur besseren Nachvollziehbarkeit des Geländeverlaufs sind die Straßen- und Geländehöhen in der Planzeichnung eingetragen. Die Höhe der Tiefgaragendecke ohne Substratauflage darf die Erdgeschossfußbodenhöhe von 194,1 m ü. NN nicht überschreiten.

Erforderliche technische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen etc.) dürfen die Gebäudehöhe auf maximal 10% der Dachfläche um 1,0 m überschreiten. Um die Sonnenenergiege-

winnung zu fördern wird festgesetzt, dass Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 0,5 m überschreiten dürfen.

### **3.3 Bauweise**

Gemäß der Planung wird im Plangebiet eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Dabei gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, wobei jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch ein eng gezogenes Einzelbaufenster definiert. Innerhalb des Baufensters wird das Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhe, Zahl der Vollgeschosse) unterteilt, um die gewünschte Staffelung zu sichern.

### **3.4 Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen / Nebenanlagen**

Oberirdische Kfz-Stellplätze werden in drei Stellplatzzonen (ST) entlang der Zähringerstraße und im Bereich der Albrecht-Dürer-Straße sowie im Baufenster zugelassen, um oberirdische Besucherstellplätze, behindertengerechte Stellplätze und Stellplätze für das Gewerbe zu ermöglichen. Hierdurch ist sichergestellt, dass die Stellplätze überwiegend an einer Erschließungsstraße angedacht und in den rückwärtigen Bereichen private Gartenflächen geschaffen werden. Ausgenommen hiervon sind zwei Stellplätze, die direkt neben der Tiefgaragenzufahrt angeordnet werden sollen und dem Gewerbe dienen. Die sonstigen Kfz-Stellplätze werden in der geplanten Tiefgarage untergebracht. Diese unterbaut einen großen Teil des Baugebiets, weshalb diese auch außerhalb der Baugrenzen zulässig ist. Es ist geplant die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage aus nachbarschützenden Gründen zu überdachen, sodass eine schalltechnische Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke nicht zu erwarten ist. Fahrradstellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig, um hier möglichst viele Freiräume bei der Anordnung zu ermöglichen.

Garagen und Carports hingegen sind nicht zulässig, da diese das städtebauliche Konzept erheblich beeinträchtigen würden. Zum einen, weil diese hochbaulich in Erscheinung treten und dadurch eine enorme Auswirkung auf das Ortsbild haben und zum anderen, weil auch im VEP keine Garagen oder Carports vorgesehen sind.

Hochbauliche in Erscheinung tretende Nebenanlagen sind aus den oben genannten Gründen ab einem Bruttorauminhalt von 25 m<sup>3</sup> nur im Baufenster und der entsprechenden Zone für Nebenanlagen (NA) zulässig. Diese Zone befindet sich im rückwärtigen Bereich des Grundstücks und schließt direkt an das Baufenster an. Hierdurch wird sichergestellt, dass größere hochbauliche Anlagen konzentriert und in direkter Nähe zu den Hauptbaukörpern errichtet werden. Kleinere hochbauliche Nebenanlagen bis 25 m<sup>3</sup> sind auch außerhalb der Baufenster und der NA-Zone zulässig, um auch hier eine gewisse Flexibilität sicherzustellen, da davon ausgegangen wird, dass bis zu dieser Größe nur eine geringe ortsbauliche Wirkung entfaltet wird. Die Überdachung der Einfahrt und Ausfahrt der Tiefgarage ist ebenfalls außerhalb des Baufensters und der Nebenanlagenzone zulässig. Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebiets dienen (z.B. Gas, Elektrizität, Wärme, Wasser etc.), sollen im gesamten Plangebiet zulässig sein.

### **3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Anpflanzungen**

Zur Minimierung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden mehrere Festsetzungen formuliert. Unter anderem sollen kupfer-, zink- und bleigedekte Dächer und Fassaden im Plangebiet nur zulässig sein, wenn diese dauerhaft korrosionsresistent beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Dadurch ist sichergestellt, dass keine grundwasser- oder bodenschädlichen Stoffe im Plangebiet freigesetzt werden.

Um schädliche Auswirkungen der Außenbeleuchtung auf Insekten und Fledermäuse zu verhindern, wird festgesetzt, dass die Leuchtmittel entsprechend ausgestaltet sein müssen. Unter anderem Lichtfarbe und Spektralbereich. Zusätzlich müssen die Leuchten staubdicht ausgebildet und dürfen nur so ausgerichtet werden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlungen sind deshalb ebenfalls nicht zulässig.

Zum Schutz des Grundwassers wird festgesetzt, dass Untergeschosse als wasserdichte Wanne auszuführen sind, um Wechselwirkungen zwischen Baukörper und Grundwasser auszuschließen.

Auch wenn eine großflächige Versickerung im Plangebiet aufgrund des Versiegelungsgrades nicht möglich ist, soll mit dem anfallenden Niederschlagswasser grundsätzlich soweit wie möglich an Ort und Stelle umgegangen werden. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass oberirdische Kfz-Stellplätze nur mit wasserdurchlässigen Belägen errichtet werden dürfen. Aus denselben Gründen wird auf der Tiefgaragendecke außerhalb der Hauptgebäude eine intensive Begrünung mit einer Substrathöhe von mindestens 30 cm (in den Bereichen mit Baumpflanzungen - maximal zu erwartender Kronendurchmesser plus 1,5 m - ist eine Substrathöhe von mindestens 80 cm vorzusehen) und für flache bzw. flachgeneigte Dächer eine Dachbegrünung mit einer Substrathöhe von 10 cm festgesetzt. Hierdurch kann eine gute Regenwasserrückhaltung, Bepflanzung und auch Gestaltung der weitestgehend versiegelten Flächen gesichert werden.

Zur Sicherung einer guten Durchgrünung des Plangebiets mit Gehölzen werden auch entsprechende Anpflanzungen geregelt. Im Innenhof und auf den privaten Grünflächen entlang der Kandelstraße müssen deshalb mindestens drei Baumpflanzungen und entlang der Zähringerstraße mindestens 5 Baumpflanzungen vorgenommen werden. Ziel ist es, die bestehenden Bäume entlang der Zähringerstraße und im Kreuzungsbereich zur Albrecht-Dürer-Straße im Bestand zu erhalten. Da dies im Rahmen der Realisierung des Vorhabens zum aktuellen Zeitpunkt jedoch nicht sichergestellt werden kann (aufgrund Baugrube, Baustellenverkehr etc.), wird festgesetzt, dass der Erhalt von Bäumen auf die Anpflanzungen anrechenbar ist. Neben den Baumpflanzungen werden auch Strauchpflanzungen (mindestens 15 Sträucher) vorgesehen. Hierdurch können insbesondere die Randbereiche zu den angrenzenden privaten Grundstücken gut bepflanzt werden. Die jeweiligen Arten sollen offengehalten werden, da eine Beschränkung der Auswahl aus ökologischer Sicht im innerörtlichen Bereich nicht unbedingt erforderlich ist

Um den langfristigen Erhalt der Gehölzpflanzungen entlang der Straße sicherzustellen wird festgesetzt, dass die Baumscheiben entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen gegen Überfahren zu schützen sind. Zudem gilt für alle Gehölze, dass bei Wegfall der Bepflanzungen entsprechende Neupflanzungen durchzuführen sind.

## **4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **4.1 Dächer**

In der direkten Umgebung des Plangebiets herrscht eine sehr heterogene Dachlandschaft vor. So sind die kleineren Ein- und Zweifamilienhäuser vorwiegend mit Satteldächern ausgestattet und die Sonderbauten (z.B. Kindergarten) und höheren Mehrfamilienwohnhäuser überwiegend durch Flachdächer geprägt. Die festgesetzte Dachform und Dachneigung richtet sich im vorliegenden Fall nach der im VEP vorgesehenen Dachgestaltung und setzt flache bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 5° fest. Durch diese geringe Dachneigung kann in der Höhe nicht nur



eine gute Ausnutzung der Wohnflächen erfolgen, sondern durch eine Dachbegrünung auch ein wertvoller ökologischer Beitrag geleistet werden (s. Kapitel 3.5). Durch diese kann ein wichtiger Beitrag für das Lokalklima und zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser geleistet werden.

Die Nutzung zur Gewinnung von Solarenergie wird auf die Dachflächen des vier- und des fünfgeschossigen Gebäudeteils beschränkt, da dadurch eine Wahrnehmung bzw. eine Einsicht auf die Dachflächen aus dem Straßenraum heraus und eine negative ortsbauliche Wirkung hierdurch verhindert werden. Die Anlagen sind nur dann zulässig, wenn blendfreies Material genutzt wird. Zur Einschränkung der ortsbaulichen Wirkung wird auch die Aufständigung der Anlagen auf den flachgeneigten Dächern eingeschränkt und darf maximal 0,5 m betragen.

#### **4.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Zur Sicherung von attraktiven Gartenflächen im Plangebiet wird festgesetzt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke gärtnerisch zu gestalten sind und dies auch dauerhaft zu unterhalten ist. Selbiges gilt für die Baumscheiben oder Pflanzstreifen zwischen den Parkplatzreihen sowie die sonstigen parkplatzbegleitenden Flächen.

Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze müssen dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und öffentlich zugänglichen Flächen abgeschirmt und gegen direkte Sonneneinstrahlung geschützt werden. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume). Dadurch kann einer negativen Beeinträchtigung der öffentlichen Straßenräume durch solche Nebenflächen verhindert werden.

#### **4.3 Einfriedungen und Mauern**

Einfriedungen werden, bezogen auf die Straßenoberkante, auf maximal 1,20 m begrenzt, um bei den Wohnungen in den Erdgeschossen in direkter Nähe zum öffentlichen Straßenraum die Privatsphäre zu gewährleisten, ohne dabei Einbußen bei der gestalterischen Wirkung im öffentlichen Straßenraum auszulösen. Aufgrund der innerörtlichen und verkehrsberuhigten Lage (30er-Zone) ist nicht davon auszugehen, dass dadurch Einschränkungen bei der Verkehrssicherheit entstehen. Alle Einfriedungen müssen ab einer Höhe von mehr als 0,8 m einen Abstand zum Straßenraum von mindestens 0,5 m einzuhalten, wodurch diesem Belang ebenfalls Rechnung getragen werden kann.

Maschendraht und Drahtzäune sind aus gestalterischen Gründen nur mit einer Heckenhinterpflanzung zulässig. Stacheldraht wird ausgeschlossen, da es sich hierbei um ein wohngebiets- und ortsuntypisches Material handelt.

Freistehende Mauern und Sockelmauern in Form von Beton- oder Natursteinmauern sind zwar zulässig um eine gewisse Abgrenzung ermöglichen, dürfen aufgrund der gestalterischen Wirkung aber nur eine Höhe von maximal 0,8 m, bezogen auf die Straßenoberkante, erreichen.

#### **4.4 Außenantennen / Freileitungen**

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen bzw. Parabolanlagen zu verhindern, sind diese an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren. Freileitungen sind aufgrund der Wirkung auf das Ortsbild im Plangebiet ebenfalls nicht zulässig und sind somit unterirdisch zu verlegen.

#### **4.5 Stellplatzverpflichtung**

Der durch die entstehenden Wohnungen erforderliche Stellplatzbedarf ist auf dem Grundstück entsprechend nachzuweisen. Unter Berücksichtigung des stark gestiegenen Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung nur selten aus. Insbesondere in dörflich geprägten Räumen wie der Gemeinde Teningen ist dies oftmals sehr typisch.

Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird deshalb im Plangebiet gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze festgesetzt. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet. Der Vorhabenträger rechnet für die Hälfte der Wohnungen mit einem Stellplatz je Wohneinheit (für den sozialen Wohnungsraum) und mit zwei Stellplätzen für die restlichen Wohneinheiten. Dadurch kann im Schnitt ein Stellplatzschlüssel von 1,5 erreicht werden.

#### **4.6 Umgang mit Niederschlagswasser**

Aufgrund des geplanten, hohen Versiegelungsgrades ist eine vollständige Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich. Zwar werden eine Tiefgaragen- und Dachbegrünung vorgesehen, dies reicht aber in der Regel – auch in Hinblick auf die immer öfter entstehenden Starkregenereignisse – nicht zur vollständigen Aufnahme des Regenwassers aus. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass das Regenwasser vollständig im Plangebiet über Retentionszisternen zurückzuhalten ist und nur gedrosselt an die öffentliche Regenentwässerung abgegeben werden darf. Hierdurch kann eine negative Auswirkung auf die Kanalisation und auf die angrenzenden Grundstücke verhindert werden. Die Dimensionierung und Drosselung der Rückhaltung ist durch die Festsetzung entsprechend geregelt.

### **5 VER- UND ENTSORGUNG**

Die Wohngebäude können an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden. Das Schmutzwasser kann in den Kanal in der Zähringerstraße und das anfallende Regenwasser in den Kanal in der Albrecht-Dürer-Straße eingeleitet werden. Aktuell verläuft dieser noch quer über das Grundstück und muss im Zuge der Baumaßnahme entsprechend verlegt werden.

Die Löschwasserversorgung ist durch drei Hydranten in direkter Nähe zum Plangebiet ebenfalls sichergestellt.

### **6 UMWELTBELANGE / ARTENSCHUTZ**

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die Belange des Artenschutzes und Umweltbelange zu ermitteln, darzustellen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs zu ergreifen und in die Abwägung einzustellen. Diese Belange werden in einem gesonderten Umweltbeitrag und einer artenschutzrechtlichen Untersuchung behandelt. Diese wurden vom Landschaftsbüro Faktorgrün erstellt und liegen den Unterlagen als Teil der Begründung bei.

### **7 BODENORDNUNG**

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

**BEGRÜNDUNG**

Seite 15 von 15

**8 KOSTEN**

Die Kosten für Planung und Erschließung werden vom Vorhabenträger getragen. Damit verhält sich die Maßnahme für die Gemeinde kostenneutral.

**9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN**

Baugebiet / „Mehrfamilienwohnhaus an der Zähringerstraße“	ca. 2.466 m <sup>2</sup>
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca. 2.466 m<sup>2</sup></b>

Teningen, den

**fsp**.stadtplanung

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

Hagenacker  
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Teningen übereinstimmen.

Teningen, den

Hagenacker  
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_.

Teningen, den

Hagenacker  
Bürgermeister