

Rechtskraft seit  
8.10.1992

G E M E I N D E T E N I N G E N  
L A N D K R E I S E M M E N D I N G E N

E I N F A C H E R B E B A U U N G S P L A N " U N T E R D O R F "

T E X T T E I L U N D B E G R Ü N D U N G

1. T E X T T E I L , E R G Ä N Z E N D E F E S T S E T Z U N G E N Z U M Z E I C H N E R I S C H E N T E I L

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. Verb. m. BauNVO

Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO:  
Unzulässig sind die nach Abs.3 Nr.2 und 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen.

Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO:  
Unzulässig sind die nach Abs. 2 Nr.9 allgemein zulässigen Tankstellen und die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO:  
Unzulässig sind die nach Abs. 2 Nr.7 allgemein zulässigen Tankstellen sowie die nach Abs.2 Nr.8 allgemein und nach Abs.3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

Für das Maß der baulichen Nutzung findet § 34 BauGB Anwendung.

1.2 VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Zusätzlich zu den bestehenden Verkehrsflächen ist im zeichnerischen Teil eine Fußwegverbindung festgesetzt.

1.3 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

§ 9 Abs 1 Nr.16 BauGB

Entlang den öffentlichen Gewässern sind bei Um- bzw. Neubauten Geländestreifen von mind. 2m Breite zum Zwecke der Gewässerunterhaltung freizuhalten. Die noch vorhandenen natürlichen Uferböschungen sind zu erhalten und mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

1.4 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
§ 9 Abs. 4 BauG b i. Verb. m. § 73 LBO

**DACHFORM, DACHNEIGUNG:**

In Anpassung an die vorhandene Altbebauung sind nur geneigte Dachformen mit einer Mindestdachneigung von 45° zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

**DACHDECKUNG:**

Als Dachdeckung ist nur Ziegel- oder Dachsteinmaterial in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig.

1.5 HINWEISE

**WASSERWIRTSCHAFT:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zeitweise mit extrem hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bauvorhaben sind deshalb oberhalb des Grundwasserschwankungsbereichs zu gründen, in den Bauanträgen ist hierfür die Angabe von NN-Höhen erforderlich.

Bauanträge (Neubau, Nutzungsänderung, Abbruch), die mit einer gewerblichen Nutzung in Zusammenhang stehen, sind dem Wasserwirtschaftsamt zur Stellungnahme vorzulegen. Auf die Bestimmungen für die Durchführung von Erdarbeiten bei Einzelbauvorhaben wird hingewiesen.

**DENKMALPFLEGE:**

Bauanträge, bei denen Belange der Denkmalpflege berührt sein können, werden dem Landesdenkmalamt zur Stellungnahme vorgelegt.

Bei Bodenfunden ist das Landesdenkmalamt Freiburg -Archäologische Denkmalpflege- unverzüglich zu benachrichtigen.

2. BEGRÜNDUNG

2.1 ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG

Die Gemeinde Teningen beabsichtigt, ein weiteres Sanierungsgebiet "Teningen II", festzulegen. Ein Antrag zur Aufnahme in das Landessanierungsprogramm wurde 1990 gestellt.

In diesem Zusammenhang ist es notwendig, die bereits im Rahmenplan verankerten städtebaulichen Zielsetzungen, insbesondere hinsichtlich der Bauungs- und Nutzungsstruktur, zu sichern und planungsrechtliche Vorkehrungen zu treffen, um unerwünschte Entwicklungen in diesen Bereichen zu verhindern, die zur Beeinträchtigung der ge-

genwärtigen und beabsichtigten Nutzungsstruktur führen könnten. Als ausreichendes Regelinstrument für die gewünschten Entwicklungen wird ein "Einfacher Bebauungsplan" gemäß § 30 Abs.2 BauGB vorgesehen, in dem im wesentlichen Festlegungen über die Art der baulichen Nutzung und für Teilbereiche Regelungen zur Überbaubarkeit der Grundstücksflächen vorgenommen werden. Ansonsten soll sich die Zulässigkeit von Vorhaben an der bestehenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur orientieren und nach § 34 BauGB beurteilt werden.

## 2.2 LAGE DES GEBIETS

Das Plangebiet umfaßt den als Sanierungsgebiet vorgesehenen Bereich und deckt im Wesentlichen den westlichen alten Ortskern Teningens ab. Die Grundstücke sind ohne städtebauliche Plangrundlage überwiegend bebaut. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als gemischte Baufläche nach § 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO ausgewiesen.

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an den rechtskräftigen Bebauungsplan "Rathausplatz-Grünlestrasse-Faschinad" und den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "L114-Kronenplatz".

## 2.3 PLANZIELE

### BAULICHE NUTZUNG

Die Nutzung im gesamten Bebauungsplangebiet ist als gemischte Wohn- und gewerbliche Nutzung zu charakterisieren. Hier sind die als Ergebnis des allgemeinen wirtschaftlichen Strukturwandels im Gemeindegebiet von Teningen verbliebenen letzten aktiven landwirtschaftlichen Hofstellen zu finden. Aus Sicht der Betriebe ist hier kein weiterer Rückgang der landwirtschaftlichen Erwerbstätigkeit zu erwarten, so daß von der Gemeinde die Existenz dieser Hofstellen gesichert werden soll. Deshalb wird in diesen Bereichen die Nutzungsart Dorfgebiet festgelegt.

In den Bereichen, wo die Wohnnutzung erheblich gegenüber gewerblicher Nutzung überwiegt und weiter entwickelt werden soll, wird eine Nutzung als besonderes Wohngebiet ausgewiesen. Dies erfolgt in Übereinstimmung mit den entsprechenden Festsetzungen im angrenzenden Bebauungsplan "Rathaus-Faschinad-Grünlestraße".

In den übrigen Bereichen wird die Nutzung als Mischgebiet festgesetzt.

Aufgrund der insgesamt relativ dichten Bebauung und der Verteilung von Wohnungen ist überall eine Störung durch Tankstellen oder Vergnügungsstätten zu erwarten, weshalb diese entsprechend den Möglichkeiten des § 1 Abs.5 und 6 ausgeschlossen werden. Die Zweckbestimmung der Baugebie-

te bleibt durch die Vielzahl der sonstigen Nutzungen dennoch gewahrt.

Die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen regelt sich im allgemeinen nach § 34 BauGB. Für Teilbereiche wird die gewünschte bauliche Entwicklung durch Festsetzung von Baugrenzen gesondert geregelt. Darüberhinaus wird in einigen rückwärtigen bzw. innenliegenden Grünbereichen die Freihaltung von jeglicher Bebauung gesichert.

#### VERKEHR

Die Verkehrserschließung des Gebiets ist in ausreichender Weise vorhanden und wird beibehalten. Lediglich im Westen wird eine zusätzliche Fußwegverbindung von der Nußmannstraße zur Wilhelmstraße geschaffen, um die fußläufige Erreichbarkeit des Ortskerns zu verbessern.

#### GESTALTUNG

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie zur Erhaltung und Verbesserung der gewachsenen Ortsstruktur sind auch Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen erforderlich. Zur Anpassung an die vorhandene Altbebauung werden deshalb Vorschriften zur Dachform und Dachdeckung in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### 2.4 DURCHFÜHRUNG

Die geplante Sanierung, unter Einsatz von Städtebaufördermitteln, erleichtert es beträchtlich, die angestrebten Planziele zu erreichen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind hierfür in ausreichender Weise durch den einfachen Bebauungsplan in Verbindung mit § 34 BauGB gegeben.

Für die Gemeinde:

Für den Planer:

Teningen, den 5.8.1992

Freiburg/Karlsruhe den, 19.05.92

i.V. Trautmann

Bürgermeister-Stellvertreter

Mit Schreiben vom 06.08.92 (eingegangen)

am 07.08.1992 wurde der/die

Bebauungsplan - Änderung/Ergänzung angezeigt (§ 11 Abs. 1 BauGB).

Mit Verfügung des Landratsamtes Emmendingen

vom 24.09.1992 wurde keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 BauGB).

gez. Dr. Stratz

Dr. Stratz



Hechinger  
(Anwesende(r))

Kommalkonzept GmbH  
Gesellschaft für  
kommunale Entwicklungs-  
und Sanierungsaufgaben

Genehmigung bekanntgemacht

am 08. OKT. 1992

Rechtsverbindlich seit 08. OKT. 1992

Bürgermeisteramt

II. A.

Riemensperger

## Bestimmungen für die Durchführung von Erdarbeiten bei Einzelbauvorhaben

Die folgenden Bestimmungen sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seine Funktionen zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991. Danach ist nach § 4 bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

### 1. Allgemeine Bestimmungen:

#### 1.1

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

#### 1.2

Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen, die das Wachstum der späteren Bepflanzung erschweren, sind Bodenarbeiten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung durchzuführen.

#### 1.3

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

#### 1.4

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

#### 1.5

Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

#### 1.6

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

#### 1.7

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

**2. Bestimmungen zur Zwischenlagerung und Wiederverwendung von Oberboden:**

2.1

Für die Lagerung bis zur Wiederverwendung ist der Oberboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

2.2

Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind innerhalb des Baufeldes Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasser-durchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

2.3

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Teningen, den 5. August 1992

Bürgermeisteramt

i.V. Trautmann  
Bürgermeister-Stellvertreter

