

Stand: 18.11.2021

Anlage Nr. 2

Fassung: Vorentwurf (Arbeitsfassung)

Gemeinde Teningen Landkreis Emmendingen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Breitigen II, 2. Änderung“

Schriftlicher Teil

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 Mischgebiet (MI)

A1.1.1 Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

A1.1.2 Nicht zulässig sind

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

A1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe1)

A1.2.1 Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

A1.2.2 Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

A1.2.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Tankstellen, sofern der überwiegende Teil der Tank- bzw. Ladesäulen der Nutzung erneuerbarer Kraftstoffe (Strom, Wasserstoff) dient.

A1.2.4 Nicht zulässig sind:

- Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.
- Beherbergungsbetriebe,
- Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO,

A1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe2)

A1.3.1 Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

A1.3.2 Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

A1.3.3 Nicht zulässig sind:

- Tankstellen,
- Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.
- Beherbergungsbetriebe,
- Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO,

A1.4 Gewerbegebiet (GE)

A1.4.1 Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

A1.4.2 Nicht zulässig sind:

- Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.
- Beherbergungsbetriebe,
- Tankstellen,
- Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO,
- Einzelhandelsbetriebe sowie andere Handelsbetriebe, die auch an letzte Verbraucher verkaufen, mit Ausnahme von Verkaufsstellen, die auf dem Grundstück mit dem Betrieb verbunden sind, die dort hergestellten Produkte sowie die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Betrieb stehenden sonstigen Produkte veräußern, sofern deren Verkaufsfläche höchstens 10 % der Produktionsfläche oder maximal 100 m² beträgt.

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl

A2.1.1 Siehe Planeintrag.

A2.2 Höhe baulicher Anlagen

A2.2.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) bestimmt (siehe Planeintrag).

A2.2.2 Die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut.

A3 Bauweise

A3.1 Abweichende Bauweise: a

A3.1.1 Festgesetzt wird abweichende Bauweise: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf mehr als 50 m betragen.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

A4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

A5 Flächen für Nebenanlagen

A5.1 Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A6 Flächen für Stellplätze und Garagen

A6.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A7 Verkehrsflächen

A7.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

A7.1.1 Die Flächenaufteilungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien sind unverbindlich. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen können sich auch Bäume, öffentliche Parkplätze und Standplätze für Wertstoffcontainer befinden, deren genaue Lage der Straßenausbauplanung vorbehalten bleibt.

A7.1.2 Anpflanzfestsetzung: In der Planstraße 1 sind mindestens 11, in der Planstraße 2 sind mindestens vier mittelkronige, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Empfohlen wird die Verwendung folgender Bäume:

- <<wird zum Entwurf ergänzt>>

A7.1.3 Maßnahme zum Schutz der Natur: Zu verwenden sind für die Straßenbeleuchtung insektenfreundliche Außenleuchten (vorzugsweise warmweiße LED-

Leuchten) sowie nach oben abgeschirmte Leuchtgehäuse, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60° C nicht übersteigen.

A8 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

A8.1 Versorgungsanlagen und -leitungen sind nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.

A9 Öffentliche Fläche für die Abwasserbeseitigung: Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser

<<wird zum Entwurf ergänzt>>

A10 Grünflächen

Öffentliche Grünfläche: Dauerkleingärten

<<wird zum Entwurf ergänzt>>

A11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A11.1 Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur in beschichteter Form zulässig.

A11.3 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in versickerungsfähigem Auf- bzw. Oberbau (z. B. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersteine mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten) zulässig.

A12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A12.1 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² ein standortheimischer, mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, bei Obstbäumen mindestens 12 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Empfohlen wird die Verwendung folgender Bäume:

- <<wird zum Entwurf ergänzt>>

A13 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft an anderer Stelle

<<wird bei Bedarf zum Entwurf ergänzt>>

A14 Nachrichtliche Übernahmen

A14.1 Gewässerrandstreifen

A14.1.1 Nach § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) ist in Gewässerrandstreifen verboten:

- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,

- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, in einem Bereich von fünf Metern,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind und
- die Nutzung als Ackerland in einem Bereich von fünf Metern ab dem 1. Januar 2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.

A14.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG

- A14.2.1 Das Plangebiet wird nach der derzeitigen Kenntnis auf Grundlage der vorliegenden Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) teilweise überflutet. Dieser Bereich wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Teil B Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung der Hauptgebäude

Flachdächer von 0° bis 5° sind dauerhaft zu begrünen.

Zulässig sind alle Bedachungsbaustoffe, ausgenommen stark reflektierende Materialien und grelle Farben.

Außenwände

Die Außenflächen der Gebäude dürfen weder mit stark reflektierenden Materialien noch mit grellen Farben verkleidet werden.

Werbeanlagen

Die Höhe der Werbeanlagen darf nicht über der Traufhöhe der jeweiligen Gebäude liegen.

<<wird zum Entwurf weiter ergänzt>>

Gestaltung der unbebauten Flächen

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind unversiegelt zu belassen und als Grün- oder Gartenflächen anzulegen.

Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen in der öffentlichen Grünfläche: Dauerkleingärten sind mit mindestens 1,0 m Abstand vom jeweiligen Erschließungsweg anzuordnen. Zulässig sind Draht- und durchsichtige Bretterzäune bis 2,0 m Gesamthöhe.

Höhenlage der Grundstücke

<<wird bei Bedarf zum Entwurf ergänzt>>

Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

<<wird bei Bedarf zum Entwurf ergänzt>>

Teil C Hinweise

Bodenschutz | Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Emmendingen zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalschutzbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abtei-lung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Baugrunduntersuchung

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (zum Beispiel zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, zur Baugrubensicherung und dergleichen) wird die Durchführung objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

Teningen,

.....

Heinz-Rudolf Hagenacker
Bürgermeister

Lauf, 18.11.2021 kr

zink
I N G E N I E U R E

Poststraße 1 • 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser