

Stand: 26.01.2023

Anlage Nr. 2

Fassung: Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB



Gemeinde Teningen
LANDKREIS EMMENDINGEN

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Gereut“

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 (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
- 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 Allgemeines Wohngebiet

A1.1.1 Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

A1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

A1.1.3 Nicht zulässig sind

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

A2.1.1 In der Baugebietsteilfläche WA1 zulässig ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 0,1 für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden.

A2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

A2.2.1 In der Baugebietsteilfläche WA1 zulässig ist eine Überschreitung der Geschossflächenzahl um 0,2 für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden.

A2.3 Höhe baulicher Anlagen

A2.3.1 Die Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlagen als Mindest- und Höchstmaß ist durch Planeintrag festgesetzt.

A2.3.2 Die Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Punkt der Dachhaut.

A2.3.3 Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Straßenrands, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

A3 Bauweise

A3.1 Abweichende Bauweise: a

A3.1.1 Abweichende Bauweise (a): Die Gebäude sind als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf maximal 35 m betragen.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

A4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt und gelten nur oberhalb der Geländeoberfläche. Ein Hervortreten von untergeordneten Bauteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

A4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO sowie überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A5 Verkehrsflächen

A5.1 Die Aufteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinie ist nicht verbindlich.

A5.2 Anpflanzfestsetzung: In der Planstraße A sind insgesamt 10 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:

- Alnus x spaethii (Purpurerle)
- Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
- Carpinus betulus „Frans Fontaine“ (Hainbuche)
- Acer monspessulanum (Französischer Ahorn)

A5.3 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.

A6 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

A6.1 Versorgungsleitungen sind nur als unterirdische Leitungen zulässig.

- A6.2 Versorgungsanlagen wie Trafostationen und Schaltkästen sind auch als oberirdische Einrichtungen zulässig.

A7 Grünflächen

- A7.1 Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Auf der Fläche „M01“ sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten; die Fläche ist als Hochstaudensaum mit Einzelbäumen zu entwickeln.
- A7.2 Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Auf der Fläche „M02“ ist ein Grabenlauf anzulegen. Die bestehende Verdolung ist zu öffnen. Die Böschungsf Flächen sind mit einer autochthonen Saatgutmischung für den Uferbereich (Ufermischung) einzusäen und naturnah zu entwickeln.
- A7.3 Maßnahme zum Schutz der Natur: Unterhaltungswege sind mit wassergebundener Decke anzulegen.
- A7.4 Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Auf der Fläche „M01“ sind mindestens drei Nistkästen (Nistkästen für Vögel des Gartenbereiches mit einer Fluglochweite von 26/32 mm) anzubringen.

A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- A8.1 Der Einsatz von schwermetallhaltigen Materialien (z. B. Blei, Zink, Kupfer) im Dach- und Fassadenbereich ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- A8.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in versickerungsfähigem Aufbau zulässig.

A9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- A9.1 Je vollendete Grundstücksgröße von 200 m² ist ein standortgerechter Laubbaum, vorzugsweise Obstbaum, mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- A9.2 Auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche „P01“ ist das Anpflanzen einer 2-reihigen Hecke aus standortheimischen Sträuchern, mit einem Pflanzabstand von 1,5 m, vorzunehmen.

A10 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft an anderer Stelle

- A10.1 Die folgenden Maßnahmen werden den Eingriffen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zugeordnet:
- Umwandlung einer Brachfläche mit Wildreben in eine Streuobstwiese auf dem Grundstück Flst.-Nr. 4539 der Gemarkung Köndringen,
 - Umwandlung von Rebflächen in Streuobstwiesen auf den Grundstücken Flst.-Nr. 2215 und 2216 der Gemarkung Köndringen,
 - Umwandlung einer Grünfläche in eine Streuobstwiese auf dem Grund-

- stück Flst.-Nr. 1993, Los 1, der Gemarkung Heimbach,
- Pflegemaßnahmen an einem naturnahen anthropogenen Stillgewässer (Entschlammung) auf dem Grundstück Flst.-Nr. 3649 der Gemarkung Köndringen,
 - Umwandlung nicht mehr bewirtschafteter Wiesen (Goldrutenreinbestände) in Streuobstwiesen auf den Grundstücken Flst.-Nr. 1171 und 1172 der Gemarkung Köndringen,
 - Umwandlung einer nicht mehr bewirtschafteten Wiese (Goldrutenreinbestände) in eine Streuobstwiese auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1510 der Gemarkung Heimbach,
 - Umwandlung einer Rebfläche in eine Streuobstwiese auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1964 der Gemarkung Köndringen,
 - Umwandlung von Ackerflächen in Streuobstwiesen auf den Grundstücken Flst.-Nr. 1122 und 1122/1 der Gemarkung Heimbach,
 - Umwandlung von Wiesenflächen in Streuobstwiesen auf den Grundstücken Flst.-Nr. 1598 und 1599 der Gemarkung Heimbach,
 - Umwandlung einer Ackerfläche in eine Streuobstwiese auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1606/2 der Gemarkung Heimbach.

Teil B Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 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)

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

B1.1 Dachgestaltung der Hauptgebäude

B1.1.1 Glasierte oder glänzende Materialien sind nicht zulässig.

B1.1.2 Von den Vorschriften zur Dacheindeckung ausgenommen sind in die Dacheindeckung integrierte bzw. auf die Dacheindeckung aufgesetzte Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) und/oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen).

B1.1.3 Dachflächen mit einer Neigung von ≤ 10 Grad sind extensiv mit einer Sedum-Grasschicht zu bepflanzen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen sowie untergeordnete Bauteile bis 20 m² Dachfläche sowie für Dachflächen, die komplett mit Photovoltaik- oder Absorberanlagen belegt sind. Für die Begrünung wird die Verwendung folgender Arten empfohlen: Katzenpfötchen, Steinwurz, Dachwurz, Perlgras, Fetthenne, Immergrün.

B1.2 Außenwände

B1.2.1 Leuchtfarben und reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude (Dach und Fassade) unzulässig.

B2 Gestaltung der unbebauten Flächen

B2.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

B2.1.1 Die Gestaltung der Gartenflächen mit Folie und Steinschotter wird auf eine Fläche von maximal 10 m² je Baugrundstück begrenzt.

B3 Anzahl der Stellplätze

B3.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird mit 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt.

B3.2 Ergibt sich bei der Berechnung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Kommawert, so wird aufgerundet.

B3.3 Die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze können hintereinanderliegend angeordnet werden.

B4 Höhenlage der Grundstücke

- B4.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind auf Straßenniveau aufzufüllen.
Maßgebend ist die Höhenlage der bestehenden Straße.

Teil C Hinweise

C1 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.

C2 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: abteilung8@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.

C3 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.

C4 Grundwasserschutz

Der Bemessungswasserspiegel (HHW) für das Bauvorhaben wird auf Geländehöhe (etwa 194 m+NN) festgelegt. Der mittlere Grundwasserhöchststand (MHW) für das Plangebiet beträgt 193 mNN.

Die Gebäude dürfen nicht tiefer als der mittlere Grundwasserhöchststand (MHW) gegründet werden (Unterkante Bodenplatte). Bis mindestens zum bisher gemessenen Grundwasserhöchststand (HHW) sind die Untergeschosse gemäß DIN 1045 als wasserdichte Wanne auszuführen.

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, so ist dies gemäß § 43 Abs. 6 Wassergesetz dem Landratsamt Emmendingen als Untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen; die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Emmendingen als untere Wasserbehörde Verbindung aufzunehmen. Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.

C5 Nahwärmeversorgung

Das Plangebiet soll an das Nahwärmenetz der Gemeinde Teningen angebunden werden. Über eine entsprechende Satzung wird ein Anschluss- und Benutzungszwang für die Nahwärmeversorgung vorgegeben. Hierdurch wird vorgegeben, dass jedes Gebäude im Plangebiet an das Nahwärmenetz anschließen muss.

Die möglichen Befreiungstatbestände (z. B. für Plusenergiehäuser) bestimmen sich durch die Nahwärmesatzung der Gemeinde Teningen.

Teningen,

.....
Heinz-Rudolf Hagenacker
Bürgermeister

Lauf, 26.01.2023 Kr-la



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

Planverfasser