

Stand: 20.12.2023

Anlage Nr. 2

Fassung: Entwurf zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

---



**Gemeinde Teningen**  
**Landkreis Emmendingen**

# **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Lehle, 4. Änderung“**

## **Schriftlicher Teil**

---

Änderungen gegenüber der Offenlage vom 12.10.2023 bis zum 13.11.2023

Sonstige Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans „Lehle“ und den vorhergegangenen Änderungen, die nicht durch diese 4. Änderung angetastet werden, bleiben weiterhin unverändert bestehen.

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 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- 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 (GBI S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. April 2023 (GBI. S. 137)

### 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,
- Anlagen für Verwaltungen.

##### A1.1.3 Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### A2 Maß der baulichen Nutzung

#### A2.1 Grundflächenzahl

##### A2.1.1 Die Grundflächenzahl ist durch Planeintrag festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 0,2 überschritten werden.

##### A2.1.2 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die eine Erdüberdeckung von mindestens 0,5 m haben, werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet.

## **A2.2 Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl ist durch Planeintrag festgesetzt.

## **A2.3 Anzahl der Vollgeschosse**

Die Anzahl der Vollgeschosse ist durch Planeintrag festgesetzt

## **A2.4 Höhe baulicher Anlagen**

A2.4.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) bestimmt (siehe Planeintrag).

A2.4.2 Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Straßenrands der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

A2.4.4 Die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut.  
Die Gebäudehöhe darf bei Flachdächern durch die Attika oder Brüstungen um bis zu 1,0 m überschritten werden.

## **A3 Überbaubare Grundstücksflächen**

A3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

A3.2 Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten.

A3.3 Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5 m sind.

## **A5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

A5.1 Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur in beschichteter Form zulässig.

A5.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in versickerungsfähigem Auf- bzw. Oberbau (z. B. wasser-durchlässige Pflastersysteme, Pflastersteine mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten) zulässig.  
Der höchst zulässige Abflussbeiwert für die verschiedenen versickerungsfähigen Materialien ist der DIN 1986 – 100 zu entnehmen.

A5.3 Zu verwenden sind für die Straßenbeleuchtung-Außenbeleuchtung insektenfreundliche Außenleuchten–Leuchtmittel (vorzugsweise warmweiße LED-Leuchten) sowie Leuchtgehäuse, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60°C nicht übersteigt.

## **A6 Sonstigen Bepflanzungen**

A6.1 Dachflächen mit einer Neigung von  $\leq 15$  Grad sind extensiv mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen, Dächer untergeordneter Bauteile (Dachfläche  $\leq 4 \text{ m}^2$ ) und nutzbare Freiflächen auf Dächern. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.

~~A6. Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen oder Garagen beansprucht werden, sind als Grünflächen anzulegen und unversiegelt zu belassen.~~

## Teil B Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. April 2023 (GBl. S. 137)

### B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### B1.1 Dachgestaltung der Hauptgebäude

B1.1.1 Zulässig sind: Satteldach und Flachdach mit einer Dachneigung von 0 bis 45 Grad.

B1.1.2 Es sind nur rote, braune und graue Dacheindeckungen zulässig. Glasierte oder reflektierende Dachdeckung, ist nicht zulässig.

B1.1.3 Von den Vorschriften zur Dacheindeckung ausgenommen sind in die Dacheindeckung integrierte bzw. auf die Dacheindeckung aufgesetzte Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen).

Entsprechende Anlagen sind auf den dafür geeigneten Dachflächen zu installieren (vgl. § 23 Abs. 1 KlimaG BW und § 4 PVPf-VO).

B1.1.4 Dachflächen mit einer Neigung von  $\leq 15$  Grad sind extensiv mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen, Dächer untergeordneter Bauteile (Dachfläche  $\leq 4 \text{ m}^2$ ) und nutzbare Freiflächen auf Dächern. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaikanlagen oder Absorberanlagen) sind auf den Dachflächen zulässig.

B1.1.5 Die einzelnen Einheiten bei Reihen- oder Doppelhäusern sollen mit gleicher Dachneigung und Dachdeckung ausgeführt werden.

#### B1.2 Außenwände

B1.2.1 Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

B1.2.2 Leuchtende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

B1.2.3 Die Außenwände der einzelnen Einheiten bei Reihen- oder Doppelhäusern sollen gleichartig gestaltet werden.

## **B2 Werbeanlagen**

- B2.1 Werbeanlagen sind nur an der Fassade bis zum oberen Wandabschluss zulässig. Die Größe darf 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- B2.2 Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sind nicht zulässig.

## **B3 Gestaltung der unbebauten Flächen**

### **B3.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke**

- B3.1.1 Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind unversiegelt zu belassen und als Grün- oder Gartenflächen anzulegen.
- B3.1.2 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.

## **B4 Anzahl der Stellplätze**

- B4.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt. Ergibt sich bei der Berechnung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Kommawert, so wird aufgerundet. Die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze können hintereinander liegend angeordnet werden.

## Teil C Hinweise

### C1 Bodenschutz | Altlasten

- C1.1 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 4 BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731) wird hingewiesen.
- C1.2 Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (07641/451-5203 o. 5216, E-Mail: [gja@landkreis-emmendingen.de](mailto:gja@landkreis-emmendingen.de)) abzustimmen.
- C1.3 Im Hinblick auf die abfallwirtschaftlichen Belange ist das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, Nr. 10, S. 212) sowie die jeweils hierzu erlassenen Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung zu beachten und anzuwenden.
- C1.4 Es gilt u.a. die Pflicht zur vorrangigen Verwertung von anfallenden Abfällen vor deren Beseitigung. Die Verwertung von Abfällen, hierzu zählt auch Bodenaushub welcher nicht wieder vor Ort eingebaut wird, hat ordnungsgemäß (also im Einklang mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften) und schadlos (Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit sind nicht zu erwarten, insbesondere keine Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf) zu erfolgen.
- C1.5 Zur Vermeidung und Minderung der Auswirkungen auf den Boden während der Bauphase und der Erschließung sind die technischen Regelwerke DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ zu berücksichtigen.

### C2 Denkmalschutz

- C2.1 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](mailto: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 Nutzung der Solarenergie

- C3.1 Gemäß § 23 Abs. 1 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) sind bei Neubauten und oder bei generellen

Sanierungen von Dachflächen auf den für die Nutzung von Photovoltaikanlagen geeigneten Dachflächen entsprechende Anlagen zu errichten.

Die für diese Nutzung geeigneten Dachflächen werden durch § 4 der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) definiert.

#### **C4 Gehölzrodungen**

C4.1 Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September weder entfernt noch abgeschnitten noch auf den Stock gesetzt werden. Auch Bäume mit Nestern oder brütenden Vögeln dürfen während der Vegetationszeit nicht entfernt werden.

C4.2 In Haus- und Ziergärten sowie öffentlichen und privaten Grünanlagen, Sportanlagen und Friedhöfen ist es ganzjährig zulässig, Bäume zu beseitigen, wenn sie nicht wild lebenden Tieren als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dienen, also wenn sie keine Vogelnester, Spechthöhlen, Fledermaushöhlen oder –spalten oder Ähnliches beherbergen. Bäume, die entweder als Naturdenkmal oder nach einer gemeindlichen Baumschutzsatzung geschützt sind, dürfen nicht beseitigt werden.

#### **C5 Recycling / Abfallentsorgung**

C5.1 Grundsätzlich gilt der Vorrang der Abfallvermeidung sowie nach-folgend in genannter Rangfolge die Vorbereitung zur Wiederverwendung, das Recycling, die sonstige Verwertung (insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung) vor der Beseitigung von Abfällen (§ 3 Abs. 19 bis 26 und § 6 KrWG).

C5.2 Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Einrichtung Abfallentsorgung des Landkreises Emmendingen. Die anfallenden Abfälle sind deshalb der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlas-sen. Dies gilt auch für die Siedungsabfälle von Gewerbebetrieben. Diese haben eben-falls Abfallbehälter des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers im angemessenen Umfang, mindestens aber einen Behälter, zu nutzen.

C5.3 Die Vermischung, einschließlich der Verdünnung, gefährlicher Abfälle mit anderen gefährlichen oder nicht gefährlichen Abfällen, Stoffen oder Materialien ist unzulässig (Vermischungsverbot). Grundsätzlich sind anfallende Abfälle getrennt zu halten und zu behandeln, um den Anforderungen einer hochwertigen Verwertung gerecht zu werden (Getrennthaltungsgebot).

C5.4 Getrennt zu sammeln und zu entsorgen sind nach der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) die beim Abbruch anfallenden Fraktionen aus Glas, Kunststoffen, Metallen einschließlich Legierungen, Beton, Ziegel, Fliesen, Keramik, Holz, Dämmmaterialien, Bitumen-gemische und Baustoffen auf Gipsbasis. Hierüber hat eine Dokumentation im Sinne von § 8 Abs. 3 GewAbfV zu erfolgen. Sollte eine Trennung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar sein, ist dies entsprechend mit Begründung zu dokumentieren. Gemischte Abfälle sind einer Vorbehandlungsanlage bzw. Aufbereitungsanlage im Sinne der GewAbfV zuzuführen.

C5.5 Anfallender Bauschutt (z.B. bei Erschließungs-Umbau- und Rückbauarbeiten etc.) ist ordnungsgemäß und schadlos in einer zugelassenen

Bauschuttrecycling-anlage zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden. Falls eine Verwertung aufgrund der Verunreinigung u.a. mit Schadstoffen nicht möglich ist, ist dieser ordnungs-gemäß auf einer entsprechend zugelassenen Deponie zu beseitigen.

C5.6 Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen. Das Herstellen von Gemischen aus belasteten und unbelasteten Böden ist unzulässig.

## **C6 Einsichtnahme DIN-Vorschriften**

C6.1 Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Vorschriften sind beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin erhältlich. Sie können während der allgemeinen Sprechzeiten im Bauamt der Gemeinde Teningen, Rathaus, Riegeler Straße 12, 79331 Teningen eingesehen werden.

## **C7 Bauen im Grundwasser**

C7.1 Im Plangebiet liegt der höchste Grundwasserstand (HHW) bei 184,5 m NN. Bauliche Anlagen unterhalb des HHW sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

Das Mittel der jährlichen Höchstwerte (MHW) beträgt 184,1 m NN (Höhensystem DHHN12, Statuszahl 130). Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) stellt das Einbringen eines Baukörpers unter MHW eine Gewässerbenutzung dar und ist ohne Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 und § 12 Abs. 1 Nr. 1 WHG der Unteren Wasserbehörde grundsätzlich unzulässig.

Teningen, .....

.....  
Heinz-Rudolf Hagenacker  
Bürgermeister

Lauf, 20.12.2023; Ro-don

**ZINK**  
INGENIEURE

Poststraße 1 • 77886 Lauf  
Fon 07841703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser