

AGallenbach IVó

Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB

- Satzungen
- Planzeichnung
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung
- Umweltbericht (Ing.-Büro Dietrich)
- Erläuterungsbericht Erschließungsplanung (Ing.-Büro Kirn)
- Hydrologische Gutachten (Ing.-Büro Kirn)
- Geotechnischer Bericht mit Altlastenerhebung (Ing.-Büro Henseleit & Partner)



SATZUNGEN DER GEMEINDE TENINGEN

über

- a) den Bebauungsplan ~~A~~Gallenbach IVô
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan ~~A~~Gallenbach IVó

Der Gemeinderat der Gemeinde Teningen hat am 26.07.2016

- a) den Bebauungsplan ~~A~~Gallenbach IVó
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan ~~A~~Gallenbach IVó

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan " Gallenbach IVó
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gallenbach IVó

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 26.07.2016). Durch den Bebauungsplan ~~A~~Gallenbach IVó wird die bestehende 1. Änderung des Bebauungsplans ~~A~~Gallenbach IIó mit Rechtskraft vom 01.06.1995 teilweise überlagert.

§ 2 Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus:
 - a) dem zeichnerischen Teil, M 1:500 in der Fassung vom 26.07.2016
 - b) dem textlichen Teil ñ Bebauungsvorschriften in der Fassung vom 26.07.2016

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
 - a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan in der Fassung vom 26.07.2016
 - b) dem textlichen Teil ñ örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 26.07.2016

3. Beigefügt sind:
 - a) die gemeinsame Begründung vom 26.07.2016
 - b) der gemeinsame Umweltbericht mit Grünordnungsplan vom 26.07.2016
 - c) Erläuterungsbericht Erschließungsplanung vom März 2016
 - d) das Hydrologische Gutachten vom Oktober 2014
 - e) der geotechnische Bericht mit Altlastenerhebung vom 09.04.2014

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 74 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Teningen, den

Bürgermeister
Hagenacker

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 1 von 12

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind von den Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig.

1.1.3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig.

1.1.4 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 2-5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen maximalen Wert der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Vollgeschosse (II), der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH).

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 12

1.3 Maximale Trauf- und Firsthöhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

1.3.1 Es gelten die in der Planzeichnung eingetragenen maximalen Trauf- und Firsthöhen über Normnull.

1.3.2 Bei versetzten Pultdächern ist ein Firstversatz von maximal 1,5 m zulässig.

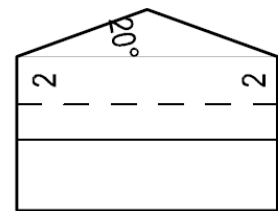
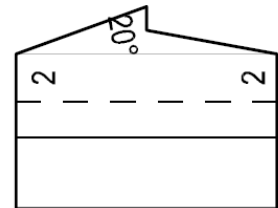
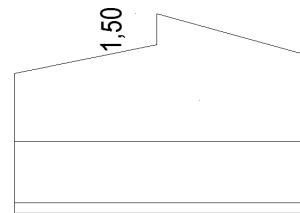
1.3.3 Die Traufhöhen von Dachaufbauten und Wiederkehren dürfen die festgesetzte zulässige Traufhöhe um max. 3,0 m überschreiten.

1.3.4 Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe bemisst sich am Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut.

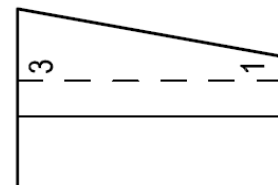
1.3.5 Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe bemisst sich an der obersten Dachbegrenzungskante.

1.3.6 Bei versetzten Pultdächern gilt der höchste Punkt des Daches (Pultfirst) nicht als Traufe, sondern als oberste Dachbegrenzungskante (Firsthöhe).

1.3.7 Bei versetzten Pultdächern sowie Zeltdächern mit einer Dachneigung bis 20° darf die maximale Traufhöhe um maximal 2,0 m überschritten werden.



1.3.8 Bei einläufigen Pultdächern darf die maximale Traufhöhe an der höheren Dachseite um 3,0 m, an der niedrigeren Dachseite um 1,0 m überschritten werden.



1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 12 BauNVO)

1.4.1 Entsprechend der Planzeichnung wird im allgemeinen Wohngebiet (WA) die offene Bauweise (o) festgesetzt. Es gilt die Bauweise gemäß Planeintrag (Einzelhäuser).

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 12

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 12 BauNVO)

- 1.5.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist der Planzeichnung zu entnehmen; die Einträge beziehen sich bei allen Dachformen (Sattel-, Pult- und Zeltdach) auf die Traufe.

1.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- 1.6.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Überschreitung der Baugrenzen durch Untergeordnete Bauteile (z.B. Balkone, Terrassen) auf einer Länge von max. 5 m um bis zu max. 1,5 m zulässig.

1.7 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

- 1.7.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen und den jeweils hierfür festgesetzten Zonen (GA: Garagen, CP: Carports/überdachte Stellplätze, ST: Stellplätze) zulässig.
- 1.7.2 Carports sind definiert als mindestens an zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.
- 1.7.3 Garagen müssen senkrecht zur Garageneinfahrt gemessen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Erschließungsstraße einhalten.

1.8 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

- 1.8.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) nur in einer Größe bis maximal 25 m³ Brutto-Rauminhalt und einer Gesamthöhe von maximal 4 m zulässig.
- 1.8.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO, die der Ver- oder Entsorgung der Baugebiete dienen, sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

1.9 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig.

1.10 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Zur Belichtung von Untergeschossen sind Abgrabungen nur bis zu 1,0 m ñ vertikal gemessen ñ unter der Straßenoberkante auf einer maximalen Länge von 50 % der jeweiligen Fassadengesamtlänge zulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 4 von 12

1.11 Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Auf der mit Leitungsrecht belegten Fläche ist weder die Errichtung hochbaulicher Anlagen noch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zulässig.

1.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.12.1 Stellplatzflächen sind ausschließlich in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, sickerfähiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen. Dies gilt sofern keine Fahrzeuge gereinigt/gewartet werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig auszubilden.

1.12.2 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.

Hinweise:

- Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarschutzrecht von Baden Württemberg zu berücksichtigen.
- Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG lediglich außerhalb der Brutperiode zulässig, also vom 01.10. bis zum 29.02. eines jeden Jahres.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

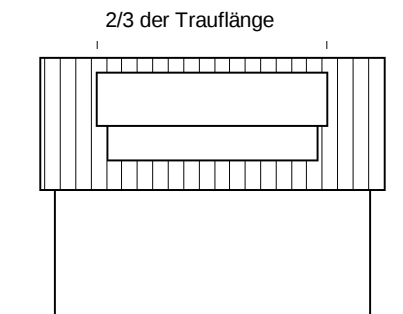
Seite 5 von 12

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

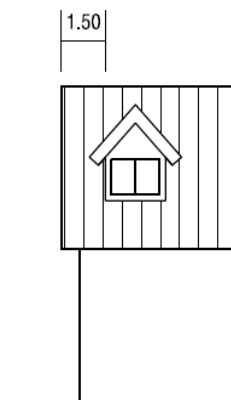
2.1 Dächer und Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45°, als (versetzte) Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 45° oder als Zeltdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 30° mit Dachüberstand und roten bis rotbraunen oder grauen bis anthrazitfarbenen Dacheindeckungen herzustellen. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind nicht zugelassen. Die Dächer der Hauptgebäude müssen traufseitig mindestens 0,50 m und giebelseitig mindestens 0,15 m Dachüberstand aufweisen.



- 2.1.2 Gauben oder Dacheinschnitte sind zulässig. Die Breite der Gauben und Dacheinschnitte gemeinsam, darf maximal zwei Drittel der Trauflänge nicht überschreiten. Für die Trauflänge ist die darunter liegende Gebäudewand maßgebend. Dies gilt nicht für Anlagen der solaren Energiegewinnung.

- 2.1.3 Der Abstand der Dachaufbauten und -einschnitte zu den Öffnungen muss mindestens 1,5 m, gemessen jeweils von der Außenkante Dach, betragen. Dies gilt nicht für Anlagen der solaren Energiegewinnung.



- 2.1.4 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen.
- 2.1.5 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen.

2.2 Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 Dächer von Garagen und Carports/überdachten Stellplätzen sowie Dächer sonstiger Nebenanlagen sind mit einer Dachneigung von 30° bis 45° und einer roten bis rotbraunen oder grauen bis anthrazitfarbenen Dacheindeckung zu versehen. Bei der ebenfalls zulässigen Neigung von 0-10° sind die Dächer von Garagen und Car-

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 6 von 12

ports/überdachten Stellplätzen sowie Dächer sonstiger Nebenanlagen zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.

- 2.2.2 Die Festsetzungen unter Punkt 2.2.1 gelten nicht für Garagen und Carports/überdachte Stellplätze, sofern sie als Terrasse oder Grünfläche genutzt werden.

2.3 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen, Nutz- oder Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.

2.4 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.

2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

2.6 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.6.1 Einfriedungen sind nur als lebende Hecken oder Drahtzäune mit Heckenvor- oder Hinterpflanzungen zugelassen. Dabei sind der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechende Sträucher zu verwenden.
- 2.6.2 Entlang der öffentlichen Straße sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.
- 2.6.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

2.7 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

2.8 Grundstücksentwässerung (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Für das anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken eine Zisterne mit ausreichendem Rückhaltevolumen vorzusehen. Pro 100 m² abflusswirksamer Fläche müssen 2,5 m³ Rückhaltevolumen geschaffen werden. Der Drosselabfluss ist auf 0,2 l/s und 100 m² abflusswirksamer Fläche beschränkt.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 7 von 12

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

- 3.1.1 Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunden zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.
- 3.1.2 Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3.2 Emissionen

- 3.2.1 Nördlich und östlich des Wohngebietes schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Entstehende Emissionen (Geräusche, Stäube usw.) sind als ortsüblich hinzunehmen.
- 3.2.2 Die Grundstückseigentümer im Baugebiet und ihre Rechtsnachfolger unterlassen alles, was die ordnungsgemäße Bewirtschaftung (mähen, düngen u.a.) der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke einschränken bzw. erschweren würde.

3.3 Grund- und Oberflächenwasser

- 3.3.1 Das Auftreten von Hangdruck- oder Schichtwasser ist im Plangebiet möglich. Die einzelnen Daten sind vor Baubeginn zu prüfen und entsprechend zu berücksichtigen. Eine Ableitung durch Drainage ist nicht zulässig. Gegebenenfalls ist das Untergeschoss als wasserdichte Wanne zu errichten.
- 3.3.2 Beim Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser über die Regenwasserkanalisation oder unmittelbar in Oberflächengewässer ist darauf zu achten, dass keine Gewässerverunreinigung durch Zementmilch, wassergefährdende Stoffe oder auch Erdschlamm eintritt. Das Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser in den Schmutz- oder Mischwasserkanal ist unzulässig.
- 3.3.3 Das Grundwasser ist vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich- und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte, etc.).
- 3.3.4 Da Hang- und Sickerwasser zu erwarten ist, wird empfohlen, Lichtschächte und Türen hochwasserangepasst zu bauen und Untergeschosse als wasserdichte Wanne auszuführen. Wasserdichte Wanne bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bau-

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 8 von 12

weise zu erstellen ist. Zudem sollte vor allem die bergseitige Wand gegen Hangdruckwasser geschützt werden. Der Schutz des Bauwerks vor Grund-, Hang- und Schichtenwasser liegt in der Verantwortung des Bauherrn. Dabei darf wild abfließendes Wasser nicht zum Nachteil von benachbarten Grundstücken verstärkt werden.

3.4 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann über die Erweiterung des bestehenden Trinkwassernetzes erfolgen. Hierzu wird eine neue Leitung in der Planstraße verlegt, welche an die Bestandsleitung anschließt.

3.5 Altlasten und Bodenschutz

3.5.1 Altlasten

Zwischenzeitlich wurde durch das Ingenieurbüro Henseleit & Partner, Waldkirch, eine Baugrundvorerkundung mit Altlastenerhebung durchgeführt. Die Untersuchung gemäß VwV Boden hat ergeben, dass es sich im Plangebiet sowohl bei den Auffüllungen als auch bei den Löß und Lößschichten um Böden der Verwertungsklasse Z0 handelt.

3.5.2 Bodenschutz

Die folgenden Bestimmungen sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.5.3 Allgemeine Bestimmungen

3.5.3.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

3.5.3.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

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

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

3.5.3.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 9 von 12

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

3.5.4 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

3.5.4.1 Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

3.5.4.2 Aufgrund der hohen natürlichen Ertragskraft der im Plangebiet vorhandenen Böden ist der nicht im Plangebiet unterzubringende Bodenaushub vorrangig für Bodenmeliorationen (Bodenverbesserungen) außerhalb des Plangebiets einzusetzen

3.5.4.3 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

3.5.4.4 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

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

3.5.5 Abfallvermeidung und -verwertung

3.5.5.1 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) ist in Kraft getreten am 1. Juni 2012. Dieses Gesetz ist entsprechend zu beachten und anzuwenden.

3.5.5.2 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden. Eine Ausnahme stellt die Verwertung von geeignet aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial dar, das die Anforderungen und die sonstigen Maßgaben des Schreibens Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007 (GABl. Nr. 4, S. 172) in Kraft getreten am 14. März 2007 Gültigkeit (s. Nr. 9) verlängert bis zum 31. Dezember 2013 (GABl. Nr. 12/2011, S. 704) erfüllt und für betriebstechnisch notwendige Zwecke (z. B. Fahrstraßen) erforderlich ist.

3.5.5.3 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

3.5.5.4 Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Emmendingen abzustimmen. Es sind Einrichtungen bis zur Klärung der Laborbefunde zur Sammlung des Aushubes zu schaffen, z.B. einzelne Mulden mit Abdeckplanen aufzustellen.

3.5.5.5 Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen.

3.5.5.6 Falls unbelastetes Aushubmaterial nicht auf dem Anfallflurstück verbleiben darf/kann, so ist die Verwendung mit dem Landratsamt Emmendingen zu klären.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 10 von 12

3.5.5.7 Es darf kein teerhaltiges Material zur Aufbereitung gelangen.

3.5.5.8 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, dass im Planungsgebiet ein Massenausgleich in der Weise erfolgt, dass der Baugrundaushub auf den Baugrundstücken verbleibt und darauf wieder eingebaut wird.

3.5.5.9 Überschüssige Erdmassen sind anderweitig zu verwerten (z.B. für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse). Voraussetzung für eine Verwertung ist, dass das Aushubmaterial nicht mit Schadstoffen belastet ist. In Zweifelsfällen sind Bodenuntersuchungen erforderlich.

3.6 Gesundheitsschutz

3.6.1 Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spülleitungen verwendet werden, müssen diese regelkonform nach DIN 1988 ausgeführt werden. Betriebswasseranlagen (z.B. Regenwassernutzungsanlagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der Trinkwasserverordnung hat und zusätzlich in Haushalten betrieben werden, sind nach § 13 (4) TrinkwV der zuständigen Behörde anzuzeigen.

3.7 Pflanzempfehlung für private Grundstücke

Zur Durchgrünung des Gebiets und als Ausgleich für Obstbäume, die im Rahmen der Planung gerodet werden, sollten auf den privaten Grundstücken je angefangene 500 m² ein Obstbaum und zwei Sträucher gepflanzt werden.

Empfohlene Obstbaumarten (Auswahl):

Apfelsorten

Jakob Lebel
Roter Boskop
Kaiser Wilhelm
Rote Sternrenette
Bitterfelder

Birnensorten

Badische Weinbirne
Würgelesebirne
Gellerts Butterbirne
Gelbmöstler

Kirschen

Offenburger Schüttler

Straucharten:

Cornus sanguinea
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare

Rosa canina

Roter Hartriegel
Zweiggriffeliger Weißdorn
Eingriffeliger Weißdorn
Gewöhnliches Pfaffenhütchen (Samen giftig!)
Gewöhnlicher Liguster (Beeren, Blätter und Rinde giftig!)
Echte Hunds-Rose

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 11 von 12

<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Auf die Verwendung von allergenen Pflanzen sollte im gesamten Plangebiet verzichtet werden.

3.8 Stromversorgung

- 3.8.1 Das Baugebiet wird aus dem bestehenden 0,4-kV-Ortsnetz versorgt. Die herzustellenden Stromanschlüsse im o.g. Baugebiet sollen mittels Erdkabel, entsprechend dem heutigen Stand der Technik, ausgeführt werden. Die Kabelverlegung im Baugebiet kann erst durchgeführt werden, wenn von Seiten der Gemeinde die Voraussetzungen hierfür (Straßenbau) geschaffen sind.
- 3.8.2 Die Straßenbeleuchtungsanlagen befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Um eine koordinierte Bauausführung sicherstellen zu können, ist es sinnvoll gleichzeitig mit der Versorgung unseres Versorgungsnetzes auch die Planung der Straßenbeleuchtungsanlagen in diesem Gebiet durchzuführen. Die EnBW sollte deshalb in die Planung der Straßenbeleuchtungsanlagen frühzeitig eingebunden werden.
- 3.8.3 Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Neubaugebietes bitten wir um Berücksichtigung des Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.
- 3.8.4 Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der EnBW Regional AG beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der EnBW Regional AG zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.

3.9 Gasversorgung

Bei entsprechender Nachfrage kann das Plangebiet mit Erdgas versorgt werden.

3.10 Fernmeldetechnische Versorgung

Die Deutschen Telekom weist darauf hin, dass die Vorgabe aus Ziffer 2.6 der örtlichen Bauvorschriften zur Verlegung ausschließlich unterirdischer Leitungen nicht rechtskonform sei. Nach Rücksprache mit der Leitungsträgerin gilt dies nur im Falle der Nichtbeteiligung der Deutschen Telekom in der weiteren Bauleit- und Ausführungsplanung. Dies soll dem Fall vorbeugen, dass die Deutsche Telekom nach Herstellung der Erschließung eine Telefonleitung verlegen soll, die im Nachgang unterirdisch dann nur noch schwer nachgerüstet werden kann und demnach durch eine Freileitung ersetzt werden müsse. Da das Unternehmen aber weiterhin am Bauleitplanverfahren und der Ausführungsplanung beteiligt wird, werden hier keine Schwierigkeiten gesehen und auf das geforderte Zurücknehmen der Bauvorschrift 9.4 im Bebauungsplan verzichtet.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 12 von 12

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Teningen, den

fsp.stadtplanung

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

Der Bürgermeister
Heinz-Rudolf Hagenacker

Der Planverfasser

BEGRÜNDUNG TEIL I

Seite 1 von 19

INHALT

1	ANLASS ZUR PLANAUFSTELLUNG.....	2
2	LAGE UND AKTUELLE NUTZUNG DES PLANGBIETES.....	2
3	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	3
4	VERFAHREN.....	4
5	KLIMASCHUTZ	5
6	STÄDTEBAULICHE VORSTELLUNG.....	6
6.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
6.3	Gebäudehöhen	7
6.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	8
6.5	Stellung der baulichen Anlagen	8
6.6	Überbaubare Grundstücksfläche.....	9
6.7	Garagen, Carports und Stellplätze	9
6.8	Nebenanlagen	10
6.9	Anzahl von Wohneinheiten	10
6.10	Abgrabungen und Aufschüttungen	10
6.11	Leitungsrecht	10
6.12	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	10
7	UMWELTPRÜFUNG / GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	11
7.1	Maßnahme 1 ñ Anlage einer Streuobstwiese	11
7.2	Maßnahme 2 ñ Anlage einer Streuobstwiese	11
7.3	Maßnahme 3 ñ Anlage einer Streuobstwiese	11
7.4	Maßnahme 4 ñ Anlage einer Magerwiese	11
7.5	CEF-Maßnahme Vögel und Fledermäuse	12
7.6	CEF-Maßnahme Reptilien	12
8	VERKEHR	12
8.1	Erschließung und verkehrliche Anbindung	12
8.2	Ruhender Verkehr	13
9	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	13
9.1	Dachflächengestaltung	13
9.2	Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen	13
9.3	Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	14
9.4	Außenantennen	14
9.5	Niederspannungsfreileitungen.....	14
9.6	Einfriedungen	14
9.7	Stellplatzverpflichtung	14
9.8	Umgang mit Niederschlagswasser	15
10	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN UND PFLANZEMPFEHLUNG FÜR PRIVATE GRUNDSTÜCKE	15
10.1	Öffentliche Grünflächen.....	15
10.2	Pflanzempfehlung.....	16
11	VER- UND ENTSORGUNG	17
12	FOLGEEINRICHTUNGEN	17
13	BODENORDNUNG.....	17
14	FLÄCHENSTATISTIK	18
15	ERSCHLIESSUNGS- UND FOLGEKOSTEN.....	19

BEGRÜNDUNG TEIL I

Seite 2 von 19

1 ANLASS ZUR PLANAUFSTELLUNG

Aufgrund der weiterhin angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt und der nach wie vor anhaltenden Nachfrage nach Wohngebäuden insbesondere in der Form des Einfamilienhauses, strebt die Gemeinde Teningen die Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche im Ortsteil Heimbach, Bereich Gallenbach, an. Zur städtebaulichen Ordnung des Gebietes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Das Gebiet AßGallenbach IVó bildet eine Fortsetzung der Bebauungsplangebiete AßGallenbach I-IIIó welche in der Zeit von 1986 bis 2004 erstellt wurden. Es schließt sowohl städtebaulich als auch unter gestalterischen Aspekten an die vorangegangenen Bebauungspläne an und soll den aktuellen Wohnbauflächenbedarf der örtlichen Bevölkerung stillen.

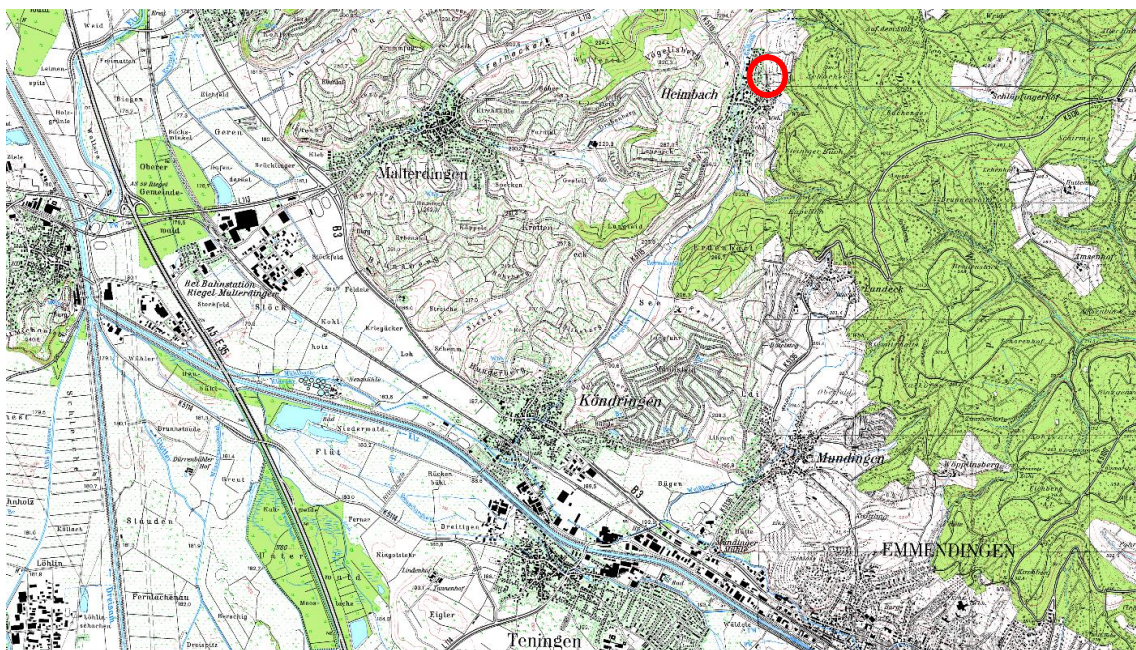
Die grundlegenden Ziele des Bebauungsplans sind im Sinne der Vorschriften des BauGB die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung, die Sicherung der natürlichen Umwelt sowie der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Dabei gilt es folgende Planungsziele abzusichern:

- Schaffung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung
- Wahrung des Ortsbildes und Formulierung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Sicherung einer geordneten baulichen Entwicklung im Plangebiet
- Sinnvolle Grundstücksneuordnung zwecks Gewährleistung einer entsprechenden Bodennutzung durch die Ausweisung optimal bebaubarer Parzellen

2 LAGE UND AKTUELLE NUTZUNG DES PLANGBIETES

Das Plangebiet liegt nordöstlich auf Tenger Gemarkung im Ortsteil Heimbach.



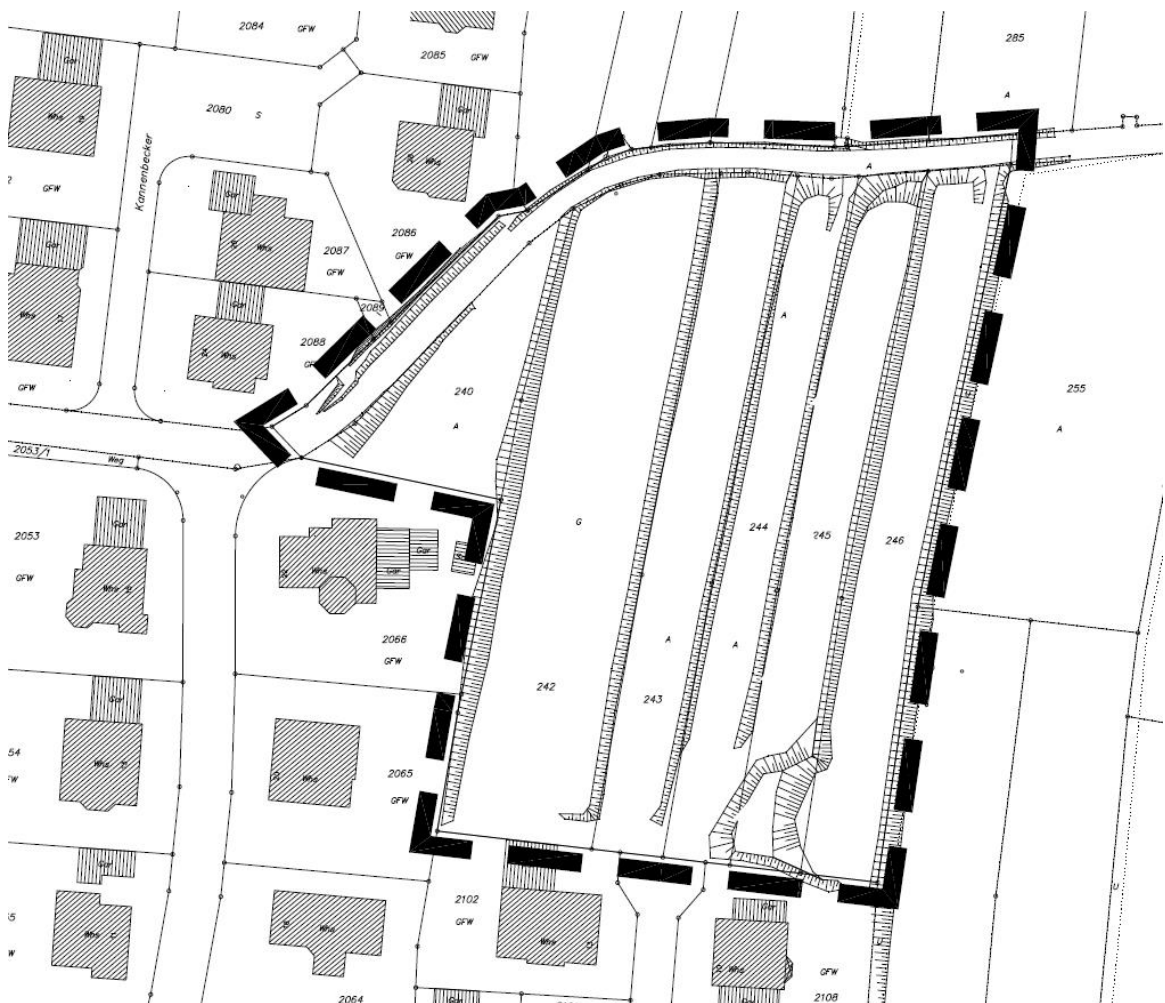
BEGRÜNDUNG TEIL I

Seite 3 von 19

Es umfasst die Flurstücke Nr. 240, 242, 243, 244, 245 und 246 sowie Teile des Flurstücks Nr. 268. Das Plangebiet nimmt eine Fläche von ca. 0,6 ha ein.

Im Süden und Westen schließt das Gebiet an bestehende Einfamilienhausbebauung an. Im Norden und Osten befindet sich der Übergang zur freien Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung in Form von Wiesen und Feldern.

Genutzt wird die Fläche des Plangebiets derzeit überwiegend landwirtschaftlich; nur ein kleiner Teilbereich im Westen wird privat als Lagerfläche (Baumaterial und Baustellenzubehör) verwendet. Diese Situation weist einen wilden, ungeordneten Charakter auf und ist baurechtlich nicht vorgesehen sowie städtebaulich nicht gewünscht; laut Flächennutzungsplan ist an dieser Stelle ein Kinderspielplatz ausgewiesen.



3 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Plangebiet ist in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans, welcher nach Feststellungsbeschluss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen vom 17.05.2006 durch Bekanntmachung zur Wirksamkeit gebracht wurde, überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Eine kleine Teilfläche im Westen des Plangebiets ist als Grünfläche mit Zweckbestimmung ~~A~~ Spielplatzó abgebildet.

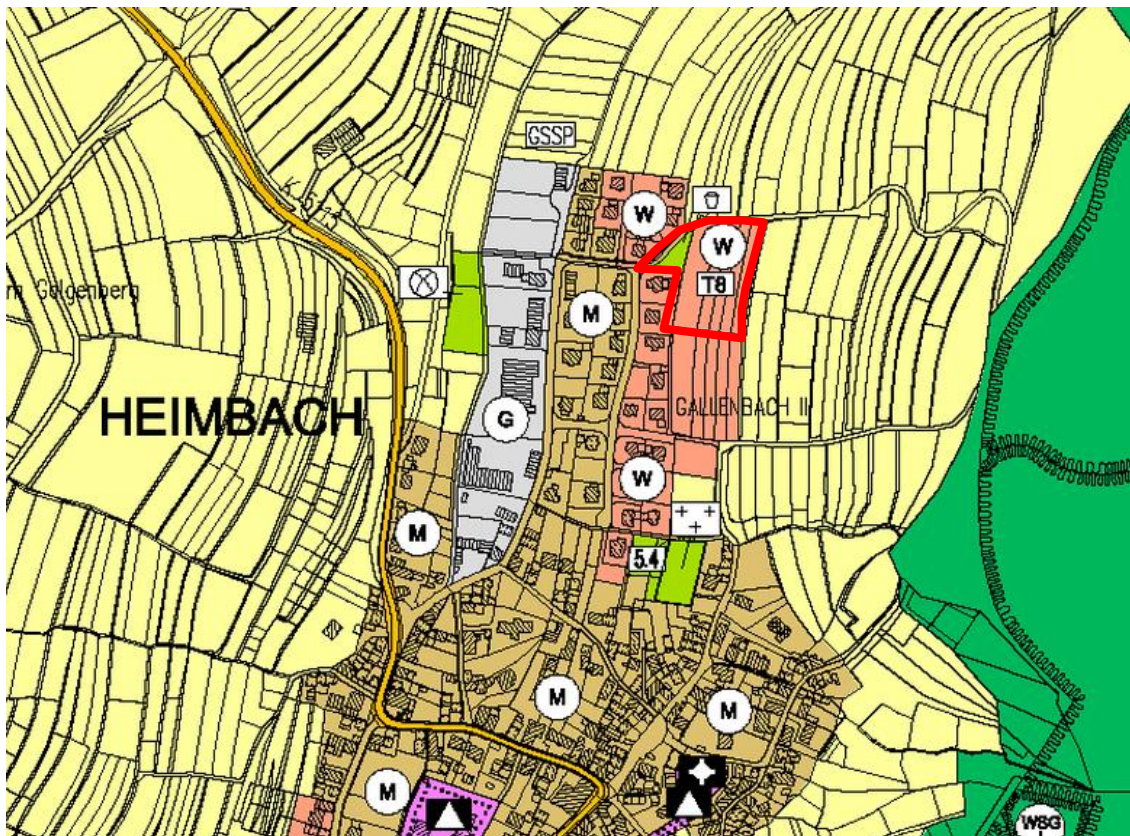
BEGRÜNDUNG TEIL I

Seite 4 von 19

Der Bebauungsplan AßGallenbach IVó sieht ein Allgemeines Wohngebiet (WA) für den gesamten Geltungsbereich vor. Die Grünfläche wurde mit einbezogen, da sie im Vergleich zur Gesamtfläche nur einen geringen Teil ausmacht und faktisch ihrer Zweckbestimmung AßSpielplatzó nie zugeführt wurde. Die Tatsache, dass der Spielplatz bisher nicht hergestellt wurde, ist aufgrund einer anderen, fußläufig gut erreichbaren Spielmöglichkeit am südlichen Ende des Sticks AßKannenbecker Straßeó für das Gebiet nicht von Nachteil.

Aus den zuvor genannten Gründen wird der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

Die folgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen; rot markiert ist der Bereich AßGallenbach IVó



4 VERFAHREN

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Somit finden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung statt.

Zu Beginn des Verfahrens wurde zeitgleich mit der Frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden ein Scoping durchgeführt, um den Rahmen für die Umweltprüfung festzulegen sowie Grünordnungsplan und Umweltbericht zu erarbeiten. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Einarbeitung der Anregungen folgt die Offenlage, in der der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange erneut für die Dauer eines Monats die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wird. Auch die in

BEGRÜNDUNG TEIL I

Seite 5 von 19

diesem Zeitraum eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und eingearbeitet, bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird.

Verfahrensdaten

25.09.2012	Der Gemeinderat der Gemeinde Teningen beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften AçGallenbach IVó
24.09.2013	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB sowie das Scoping.
Schreiben vom 27.09.2013 mit Frist bis zum 12.11.2013	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
11.10.2013 bis 12.11.2013	Beteiligung der Öffentlichkeit
10.05.2016	Der Gemeinderat der Gemeinde Teningen behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen. Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wird gebilligt und die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB beschlossen
30.05.-01.07.2016	Beteiligung der Öffentlichkeit in Form der Planauslage
Schreiben vom 11.05. mit Frist bis zum 01.07.2016	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
26.07.2016	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften AçGallenbach IVógem. § 10 (1) BauGB als Satzungen

5 KLIMASCHUTZ

Unter Bezugnahme auf das Kyoto-Protokoll, welches als Übereinkommen zur Feststellung der globalen Klimaveränderung gilt, verpflichteten sich die Mitgliedsländer der Europäischen Union 2002 auf die Reduzierung der Treibhausgase um bis zu 20 % des Niveaus von 1990 bis zum Jahr 2020. Durch den Rückgang der Treibhausgase, besonders von Kohlendioxid (CO₂), soll die Erderwärmung verringert und die Folgen der Klimaveränderung (z.B. Hitzeperioden, Trockenheit Starkregenereignisse,) eingedämmt werden.

Um die Vorgaben aus dem Kyoto-Protokoll einzuhalten, setzt die Bundesregierung auf die Umsetzung in den drei Bereichen AñSteigerung der Energieeffizienzó AñEnergieein-

BEGRÜNDUNG TEIL I

Seite 6 von 19

sparungó und Ausbau der Erneuerbaren Energienó Mit unterschiedlichen Mitteln, z.B. verschieden ansetzenden Förderprogrammen, neuen Gesetzesvorgaben, Forschungsschwerpunkten etc. wird das Einhalten der Zielvorgabe unterstützt.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Frühjahr/Sommer 2011 ist nun gem. § 1 a Abs. 5 BauGB auch im Bauleitverfahren den Erfordernissen des allgemeinen Klimaschutzes Rechnung zu tragen. Darunter fallen inzwischen jedoch nicht nur Maßnahmen, die helfen, die Klimaveränderung durch CO₂-Reduktion abzuschwächen, sondern auch diejenigen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

In den folgenden Abschnitten werden die Festsetzungen, auch bezüglich ihrer Wirkung auf den Klimawandel und/oder die Klimaanpassung, daher näher erläutert.

Abschließend soll kurz darauf hingewiesen werden, dass durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise und ausgereifte Gebäudetechnik deutlich größere Effekte für den allgemeinen Klimaschutz zu erzielen sind als auf der Ebene der Bauleitplanung. Entsprechend sollte der Klimaschutz auf der städtebaulichen Ebene als einer von mehreren öffentlichen Belangen gesehen und behandelt werden. Dies bedeutet nicht, städtebauliche Grundzüge wie z.B. Südausrichtung, Freihalten von Frischluftschneisen etc. außer Acht zu lassen, sondern vielmehr einen qualitätvollen Städtebau mit ausgewogenem Verhältnis zwischen Bebauung und Freiraum, im Einklang mit den Klimaschutzzielen, zu betreiben.

6 STÄDTEBAULICHE VORSTELLUNG

Es wurden vier Planungsvarianten mit Ring- und Stichstraßen in Bezug auf die Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung entwickelt und diese im Gemeinderat diskutiert. Die Entscheidung fiel auf die 1. Variante, die eine Ringschließung an den nördlichen Wirtschaftsweg vorsieht.

Unter Zugrundelegung dieser Variante 1 wurde ein Bebauungsplanvorentwurf erarbeitet und den Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit in der Frühzeitigen Beteiligung vorgelegt.

In der weiteren Überarbeitung und Beteiligung der Grundstückseigentümer wurde dann eine abgeänderte Form der 4. Variante mit Wendeanlage favorisiert, welche ausgearbeitet wurde und nunmehr dem Bebauungsplanentwurf zur Grunde liegt. Hierdurch soll vermieden werden, dass die im Westen angrenzenden Baugebiete durch Ansteigen der Verkehrsströme und des Lärms übermäßig belastet werden.

Hinsichtlich der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans wurden diese in weiten Teilen aus dem Bebauungsplanvorentwurf übernommen und auf die geänderte Planung angepasst.

Diese Vorgaben sollen der Einbindung des Plangebietes in die umliegenden Siedlungsstrukturen, einer angemessenen aber nicht zu ausufernden Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke sowie dem adäquaten Übergang in die freie Landschaft dienen. Unter anderem werden bei den Höhenfestsetzungen der Geländeverlauf (Hanglage) und die Straßenplanung berücksichtigt, sodass hier die Festsetzung dezidierter Trauf- und Firsthöhen für einen ausgeglichenen Höhenanstieg und die Einbindung in den Hang sorgen. Des Weiteren sichern örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude, dass gebietstypische Bauformen in Form von Einzelhäusern mit Satteldächern und Materialien wie eine rotbraune bis braune Ziegeleindeckung etc. zur Anwendung kommen und sich das neue Baugebiet harmonisch in den westlich und südlich gelegenen Bestand einfügt. Zusätzlich werden Pult- und Zeltdächer und graue bis anthrazitfarbene

BEGRÜNDUNG TEIL I

Seite 7 von 19

Dacheindeckungen aufgenommen. Pult- und Zeltdächer fügen sich als Abwandlung des Satteldachs ebenfalls gut in das Gebiet ein; die dunklen Dacheindeckungen sind im Zusammenhang mit den meist dunkleren Energiegewinnungsanlagen zu sehen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan (W) und in Übereinstimmung mit der Nutzungsart der angrenzenden, bereits bebauten Flächen, wird das gesamte Plangebiet als ~~Allgemeines Wohngebiet~~ (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Um den Gebietscharakter, der durch die umgebende Bebauung vorgegeben ist, zu erhalten, sind von den Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie die Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig. Zudem sorgt der Ausschluss dieser teils An- und Abfahrtverkehr nach sich ziehenden Nutzungen dafür, dass ein relativ ruhiges Wohnquartier entstehen kann und Lärmkonflikte vermieden werden.

Von den in § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind die Nr. 2-5 BauNVO nicht zulässig. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, da der damit verbundene Flächenanspruch (Gartenbaubetriebe, Verwaltungen) im Plangebiet kaum zu befriedigen ist und darüber hinaus diese Nutzungen in extremer Ortsrandlage städtebaulich ungünstig platziert wären. Zudem sind aus Gründen des Emissionsschutzes und aufgrund der verkehrlichen Situation Nutzungen mit zu erwartendem Publikumsverkehr (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen) im Plangebiet nicht erwünscht.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Nutzungsmaße werden zum einen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt; diese Bestimmung stellt zwar das Höchstmaß der zulässigen Grundflächenzahl in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) dar, sorgt aber durch die ausschließliche Festsetzung von Einzelhäusern in offener Bauweise für eine aufgelockerte Bebauung mit hohem Freiflächenanteil, wie sie am Ortsrand durchaus wünschenswert ist. Hierdurch wird zudem weiterhin eine gute Durchlüftung der angrenzenden Gebiete gewährleisten. Zum anderen wurde eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 aufgenommen, welche der Festsetzung von zwei Vollgeschossen (II) entspricht und eine kompakte und somit energiesparende Kubatur der Gebäude forciert.

6.3 Gebäudehöhen

Die Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) werden links und rechts der Erschließungsstraße unterschiedlich festgesetzt, um die von Ost nach West abfallende, terrassierte Topographie aufzunehmen. Dadurch wird eine harmonische Höhenentwicklung, angepasst an die Topographie, im Gebiet gewährleistet. Im Zuge der Erschließungs- und Entwässerungsplanung wurden vom bearbeitenden Ingenieurbüro Kirn, Pforzheim, Straßenhöhenlagen als untere Bezugspunkte für die Gebäudehöhen ermittelt, die in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes informell übernommen werden und dem als Anlage zum Bebauungsplan beigefügten Erschließungs- und Entwässerungskonzept ebenfalls zu entnehmen sind. Für das gesamte Planungsgebiet werden auf Basis dieser Höhenkoten die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen für die einzelnen Baufenster als absolute Höhen über Normalnull per Planeinschrieb festgesetzt. Dies hat den Vorteil, dass die Festsetzung einer Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nicht notwendig ist und somit einerseits für die Bauherren Spielraum in der Höhenlage ihrer

BEGRÜNDUNG TEIL I

Seite 8 von 19

Gebäude und deren internen Erschließung besteht, andererseits aber eine Gleichbehandlung aller Bauherren und eine bessere Beurteilung und Einordnung der Baugesuche durch die genehmigende Baurechtsbehörde erfolgen kann.

Für die östliche Baureihe und das einzelne Grundstück im Westen wird dabei von einer Traufhöhe von maximal 7 m und einer Firsthöhe von maximal 12,5 m jeweils bezogen auf die Straßenkanten der zu erstellenden Straße ausgegangen. Dies ermöglicht den Bau eines zweigeschossigen Hauses, welches talseitig mit dem Untergeschoss in Erscheinung tritt, indem beispielsweise eine Einliegerwohnung oder Garagen untergebracht werden können. Die Baureihe westlich der neuen Erschließungsstraße wird mit einer Traufhöhe von maximal 4,5 m und einer Firsthöhe von maximal 10,0 m, jeweils bezogen auf die Straßenkanten der Planstraße, begrenzt. Dadurch besteht die Möglichkeit, dass die Gebäude entlang der Erschließungsstraße zurückhaltender eingeschossig, Richtung Süden jedoch, eingegraben in den Hang, zweigeschossig in Erscheinung treten können. Für Pult- und Zeltdächer werden dezidierte Traufhöhenüberschreitungen unter anderem bezogen auf die Dachneigung festgesetzt, um sinnvolle Raumhöhen in den Obergeschossen zu gewährleisten.

Um beiderseits der Planstraße zu hoch in Erscheinung tretenden Wandflächen auf der Westseite der Gebäude vorzubeugen, werden in Ziffer 1.10 der Bebauungsvorschriften (*Abgrabungen und Aufschüttungen*) Abgrabungen nur bis maximal 1,0 m ñ vertikal gemessen ñ zugelassen.

6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der landschaftlichen Lage und vorgegeben durch die bereits bestehende Bebauung soll im Plangebiet eine aufgelockerte Bebauung realisiert werden. Daher wird festgesetzt, dass im Verfahrensbereich nur Einzelhäuser (E) zulässig sind. Diese Festsetzung sowie die Festsetzungen zu den nicht überbaubaren Flächen und deren Nutzung und Gestaltung werden getroffen, um eine ausreichende Durchgrünung und Durchlüftung des Planungsgebietes zu gewährleisten.

Die Zulässigkeit von Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern wurde geprüft. Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem ländlich geprägten Ortsteil von Teningen und dort in Ortsrandlage wird von einer weiteren Verdichtung mit diesen Gebäudeformen abgesehen und die Bauweise mit ausschließlich Einzelhäusern (E) beibehalten. Zwar ist der sparsame Umgang mit Boden und Flächen gemeinhin ökologisches und städtebauliches Ziel. Durch die Bebauung mit verdichteteren Wohnformen würden aber größere Gebäude mit mehr Wohneinheiten entstehen, die wiederum einen höheren Stellplatzbedarf erzeugen und somit den Versiegelungsgrad in einem direkt an den offenen Landschaftsraum angrenzenden Baugebiet erhöhen. Auch vor dem Hintergrund der nach Westen hin abfallenden Topographie, würde eine Durchlüftung bei eventuell auftretenden Fallwinden erschwert und das Kleinklima womöglich beeinträchtigt. Hinzu kommt, dass sich die höheren Wohneinheiten sowie der höhere Versiegelungsgrad auf die Entwässerungsmenge und die Ableitung des anfallenden Hangwassers negativ auswirken können, was bei den vorherrschenden Bodenverhältnissen (nicht versickerungsfähig) kritisch gesehen wird.

6.5 Stellung der baulichen Anlagen

Im zeichnerischen Teil ist zudem die Stellung der baulichen Anlagen über Planeinschrieb festgelegt und bezieht sich auf die Firstrichtung. Die Gebäudeausrichtung soll den Ortsrand und die Straßenachsen betonen, um die Ansicht des Baugebiets harmo-

BEGRÜNDUNG TEIL I

Seite 9 von 19

nisch in die Bestandssituation einzubinden. Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Traufrichtung der einzelnen Baufenster wird getroffen, um eine einheitliche Gebäudestellung parallel zur Planstraße und dem Wendehammer zu erreichen. Aufgrund der Zulässigkeit von Zeltdachhäusern ist eine Regelung über den First nicht zielführend, weshalb im vorliegenden Bebauungsplan die Traufrichtung festgesetzt wird. Es soll vermieden werden, dass sich die Gebäude innerhalb der Grundstücke eindrehen, was gerade bei Zeltdachhäusern aufgrund der meist vier gleichen Seiten städtebaulich nicht gewünscht ist.

Diese Vorgaben wirken sich positiv auf das Straßenbild und das Ortsbild insgesamt aus. Die vorgegebene Traufrichtung befördert zudem durch eine vorwiegende Südausrichtung eine solare Nutzung.

6.6 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baufenster werden für jedes Gebäude einzeln mit einer Größe von 11 m Breite und 14 m Tiefe festgesetzt und ermöglichen kompakte und somit energiesparende Gebäudedekubaturen. Zusammen mit der vorgegebenen Traufrichtung tragen die Baufenster zu einer Nord-Südausrichtung der Gebäude/Dachflächen bei, welche sich positiv auf die solaren Energiegewinne bei Anbringung einer solchen Anlage auswirken.

Um massive Überschreitungen der Baugrenzen in Form von Balkonen, Erkern oder Vorbauten zu verhindern und um eine größtmögliche Durchgrünung des Plangebiets zu gewährleisten, dürfen diese das Baufenster nur um 1,5 m auf einer maximalen Länge von 5 m überschreiten.

6.7 Garagen, Carports und Stellplätze

Um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden und um den öffentlichen Straßenraum möglichst frei von ruhendem Verkehr zu halten, sind Garagen, Carports und Stellplätze nur in den gesondert ausgewiesenen Bereichen (GA/CP/ST) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zugelassen. Zu Garagen, Carports und Stellplätzen werden ergänzende Vorschriften zur Gestaltung und zur Minimierung der Bodenversiegelung getroffen.

Garagen müssen senkrecht zur Garageneinfahrt gemessen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Erschließungsstraße und der Wendeanlage einhalten, um den Verkehr z.B. bei evtl. Rückstauungen durch elektrische Garagentore nicht zu blockieren.

Für die Bereiche entlang der Erschließungsstraße sind ebenfalls Stellplatzzonen mit einer Mindestdiefe von 2,5 m (im Bereich des Wendehammers) und 5,0 m im (entlang der Straße) festgesetzt, in denen die Errichtung offener Kfz-Stellplätze (ST) sowie Carports (CA) zulässig ist. Carports werden als mindestens an zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze definiert. Somit ist gewährleistet, dass Stellplätze und Carports auch ebenerdig und auf gleichem Niveau wie die Erschließungsstraße in ausreichender Anzahl hergestellt werden können.

Die großflächige Ausweisung der Stellplatz-, Carport- und Garagenzonen steht im Zusammenhang mit der durch die Ortsrandlage erhöhten Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit. Um hier den öffentlichen Straßenraum zu entlasten, soll sichergestellt werden, dass die zu erbringenden Stellplätze innerhalb der Privatgrundstücke angelegt werden können. Durch die bewegte Topographie wäre es in Teilen schwierig bzw. mit einem größeren Aufwand und Erdbewegungen verbunden, die Garagen, Carports oder Stellplätze in den ñ wie in anderen Planungen üblichen ñ kleinen

BEGRÜNDUNG TEIL I

Seite 10 von 19

Garagenfenstern sinnvoll im Gelände zu platzieren. Durch die offen gehaltenen Stellplatz- und Garagenzonen wird den Bauherren eine größtmögliche Flexibilität hinsichtlich dieser Problematik gegeben und unverhältnismäßig hohen Erdmassebewegungen vorgebeugt. Um den Handlungsspielraum jedoch nicht zu weit auszudehnen, werden die Stellplatz- und Garagenzonen auf die hinteren Baufensterfluchten gezogen, womit die Bereiche zum östlich angrenzenden freien Landschaftsraum sowie zum westlich angrenzenden Bestandsgebiet von Garagen, Carports und Stellplätzen freigehalten werden.

6.8 Nebenanlagen

Nebenanlagen werden außerhalb der Baufenster in der Höhe auf 4 m und im Volumen auf 25 m³ Brutto-Rauminhalt begrenzt, um die Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten und einer übermäßigen Bodenversiegelung vorzubeugen. Gleichzeitig soll durch diese Festsetzung ein Wildwuchs von deutlich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen auf dem Grundstück vermieden werden.

6.9 Anzahl von Wohneinheiten

Für Einzelhäuser sind maximal 2 Wohneinheiten (WE) pro Gebäude zulässig. Diese Festsetzung sorgt für eine verträgliche Bewohnerdichte im neuen Wohngebiet, insbesondere auch im Hinblick auf die erforderlichen Stellplätze und den aufkommenden Verkehrsströmen.

6.10 Abgrabungen und Aufschüttungen

Um das vollständige Freigraben von Untergeschossen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Abgrabungen nur bis zu maximal 1,00 m - vertikal gemessen ñ unter der Straßenoberkante auf einer maximalen Länge von 50 % der jeweiligen Fassadengesamtlänge vorgenommen werden. So können Räume im Untergeschoss belichtet werden, ohne dass die Wandhöhe der Gebäudefassade zu massiv in Erscheinung tritt.

6.11 Leitungsrecht

Auf der mit Leitungsrecht belegten Fläche ist weder die Errichtung hochbaulicher Anlagen noch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zulässig, da die Leitungen jederzeit erreichbar sein müssen und vor Schäden, z.B. durch starke Wurzelbildung, geschützt werden müssen. Das Leitungsrecht wird zu Gunsten der Gemeinde ausgewiesen.

6.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen oberirdische Stellplätze, Wege- und Platzflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die flächenhafte Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet und zählt zu den unterstützenden Maßnahmen der Klimaanpassung.

Um den Boden und entsprechend das Grundwasser vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit eben diesen Metallen nur

dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

7 UMWELTPRÜFUNG / GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Seit der Einführung des EAG-Bau ist für diese Belange, die in § 1a (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist entsprechend § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beigelegt.

Nach § 2 (4) BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Dieses sog. ~~A~~scopingó wurde parallel zur Frühzeitigen Beteiligung durchgeführt.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Die sich aus der Grünordnungsplanung und der Abwägung umweltschützender Belange ergebenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden in den Bebauungsplan integriert.

Der Umweltbericht samt Grünordnungsplan und Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird vom Büro Grünberatung, Horst Dietrich in Freiburg erstellt. Der Bericht wird als Bestandteil des Bebauungsplanes beigelegt.

Da innerhalb des Plangebiets eine Kompensation der Eingriffe nicht erfolgen kann, werden im Umweltbericht externe Maßnahmen vorgeschlagen, die vor Satzungsbeschluss durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Landratsamt gesichert werden. Zusammenfassend werden die im Umweltbericht dezidiert dargestellten Maßnahmen aufgelistet:

7.1 Maßnahme 1 ñ Anlage einer Streuobstwiese

Auf dem Flurstück Nr. 2065, Gemarkung Köndringen, wurde im Jahr 1999 eine Streuobstwiese auf einer ehemaligen Fettwiese angelegt.

7.2 Maßnahme 2 ñ Anlage einer Streuobstwiese

Auf den Flurstücken Nr. 1540/6, 1990 und 1991, Gemarkung Heimbach, wurde im Jahr 2007 eine Streuobstwiese auf einer ehemaligen Brachfläche (Ruderalvegetation) angelegt.

7.3 Maßnahme 3 ñ Anlage einer Streuobstwiese

Auf dem Flurstück Nr. 5865, Gemarkung Köndringen, wurde im Jahr 2007 eine Streuobstwiese auf einer ehemaligen Ackerfläche angelegt.

7.4 Maßnahme 4 ñ Anlage einer Magerwiese

Auf den Flurstücken Nr. 2925, 2924 und 4333, Gemarkung Köndringen, wurde 2016 eine Magerwiese auf einer ehemaligen Acker- und Rebfläche angelegt.

BEGRÜNDUNG TEIL I

Seite 12 von 19

7.5 CEF-Maßnahme Vögel und Fledermäuse

Anbringen von Brut- und Quartiershilfen / Avifauna

Als Ausgleich für die potentiell verloren gegangenen Brutmöglichkeiten für Vögel und Quartiere für Fledermäuse sollen:

- 1x Schwegler 3S- Starenkasten
- 1x Schwegler 2M- Kohlmeisenkasten
- 2x Schwegler 2F- Fledermausquartier (-höhle)

in der näheren Umgebung angebracht werden. Eine Anbringung der Kästen im Baumbestand südöstlich des Plangebietes ist zu überprüfen. In 80-100 m Entfernung bieten Baumreihen und Streuobstwiesen eine gute Möglichkeit, dort Ausgleich für die evtl. verlorengegangenen Quartiere zu schaffen. Die Anbringungsorte können derzeit noch nicht genau benannt werden. Diese werden zum Satzungsbeschluss nachgereicht.

7.6 CEF-Maßnahme Reptilien

Um den Verlust der Lebensstätten für die Zauneidechse auszugleichen, wurde östlich des Baugebietes eine Ausgleichsfläche erworben und mit einem speziell angelegten Steinriegel aufgewertet (Flst. Nr. 302, Gemarkung Heimbach).

8 VERKEHR

8.1 Erschließung und verkehrliche Anbindung

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Verlängerung der Straße ~~Am~~ Hinterfeldq welche im Norden in eine Wendenlage mündet. Über diese Straße werden die acht in der Planung dargestellten Grundstücke entlang der Planstraße erschlossen. Das westlichste Grundstück soll über den dort entlangführenden Wirtschaftsweg angebunden werden. Die daran im Osten anschließenden beiden Grundstücke sollen ausschließlich über die Wendeanlage und nicht über den Wirtschaftsweg erschlossen werden. Zur Sicherung dieser Verkehrserschließung werden im Norden der beiden Grundstücke Zu- und Ausfahrten zum Wirtschaftsweg per Planzeichen ausgeschlossen. Die nordwestlich des Wirtschaftswegs liegenden Grundstücke werden durch die Planung nicht berührt. Der Ortskern ist über die Stichstraße vom Plangebiet aus gut zu erreichen. Das bestehende Straßennetz sowie die Planstraße sind hinreichend dimensioniert, sodass der durch das Baugebiet zusätzlich verursachte Verkehr bewältigt werden kann.

Die im Bebauungsplangebiet ~~A~~Gallenbach IIIó festgesetzte Wendeplatte wird zum räumlich anschließenden Plangebiet ~~A~~Gallenbach IVó hin verengt. Der Fortsatz mündet dann in den neuen Wendehammer innerhalb des Plangebietes, der als Begegnungsbereich dienen kann. Die Wendeanlage ist so dimensioniert, dass ein dreiachsiger Müllfahrzeug ohne Rangieraufwand wenden kann. Ein Sicherheitsabstand baulicher Anlagen von 1,0 m zur Wendeplatte wurde jedoch beibehalten, um Kollisionen mit anderen wendenden Fahrzeugen zu vermeiden.

BEGRÜNDUNG TEIL I

Seite 13 von 19

8.2 Ruhender Verkehr

Um den öffentlichen Straßenraum möglichst frei von ruhendem Verkehr zu halten, sollen die notwendigen Stellplätze ausschließlich auf den Grundstücken untergebracht werden. Hierzu werden Möglichkeiten für Garagen, Carport- und Stellplatzzonen offen gehalten.

9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

9.1 Dachflächengestaltung

Um eine Anpassung der neuen Baukörper an die im Süden und Westen angrenzende Wohnbebauung und ein einheitliches Erscheinungsbild innerhalb des Plangebiets zu erreichen, wird eine einheitliche Dachneigung bei Sattel- und Pultdächern von 30° bis 45° festgesetzt. Aus gleichen Gründen wird festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet die Dächer als Satteldächer mit einer rotbraunen bis braunen Dacheindeckung auszuführen sind. Zusätzlich werden (versetzte) Pultdächer sowie Zeltdächer, als Abwandlung des Satteldachs, mit einer Dachneigung von 10° bis 45° bzw. 10° bis 30° zugelassen, da diese moderne Dachformen darstellen und die Ausnutzbarkeit der Grundstücke und Gebäude sowie eine erhöhte Gestaltungsfreiheit und Flexibilität ermöglichen. Auch auf Grund einer energetischen Dachflächennutzung wird diese Aufweitung als städtebauliche verträglich angesehen. Als zusätzliche Eindeckung werden graue bis anthrazitfarbene Materialien zugelassen, da diese auch im Zusammenhang mit den dunkleren Farben von Energiegewinnungsanlagen ein einheitliches Erscheinungsbild ermöglichen.

Der Ausbau von Dachgeschossen wird durch die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dacheinschnitte gefördert, wobei durch die vorgesehene Begrenzungen (Dachaufbauten bis maximal 2/3 der jeweiligen Trauflänge, Abstand zu Orgängen von mindestens 1,5 m) unproportionale Auswüchse bzw. Verunstaltungen der Gebäude verhindert werden sollen. Für Solaranlagen gilt der Abstand zu den Orgängen nicht, da diese oftmals bis zum Rand der Dachfläche angebracht werden.

Dachaufbauten die zur Energiegewinnung dienen, sollen im Sinne der allgemeinen Klimaschutzbemühungen gefördert werden. Sie sind bei allen Dachneigungen grundsätzlich gestattet.

9.2 Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen

Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind dem Hauptgebäude anzupassen. Sie sind mit einer Dachneigung von 30° bis 45° und einer rotbraunen bis braunen oder grauen bis anthrazitfarbenen Dacheindeckung auszuführen. Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind zusätzlich bei einer Neigung von 0° bis 10° zulässig; dann sind sie zu begrünen und müssen eine Substrathöhe von mindestens 5 cm aufweisen. Letztere Festsetzung ist besonders unter klimaschützenden Aspekten zu sehen, da sie der Rückhaltung von Niederschlagswasser z.B. nach Starkregenereignissen dient. Ein gedrosselter Ablauf entlastet dabei z.B. die Kanalisation, die Verdunstung des gespeicherten Niederschlags kann sich positiv auf das Mikroklima auswirken.

Insgesamt soll durch die gestalterischen Festsetzungen der Dachflächen ein homogenes Erscheinungsbild gefördert und gleichzeitig individuelle Gestaltungsspielräume gewährleistet bleiben.

BEGRÜNDUNG TEIL I

Seite 14 von 19

9.3 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Um das aufgelockerte Ortsbild mit privaten Grünflächen in Form von Nutz- und Ziergärten im Plangebiet weiterzuführen, wurde bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen und/oder gärtnerisch anzulegen sind.

9.4 Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch einen A~~W~~ildwuchsó von Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur eine sichtbare Antenne oder Satellitenantenne zulässig.

9.5 Niederspannungsfreileitungen

Zur Verhinderung von A~~o~~berirdischen Drahtgeflechtenówie in den 50er und 60er Jahren noch üblich und leider auch heute wieder von einigen Versorgungsträgern angedacht, wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

9.6 Einfriedungen

Um eine A~~T~~unnelwirkungóim Straßenraum zu verhindern, dürfen Einfriedungen nur als lebende Hecken oder Drahtzäune mit Heckenhinterpflanzung und einer maximalen Höhe von 0,80 m errichtet werden.

9.7 Stellplatzverpflichtung

Die Landesbauordnung sieht in § 37 Abs. 1 die Errichtung eines Stellplatzes je Wohnung vor. Weiterhin sieht § 74 Abs. 2, Nr. 2 LBO vor, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze erhöht werden kann, sofern dies verkehrliche oder städtebauliche Gründe rechtfertigen.

Diese Möglichkeit soll im Bereich A~~G~~Gallenbach IVó zum Tragen kommen, indem die Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgelegt wird. Dabei ist auf die nächstgrößere, ganze Zahl zu runden. Die Baugrundstücke sind in ihrer Größe so dimensioniert, dass die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Flächen untergebracht werden können.

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung wird aus den folgenden Gründen vorgenommen:

Verkehrliche Gründe

Die Zielsetzungen der neuen Landesbauordnung berücksichtigen die Verhältnisse im ländlichen Raum leider nur unzureichend. Die Erfahrung zeigt, dass der Bedarf an Zweitwagen im ländlichen Raum steigt, sodass in der Regel je Wohneinheit mehr als ein PKW vorhanden ist. Dies sollte auch in der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden.

Die Anbindung des Ortsteils Heimbach an den Kernort Teningen durch den Busverkehr und das Anrufsammeltaxi trägt zwar dazu bei, den Kfz-Verkehr zu reduzieren, sie ist aber aufgrund der Taktfrequenz und der Betriebszeiten kaum geeignet, das Auto ganz zu ersetzen. Der Stellplatzschlüssel wurde auf Grund dieser Ortsrandlage auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit angehoben und es werden entsprechend große Garagen-,

BEGRÜNDUNG TEIL I

Seite 15 von 19

Carport- und Stellplatzzonen vorgesehen. So ist gewährleistet, dass die nachzuweisenden Stellplätze auf den Privatgrundstücken hergestellt und der öffentliche Straßenraum entlastet werden. Werden weniger private Stellplätze hergestellt, ist zu erwarten, dass die öffentliche Verkehrsfläche von den Anwohnern zum Parken in Anspruch genommen wird.

Von einer Ausweisung öffentlicher Parkplätze wird auch auf Grund der schmalen Straßenbreite von 5,5 m abgesehen. Hinzu kommt, dass die Erschließungsplanung im Zuge der Überarbeitung geändert wurde und nunmehr eine Stichstraße mit Wendehammer geplant ist. Die Anlage öffentlicher Parkplatzzonen würde den Begegnungsverkehr und die Befahrbarkeit durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge voraussichtlich unnötig erschweren.

Städtebauliche Gründe

Darüber hinaus soll den Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum garantiert werden. Die geplante Erschließungsstraße soll daher nicht durch übermäßig viele parkende Fahrzeuge verstellt sein, sondern auch als verkehrsberuhigter Aufenthaltsbereich den Bewohnern als Kommunikationsraum dienen.

9.8 Umgang mit Niederschlagswasser

Die Versickerungsfähigkeit auf den Grundstücken wurde vom Ingenieurbüro Henseleit & Partner, Waldkirch, bereits geprüft. Eine Versickerung ist auf Grund der undurchlässigen Bodenschichten nachweislich nicht möglich.

Auf dem Baugrundstück sind daher anderweitig geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen.

Aufgrund der Beschaffenheit des Untergrundes ist eine Versickerung nicht möglich ist, weshalb auf den einzelnen Grundstücken Zisternen mit ausreichendem Rückhaltevolumen vorzusehen sind. Pro 100 m² abflusswirksamer Fläche müssen 2,5 m³ Rückhaltevolumen geschaffen werden, um nach Regenereignissen die Kanalisation zu entlasten. Der Drosselabfluss ist auf 0,2 l/s und 100 m² abflusswirksamer Fläche zu beschränken, um einen gemäßigten Abfluss in die Kanalisation sicherzustellen, gleichzeitig aber das zügige Leeren der Zisterne zu ermöglichen.

10 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN UND PFLANZEMPFEHLUNG FÜR PRIVATE GRUNDSTÜCKE

10.1 Öffentliche Grünflächen

Die im nördlichen Plangebiet beiderseits des Wirtschaftsweges festgesetzten Grünflächen werden aus dem überlagerten Teilbereich des Bebauungsplanes AßGallenbach IIó übernommen und stellen den derzeitigen Bestand dar. Zudem wird hierdurch eine räumliche AßBarriereó für den motorisierten Verkehr belassen, sodass unerlaubtem Einfahren vorgebeugt wird.

Die im Osten des Wirtschaftsweges gelegene Grünfläche darf für Ein- und Ausfahrten für das angrenzende Grundstück unterbrochen werden.

BEGRÜNDUNG TEIL I

Seite 16 von 19

10.2 Pflanzempfehlung

Zur Durchgrünung des Plangebietes und als Ausgleich für die abgängigen Bestandsbäume werden die Pflanzung von einem Obstbaum und zwei Sträuchern pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche empfohlen. Die im überarbeiteten Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Grundstücksgrößen liegen alle bei über 500 m², was auf die geänderte Straßenplanung und die damit verbundene neue Aufteilung der Grundstücke zurückzuführen ist. Somit sollten auf allen Grundstücken zwei Obstbäume und vier Sträucher gepflanzt werden. Eine Verringerung der anzusetzenden Grundstücksgröße auf bsp. 400 m² hätte demnach keinen positiven Effekt auf die Anzahl der zu pflanzenden Gewächse, da kein Grundstück über 800 m² groß ist und die Pflanzmaßnahmen auch nur als Empfehlung zu sehen sind.

Durch den Schattenwurf der Bäume kann, je nach Standort, die Aufheizung von Gartenflächen und Gebäuden verringert werden, sodass die durch die Versiegelung gering zunehmende thermische Belastung zusätzlich abgeschwächt wird.

Empfohlene Obstbaumarten (Auswahl):

Apfelsorten

Jakob Lebel
Roter Boskop
Kaiser Wilhelm
Rote Sternrenette
Bitterfelder

Birnensorten

Badische Weinbirne
Würgelesebirne
Gellerts Butterbirne
Gelbmöstler

Kirschen

Offenburger Schüttler

Straucharten:

Cornus sanguinea
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare

Rosa canina
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Roter Hartriegel
Zweiggriffeliger Weißdorn
Eingriffeliger Weißdorn
Gewöhnliches Pfaffenhütchen (Samen giftig!)
Gewöhnlicher Liguster (Beeren, Blätter und Rinde giftig!)
Echte Hunds-Rose
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

Auf die Verwendung allergene Pflanzen sollte im gesamten Plangebiet verzichtet werden.

BEGRÜNDUNG TEIL I

Seite 17 von 19

11 VER- UND ENTSORGUNG

Aufgrund der vorgegebenen topographischen Verhältnisse ist es nicht möglich, das gesamte Plangebiet über die in der neuen Erschließungsstraße verlaufenden Leitungen (Abwasser und Regenwasser) zu entsorgen.

Zur Klärung der Entwässerungssituation wurde vom Ingenieurbüro Kirn, Pforzheim, ein Entwässerungskonzept erarbeitet, dass den Offenlageunterlagen als Anlage beigelegt wird.

Außengebietsentwässerung:

Aus den Außengebieten sind vergleichsweise geringe Abflüsse in Richtung des Plangebietes zu erwarten. Dies wurde durch eine hydrologische Studie im Oktober 2014 nachgewiesen. Für die Außengebietsentwässerung ist entlang der östlichen Baugebietsgrenze ein Wall von ca. 0,20 m Höhe vorgesehen. Die weitergehende Entwässerung wird durch die vertragliche Verpflichtung der jeweiligen Grundstückseigentümer zur fachgerechten Ableitung des Niederschlagswassers in den neu anzulegenden Regenwasserkanal innerhalb der Planstraße gesichert und im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.

Entwässerung der Grundstücke:

Die im westlichen Plangebiet liegenden Grundstücke können auf Grund der Terrassierung des Geländes und des damit verbundenen Höhenunterschiedes nicht ohne Weiteres (bsp. Hebeanlage) in die Planstraße entwässern. Aus diesem Grund wird für diese Grundstücke ein neuer Regen- und Schmutzwasserkanal im Westen des Plangebietes verlegt werden, welcher an den bestehenden Kanal im Nordwesten AßKannenbecker Straßeó anschließt. Hierfür wurde im Bebauungsplan ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde festgesetzt. Das Regenwasser wird in den bestehenden Kanal in der AßKannenbecker Straßeó eingeleitet.

Das westlich liegende Einzelgrundstück kann vollständig an das Netz in der AßKannenbecker Straßeó angeschlossen werden.

Die Realisierbarkeit und ausreichende Kapazität der Systeme wird in dem genannten Entwässerungskonzept dargestellt und nachgewiesen und mit der Unteren Wasserbehörde sowohl auf bauplanungsrechtlicher Ebene als auch auf Ebene der Ausführungsplanung abgestimmt.

Die Leitungen innerhalb des Plangebiets werden an die vorhandenen Ver- (Wasser und Elektrizität) und Entsorgungsanlagen (Abwasser mit Anschluss an Zentralkläranlage) in der Straße AßBrotackeró angeschlossen, womit die Ver- und Entsorgung gesichert ist.

12 FOLGEEINRICHTUNGEN

Folgeeinrichtungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

13 BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind bereits im Rahmen einer freiwilligen Umlegung erfolgt.

BEGRÜNDUNG TEIL I

Seite 18 von 19

14 FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich:	6.369 m²
Allgemeines Wohngebiet:	5.191 m²
Öffentliche Verkehrsfläche:	1.021 m²
Öffentliche Grünfläche:	157 m²

15 ERSCHLIESSUNGS- UND FOLGEKOSTEN

Die Gemeinde Teningen übernimmt die Kosten für die erforderlichen Planungen und Fachgutachten.

Die Erschließungskosten werden wie folgt beziffert (Stand April 2016):

Schmutzwasserableitung	135.500 ü
Regenwasserableitung	133.500 ü
Wasserversorgung	43.000 ü
<u>Straßenbau</u>	<u>124.000 ü</u>
<u>Gesamtkosten</u>	<u>436.000 ü</u>

Teningen, den

fsp.stadtplanung

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

Der Bürgermeister Der Planverfasser
Heinz-Rudolf Hagenacker.....