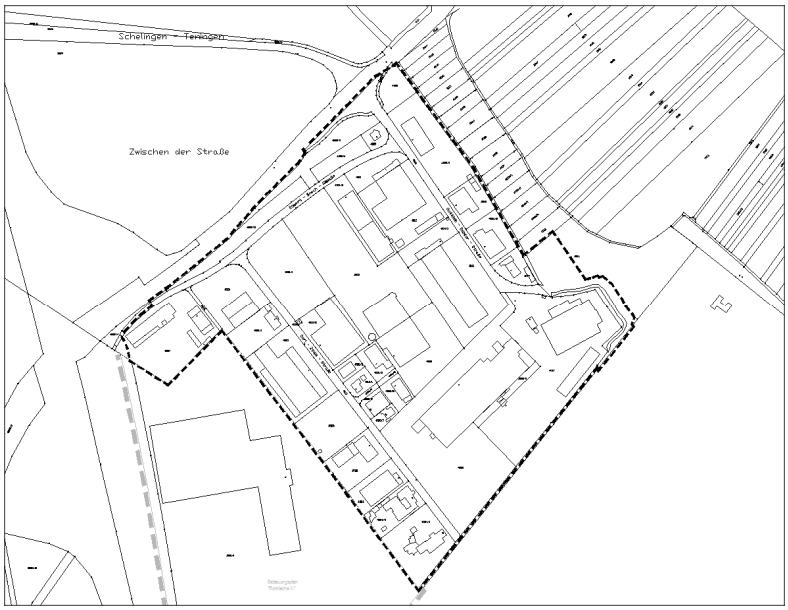
Gemeinde
Teningen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Rohrlache I“ Neufassung

Cover
Satzungen
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung
Umweltbericht
Schalltechnische Untersuchung
Zusammenfassende Erklärung

Stand: 27.09.2016
Satzung
gem. § 10 (1) BauGB



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

Gemeinde Teningen
Landkreis Emmendingen

S A T Z U N G E N

der Gemeinde Teningen über

a) den Bebauungsplan „Rohrlache I"

b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Rohrlache I"

Der Gemeinderat der Gemeinde Teningen hat am 27.09.2016

a) den Bebauungsplan für das Gebiet „Rohrlache I"

b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Rohrlache I"

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 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- 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, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 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

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

a) den Bebauungsplan „Rohrlache I"

b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Rohrlache I"

ergibt sich aus der Abgrenzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 27.09.2016).

§ 2

Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus:

   a) gemeinsamem zeichnerischen Teil, M 1:500 vom 27.09.2016
   b) planungsrechtlichen Festsetzungen - textlicher Teil vom 27.09.2016

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus :

   a) gemeinsamem zeichnerischen Teil, M 1: 500 vom 27.09.2016
   b) örtlichen Bauvorschriften - textlicher Teil vom 27.09.2016

3. Beigefügt ist
   a) die gemeinsame Begründung vom 27.09.2016
   b) Umweltbericht vom 27.09.2016
   c) Schalltechnische Untersuchung vom 08.04.2016

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

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

Gemeinde Teningen, den

Der Bürgermeister

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- 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, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBI. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

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

1.1.1 Industriegebiet GI (§ 9 BauNVO)

1.1.1.1 Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen.

1.1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.1.3 Im Industriegebiet ist Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment (s. Anhang 1) nicht zulässig.

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

1.2.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und maximal zulässiger Gebäudehöhe (GH).

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Als maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) werden 15,0 m festgesetzt.

Bezugspunkt für die Gebäudehöhen ist die gebäudemittig zugeordnete Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße (senkrecht zur Straße gemessen). Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen am höchsten Punkt der äußeren Dachhaut bzw. bei Flachdächern am höchsten Punkt der Dachbrüstung.

1.3 Garagen und Nebenanlagen (§§ 12,14 BauNVO)

1.3.1 Garagen, Carports und sonstige hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.

1.3.2 Stellplätze, Lagerflächen und die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen (gemäß § 14 Abs. 2 BauGB) sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

1.4 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO)

Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

1.5 Geh-, Fahr und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.5.1 Entsprechend der Planzeichnung ist die Fläche GR/FR/LR mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Angrenzer zu belasten.

1.5.2 Entsprechend der Planzeichnung ist die Fläche GR/FR/LR mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Teningen (Trinkwasser- und Entwässerung) und zugunsten des Versorgungsträgers (Gasleitung) zu belasten.

1.5.3 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Fläche sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig. Die Errichtung von Stellplätzen und sonstigen baulichen Anlagen ist nur in Abstimmung mit den Leitungsträgern und den Angrenzern zulässig.

1.6 Maßnahmen für bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärm (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

1.6.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Fläche	Emissionskontingent L_{EK} dB(A)/m²	
	tags	nachts
FE 01	64	49
FE 02	63	48
FE 03	69	54
FE 04	65	50
FE 05	64	49
FE 06	70	50

Emissionskontingente L_{EK} Bebauungsplan Rohrlache I (Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Rohrlache I in Teningen, Heine + Jud 08.04.2016)

1.6.2 Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

1.6.3 Innerhalb der Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Winkel		EK,zus,T* dB(A)/m²	EK,zus,N* dB(A)/m²
	Anfang °	Ende°		
A	> 26	40	3	3
B	> 40	205	0	0
C	> 205	237	8	8
D	> 237	26	0	0

*) EK,zus,T: Zusatzemissionskontingent tags, EK,zus,N: Zusatzemissionskontingent nachts

Zusatzkontingente für die jeweiligen Richtungssektoren (Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Rohrlache I in Teningen, Heine + Jud 08.04.2016)

1.6.4 An der bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes müssen die Außenbauteile von Gebäuden bewertete Luftschalldämmmaße ($R'_{w,res}$) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989) je nach Raumart erforderlich sind:

1.6.4.1 Lärmpegelbereich IV

Die Außenbauteile von **Aufenthaltsräumen** in Betriebsleiterwohnungen und Büroräumen sind mit einem bewerteten Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB herzustellen (siehe Tabelle 8 - DIN 4109, Ausgabe November 1989).

Die Außenbauteile von **Büroräumen** und ähnlichen Arbeitsräumen sind mit einem bewerteten Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 35 dB herzustellen (siehe Tabelle 8 - DIN 4109, Ausgabe November 1989).

1.6.4.2 Lärmpegelbereich V

Die Außenbauteile einschließlich der Fenster von **Aufenthaltsräumen** in Betriebsleiterwohnungen sind mit einem bewerteten Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 45 dB herzustellen (siehe Tabelle 8 - DIN 4109, Ausgabe November 1989).

Die Außenbauteile einschließlich der Fenster von **Büroräumen** und ähnlichen Arbeitsräumen sind mit einem bewerteten Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB herzustellen (siehe Tabelle 8 - DIN 4109, Ausgabe November 1989).

Lärmpegelbereich (nach DIN 4109)	Maßgeblicher Außenlärm in dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ in dB(A) (nach DIN 4109)	
		Schlaf- und Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
LPB III	61 - 65	35	30
LPB IV	66 – 70	40	35
LPB V	71 – 75	45	40
LPB VI	76 - 80	50	45
LPB VII	>80	*	50

Quelle: DIN 4109, Tabelle 8

1.6.5 Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn aufgrund des Eintritts bestimmter Umstände wie z.B. durch abschirmende Gebäudeteile im Bauantrag nachgewiesen werden kann, dass auch bei niedrigeren Lärmpegelbereichen den Belangen des Immissionsschutzes und den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausreichend Rechnung getragen wird.

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

1.7.1 Stellflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster etc.).

1.7.2 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.

1.7.3 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich (z.B. LED, Natriumdampflampen) zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

1.7.4 Für Baumaßnahmen mit geplanten Gründungstiefen unter dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHW) ist u.a. nachzuweisen, dass

- keine nachteiligen Auswirkungen auf die Grundwasserströmungsverhältnisse,
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Unter-/Oberlieger vorliegen (kann durch Gutachten festgestellt werden) und
- die Bauteile wasserdicht (weiße Wanne), grundwasserumläufig, auftriebssicher und grundwasserverträglich sind. Durch eine gutachterliche Bewertung ist die Unschädlichkeit des Eingriffs auf den Grundwasserabfluss bzw. die hierfür erforderlichen Maßnahmen vor der Baufreigabe nachzuweisen.

HINWEIS: Baumaßnahmen, die unter den mittleren Grundwasserstand (MW) eingreifen, bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis.

- MHW: 187,20 m ü. NN
- HHW: 187,60 m ü. NN
- MW: 186,50 m ü. NN

1.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB)

1.8.1 Pflanzgebote

1.8.1.1 Private Grünfläche F1

Die private Grünfläche F1 ist zu begrünen und mit standortgerechten gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro 12 Laufmeter sind ein Baum und drei Sträucher zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

Empfohlen werden Baumarten gemäß Nr. 1 der Artenliste und Straucharten gemäß Nr. 2 der Artenliste im Anhang.

Bei Anpflanzungen von Gehölzen ist Pflanz- und Saatmaterial aus regionaler Herkunft zu verwenden.

1.8.1.2 Stellplätze

Kfz-Stellplatzflächen sind durch Bäume zu gliedern. Je 75 m² Stellplatzfläche ist ein mittel- oder großkroniger Baum anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen. Es sind offene, gegen Überfahren zu schützende begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ verdichtbarem Baumsubstrat nach dem jeweiligen Stand der Technik herzustellen.

Empfohlen werden Baumarten gemäß Nr. 3 der Artenliste im Anhang.

Bei Anpflanzungen von Gehölzen ist Pflanz- und Saatmaterial aus regionaler Herkunft zu verwenden.

Hinweis: Die Anpflanzungen sollen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgt sein.

1.8.2 Pflanzbindungen

Auf den in der Planzeichnung mit einer Pflanzbindung gekennzeichneten Flächen F2, F3, F4 und F5 sind die bestehenden Gehölze zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 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 (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die zulässige Dachneigung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO)

2.2.1 Werbeanlagen sind nur an Gebäuden zulässig.

2.2.2 Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe des Gebäudes nicht überragen.

2.2.3 Die zulässige Größe der Werbeanlage richtet sich nach der entsprechenden Fassadengröße an der die Werbeanlage angebracht wird:

- Bis zu einer Fassadenfläche von 100 m² sind bis zu 10 m² Werbeanlage zulässig.
- Ab einer Fassadenfläche von 100 m² darf die Größe der Werbeanlage eine Größe von 10% der Fassadenfläche nicht überschreiten.

2.2.4 Selbstleuchtende Werbung mit Leuchtfarben sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung sind ausgeschlossen.

2.3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

2.3.1 Die nicht versiegelten Flächen im Plangebiet sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen.

2.3.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind mit einem festen Sichtschutz und/oder dichter Bepflanzung zu umgeben.

3 HINWEISE

3.1 Grüngestalterische Maßnahmen

Bepflanzungsverpflichtung durch Gemeinde

Die Gemeinde kann den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

3.2 Gewässerrandstreifen

Auf den als Gewässerrandstreifen festgesetzten Flächen gelten die Bestimmungen des § 38 WHG sowie des § 29 WG. Die derzeit im Bereich der festgesetzten Gewässerrandstreifen liegenden baulichen Anlagen bleiben für die Dauer ihres Bestandes rechtmäßig (Bestandsschutz). Substanzerhaltende Verbesserungen und Betriebsmodernisierungen ohne Neubauten bleiben dabei zulässig.

3.3 Hochwasserrisiko

Nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten besteht für das Gebiet eine Überflutungsgefahr bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sogenanntes HQextrem). Aufgrund des verbleibenden Risikos wird das Gebiet in der Gefahrenkarte dargestellt.

Bei der Lagerung und beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten hier besondere Schutzvorschriften.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen den Bauherren.

Weitere Hinweise dazu: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

3.4 Artenschutz

Rodungszeiträume

Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind lediglich außerhalb der Brutperiode von 30. September bis 01. März eines jeden Jahres zulässig.

3.5 Geschützte Biotope

Auf dem Flurstück 4509/2 im Plangebiet befindet sich ein gemäß § 32 NatSchG besonders geschütztes Biotop (Feldhecken). Die Flurstücke 4504 und 4524/1 grenzen direkt an gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 32 NatSchG gesetzlich geschützte Biotope (Sumpfseggen-Ried im Gewann Isenen auf Flst-Nr. 2060; Fernlache auf Flurstück 4093 und Hainbuchen-Stieleichenwald auf Flurstück 4093) an. Diese Bereiche sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und vor negativen Eingriffen in die Flächen selbst sowie deren Boden-/Wasserhaushalt zu schützen.

Während der Bauphase sind die Bereiche vollständig auszuzäunen. Baustellen-, Rangier- und Lagerflächen sind außerhalb der Abgrenzungen der geschützten Biotope anzulegen, um negative Auswirkungen auf die geschützten Lebensräume zu vermeiden. Dies gilt auch im Rahmen der notwendigen Bodenarbeiten. Abgetragener Mutterboden muss außerhalb der Biotope gelagert werden. Eventuelle Bodenaufträge zur Geländeanpassung müssen die Grenzen der Biotope sowie der ausgewiesenen Schutzbereiche (Gewässerrandstreifen) einhalten und dürfen diese nicht überschreiten.

3.6 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlagen finden sich § 2 des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) vom 14.12.2004 und für den Bereich der Bauleitplanung in § 1 a BauGB. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.6.1 Allgemeine Bestimmungen

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

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

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

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.

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

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

3.6.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

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.

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

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.

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

3.7 Regenwasserbehandlungskonzept

Eine gezielte Versickerung ist im Gebiet aufgrund der hohen Grundwasserstände nicht möglich.

Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken und möglichst wasserdurchlässig auszubilden (z.B. mit Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen). Dies gilt auch für PKW-Stellplätze und Hofflächen, sofern keine hohe Fahrzeugbelastung zu erwarten ist, keine Fahrzeuge gewartet oder gereinigt werden oder kein sonstiger Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auf diesen Flächen erfolgt. Eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers ist bei stark belasteten Flächen (z.B. Stellplätze, Fahrgassen stark frequentierter Parkplätze, LKW-Fahrflächen, LKW-Parkplätze etc.) erforderlich. Niederschlagswasser dieser Herkunftsflächen darf erst nach entsprechender Vorbehandlung über die öffentlichen Regenwasserkanäle abgeleitet werden. Die Entwässerung ist im Zuge des Entwässerungsantrages mit der Gemeinde Teningen abzustimmen.

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann in Zisternen gesammelt und für die Freiflächenbewässerung verwendet werden. Die Zisternen sollen so dimensioniert werden, dass je 50 m² Dachfläche 1 m³ Volumen zur Verfügung steht. Bei voller Zisterne überlaufendes Wasser muss an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Auf Flächen mit Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen ist eine Versickerung unzulässig.

3.8 Solarenergienutzung

Die Gemeinde Teningen befürwortet ausdrücklich die Nutzung regenerativer Energiequellen und insbesondere die Nutzung passiver und aktiver Solarenergie. Die Investoren werden daher aufgefordert, bei der Errichtung ihrer Vorhaben die Möglichkeiten des Einsatzes moderner Solarenergietechnik und die Errichtung von Kollektor- und Photovoltaikanlagen zu prüfen.

3.9 Gefährdungsbereich Wald

Bauvorhaben innerhalb des Gefährdungsbereichs „Wald“ müssen der Forstverwaltung zur Stellungnahme vorgelegt werden, damit bauliche Vorkehrungen (Verstärkung der Bauwerke an den dem Wald zugewandten Seiten- und Dachflächen, sowie die konkrete Ausbildung der Schutzeinrichtung) im Einvernehmen mit dieser Behörde festgelegt werden können.

3.10 Altlastenverdachtsflächen

Sollten bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen wahrgenommen werden, so ist umgehend das Landratsamt Emmendingen zu unterrichten. Die Erdarbeiten sind an dieser Stelle bis zu einer Entscheidung durch das Landratsamt einzustellen.

Bauvorhaben auf den geplanten Flächen sind zur Gewährleistung der abfallrechtlichen Vorgaben gutachterlich zu begleiten. Bodenaushub kann ohne vorherige chemische Untersuchung nicht verwertet werden. Bei Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub kann ggfl. erhöhte Entsorgungskosten verursachen.

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädliche Bodenveränderungen im Zuge von geplanten Bebauungen sind der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

3.11 Abfall

Fallen im Plangebiet Abfälle durch Rückbauten, Neubauten, Umbauten, Abbrüche, Erdbewegungsmaßnahmen oder bei anderen Arbeiten an, so ist bei der Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) der angefallenen Abfälle, für Abfallerzeuger und Abfallbesitzer folgendes zwingend zu beachten:

Das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz KrWG) vom 24.02.2012 (BGBL. I, Nr. 10 S. 212) ist in Kraft getreten am 01. Juni 2012. Dieses Gesetz ist entsprechend zu beachten und anzuwenden.

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. 12/20011, S. 704) erfüllt und für betriebstechnisch notwendige Zwecke (z.B. Fahrstraßen) erforderlich ist.

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.

Falls unbehandeltes Aushubmaterial nicht auf dem Anfallflurstück verbleiben kann, so ist die Verwendung mit dem Landratsamt Emmendingen zu klären.

Es darf kein teerhaltiges Material zur Aufbereitung gelangen.

3.12 Gesundheit / Regenwassernutzung

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

3.13 Denkmalschutz / Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder 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.

Gemeinde Teningen, den

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

Der Bürgermeister
Hagenacker

Planverfasser

Anhang 1: Zentrenrelevante Sortimente im Sinne des Bebauungsplans Rohrlache I

- Nahrungs- und Genussmittel einschließlich der Betriebe des Ernährungshandwerks, Getränke Tabakwaren
- Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel), Parfümeriewaren, Kosmetika, Reformwaren
- Apothekenwaren
- Blumen, zoologischer Bedarf, Tiere, Tiernahrung
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren, Lederbekleidung, Wäsche, Haus- und Tischwäsche / Frotteewaren, Handarbeiten, Stoffe, Modewaren inkl. Hüte und Schirme, sonstige Textilwaren
- Schuhe, Lederwaren und Galanteriewaren
- Sportbekleidung und Sportartikel
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Kreamik, Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen, Schneid- und Stahlwaren, Devotionalien, optische und feinmeachanische Geräte
- Unterhaltungselektronik (braune Ware) inkl. Videogeräte und Videozubehör, DVD-Player u.ä., Telekommunikationsgeräte (Handys / Mobiltelefone / Faxgeräte etc.)
- Fotowaren / Fotogeräte, Augenoptik
- Papier- und Schreibwaren Bücher, Druckerzeugnisse, Spielwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bastel- und Künstlerbedarf
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Musikalien Ton- und Bildträger
- Haus- und Heimtextilien, Matratzen, Bettwaren, Bettwäsche, Gardinen und Zubehör

(Quelle: BBE Baden-Württemberg GmbH Beratungsgesellschaft Handel und Kommune: Märkte- / Einzelhandelskonzept VVG Emmendingen; Mai 2003; Freiburg)

Anhang 2: Artenliste für Pflanzgebote

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:
Bäume für private Grundstücke: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang: 12-14 cm

Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm

Nr.1 Baumarten für Feldhecke

Feldahorn	*Acer campestre*
Hänge-Birke	*Betula pendula*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Zitterpappel	*Populus tremula*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*
Traubenkirsche	*Prunus padus*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Mehlbeere	*Sorbus aria*
Speierling	*Sorbus domestica*
Elsbeere	*Sorbus torminalis*

Nr. 2 Straucharten für Feldhecke

Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Gewöhnliche Hasel	*Corylus avellana*
Zweigriffeliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*
Eingriffeliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*

Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Gewöhnlicher Liguster	*Ligustrum vulgare*
Rote Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Echte Hunds-Rose	*Rosa canina*
Sal-Weide	*Salix caprea*
Korb-Weide	*Salix viminalis*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Gewöhnlicher Schneeball	*Viburnum opulus*
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*

Nr. 3 Baumarten für Stellplatzbegrünung

Spitzahorn (alle Sorten)	*Acer platanoides*
Feldahorn (alle Sorten)	*Acer campestre*
Winterlinde (alle Sorten)	*Tilia cordata*
Ginko	*Ginko biloba*
Baumhasel	*Corylus colurna*
Stadtbirne	*Pyrus calleryana*

Inhalt

1 ALLGEMEINES 2
1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung 2
1.2 Lage und Erschließung des Plangebietes 4
1.3 Bestandsnutzungen 4
1.4 Bebauungsplanverfahren 4
1.5 Flächennutzungsplan 5
2 PLANUNGSINHALTE 7
2.1 Art der baulichen Nutzung 7
2.2 Maß der baulichen Nutzung 7
2.3 Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen 8
2.4 Bauweise 8
2.5 Geh-, Fahr und Leitungsrechte 8
2.6 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft 9
2.7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen 9
3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 9
3.1 Dachgestaltung 9
3.2 Werbeanlagen 9
4 UMWELTPRÜFUNG / UMWELTBERICHT 10
5 VER- UND ENTSORGUNG 10
6 LÄRMIMMISSIONSSCHUTZ 10
7 STÄDTEBAULICHE DATEN 12
8 KOSTEN- UND FOLGEWIRKUNGEN 12
9 ANLAGEN 12

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der Originalbebauungsplan Rohrlache stammt aus dem Jahr 1964. Die erste Änderung des Bebauungsplans ist am 16.10.1997 mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft getreten. Die nun vorgesehenen Veränderungen der bestehenden Gewerbebetriebe sowie das Fehlen von geeigneten Flächen zur Unterbringung von Industriebtreiben in der Gemeinde Teningen erfordern eine erneute Änderung des Bebauungsplans. Der Plan wird in diesem Zuge unter Anwendung der aktuellen BauNVO vollständig neu gefasst.

Die Firma Spürgin GmbH & Co. KG produziert seit 1970 im Gewerbegebiet Rohrlache in Teningen erfolgreich Betonfertigteile für den regionalen Markt. Nach mehreren Erweiterungen im In- und Ausland beabsichtigt die Fa. Spürgin ihr Stammwerk im Gewerbegebiet Rohrlache in Teningen nun auch für den Nachtbetrieb zu nutzen. Nachdem sich in diesem Gewerbegebiet mehrere auch mit Wohnnutzung belegte Gebäude befinden, zeichnet sich durch diese Veränderungen ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt ab. Um das Konfliktpotential im Vorfeld der betrieblichen Umstrukturierungen abzumildern und rechtssicher abzuhandeln, soll der bestehende Bebauungsplan überplant werden und die Lärmthematik in der Neufassung zu einem zentralen Bestandteil des Verfahrens werden. Zusätzlich beabsichtigt die Fa. Spürgin ihre Parkfläche im Plangebiet zu erweitern, um zusätzlichen Parkraum für Mitarbeiter und Kunden zu entwickeln. Eine weitere, im Gewerbegebiet Rohrlache ansässige Firma, Adolf Braun KG, beabsichtigt außerdem eine Betonbrechanlage in Betrieb zu nehmen. Die Anlage soll für ca. 10 Tage im Jahr genutzt werden. Der Standort zählt zu einem wichtigen wirtschaftlichen Bestandteil der Gemeinde Teningen und ermöglicht durch die direkte Lage an der Autobahn sowie bei gleichzeitig angemessener Entfernung zur Wohnbebauung eine Anpassung an die neuen Bedürfnisse der ansässigen Firmen und einen größeren Spielraum für zukünftige Ansiedelungen, die zur Sicherung der lokalen Arbeitsplätze in der Gemeinde beitragen. Aus diesem Grund soll das Gewerbegebiet in ein Industriegebiet umgewandelt werden, unter der Voraussetzung, dass bestehende Nutzungen (z.B. Betriebsleiterwohnen) weiterhin geschützt werden und somit bestehen bleiben können.

Um diese Umwandlung zu ermöglichen und die wohnbaulichen als auch die gewerblichen Nutzungen nebeneinander verträglich zu gestalten, wird der Bebauungsplan mit der Einarbeitung aller Belange vollständig neu gefasst. Die beabsichtigten Erweiterungen der bestehenden Unternehmen werden damit langfristig sichergestellt und die städtebauliche Ordnung für das Plangebiet bleibt gewahrt.

Der aktuelle Bebauungsplan „Rohrlache“ stammt aus dem Jahr 1964. Der gesamte räumliche Geltungsbereich wurde damals als Gewerbegebiet festgesetzt.

Zulässig sind demnach:

a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,

b) Geschäfts-, Büro, und Verwaltungsgebäude,

c) Tankstellen

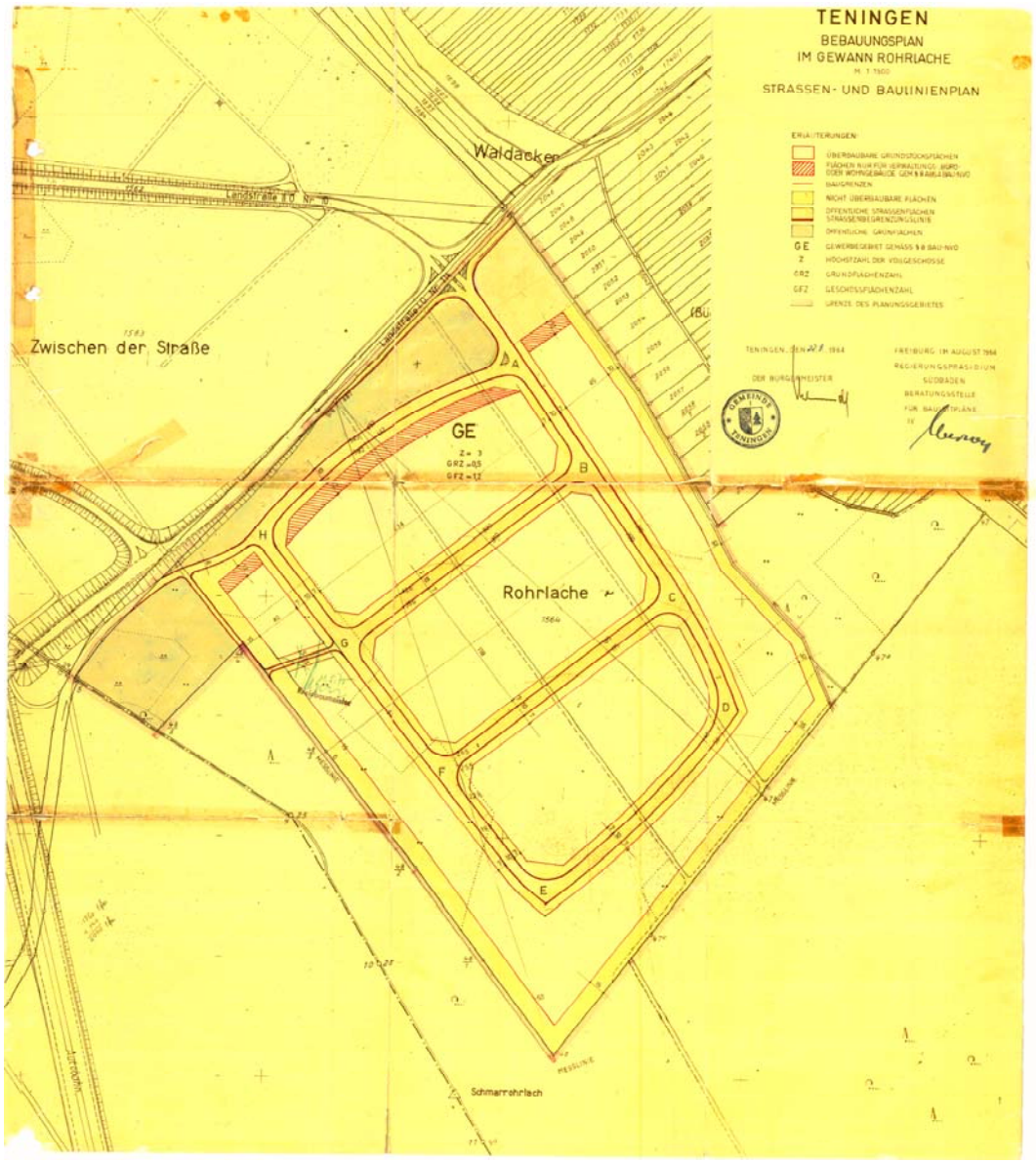
Ausnahmsweise zulässig sind:

a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Vergnügungsstätten werden im bestehenden Bebauungsplan ausgeschlossen.

(vgl. Satzung der Gemeinde Teningen über den Bebauungsplan im Gewann „Rohrlache“)



Gemeinde Teningen: Bebauungsplan im Gewann „Rohrlache“

Die damalige Planung stellt sich in der Umsetzung teilweise deutlich vom Bebauungsplan abweichend dar. So wurden beispielsweise die Baufenster anders zugeschnitten, indem auf geplante Straßen verzichtet wurde. Wegen des geringen Regelungsgehalts und der nicht der Realität entsprechenden Festsetzungen wird der Bebauungsplan Rohrlache nun vollständig überarbeitet und neu aufgestellt.

1.2 Lage und Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen der Gemeinde Teningen. Unmittelbar westlich angrenzend verläuft die Bundesautobahn 5 (BAB 5). Das Gebiet ist vom Siedlungskörper der Gemeinde Teningen räumlich abgesetzt und circa 1 km entfernt. Der Bereich zwischen Siedlungsbestand und Gewerbegebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Die überörtliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die BAB 5 (Frankfurt – Basel). Die Anschlussstelle Teningen liegt direkt angrenzend an das Plangebiet. Die Landesstraße L 114 begrenzt das Gebiet Richtung Norden. Südlich wird das Plangebiet von forstwirtschaftlich genutzter Fläche umgeben. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs stimmt in den Grundzügen mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans aus dem Jahr 1964 überein und ist im Übrigen der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Innere Erschließung des Gebiets erfolgt über die Gottlieb-Daimler-Straße (Zubringer zum Verkehrskreisel), Robert-Bosch-Straße und Carl-Zeiss-Straße. Diese vollständig ausgebauten Erschließungsstraßen werden durch die Planungen nicht verändert. Am südwestlichen Ende der Carl-Zeiss-Straße besteht außerhalb des Plangebiets für alle Verkehrsteilnehmer eine ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeit. Weil diese Wendeanlage nicht in der aktuellen Katastergrundlage enthalten ist, wurde diese nachträglich in die Planzeichnung aufgenommen. Das Gebiet ist mit dem Linienbus 5 an die Gemeinde Teningen angeschlossen.

1.3 Bestandsnutzungen

Im Plangebiet haben sich seit der Rechtsverbindlichkeit mehrere wirtschaftlich prosperierende gewerbliche Betriebe angesiedelt. Die heute im Gewerbegebiet ansässigen Firmen versorgen vor Allem die einheimische Bevölkerung mit Arbeitsplätzen. Die aktuelle Nutzung des Gebiets wurde dabei jedoch nicht in allen Einzelheiten gemäß der Planung realisiert. Die Abweichungen beziehen sich im Wesentlichen auf die damals vorgesehenen Baufenster und die damit verbundene innere Erschließung des Plangebiets. Zudem wurden einzelne wohnbauliche Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen) und ein Geschosswohnungsbau (Gottlieb-Daimler-Straße) im Plangebiet realisiert.

Das Gebiet umfasst eine Fläche von circa 20,6 ha. Die folgenden Flurstücke liegen vollständig im Geltungsbereich
4509, 4505, 4506, 4507, 4508, 4511, 4512, 4513, 4514, 4515, 4516, 4517, 4518, 4519, 4520, 4521, 4522, 4523, 4524, 4526, 4527, 4506/1, 4506/2, 4509/1, 4509/2, 4509/3, 4513/1, 4513/2, 4513/3, 4514/1, 4515/1, 4515/2, 4515/3, 4515/4, 4515/5, 4515/6, 4515/7, 4515/8, 4518/2, 4521/1, 4524/1, 4524/2.

Diese Flurstücke liegen teilweise im Geltungsbereich:
4, 4504, 4508/1, 4510.

1.4 Bebauungsplanverfahren

Das Verfahren wird als Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichsregelung durchgeführt. Dementsprechend fand eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) und nun eine Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB statt. Das Scoping im Rahmen der Umweltprüfung wurde parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden durchgeführt. An das Scoping schließt sich die Bearbeitung des Umweltberichts an, der wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplans ist. Wichtige umweltrelevante Er-

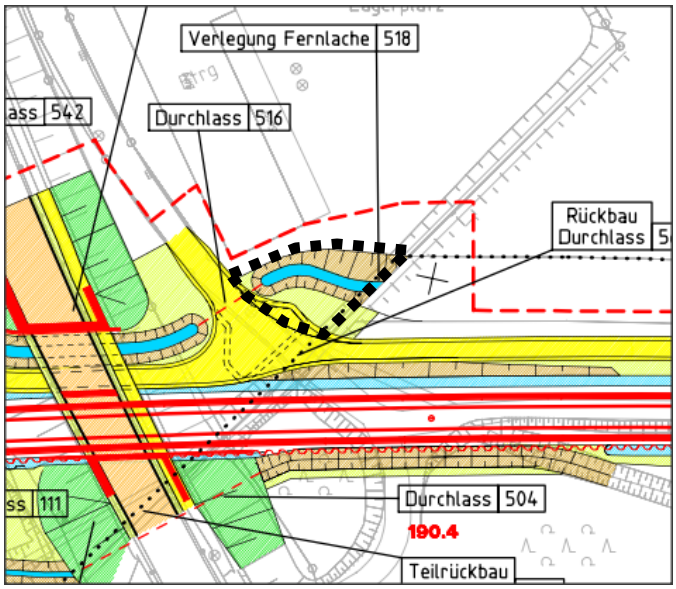
gebnisse werden in den Bauvorschriften als Festsetzungen in den Katalog aufgenommen.

Der angrenzende Wald ist als FFH-Gebiet (Glotter und nördlicher Mooswald) ausgewiesen. Das Gewässer Moosgraben verläuft teilweise offen und teilweise verdolt durch das Plangebiet.

Verfahrensablauf Bebauungsplanverfahren

31.01.2012	Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie „Scoping“
11.11.2013 bis 13.12.2013	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie „Scoping“
10.05.2016	Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Beschluss der Offenlage
30.05.2016 bis 01.07.2016	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
27.09.2016	Entscheidung über die in der Offenlage vorgebrachten Anregungen und Satzungsbeschluss

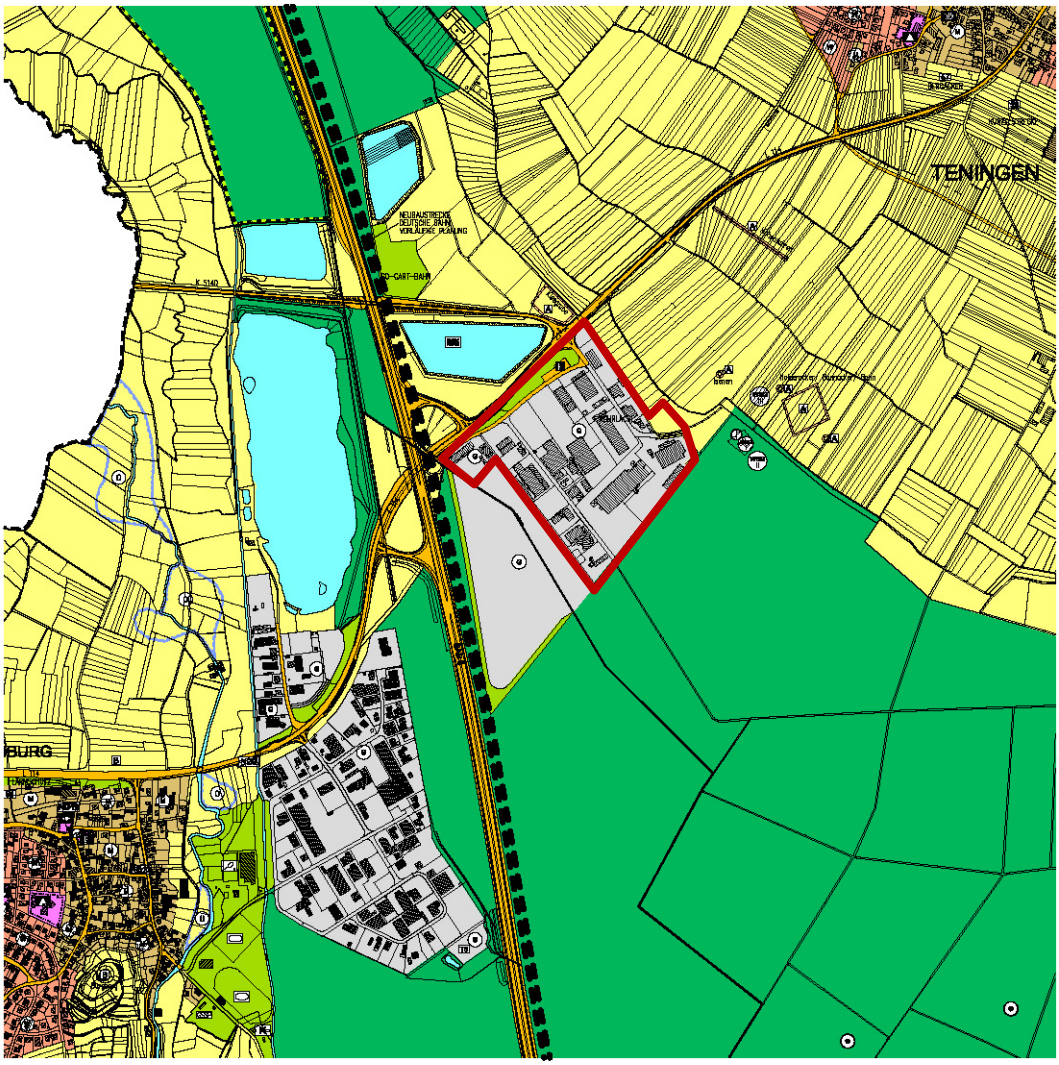
Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde seitens der Bahn vorgetragen, dass eine kleine Teilfläche (ca. 303,4 qm) innerhalb des Planfeststellungsbereichs für die Ausbau- und Neubaustrecke Karlsruhe – Basel, Planfeststellungsabschnitt 8.1, Riegel-March liegt. Diese Teilfläche wurde bereits von der DB Netz Aktiengesellschaft käuflich erworben. Die Fläche wird für die Verlegung der Fernlache benötigt, was aus der folgenden Abbildung ersichtlich wird:



Da die Überplanung mit einem Bebauungsplan in diesem Fall nicht erforderlich ist und in Konkurrenz zum Planfeststellungsverfahren stünde, wurde der Teilbereich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans heraus genommen.

1.5 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen (FNP) mit dem Zieljahr 2020 wurde im Jahr 2006 rechtswirksam. Der FNP stellt das Gebiet als gewerbliche Baufläche dar. Aus dieser Darstellung ist es grundsätzlich möglich, sowohl Gewerbegebiete als auch Industriegebiete zu entwickeln. Die künftige Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Industriegebiet ist daher aus der gewerblichen Baufläche entwickelt. Die vorgesehene Stellplatzfläche im Osten wird im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Wegen der geringen Größe (ca. 2.700 m²) im Verhältnis zur Gesamtplanung kann diese Parkplatzfläche aber ebenfalls als aus dem FNP entwickelt angesehen werden. Diese Einschätzung zur Arrondierung des Industriegebiets wird nach Absprache ebenfalls vom Landratsamt Emmendingen geteilt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht notwendig. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist eingehalten.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen

Der rot markierte Bereich stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanneufassung dar.

2 PLANUNGSINHALTE

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als „Industriegebiet“ wurde aus den folgenden Gründen vorgenommen:

Die bisherige Festsetzung als Gewerbegebiet wird durch die Neuplanung in ein Industriegebiet umgewandelt, um den 24-Studen-Betrieb der Fa. Spürgin und um die Betonbrechanlage der Fa. Adolf Braun KG, planungsrechtlich vorzubereiten.

Die beabsichtigten betrieblichen Veränderungen werden zusätzliche Lärmimmissionen verursachen. Diese Veränderungen der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen für das Gebiet werden mit der Planung aufgegriffen und rechtssicher abgehandelt. Die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm stellen sich wie folgt dar:

	tags	nachts
	06.00 – 22.00 Uhr	22.00 – 06.00 Uhr
Industriegebiet	70 db(A)	70 db(A)
Gewerbegebiet	65 db(A)	50 db(A)
	Δ = 5 db(A)	20 db(A)

Der Unterschied zwischen Gewerbegebiet und Industriegebiet beläuft sich damit auf tags 5 db(A) und nachts 20 db(A).

Der vorliegende Bebauungsplan lässt gegenüber dem alten Bebauungsplan Rohrlache insbesondere nachts höhere Lärmimmissionen genehmigungsfähig werden. Der Genehmigungsspielraum für eingehende Baugesuche der Gemeinde wird somit erweitert. Künftig sind auch Bauvorhaben zulässig, die im bisher festgesetzten Gewerbegebiet aus Immissionsschutzgründen nicht zulässig waren.

Die Nutzung für zentrenrelevanten Einzelhandel wird für das Plangebiet ausgeschlossen. Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, die bestehenden Einzelhandelsstrukturen im Ortskern von Teningen langfristig zu sichern und zu stärken. Das Industriegebiet soll insbesondere Gewerbetreibenden vorbehalten sein, die aus immissionsschutzrechtlichen Gründen in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Aufgrund der langjährigen Entwicklung des Gebiets ohne anwendbaren Bebauungsplan, haben sich innerhalb der Fläche viele Wohnnutzungen entwickelt. Insgesamt wohnen aktuell 35 Personen innerhalb des Plangebiets. Diese wurden auf der Grundlage der Zulässigkeit von Betriebsleiterwohungen in Gewerbegebieten genehmigt. Um diese Wohnungen im Bestand zu sichern, werden auch im Industriegebiet weiterhin Wohnungen für Betriebsleiter zugelassen. Auf das Vorhandensein der Wohnnutzungen wurde auch die Lärmkontingentierung abgestimmt, sodass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können, auch wenn das Gebiet als Industriegebiet eingestuft wird.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Im damals verabschiedeten Bebauungsplan Rohrlache wurde das Maß der baulichen Nutzung durch Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

Nachdem der damalige Bebauungsplan nicht vollständig wie vorgesehen umgesetzt wurde, leiten sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aus der realisierten Bebauung ab.

Die Grundflächenzahl des ursprünglichen Bebauungsplans von 0,5 wurde in einer Änderung im Jahr 1997 für einen Teilbereich im Osten des Gebiets bereits auf 0,55 erhöht. Um den beabsichtigten Veränderungen der ansässigen Firmen gerecht zu werden und langfristig eine dichtere Nutzung des Gebiets zu erreichen, wird die GRZ nun auf 0,8 erhöht. Die Erhöhung der Grundflächenzahl folgt dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und findet in einem städtebaulich vertretbaren Maß statt.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe auf 15,0 m wird einerseits einer möglichst flexiblen Nutzung des Grundstücks gerecht, andererseits werden die Eingriffe in das Landschaftsbild begrenzt. Zudem orientiert sich die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe an der realisierten Bebauung im Gebiet. In der Planzeichnung sind einige Bestandshöhen der Kanaldeckel der Erschließungsstraße eingetragen, um die Höhenentwicklung des Geländes sowie die ungefähren Höhen der Gebäude abschätzen zu können.

2.3 Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen

Die Errichtung von Garagen, Carports und sonstigen hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen ist ausschließlich im Baufenster zulässig, um Sichtbehinderungen im Straßenraum durch den ruhenden Verkehr für alle Verkehrsteilnehmer vollständig auszuschließen. Dem Logistikverkehr der im Industriegebiet ansässigen Firmen wird hierdurch höchstmögliche Verkehrssicherheit gewährt.

Stellplätze werden im gesamten Geltungsbereich als zulässig erklärt, um den ansässigen Firmen ein hohes Maß an Flexibilität bei der Auswahl ihrer Stellplatzflächen zu gewähren. Die geplante Parkfläche im Osten des Plangebiets ist für Mitarbeiterstellplätze der Fa. Spürgin vorgesehen. Die personelle Entwicklung des Betriebs lässt eine zusätzliche Parkfläche in direkter Nähe des Betriebs notwendig werden. Im vorderen, also nördlichen Bereich des Industriegebiets wurde kein Baufenster vorgesehen, sodass Stellplätze vornehmlich in diesem Bereich konzentriert werden können und gleichzeitig ein angemessener Abstand der Bebauung zur Landstraße gewährleistet werden kann.

2.4 Bauweise

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise im Industriegebiet, wird gewählt, um Gebäudelängen über 50 m zu ermöglichen. Die bestehenden Gebäude weisen teilweise eine Länge von ca. 150 m auf. Ein Grenzabstand ist für alle Gebäude einzuhalten.

2.5 Geh-, Fahr und Leitungsrechte

Im zentralen Bereich des Industriegebiets gibt es eine private Stichstraße, die die hinteren Grundstücke verkehrlich erschließt. Im Bereich dieser Stichstraße verlaufen auch die Leitungen der Trinkwasserversorgung, der Entwässerung sowie die Leitungen der Gasversorgung. Um die verkehrliche und versorgungstechnische Erschließung der Grundstücke zu gewährleisten, ist die private Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Angrenzer bzw. der Versorgungsträger belastet. Durch die Festsetzungen ist ebenfalls sichergestellt, dass eine bauliche Nutzung des Bereichs ausgeschlossen wird bzw. lediglich mit einer vorherigen Abstimmung mit allen Betroffenen zulässig wäre.

2.6 Maßnahmen zum Schutz von Boden, 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 Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken.

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Der nächstgelegene amtlichen Pegel 3555 TENINGEN 2 0112/068-4 ist ca. 880 m entfernt. Am Standort liegt der höchste Grundwasserstand (HHW) bei 187,65 m ü. NN. Es wird eine wasserdichte Bauausführung bis HHW empfohlen. Das Mittel der jährlichen Höchstwerte (MHW = max. zulässige Gründungshöhe) beträgt 187,20 m ü. NN. Zum Schutz des Grundwassers sind Gründungen unterhalb des mittleren Grundwasserhöchststandes (MHW) nicht zulässig.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung UV-anteilsarme Leuchten verwendet werden. Gerade durch die Nähe zum angrenzenden Wald (FFH- Gebiet, Vogelschutzgebiet und Landschaftsschutzgebiet) ist eine solche insektenschützende Beleuchtung notwendig, um die Insekten und Vögel des angrenzenden Waldes nicht unnötig zu stören.

2.7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Um zumindest im Eingangsbereich sowie in den Randbereichen des Industriegebietes eine Begrünung des Plangebietes zu ermöglichen, werden Pflanzgebote für das Plangebiet festgesetzt. Für die bestehenden und schützenswerten Grünflächen gilt, dass die Gehölze dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sind. Um die das Plangebiet erweiternde Fläche klar von der sich anschließenden landwirtschaftlichen Fläche abzugrenzen, wird am Rand dieser Teilfläche eine Begrünung und Bepflanzung in den Bauvorschriften festgesetzt. Diese bestimmt, dass pro 12 Laufmeter jeweils ein Baum oder drei Sträucher gepflanzt werden müssen.

Aufgrund der nur wenigen vorhandenen Freiflächen innerhalb des Gebietes, das schon heute stark versiegelt ist, soll durch die zwingende Begrünung der Stellplatzflächen ein zusätzlicher Beitrag zur Begrünung geleistet werden.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Dachgestaltung

Um einen gewissen Spielraum zu eröffnen, wurde lediglich die Dachneigung von 0 – 30° festgesetzt. Diese eher flachen Dachneigungen sind für große industrielle und gewerbliche Hallen üblich und angemessen. Gleichzeitig wird auch die Dachform beschränkt, ohne dass diese gesondert festgesetzt werden muss.

3.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind aus gestalterischen Gründen und aus Gründen der Verkehrssicherheit nur in eingeschränkter Form zulässig. Grundsätzlich ist das Anbringen von Werbeanlagen nur an den Gebäuden erlaubt, wodurch freistehende Werbeanlagen ausgeschlossen werden können. Das Verhältnis von Fassade zur Werbefläche ist so beschränkt, dass bei einer Fassadenfläche von 100 m² max. 10 m² Werbefläche zulässig sind. Auf Fassadenflächen von über 100 m² darf die Werbe-

anlage eine Fläche von max. 10 % der Fassadenfläche nicht überschreiten. Bei den Werbeanlagen die in diesem Verhältnis entstehen können, ist sichergestellt, dass die Werbeanlage der Fassade untergeordnet bleibt. Die Beschränkungen werden im Sinne städtebaulich-gestalterischer Gesichtspunkte in die Festsetzungen integriert.

Weil die Verkehrssicherheit auf der BAB 5 und der L 114 stets zu gewährleisten ist, darf der fließende Verkehr durch Werbeanlagen nicht gefährdet werden. Daher ist zusätzlich festgesetzt, dass selbstleuchtende Werbung mit Leuchtfarben sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung nicht zulässig sind.

4 UMWELTPRÜFUNG / UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht liegt den Unterlagen als eigener Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan bei.

5 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist an das bestehende Leitungsnetz (Wasserver- und Entsorgung, Gasversorgung, Stromversorgung) angeschlossen. Änderungen ergeben sich durch die Neufassung des Bebauungsplans nicht.

6 LÄRMIMMISSIONSSCHUTZ

Im bestehenden Gewerbegebiet Rohrlache befinden sich überwiegend gewerbliche Nutzungen. Zudem sind in mehreren Gebäuden im Plangebiet auch Betriebsleiterwohnnutzungen vorzufinden, die im Gewerbegebiet zugelassen sind. Diese Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe nebeneinander erfordert eine besondere planungsrechtliche Berücksichtigung der Lärmimmissionen. Damit weist das Plangebiet immissionsschutzrechtlich relevante Voraussetzungen auf, die im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden müssen. Durch die Umwandlung des Gewerbegebiets in ein Industriegebiet muss dem Bestandsschutz der Betriebsleiterwohnnutzung Rechnung getragen werden und gleichzeitig für die ansässigen Betriebe die Möglichkeit bestehen, die im Industriegebiet zulässigen Nutzungen wahrzunehmen, was auch bedeutet, dass beispielsweise ein Nachtbetrieb möglich sein muss.

Das Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud wurde zu diesem Zweck beauftragt, eine Beurteilung der schalltechnischen Situation für den Geltungsbereich vorzunehmen. Im Rahmen der Untersuchung wurden die Schallimmissionen, die auf die bereits bestehende Bebauung innerhalb des Plangebiets einwirken, ermittelt und beurteilt. Dabei wurden sowohl Schallimmissionen von innerhalb des Plangebiets als auch von außerhalb berücksichtigt. Es wurden ebenso die Schallimmissionen durch den Straßenverkehr wie auch durch die bestehenden Gewerbeeinrichtungen untersucht.

Im Ergebnis definiert die Untersuchung für sechs Teilflächen des Geltungsbereichs Lärmemissionskontingente, die von den Vorhaben weder Tags noch Nachts überschritten werden dürfen. Unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der Gebäude wurden für bestimmte Richtungen (Sektoren) sogenannte Zusatzkontingente berechnet. In diesen Sektoren dürfen mehr Geräusche abgestrahlt werden. Innerhalb der festgesetzten Richtungssektoren erhöht sich das Emissionskontingent um entsprechende Zusatzkontingente. Durch die festgesetzten Lärmkontingente ist für die ansässigen Betriebe grundsätzlich auch ein Nachtbetrieb möglich. Hier ist jedoch im Einzelfall zu prüfen, inwiefern die Kontingente ausgeschöpft

werden können. Eine Aussage zu den einzelnen Betriebstypen ist somit nicht möglich.

Aufgrund der besonderen Schutzbedürftigkeit von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Büroräumen werden zusätzlich zur Kontingentierung passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schalldämm-Maßen festgesetzt. Es ist für Sanierungsarbeiten an der Gebäudehülle (Fensteranlagen) und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für Neubaumaßnahmen jeweils der Nachweis zu erbringen, dass die Planungsanforderungen nach der Technischen Baubestimmung DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ erfüllt sind. Die in der Norm hinterlegten Untersuchungsverfahren sind anzuwenden. Die schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Rohrlache I definiert Lärmpegelbereiche die als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen wurden. Die Außenbauteile einschließlich der Fenster müssen im Lärmpegelbereich IV und V die entsprechenden Schalldämm-Maße der DIN 4109 erfüllen.

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ (Gesamtpegel tags +3 dB(A)) in dB(A)	Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB in Aufenthaltsräumen wie **Wohnungen**, Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und Ähnliches	Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB für Büroräume [*)] und ähnliches
I	bis 55 dB(A)	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45
VII	> 80	[1)]	50

[1)] Die Anforderungen sind hier aufgrund örtlicher Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle: „Maßgeblicher Außenlärmpegel“, Lärmpegelbereiche DIN 4109 und erforderliche Schalldämm-Maße der Außenbauteile (Auszug aus der DIN 4109)

Der Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes gegen Außenlärm ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Dabei ist das Nachweisverfahren nach DIN 4109 anzuwenden. Karte 5 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Rohrlache I“ in Teningen stellt die Lärmpegelbereiche mit der bestehenden Bebauung innerhalb des Bebauungsplangebiets dar. Die bestehende Wohnbebauung bzw. die Büros liegen maximal im Lärmpegelbereich IV. In den Teilen des Plangebiets für die der Lärmpegelbereich V gilt, befinden sich derzeit keine schützenswerten Aufenthaltsräume von Wohnungen oder Büroräume. Die Schalldämmmaße für die Außenbauteile gelten jedoch entsprechend.

Hinweis: Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" samt Beiblatt 1 ist in Baden-Württemberg als technische Baubestimmung nach LBO eingeführt und durch Abdruck im Gemeinsamen Amtsblatt veröffentlicht (s. GABI. 1990, Seite 829 - 919). Die Norm ist somit öffentlich zugänglich.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

Industriegebiet	ca. 178.625,3 m²
Verkehrsfläche	ca.15.245,5 m²
Wasserfläche	ca. 808 m²
Grünfläche	ca. 9.933,6 m²
Waldfläche	ca. 818,6 m²
Geltungsbereich	ca. 205.431,0 m²

8 KOSTEN- UND FOLGEWIRKUNGEN

Durch die Planung ist nicht mit negativen Folgewirkungen zu rechnen. Es wird vielmehr davon ausgegangen, dass die Umwandlung eines Gewerbegebiets in ein Industriegebiet bestehende Arbeitsplätze am Standort sichern wird und durch die beschriebenen Erweiterungen neue Arbeitsplätze in der Gemeinde Teningen entstehen werden. Finanzielle Folgewirkungen werden durch die Planungskosten, nicht jedoch durch die Umsetzung der Planung erwartet, da die Erschließung und die bauliche Ausnutzung schon zum jetzigen Zeitpunkt bestehen. Durch die Überplanung wird jedoch eine klare rechtliche Zielsetzung für die Fläche erreicht, die durch den überholten und nicht umgesetzten Bebauungsplan „Rohrlache“ bisher nicht vorhanden war und eine Kontrolle der Entwicklung des Gebiets durch die Gemeinde einschränkte.

Die zu erwartenden positiven Auswirkungen der vorliegenden Planung sind monetär nicht zu beziffern.

9 ANLAGEN

- Schallimmissionsschutzgutachten

  Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan „Rohrlache I“ Gemeinde Teningen - Projekt 1458/1, 08. April 2016, HEINE + JUD

Gemeinde Teningen, den

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

Der Bürgermeister
Hagenacker

Der Planverfasser