

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende 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 (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, §§ 1-11 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- 1.1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO) nicht zulässig.
- 1.1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 2 bis 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird festgesetzt durch den angegebenen maximalen Wert der Grundfläche (GR), die maximale Höhe baulicher Anlagen (maximale Gebäudehöhe) und der maximalen Zahl der Vollgeschosse.

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist der Planeinschrieb in Meter über NHN maßgebend. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Dachhaut.

1.2.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO), Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)

- 1.2.2.1 Die zulässige Grundfläche (GR) ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.2.2.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA darf die zulässige Grundfläche (GR) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche maximal 660 m² betragen.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise.

1.4 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen wird auf maximal 5 WE pro Gebäude begrenzt.

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

1.5.1 Garagen und Carports sind im Baufenster und in der dafür vorgesehenen Zone für Garagen und Carports (GA/CP) zulässig.

1.5.2 Pkw-Stellplätze sind im gesamten WA zulässig.

1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

1.6.1 Im Plangebiet sind Nebenanlagen und Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO über 25 m³ (wie z.B. Fahrrad- oder Geräteschuppen) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und in der Zone für Garagen und Carports (GA/CP) zulässig.

1.6.2 Nebenanlagen und Nebengebäude bis 25 m³ und ebenerdige Nebenanlagen (wie z.B. Kinderspielflächen, Schwimmbäder und Terrassen) sind im gesamten WA zulässig.

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

1.7.1 Wege, Pkw- und Fahrradstellplatzflächen sowie Zufahrten sind ausschließlich in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, sickerfähiges Pflaster, Schotterrassen, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen.

1.7.2 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer und Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.

1.7.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. LED-Leuchten).

1.7.4 Die Gebäude dürfen nicht tiefer als in Höhe des mittleren Grundwasserhöchststandes (MHW) von 188,1 m ü. NN gegründet werden und sind mindestens bis zur Höhe des höchsten Grundwasserstandes (HHW) von 189,2 m ü. NN dicht gegen drückendes Wasser auszubilden.

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

- MW = 187,72 m ü. NN
- MHW = 188,1 m ü. NN
- HHW = 189,2 m ü. NN

1.8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind mindestens zwei heimische, hochstämmige Obst- oder Laubbäume und vier heimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes oder Strauches ist als Ersatz ein vergleichbarer Baum oder Strauch nachzupflanzen. Artempfehlungen, siehe Pflanzenliste im Anhang.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachform / Dachneigung

2.1.1.1 Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen für Hauptgebäude sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.1.1.2 Die Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind mit einer Dachneigung von 0° bis 5° herzustellen und extensiv zu begrünen.

2.1.2 Dacheindeckung

2.1.2.1 Für Satteldächer sind ausschließlich rote bis braune oder graue bis anthrazitfarbene Materialien zulässig.

2.1.2.2 Fläche bzw. flachgeneigte Dächer sind extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss dabei mindestens 5 cm betragen. Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachfläche als Terrasse oder für Sonnenkollektor- bzw. Photovoltaikanlagen genutzt wird.

2.1.2.3 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (z.B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.).

2.2 Attikageschoss

2.2.1 Bei der Realisierung eines Flachdaches ist das dritte Geschoss als Attikageschoss auszubilden. Der Rücksprung muss an der südlichen Gebäudeseite mindestens 1,5 m und an der nördlichen Gebäudeseite mindestens 1,0 m betragen.

2.2.2 Das Attikageschoss ist so auszubilden, dass es kein Vollgeschoss im Sinne der LBO ist.

2.3 Müllbehälterstandorte (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Standorte für Abfallbehälter sind mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen.

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

2.4.1 Stützmauern und Mauern entlang der privaten Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von max. 1,0 m, bezogen auf das natürliche Gelände vor der Baumaßnahme nicht überschreiten.

2.4.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

2.4.3 Einfriedungen aus Stacheldraht und Nadelgehölzhecken sind im gesamten Plan-
gebiet nicht zulässig.

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

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

2.6 Außenantennen (§74 (1) Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne bzw. Satellitenantenne zugelassen.
Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäu-
defläche (Dach oder Fassade) aufweisen.

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

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Nieder-
spannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

2.8 Pkw-Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Pkw-Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Pkw-Stellplätze pro
Wohneinheit festgesetzt. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Kfz-
Stellplätze eine Bruchzahl, so wird diese aufgerundet.

2.9 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser
(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem
Grundstück zurückzuhalten. Das anfallende Niederschlagswasser muss in Re-
tentionszisternen gesammelt, gespeichert und zeitverzögert, gedrosselt abgeleitet
werden. Das Rückhaltevolumen muss je 100 m² abflusswirksamer Grundstücks-
fläche mindestens 2 m³ betragen. Der Drosselabfluss darf je 100 m² abflusswirk-
samer Grundstücksfläche maximal 0,2 l/s betragen. Die Notüberläufe von Regen-
speichern/Zisternen und Versickerungsanlagen sind an die öffentliche Regenent-
wässerung (Mischwasserkanal) anzuschließen.

3 HINWEISE

3.1 Altlasten

Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

3.2 Anpflanzungen

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

3.3 Artenschutzrechtliche Hinweise

Für das Plangebiet wurde im Juli 2016 eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG auszuschließen, müssen die nachfolgenden Maßnahmen angewendet werden.

Um die im Gelände nachgewiesene und besonders geschützte Blindschleiche (*Anguis fragilis*) nicht zu gefährden sowie zum vorbeugenden Schutz der im Siedlungsbereich lebenden Fledermäuse, sind Räumungsarbeiten auf dem Gelände nur zwischen September und Oktober auszuführen.

Zum Schutz der Brutvogelart der Blaumeise sollten die in den Bäumen angebrachten Nistkästen bei Baumfällungen vorher entfernt und in der näheren Umgebung wieder aufgehängt werden. Eine Rodung der Bäume ist nur in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Februar bei frostfreier Witterung zulässig.

3.4 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.4.1 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 abzuschleppen. 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 werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.4.2 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.

3.5 Denkmalschutz

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

Hagenacker, Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

Anhang: Pflanzenliste

Artenempfehlung für Bäume:

- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Bergulme (Ulmus glabra)
- Hänge-Birke (Betula pendula)
- Vogel-Kirsche (Prunus avium)
- Traubenkirsche (Prunus padus)
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia, Hochstamm)
- Winter-Linde (Tilia cordata)
- Walnuss (Juglans regia)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Mehlbeere (Sorbus aria)

Artenempfehlung für Sträucher:

- 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)