

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche 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 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 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Mischgebiete MI 1 und MI 2 (§ 4 (1) BauNVO)

Die in § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 unzulässig.

1.2 Bedingte Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Generationenpark Teningen“ (§ 12 (3a) BauGB i. V. m. § 9 (2) BauGB)

In den festgesetzten Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung von

- Grundflächenzahl (GRZ)
- GFZ Überschreitung BauNVO
- Höhe der baulichen Anlagen
- Zahl der Vollgeschosse

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 19

- 1.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 1.3.1.1 Die zulässige Grundflächenzahl ist dem Planeintrag im zeichnerischen Teil zu entnehmen.
 - 1.3.1.2 In den Mischgebieten darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten, Hof- und Platzflächen sowie Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- 1.3.2 **Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen** (§ 9 (1) Nr.1 und § 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)
 - 1.3.2.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist der Planzeichnung zu entnehmen und in m über NN festgesetzt. Als Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante, bei Flachdächern gilt die Brüstungshöhe bzw. Attika.
 - 1.3.2.2 Untergeordnete Bauteile wie Aufzugsüberfahrten, Dachaustritte, Technikräume, Schornsteine und Antennenanlagen auf Gebäuden dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen auf einer Fläche von maximal 10 % der jeweiligen Dachfläche um bis zu 2,00 m überschreiten. Solaranlagen auf baulichen Anlagen dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 1,50 m überschreiten und sind auf der gesamten Dachfläche zulässig.
- 1.4 **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - 1.4.1 Im Mischgebiet MI 1 gilt die abweichende Bauweise. Die abweichende Bauweise ist definiert als offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
 - 1.4.2 Im Mischgebiet MI 2 gilt die offene Bauweise.
- 1.5 **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 und 9 (3) BauGB, § 23 BauNVO)
 - 1.5.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen (Baufenster).
 - 1.5.2 Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Eingangs und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen bis zu 2,0 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 6,0 m sind. Der Dachüberstand bis Außenkante Dachrinne darf das Baufenster auf der gesamten Länge um 1 m überschreiten.
- 1.6 **PKW-Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)
 - 1.6.1 Offene, oberirdische Pkw-Stellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig.
 - 1.6.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - 1.6.3 Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet zulässig. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür festgesetzten Zone (TG-Zufahrt) zulässig.

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

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO mit über 25 m³ Bruttorauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

1.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die im Plan durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder sind ab 0,80 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn von ständigen Sichthindernissen, baulichen Anlagen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

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

1.9.1 Nicht überdachte Pkw-Stellplatzflächen sowie Wege- und Zufahrtsflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen. Dies gilt nicht für Hauptzufahrten, Anlieferungsbereiche und Grundstücksflächen, auf denen ein Lagern von oder ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

1.9.2 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fallenwirkung festgesetzt (z.B. LED-Leuchtmittel oder Natriumdampf-Niederdrucklampen).

1.9.3 Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelter Ausführung zulässig.

1.9.4 Bauliche Anlagen, die unterhalb des höchsten Grundwasserstandes (HHW) von 192,5 m ü. NN gegründet werden sind, gem. DIN 1045 als wasserdichte Wanne (weiße Wanne) auszuführen.

HINWEIS: Baumaßnahmen, die unter den mittleren Grundwasserstand (MW) eingreifen, bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Geländehöhe liegt bei ca. 192,60 m über NN. Der Grundwasserflurabstand bezogen auf den MHW wurde mit ca. 1,1 m ermittelt. Der nächstgelegene amtlichen Pegel GWM 1284 A, TENINGEN 0115/068-8 ist ca. 860 m entfernt.

1.10 Anpflanzung bzw. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB)

Im Plangebiet sind 12 standortheimische Laubbäume (Hochstamm) und 40 standortgerechte Sträucher gemäß Artenempfehlung im Anhang (Anhang 1) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

1.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.11.1 Im Planungsgebiet sind aufgrund des Verkehrslärms sowie des Sportlärms die folgenden Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Diese sind im Bauantrag nachzuweisen.

1.11.2 Ausschluss

1.11.2.1 An allen Fassaden im Mischgebiet MI 1 mit Ausrichtung nach Nordwesten, Westen und Südwesten sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen unzu-

lässig. Festverglasungen und nicht-öffenbare Fensterelemente sind uneingeschränkt zulässig.

- 1.11.2.2 Ausnahmen zur obigen Festsetzung sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass an den entsprechenden Fassaden geringere Lärmbelastungen bestehen und die gesetzlichen Vorgaben für Sportlärm eingehalten werden. Dies umfasst auch den Einsatz baulicher Maßnahmen wie z. B. den Fenstern vorgesetzter Scheiben.

1.11.3 Schalldämmung der Außenbauteile

- 1.11.3.1 In den Teilen des Plangebiets, die Außenlärmpegeln ausgesetzt sind, die mindestens Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Juli 2016) entsprechen, müssen die Umfassungsbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämm-Maße ($R'_{w,res}$) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausg. Juli 2016) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich erforderlich sind.

- 1.11.3.2 Die folgende Tabelle der DIN 4109 gibt für jeden Lärmpegelbereich in Abhängigkeit von der Raumnutzung das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß an.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärm in dB(A)	Resultierendes Schalldämm-Maß in dB(A)	
		Aufenthaltsraum in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
I	bis 55	30	---
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40
VI	76 - 80	50	45
VII	> 80	*	50

(Quelle: DIN 4109, Tabelle 8)

*: Die Anforderungen sind hier anhand der örtlichen Begebenheiten festzulegen

Lärmpegel- bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Resultierendes Schalldämm-Maß in dB		
		Bettenräume in Krankenanstal- ten und Sanato- rien	Aufenthalts- raum in Woh- nungen, Beher- bergungsstät- ten, Unterrichts- räume u.ä.	Büroräume und ähnliches
I	bis 55	35	30	---
II	56 – 60	35	30	30
III	61 – 65	40	35	30
IV	66 – 70	45	40	35
V	71 – 75	50	45	40
VI	76 - 80	*	50	45
VII	> 80	*	*	50

Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden nach DIN 4109

*: Die Anforderungen sind hier anhand der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

- 1.11.3.3 Für sonstige Aufenthaltsräume sind die Lärmpegelbereiche in Anhang 2, für Schlafräume und Kinderzimmer in Anhang 3 maßgeblich.
- 1.11.3.4 Die dargestellten Lärmpegelbereiche gelten dabei nicht nur für die Ränder der Baugrenzen, sondern ebenso für alle parallelen Fassadenseiten gleicher Ausrichtung. Bei einem Fassadenwinkel, der zwischen den festgesetzten Fassadenseiten liegt, ist jeweils der höhere der beiden nächstgelegenen Lärmpegelbereiche anzuwenden.
- 1.11.3.5 Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- 1.11.3.6 Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen als dies im Bebauungsplan angenommen wurde, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Umfassungsbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden
- 1.11.4 Grundrissorientierung
- Durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind in den Gebäuden im Bebauungsplangebiet „Generationenpark Teningen“ die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

HINWEIS: Als lärmzugewandte Fassaden sind Fassaden ab Lärmpegelbereich IV oder höher, als lärmabgewandte Fassaden sind Fassaden bis Lärmpegelbereich III zu betrachten.

1.11.5 Außenwohnbereiche

Wenn eine Wohnung ausschließlich über Außenwohnbereiche ab Lärmpegelbereich IV (für sonstige Aufenthaltsräume nach Anlage 5.1 bis 5.5) verfügt, ist dieser durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten vor dem einwirkenden Lärm zu schützen. Durch die Schutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich Lärmpegelbereich III erreicht wird. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass an den Außenwohnbereichen maximal Lärmpegelbereich III vorliegt, kann auf den oben genannten baulichen Schallschutz verzichtet werden.

1.11.6 Belüftung von Schlafräumen

1.11.6.1 Schlafräume (auch Kinderzimmer) an Fassaden, die Außenlärmpegeln ausgesetzt sind, die mindestens Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Juli 2016) entsprechen und die nicht über Fenster auf einer lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage mit einer Mindestluftwechselrate von 20 m³/h auszustatten oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Die Schalldämmanforderungen gemäß textlicher Festsetzung 1.11.3 müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.

1.11.6.2 Auf die schallgedämmten Lüfter kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

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 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Im Mischgebiet MI 1 sind die Dächer der Hauptgebäude und Nebenanlagen als flache bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° herzustellen.
- 2.1.2 Im Mischgebiet MI 2 sind die Dächer der Hauptgebäude und Nebenanlagen als Flachdächer oder als Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 20° herzustellen.
- 2.1.3 Metalloberflächen, Wellfaserzement und Dachpappe sind als Dacheindeckung nicht zulässig.

2.2 Attikageschoss

- 2.2.1 Im Mischgebiet MI 1 ist das 4. Geschoss zwingend als Attikageschoss auszubilden. Das Attikageschoss ist so auszubilden, dass es kein Vollgeschoss im Sinne der LBO ist. Der Rücksprung muss an der parallel zur Ludwig-Jahn-Straße liegenden Gebäudeseite ausgeführt werden und mindestens 3 m betragen.
- 2.2.2 Im Mischgebiet MI 2 ist das 5. Geschoss zwingend als Attikageschoss auszubilden. Das Attikageschoss ist so auszubilden, dass es kein Vollgeschoss im Sinne der LBO ist.

2.3 Gestaltung unbebauter Flächen (§74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

2.4 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.4.1 Zulässig ist maximal eine Werbeanlage mit maximal 5 m². Sie kann am Gebäude unterhalb der Traufe angebracht oder freistehend installiert werden. Bei der Verwendung von Fahnen ist die Fläche begrenzt auf 10 m².
- 2.4.2 Im Plangebiet sind schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel), selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung nicht zulässig.

2.5 Abfallplätze und Abstellflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

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

2.6.1 Einfriedungen sind nur als Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen oder als in die Hecken integrierte Zäune zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

2.6.2 Die Höhe der Einfriedungen darf 0,80 m zum Straßenraum, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

2.6.3 Einfriedungen müssen von den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,50 m vom Gehwegrand bzw. Fahrbahnrand als Schutzstreifen einhalten.

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

Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort je Gebäude zu konzentrieren.

2.8 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Freileitungen sind nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

2.9 Anlagen zum Sammeln 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 Retentionszisternen gesammelt, gespeichert und zeitverzögert, gedrosselt abgeleitet werden. Das Rückhaltevolumen muss je 100 m² abflusswirksamer Grundstücksfläche mindestens 2 m³ betragen. Der Drosselabfluss darf je 100 m² abflusswirksamer Grundstücksfläche maximal 0,2 l/s betragen. Die Notüberläufe von Regenspeichern/Zisternen sind an die öffentliche Regenentwässerung anzuschließen.

3 HINWEISE

3.1 Wasserschutzgebiet TB 1 Neudorfstraße

Das Plangebiet liegt innerhalb des ehemaligen Wasserschutzgebietes "TB 1 Neudorfstraße". Der Brunnen wurde stillgelegt, dient jedoch als Notwasserbrunnen. Gegebenenfalls sind die Bestimmungen der entsprechenden Wasserschutzgebietsverordnung von 11.12.2013 zu berücksichtigen.

3.2 Hochwasserrisiko

Das Plangebiet ist vor Hochwasserereignissen in der Elz durch den dazwischen liegenden Elzdamm geschützt. Nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten besteht für einen Teil der Fläche dennoch eine Überflutungsgefahr beim Versagen des Dammes als Schutzeinrichtung. Außerdem kann es bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sogenanntes HQ_{extrem}) oder infolge Brückeneinstau oder Eisgang überflutet werden. Auf das verbleibende Risiko wird hingewiesen. 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 (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.

Aufgrund des verbleibenden Risikos wird eine vorzeitige Abstimmung mit der Elementarschadensversicherung empfohlen. Ggf. wird hier nur ein eingeschränkter Versicherungsschutz für das Gebäude gewährt.

3.3 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 gern. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.4 Bodenschutz

3.4.1 Allgemeine Bestimmungen

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

nicht zulässig. Es sollte ein Massenausgleich innerhalb des Grundstücks angestrebt werden.

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

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Oberboden 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 werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.4.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Oberboden

Ein Überschuss an Oberboden 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.

Vor Wiederauftrag des Oberbodens 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.

3.4.3 Bauen im Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich zu vermeiden. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb grundsätzlich so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt.

Die baulichen Anlagen sind unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Dies gilt insbesondere für unterirdische Tankanlagen. Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren GW-Standes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich. Falls im Rahmen von Bauvorhaben eine Grundwasserabsenkung erforderlich wird, ist hierfür zuvor eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

3.4.4 Baugrund / Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung und konkreten Baumaßnahmen (z.B. zur genaueren Standfestigkeit, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung u.dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.5 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten stehen im Untergrund Auenlehme unbekannter Mächtigkeit an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

3.6 Altlasten

Für das Bebauungsplangebiet wird auf folgende Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen und entsorgungsrelevante Flächen (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand Dezember 2011) hingewiesen:

Nr.	Verdachtsflächentyp	Name	Objekt-Nr.	Bearbeitungsstand	Altlastenrelevanz
1	Fläche des historischen Bergbaus	Elzaue, westlich EM 06	08599	Fläche wurde fachlich abgegrenzt	Fall wird eigenüberwacht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des abgegrenzten Bodenbelastungsgebiets durch den historischen Bergbau (großflächig siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte in Böden). Es ist mit erhöhten Schadstoffgehalten des Bodens durch Arsen, Blei (bis ca. 250 mg/kg im Oberboden), Cadmium, Kupfer und Zink zu rechnen.

Überschüssiger Bodenaushub, der das Gelände im Zuge der Erschließung und Bebauung verlässt, ist nicht frei verwertbar. Es ist daher ein in Bodenschutz- und Altlastenfragen sachverständiger Gutachter für die Untersuchung, Klassifizierung, Bewertung und Verwertung von Bodenmaterialien zur Einhaltung der bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben zu beauftragen und gegenüber dem Landratsamt zu benennen. Erdbauunternehmer sind über das Vorliegen von Bodenverunreinigungen in Kenntnis zu setzen.

Gemeinde Teningen

Bürgermeister
Hagenacker

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser

ANHANG

Anhang 1 – Pflanzliste (Artempfehlung)

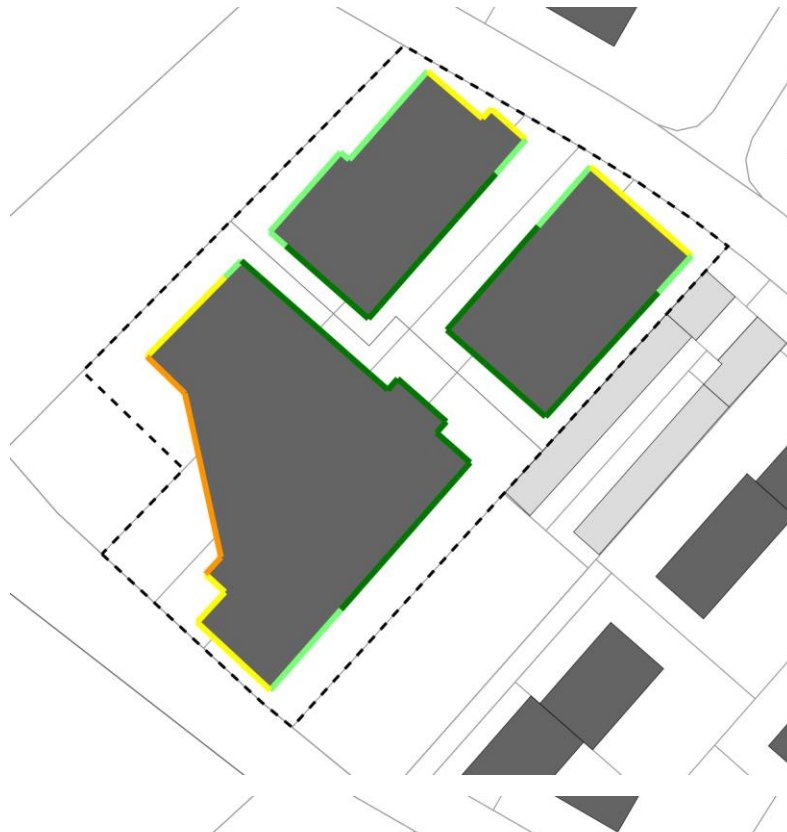
Artenempfehlung für Bäume:

- | | |
|------------------|-------------------------------|
| ▪ Bergahorn | (Acer pseudoplatanus) |
| ▪ Spitzahorn | (Acer platanoides) |
| ▪ Feldahorn | (Acer campestre) |
| ▪ Bergulme | (Ulmus glabra) |
| ▪ Vogel-Kirsche | (Prunus avium) |
| ▪ Traubenkirsche | (Prunus padus) |
| ▪ Vogelbeere | (Sorbus aucuparia, Hochstamm) |
| ▪ Winter-Linde | (Tilia cordata) |
| ▪ Eberesche | (Sorbus aucuparia) |
| ▪ Mehlbeere | (Sorbus aria) |

Artenempfehlung für Sträucher:

- | | |
|----------------------------|-----------------------|
| ▪ Roter Hartriegel | (Cornus sanguinea) |
| ▪ 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) |

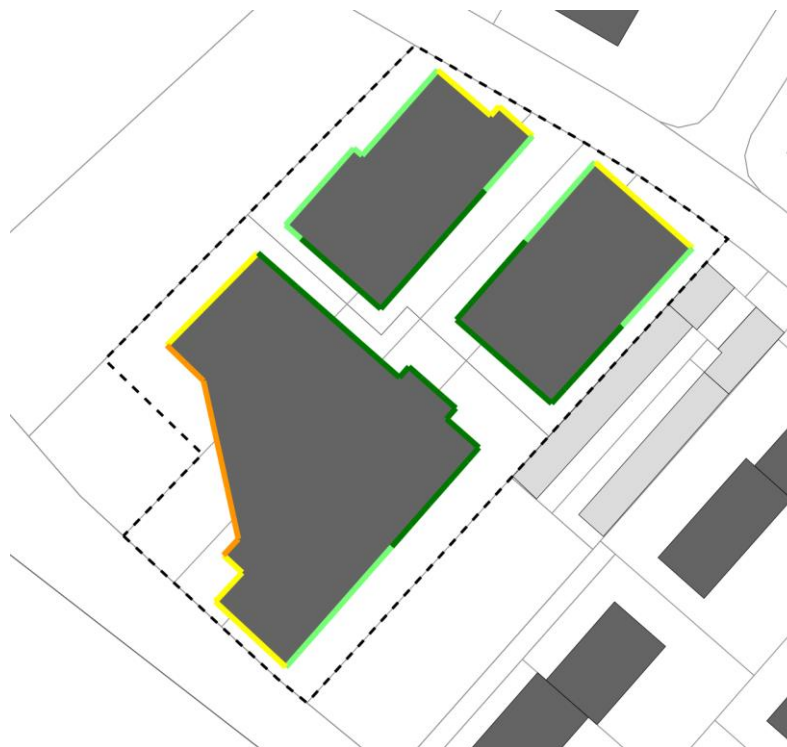
Anhang 2 - Lärmpegelbereiche für Aufenthaltsräume



Erdgeschoss

Lärmpegelbereich nach
DIN 4109 in dB(A):

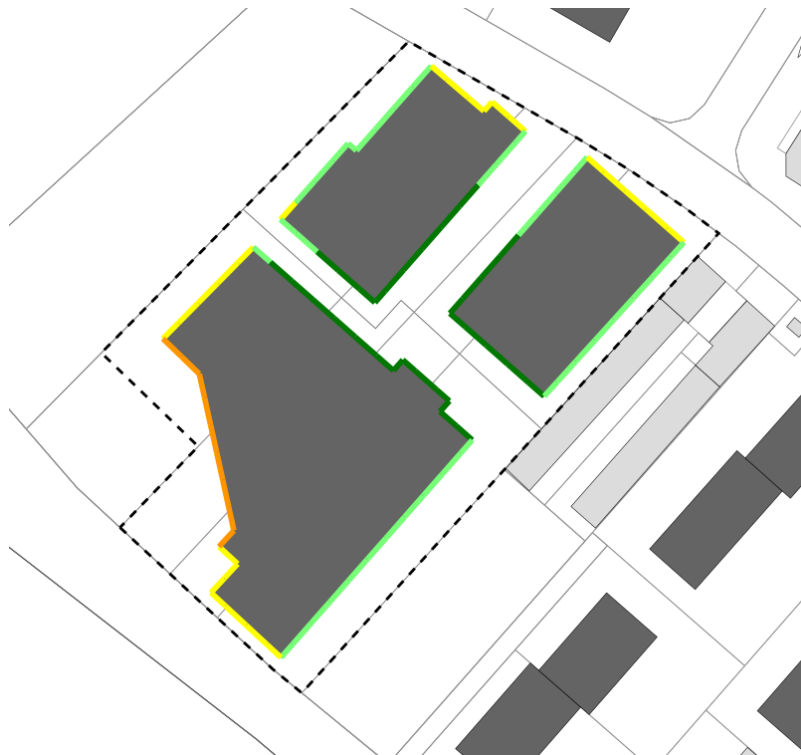
I	<= 55
II	55 < <= 60
III	60 < <= 65
IV	65 < <= 70
V	70 < <= 75
VI	75 < <= 80
VII	80 <



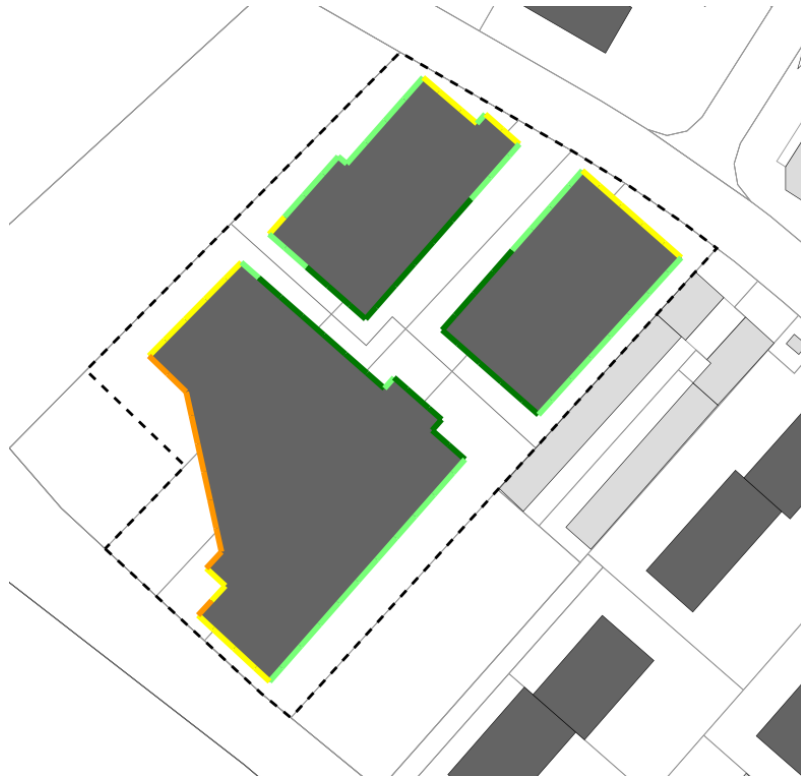
1. Obergeschoss

Lärmpegelbereich nach
DIN 4109 in dB(A):

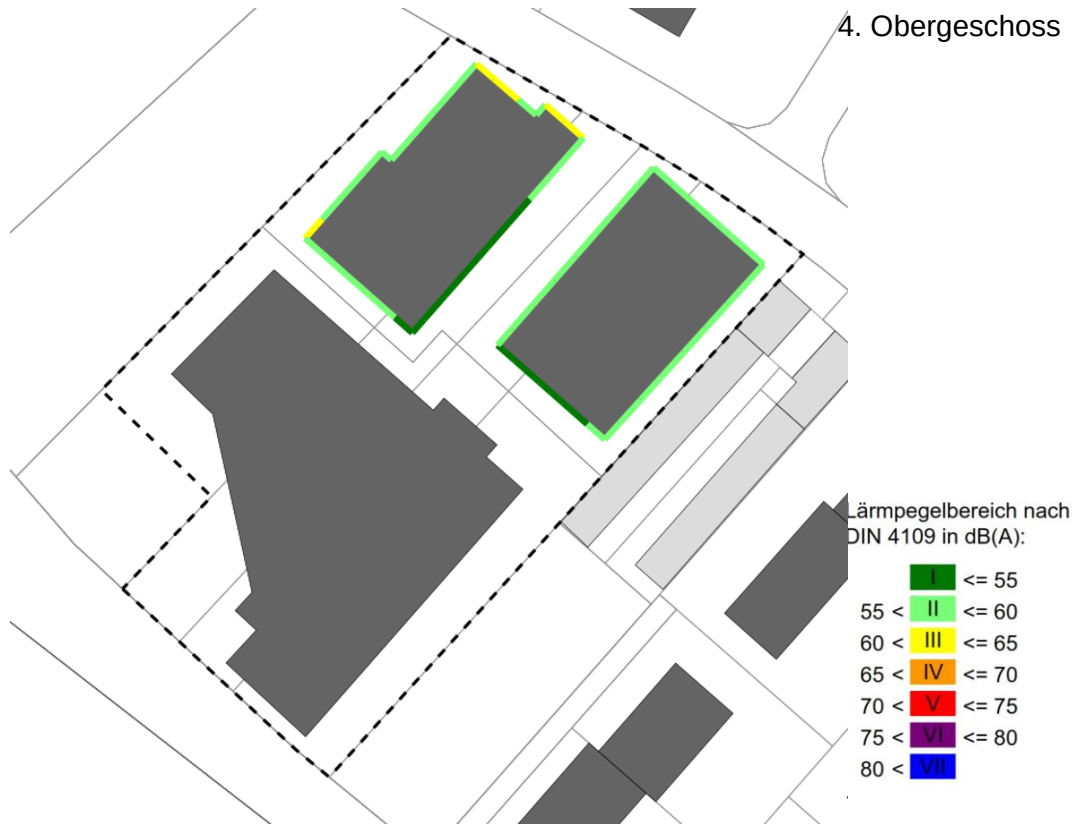
I	<= 55
II	55 < <= 60
III	60 < <= 65
IV	65 < <= 70
V	70 < <= 75
VI	75 < <= 80
VII	80 <



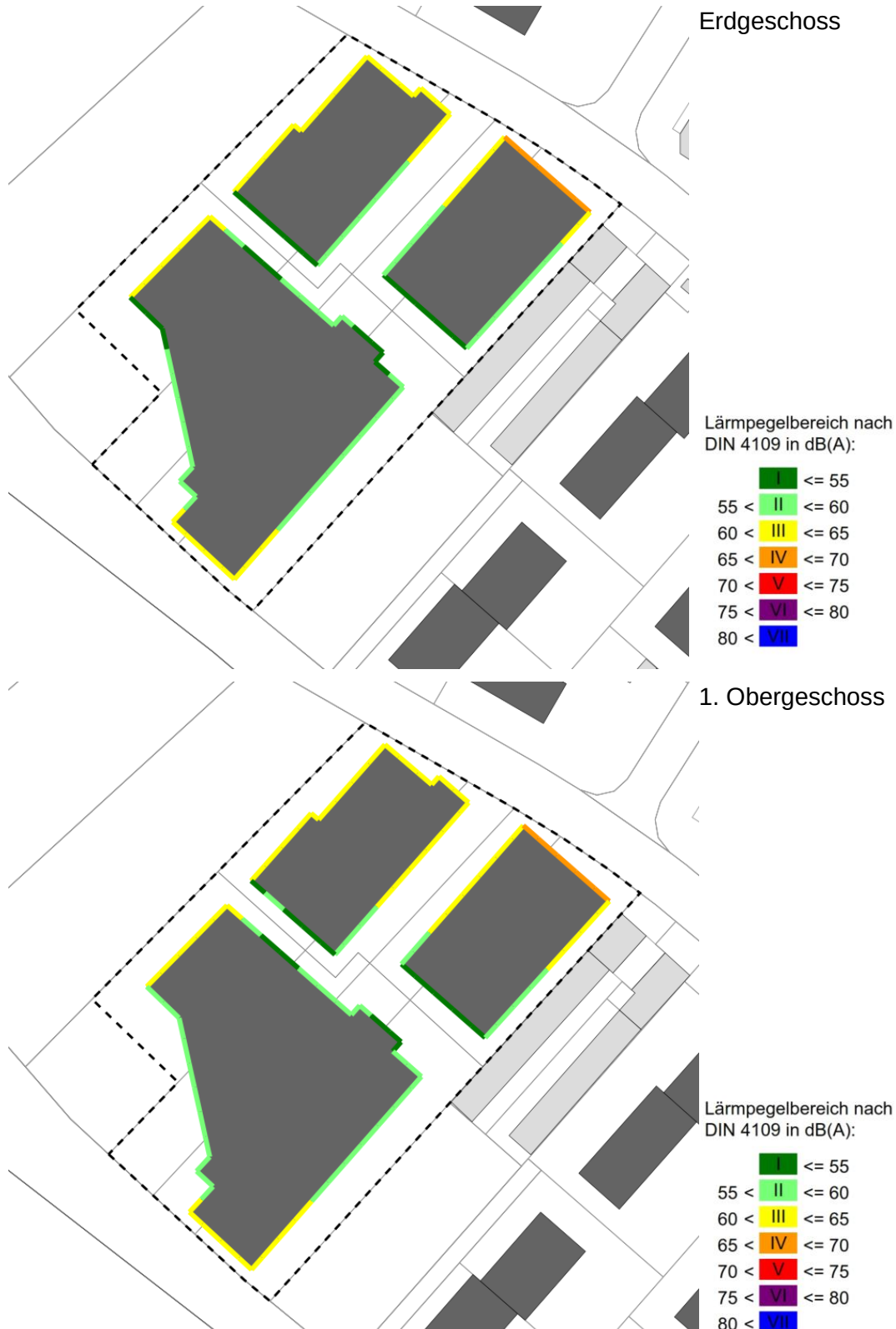
2. Obergeschoss



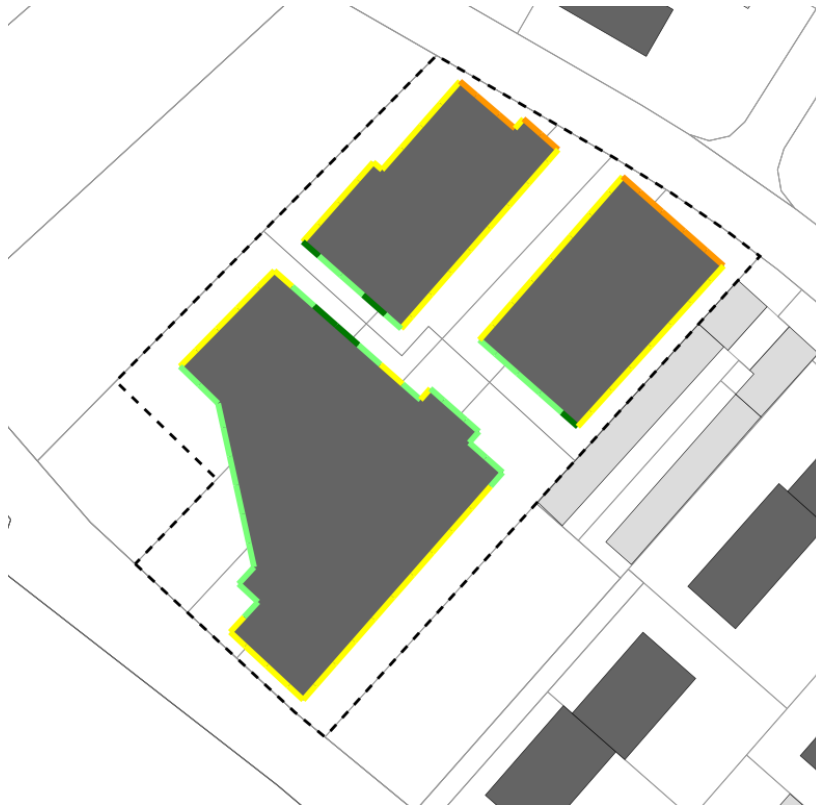
3. Obergeschoss



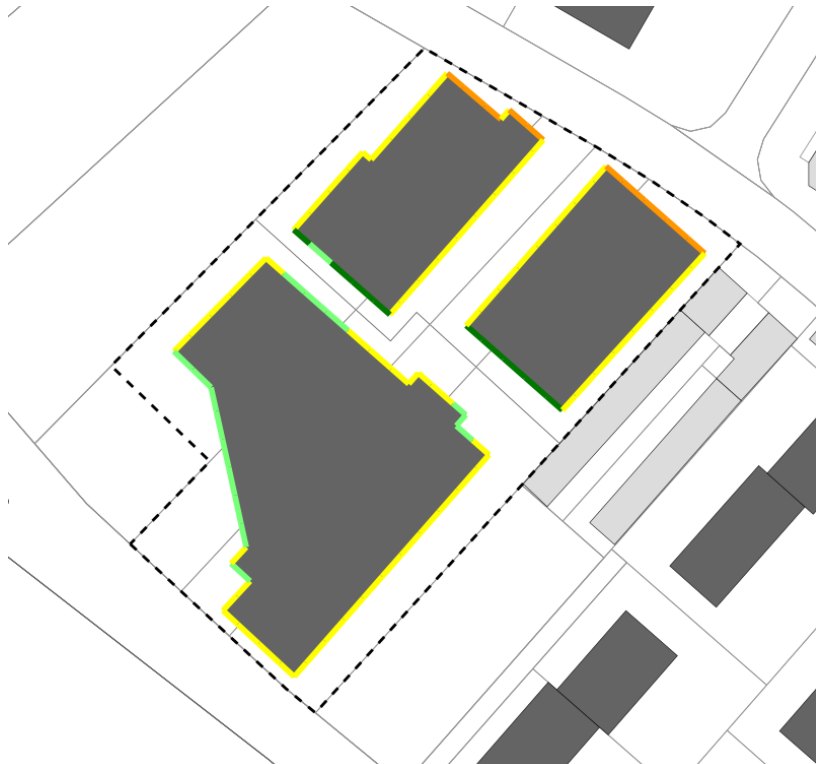
Anhang 3 - Lärmpegelbereiche für Schlafräume und Kinderzimmer



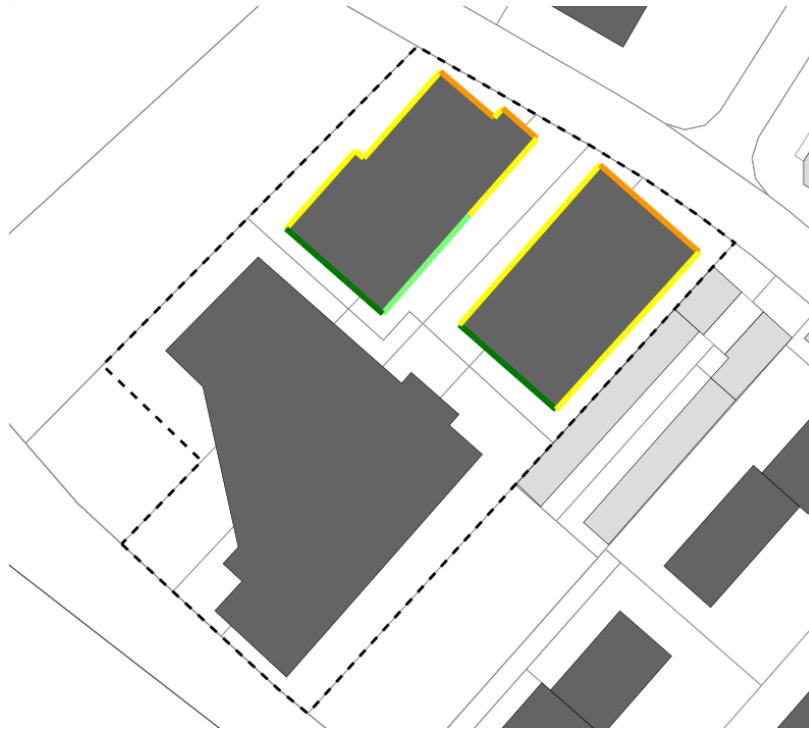
2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



4. Obergeschoss



Lärmpegelbereich nach
DIN 4109 in dB(A):

I	≤ 55
55 < II	≤ 60
60 < III	≤ 65
65 < IV	≤ 70
70 < V	≤ 75
75 < VI	≤ 80
80 < VII	