

Stand: 20.03.2018

Anlage Nr. 2

Fassung: Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung



Gemeinde Teningen
Landkreis Emmendingen

**Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
„Gereut“**

Textteil

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 Allgemeines Wohngebiet

A1.1.1 Zulässig sind

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

A1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

A1.1.3 Nicht zulässig sind

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl ist der Planzeichnung zu entnehmen.

A2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl ist der Planzeichnung zu entnehmen.

A2.3 Vollgeschosse (Z)

Die Vollgeschosszahl ist der Planzeichnung zu entnehmen.

A2.4 Höhe baulicher Anlagen

A2.4.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH) der baulicher Anlagen nach § 18 Abs. 1 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt

A2.4.2 Für die maximale Gebäudehöhe der baulichen Anlagen wird unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO als unterer Bezugspunkt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der straßenzugewandten Mitte des Gebäudes festgesetzt.

a. Bauliche Anlagen mit beidseitig geneigten Dächern (Dachneigung 10° bis 45°)

Als Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, für die maximale Gebäudehöhe (GH) ist der höchste Punkt der Dachhaut bestimmt.

b. Bauliche Anlagen mit einseitig geneigten Dächern (z.B. Pultdach, Dachneigung 0° bis 20°)

Als maximale Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der niedrigeren Außenwand mit der Dachhaut, als oberer Bezugspunkt ist die maximale Gebäudehöhe (GH) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bestimmt.

c. Bauliche Anlagen mit Flachdach (Dachneigung < 10°)

Als oberer Bezugspunkt ist die maximale Gebäudehöhe (GH) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, inkl. der Attika bestimmt.

A3 Bauweise

Festgesetzt wird im allgemeinen Wohngebiet eine abweichende Bauweise (a): Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf im

- WA1 maximal 24 m (a1) nur Einzelhäuser zulässig 
- WA2 maximal 24 m (a2) nur Hausgruppen zulässig 
- WA3 maximal 35 m (a3) nur Einzelhäuser zulässig 

betragen.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

A4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt und gelten nur oberhalb der Geländeoberfläche. Ein Hervortreten von untergeordneten Bauteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

A4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze, und Garagen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO sowie überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A5 Anzahl der Wohneinheiten

Die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 wird auf maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt.

A6 Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinie ist nicht verbindlich.

A7 Führung von Versorgungsleitungen

Versorgungsanlagen und -leitungen sind nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.

A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A8.1 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, um Auswaschungen zu vermeiden.

A8.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur als wasserdurchlässigem Aufbau zulässig.

Hinweis:

Als wasserdurchlässig gelten Befestigungen, die gemäß ‚Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen‘ von 1998 (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) und des Arbeitsblattes ‚DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser‘ vom April 2005 (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) eine Versickerung von mindestens 270 Litern je Sekunde und Hektar aufweisen.

A8.3 Zur Straßenbeleuchtung sind UV-Anteil arme Beleuchtungskörper zu verwenden (z. B. LED-Leuchten).

A9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A9.1 Heckenpflanzungen

Im festgesetzten Bereich -PM1- wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB das Anpflanzen einer 2 bis 3-reihigen Hecke aus standortheimischen Sträuchern, mit einem Pflanzabstand von 1,5 m, festgesetzt.

A9.2 Dachbegrünung

Dachflächen mit einer Neigung von ≤ 10 Grad sind extensiv mit einer Sedum-Grasschicht zu bepflanzen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen sowie untergeordnete Bauteile bis 20 m² Dachfläche. Für die Begrünung wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

Katzenpfötchen, Steinwurz, Dachwurz, Perlgras, Fetthenne, Immergrün

A9.3 Baumpflanzungen

Je vollendete Grundstücksgröße von 200 m², ist ein einheimischer, standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen, zu pflegen, und bei Abgang zu ersetzen.

Teil B Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

B1.1 Dachgestaltung der Hauptgebäude

B1.1.1 Bei zweiseitig geneigten Dachformen ist eine Dachneigung von 10° bis 45° zulässig.

Für Flachdächer und Pultdächer ist eine Dachneigung von 0° bis 20° zulässig.

B1.1.2 Glasierte oder glänzende Materialien sind nicht zulässig. Zusammenhängende Dachflächen sind im gleichen Farbton zu halten.

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

B1.2 Außenwände

Leuchtfarben und reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude (Dach und Fassade) unzulässig.

B2 Gestaltung der unbebauten Flächen

B2.1 Freiflächen

Die Gestaltung der Gartenflächen mit Folie und Steinschotter wird auf eine Fläche von maximal 10 m² je Baugrundstück begrenzt.

B2.2 Einfriedungen

B2.2.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 0,8 m über dem Straßenrand zulässig.

B2.2.2 Allgemein nicht zulässig sind Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen und Beton sowie Stacheldraht.

B2.2.3 Zäune sind mit einem Abstand von mindestens 0,15 m zwischen Boden und Zaun zu errichten und mit Heckenhinterpflanzungen auszuführen. Alternativ können tote Einfriedungen auch durch Heckenabschnitte unterbrochen werden.

B2.2.4 Mit Hecken- und Gehölzpflanzungen ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

B2.3 Bodenanpassung

Abgrabungen und Aufschüttungen auf den privaten Baugrundstücken sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

B2.4 Standflächen für Müllbehälter

Standflächen für Müllbehälter sind an ihren Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten bzw. Zuwege, mit Schutzwänden einzufrieden oder durch Hecken zu umpflanzen, deren Höhe mindestens den Behältern entspricht.

B3 Anzahl der Stellplätze

B3.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen im

- WA 1 wird mit 2,0 Stellplätzen
- WA 2 wird mit 1,0 Stellplätzen
- WA 3 wird mit 1,5 Stellplätzen

pro Wohneinheit festgesetzt.

B3.2 Ergibt sich bei der Berechnung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Kommawert, so wird aufgerundet.

B3.3 Die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze können hintereinanderliegend angeordnet werden.

B4 Werbeanlagen

B4.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

B4.2 Werbeanlagen oberhalb der Traufe sind unzulässig. Die zulässige Größe von Werbeanlagen beträgt maximal 0,5 m².

B4.3 Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

B4.4 Sammelwerbeanlagen sind nur auf öffentlichen Flächen zulässig.

B5 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Für jedes Baugrundstück ist eine Retentionszisterne mit mindestens 2 m³ je 100 m² versiegelter Grundstücksfläche und einem Drosselabfluss von 0,5 Liter pro Sekunde vorzusehen.

Teil C Hinweise

C1 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.

C2 Bodenschutz/Altlasten

- C2.1 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 4 BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731) wird hingewiesen. Für den Umgang mit Böden, die zur Rekultivierung vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.
- C2.2 Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Emmendingen (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.
- C2.3 Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- C2.4 Zur Entlastung der Erddeponien wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück – etwa zur Geländegestaltung – wiederzuverwenden.

C3 Grundwasserschutz

- C3.1 Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, so ist dies gemäß § 43 Abs. 6 Wassergesetz dem Landratsamt Emmendingen als Untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen; die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamts einzustellen.
- C3.2 Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Emmendingen als untere Wasserbehörde Verbindung aufzunehmen. Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.

C4 Baugrunduntersuchung

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.

C5 Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

C6 Kampfmittel

Für das Plangebiet ist vor einer Bebauung bzw. Bodeneingriffen eine multitemporale Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD), Regierungspräsidium Stuttgart, zu beantragen. Die dafür benötigten Formulare können unter www.rp-stuttgart.de gefunden werden. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt ca. 18 Wochen ab Auftragseingang.

Teningen,

.....
Heinz-Rudolf Hagenacker
Bürgermeister

Lauf, 20.03.2018 Jä



Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser