

Stand: 15.11.2018

Anlage Nr. 2

Fassung: Entwurf zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (zur Beratung im Gemeinderat)



Gemeinde Teningen
Landkreis Emmendingen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Gereut“

Textteil

Gelb markierte Textpassagen wurden durch die eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung geändert.

Rote Markierungen befinden sich noch in der Bearbeitung.

Benötigte Gutachten zur weiteren Bearbeitung:

- Ein Bodengutachten ist bereits in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden in den Begründungsteil aufgenommen und das Gutachten Bestandteil des Bebauungsplans. (Bodengutachten)
- Vor dem Bodengutachten wird im November der Kampfmittelbeseitigungsdienst (BW) seine Untersuchungen im Plangebiet durchführen. (Kampfmittelfreigabe)
- Vermessungsarbeiten werden ebenfalls im November durchgeführt. (Geländevermessung)
- Der Umweltbericht wird zur Offenlage den Unterlagen unter „Teil C“ hinzugefügt. (Umweltgutachten + Artenschutzgutachten im Frühjahr 2019)
- Zum Entwässerungskonzept wird nach Eingang des Bodengutachtens und des GEP ein neues Gesamtkonzept entwickelt. (Entwässerungskonzept)

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 (BauGB) 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, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

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 Höhe baulicher Anlagen

A2.3.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH) der baulicher Anlagen nach § 18 Abs. 1 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

- A2.3.2 Die Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Punkt der Dachhaut.
A2.3.3 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.

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 Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinie ist nicht verbindlich.

A6 Führung von Versorgungsleitungen

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

A7 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).

A8 Anpflanzen von Bäumen, Strüchern 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 Strüchern, 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 standortgerechter Obstbaum 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, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

B1.1 Dachgestaltung der Hauptgebäude

B1.1.2 Glasierte oder glänzende Materialien sind nicht zulässig.

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.

B3 Anzahl der Stellplätze

B3.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen im

- WA 1 wird mit 1,5 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 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, 15.11.2018 Jä

zink
I N G E N I E U R E

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

Planverfasser