
Inhalt

Seite 1

1. Eckdaten.....	2
1.1. Grundstücksfläche (GF).....	2
1.2. Bebaute Fläche (BF).....	2
2. Neubau eines Wohngebäudes mit 4-5 Wohneinheiten (Gartengrundstück)	
2.1. Merkmale und Vorstellung des Baukörpers „Variante II“ im Vergleich zur „Variante I“.....	3
2.2. Klärung offener Punkte aus diversen Stellungnahmen zu der Offenlage der „Variante I“ und dem ersten Gespräch zur „Variante II“ am 10.07.2017 bei der Gemeinde Teningen.....	4
3. Neubau eines Wohngebäudes mit 3 Wohneinheiten (Scheune)	
3.1. Bestehende Situation.....	6
3.2. Merkmale und Vorstellung des Neubau-Vorhaben.....	6

1. Eckdaten

1.1 Grundstücksfläche (GF) ca.-Angaben

FfSt.Nr. 103 mit bestehendem Wohnhaus und Scheune.....	360,00 qm
FfSt.Nr. 103 Gartengrundstück.....	950,00 qm
Geplanter Zukauf von FfSt.Nr 106/9.....	90,00 qm
Summe Grundstücksfläche (GF).....	1.400,00 qm

1.2 Bebaute Fläche (BF) ca.-Angaben

Bestehendes Wohngebäude Steinstr. 5.....	77,00 qm
Neubau eines Wohngebäudes mit 4-5 Wohneinheiten (Garten).....	322,00 qm
Neubau eines Wohngebäudes mit 3 Wohneinheiten (Scheune).....	155,00 qm
Neubau von überdachten Fahrrad-Stellplätzen und für Mülltrennung.....	36,00 qm
Summe Grundstücksfläche (GF).....	590,00 qm

2. Neubau eines Wohngebäudes mit 4-5 Wohneinheiten (Gartengrundstück)

2.1 Merkmale und Vorstellung des Baukörpers „Variante II“ im Vergleich zur „Variante I“

1. 4 – 5 Wohneinheiten

- 1 barrierefreien Wohneinheit
- 3 Wohneinheiten im Obergeschoss
- Das Attikageschoss ist getrennt in zwei Aufbauten mit dazwischenliegendem Luftraum
- Zwei Wohneinheiten erhalten internen Zugang zu den beiden getrennten Attikageschossen als Maisonettwohnungen
- Optional ist eine der Maisonettwohnungen teilbar in zwei Wohneinheiten, daraus ergäbe sich die fünfte Wohneinheit

2. Höhe des Gebäudes um ca. 1,80 m verringert

- Freiblick für die Nachbarn erhöht
- Verschattungsfläche wesentlich verringert

3. Parkplätze im Gebäude ebenerdig integriert

- Wegfall separater Garagenanlagen
- Erhöhung der Grünflächen
- Verkehrsflächen auf ein Minimum reduziert
- Durchsicht unter dem Gebäude im Bereich der überbauten Zufahrts- und Parkplatzfläche über die Breite von 16,00 m. Dadurch erhöhte Auflockerung im Erscheinungsbild des neuen Baukörpers und Durchlässigkeit von Licht und Luft.

4. Anzahl der Parkplätze erhöht auf mind. 2 Stellplätze je Wohneinheit

- 7 überdachte PKW-Stellplätze ebenerdig integriert im Gebäude
- 1 barrierefreier Stellplatz direkt vor der barrierefreien Wohneinheit im Erdgeschoss
- 2 zusätzliche Stellplätze in Reserve

Daraus ergibt sich bei einer Belegung von:

- 4 Wohneinheiten 2,5 Stellplätze je Wohneinheit
- 5 Wohneinheiten 2,0 Stellplätze je Wohneinheiten

5. Keine Unterkellerung

6. Funktions- und Nebenräume für die Gebäudetechnik, Mülltrennung, und zusätzlicher Abstellraum ebenerdig im Erdgeschoss

7. Abgeschlossener Bereich für Fahrräder/Kinderwagen/Rollatoren ebenerdig im Erdgeschoss

2.2 Klärung offener Punkte aus diversen Stellungnahmen zu der Offenlage der „Variante I“ und dem ersten Gespräch zur „Variante II“ am 10.07.2017 bei der Gemeinde Teningen

1. Es werden PKW-Stellplätze weit über das geforderte Maß hinaus geschaffen, nämlich je nach Ausbausituation 2,5 bzw. 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit.
2. Die Breite des Zufahrtswegs FSt.Nr. 106/9 ist mit 3,00 m ausreichend. Die Fahrspurbreite einer Ortsverbindungsstraße liegt bei 2,75 m je Fahrtrichtung, für Landes- und Staatsstraßen bei 3,00 m zzgl. 0,25 m Seitenstreifen (Quelle: autobahn.wiki.com). Falls erforderlich, können Schilder wie z.B. „Privatstraße“, „Tempo 30 Km/h“ oder „Tempo 10 km/h“ aufgestellt werden. Insofern letzteres nur im öffentlichen Raum Rechtsgültigkeit hat, kann es dennoch als freiwillige Selbstkontrolle betrachtet werden. Zudem lassen Lage und Strecke keine hohe Beschleunigungen und Schaltvorgänge zu, sodass es sich um dasselbe Verkehrslärmaufkommen wie in einer verkehrsberuhigten Sackgasse handeln dürfte.
3. Enge Verkehrsradien auf FSt.Nr 103 wurden eliminiert. Vom Zufahrtsweg fährt man gerade aus in eine 6,00 m breite Fahrbahn (Gebäude-Unterführung), von der aus bequem auf die Stellplatzflächen eingeparkt werden kann.
4. Rettungsfahrzeuge oder Krankentransporter parken entweder auf einem der überzähligen PKW-Stellplätzen, oder in der 6,00 m breiten Fahrbahn (Gebäude-Unterführung).
5. Zufahrt für die Feuerwehr. Die Strecke zum Gebäude ist kürzer als 50,00 m von einer öffentlichen Straße (Richthofenstraße) entfernt. Deshalb bedarf es einem Zugang, nicht einer Zufahrt. Die Zugänge müssen geradlinig und mindestens 1,25 m breit sein. Die lichte Höhe muss mindestens 2,20 m hoch sein (LBOAVO §2 Flächen für die Feuerwehr, Löschwasserversorgung). Der Zugang über FSt.Nr. 106/9 ist 3 m breit und hat keine Begrenzung nach oben. Dadurch werden auch diese Vorschriften erfüllt.
6. Rettung von Menschen aus den obersten Geschossen. Für die Rettung über Leiter darf der oberste Geschossboden nicht höher als 7,0 m über der Geländekante liegen; die Brüstung nicht höher als 8,00 m über der Geländekante liegen. Beide Vorschriften werden erfüllt. Für die Stellfläche der Leiter ist zusätzlich ein Bereich von 3,00 x 3,00 m ständig von Bewuchs, Lagergütern etc. freizuhalten. Dies wird direkt am ersten Ankunftspunkt ebenfalls erfüllt.
7. Löschwasserzugang: Die Lage von öffentlichen Hydranten wurde überprüft. Es gibt ausreichend Hydranten innerhalb des vorgeschriebenen Radius.
8. Müll-Fahrzeuge: Der Hausmüll wird am Tag der Abholung zur Richthofenstraße vorgeschoben und an den Straßenrand gestellt. Das Müllfahrzeug muss nicht über den Zufahrtsweg FSt.Nr. 106/9 fahren.
9. Für die Dauer der Baustelle wird eine Baustraße mit Zugang von der Steinstraße 5 über das FSt.Nr. 103 unterhalten.

Zu 2.3 Klärung offener Punkte aus diversen Stellungnahmen zu der Offenlage der „Variante I“ und dem ersten Gespräch zur „Variante II“ am 10.07.2017 bei der Gemeinde Teningen

10. Die Anregung aus der Stellungnahme (Stand 27.01.2017) zu der Offenlage (Stand 29.11.2017) Bürger 6, Punkt C.6.1 wird dankbar angenommen. Darin wird empfohlen, die Grenze zu FSt.Nr. 108 durch anzufragenden Zukauf zu begradigen. Dies würde die Zufahrtssituation und Leitungsführung zur geplanten Gartenbebauung FSt.Nr. 103 verbessern. Auch würde sich daraus eine Verbesserung der Bewirtschaftung, Bepflanzung und Pflege für die Eigentümer des FSt.Nr. 108 ergeben. Rational betrachtet eine Verbesserung für beide Seiten. Ein entsprechendes Gespräch wird angestrebt, sobald über die Bebauung und Zufahrt über die Richthofenstraße positiv beschieden wurde.
11. Eine Nachbarschaftsanhörung zur Präsentation der „Variante II“ wurde am 29.07.2017 von der Bauherrschaft durchgeführt. Anwesend waren die Nachbarn Schmitz, Hartung, Karotsch und Schöler. Alle Anwesenden begrüßten die Veränderungen und zeigten sich gewillt, der Bebauung mit der „Variante II“ zuzustimmen. Es wurden zusätzlich Beweissicherungsverfahren zur Bestandsaufnahme, das Stellen eines Bauzauns und der Eintrag von privatrechlichem Wegerecht vereinbart.

3. Neubau eines Wohngebäudes mit 3 Wohneinheiten (Scheue)

3.1 Bestehenden Situation

Auf dem FfSt.Nr. 103, Steinstraße Nr. 5 in Teningen, befindet sich ein dreigeschossiger, hoher Altbau mit Mansardendach und einer Wohneinheit. Nach der Hofffläche befindet sich im rückwärtigen Bereich eine große Scheune, die als Querriegel zwischen zwei Nachbarbebauungen stehend, das Wohnhaus von Gartenbereich trennt.

Im Bereich der Hofffläche ist die Scheune bis hin zum straßenangrenzenden Wohnhaus durch zusätzliche Bebauung erweitert. Über der Hofffläche befindet sich ein hoch liegendes Zwischendeck. Das darüber liegende Dach überragt sowohl die Scheune als auch das bestehende Wohnhaus in Trauf- und Firsthöhe. Die gesamte Bebauung tritt dadurch massiv und sehr geschlossen auf.

Die Scheune und der Innenhof werden nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke genutzt und stehen insofern leer. Es wird beabsichtigt, die Scheune und die gesamte Hofüberdachung abzubrechen und zu entfernen.

Es wird beabsichtigt, auf der Fläche des Scheunen-Querriegels ein Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten zu errichten.

3.2 Merkmale und Vorstellung des Neubau-Vorhaben

1. Neubau von 3 Wohneinheiten
 - 1 barrierefreie Wohneinheit
 - 2 Wohneinheiten im 1. und 2. Obergeschoss
2. Die Oberkante des Neubaus (Flachdach-Attikaaufkantung) unterschreitet die Firsthöhe der abzubrechenden Scheunenbebauung und die des bestehenden Wohnhauses. Das Einfügen in die umliegende Bebauung und der Nachbarschaft wird dadurch gewährleistet.
3. 4 PKW-Stellplätze im Innenhof. 1,0 Stellplätze je Wohneinheit nach LBO BW.
4. Offenes Treppenhaus mit Durchgang zum Garten, überdachtem Stellplatz für Fahrräder/Kinderwagen/Rollatoren und zur Mülltrennung.
5. Die Hofffläche wird nicht überdacht und bietet dadurch mehr Durchlüftung und Lichtraum.
6. Der Neubau wird teilweise zum Garten hin verlängert.
7. Die Überschreitung der Abstandsfläche zu FfSt.Nr. 104 und FfSt.Nr. 106/12 ist mit den jeweiligen Eigentümern bereits besprochen und die Eintragung einer Baulast wurde vereinbart.

8. Die Überschreitung der Abstandsfläche zu FlSt.Nr. 98 ist mit dem Eigentümer besprochen. Die Zustimmung steht noch aus. Bei Nicht-Zustimmung ist eine Veränderung baukonstruktiv und wirtschaftlich ungünstig, jedoch möglich.
9. Die Verlängerung des Neubaus steht teilweise auf der Grünfläche des zu noch zu ändernden Bebauungsplans. Dieser Punkt ist noch im Gespräch mit der Gemeinde Teningen zu klären.