

Inhalt

1	Allgemeines	2
1.1	Planungsanlass und -ziel	2
1.2	Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes	3
2	Bauleitplanung	3
2.1	Bestehender Bebauungsplan.....	3
2.2	Flächennutzungsplan.....	4
2.3	Planungsverfahren.....	5
3	Planungskonzeption	6
4	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung	8
4.3	Bauweise, Anzahl der Wohneinheiten und überbaubare Grundstücksfläche.....	9
4.4	Garagen, Carports, -Stellplätze und Nebenanlagen	9
4.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	9
4.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
4.7	Anpflanzungen.....	10
5	Örtliche Bauvorschriften	10
5.1	Dachgestaltung.....	10
5.2	Müllbehälterstandorte	10
5.3	Niederspannungsfreileitungen	11
5.4	Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen	11
5.5	Außenantennen	11
5.6	Kfz-Stellplatzverpflichtung.....	11
5.7	Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser.....	11
6	Ver- und Entsorgung	11
7	Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten, HQ_{extrem}	12
8	Umweltbelange und Artenschutz	12
9	Bodenordnende Massnahmen	13
10	Städtebauliche Daten	13
11	Kosten der Planung	13

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und -ziel

In den letzten Jahren ist in der Gemeinde Teningen und der Region ein Bevölkerungswachstum zu verzeichnen. Dies führt zu einer erhöhten Nachfrage auf dem lokalen Wohnungsmarkt. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde das Ziel gesetzt, dort wo es möglich ist, eine verstärkte Innenentwicklung zu betreiben und durch eine verträgliche Nachverdichtung neuen Wohnraum zu schaffen. Dadurch soll auch eine verringerte Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich erfolgen.

Die Eigentümer der beiden Flurstücke Nr. 384 am Ende der Wilhelmstraße kamen auf die Gemeinde zu, um auf ihrem Grundstück zwei Wohngebäude zu errichten. Aktuell ist dieses durch untergeordnete Schuppen belegt und wird nur gärtnerisch genutzt. Ein Bebauungsplan liegt für das Gesamtgrundstück nicht vor, lediglich im Norden wurde über den Bebauungsplan „Wilhelmstraße“ eine Fußwegeverbindung zwischen Wilhelmstraße und Nussmannstraße planungsrechtlich gesichert. Da dieser nie umgesetzt wurde und auf diese Verbindung an dieser Stelle verzichtet werden kann, möchte die Gemeinde das Vorhaben der Grundstücksbesitzer, neue Wohnbauflächen im Innenbereich zu schaffen, unterstützen und für den Gesamtbereich einen entsprechenden Bebauungsplan aufstellen.

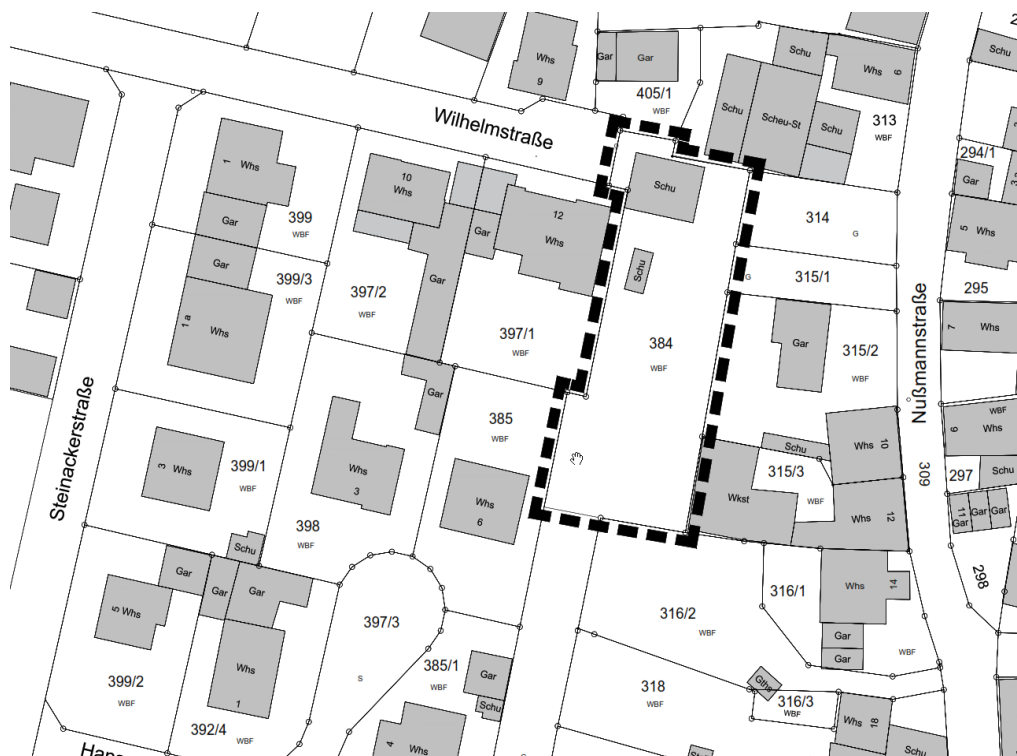
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Wilhelmstraße II“ werden dabei folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Ortsbaulich sinnvolle Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur
- Befriedigung der erhöhten Wohnraumnachfrage durch verträgliche Nachverdichtung
- Sicherung einer geordneten baulichen Entwicklung im Plangebiet
- Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen durch eine verstärkte Innenentwicklung

1.2 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in Teningen, westlich der Ortsdurchfahrt (L114), in etwa 400 m Entfernung zum Ortskern im Westen. Die Fläche ist ausschließlich von Wohnbebauung umgeben.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 994 m² und umfasst Teilflächen der Flurstücke Nrn. 384. Das Plangebiet wird baulich ausschließlich durch zwei Schuppen genutzt, welche im Zuge der Neunutzung des Grundstücks abgerissen werden sollen. Im südlichen Teilbereich befinden sich ein Nussbaum und mehrere alte Obstbäume.



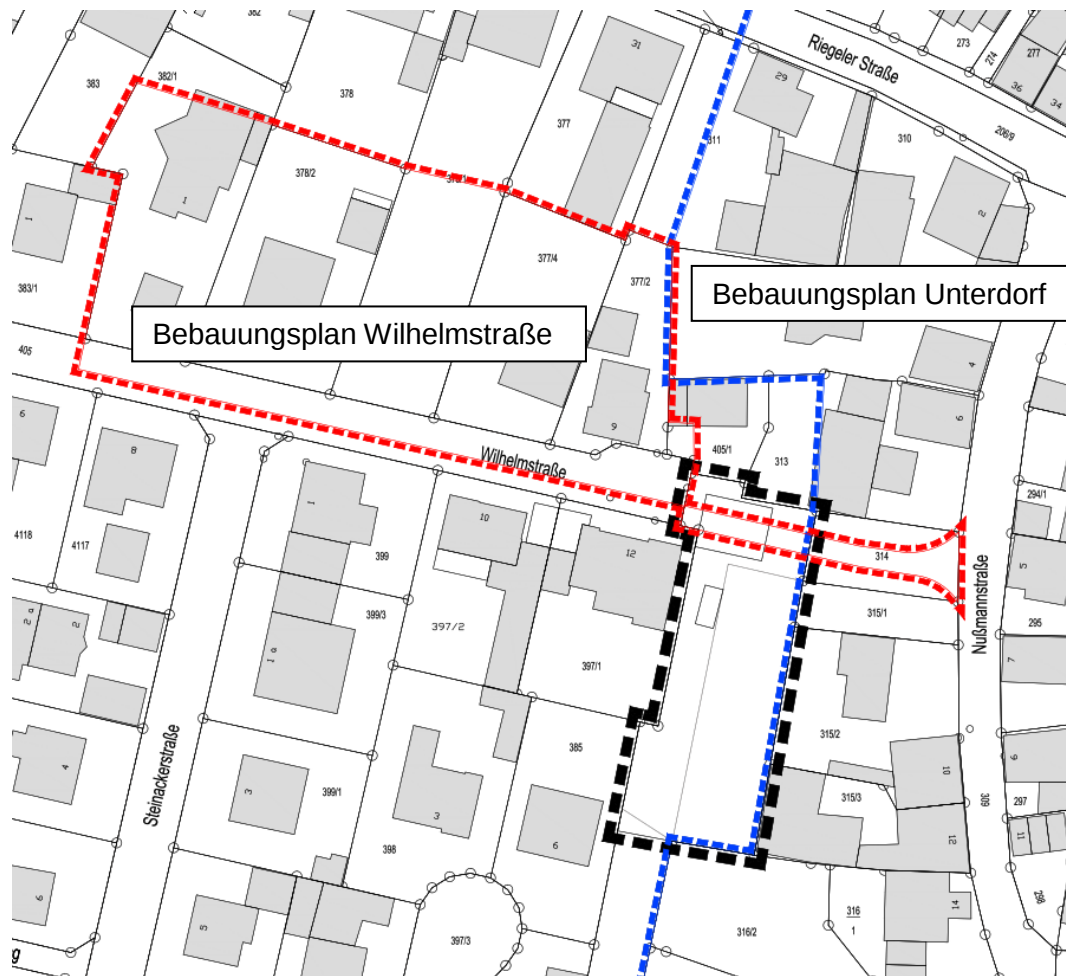
Lage des Plangebietes (gestrichelte Umrandung), Quelle: LUBW

2 **BAULEITPLANUNG**

2.1 Bestehender Bebauungsplan

Wie bereits zuvor erwähnt, liegt für den Großteil des zu überplanenden Bereichs kein Bebauungsplan vor, nur der nördliche Teilbereich ist durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich erfasst: dabei handelt es sich um den Bebauungsplan „Wilhelmstraße“, der über die beiden Flurstücke eine Wegeverbindung zwischen der Wilhelmstraße und der Nussmannstraße vorsah. Die vorgesehene Fußgängerverbindung wurde jedoch nie umgesetzt und der Bereich hat sich baulich so entwickelt, dass auf diese Verbindung heute verzichtet werden kann. Der überlagerte Bereich im Ursprungsbebauungsplan wird nach der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans „Wilhelmstraße II“ durch ein weißes Deckblatt kenntlich gemacht.

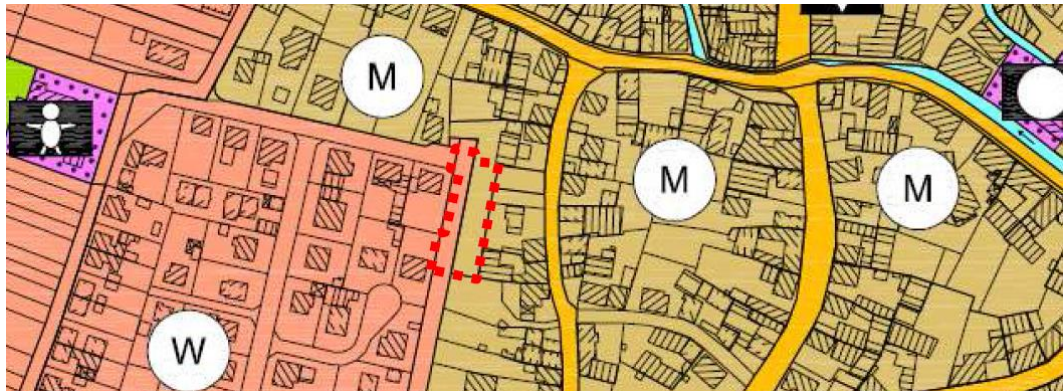
Angrenzend befinden sich zwei weitere Bebauungspläne. Der Bebauungsplan Unterdorf im Osten, der die damals geplante Fußwegeverbindung fortführt und im Südwesten die Bauvorschriften für das Baugebiet Untere Steinacker.



Geltungsbereich des BPLs Wilhelmstraße (schwarz gestrichelte Linie); Darstellung bestehender Bebauungspläne (rot und blau gestrichelte Linie)

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen, Freiamt, Malterdingen, Sexau und Teningen stellt das Plangebiet teilweise als Mischbaufläche und teils als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan würde diesen Bereich entsprechend der Planung komplett als Allgemeines Wohngebiet festsetzen und somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans in einem Teilbereich nicht entsprechen. Aufgrund der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans und der lediglich geringen Abweichung kann jedoch davon ausgegangen werden, dass sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lässt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen, Freiamt, Maltendingen, Sexau und Teningen mit schematischer Darstellung des Plangebietes (rote Markierung)

2.3 Planungsverfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Da der Bebauungsplan der Nachverdichtung im ortsbaulichen Kontext dient, entspricht er den Zielen der Innenentwicklung.

Nach dieser Vorschrift kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Da das Plangebiet von allen Seiten von Wohnbebauung umgeben ist und sich inmitten des Siedlungsbereichs der Gemeinde Teningen befindet, handelt es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans eindeutig um eine Maßnahme der Innenentwicklung durch Nachverdichtung. Die Gemeinde leistet hier einen wesentlichen Beitrag zum Flächensparen.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da der Bereich mit einer Plangebietsgröße von rund 1.000 m² deutlich weniger als die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² aufweist. Durch den Anschluss an die bestehende Straße (Wilhelmstraße) kann wertvolles vorhandenes Innenentwicklungspotential genutzt werden, was zur Auslastung der Infrastruktur und dementsprechend zur Einsparung zusätzlicher Kosten beiträgt.

Es gibt keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Ebenso wird kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und 3 Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, was in diesem Fall in Anspruch genommen wird. Darüber hinaus wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts und auf

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 13

eine Zusammenfassende Erklärung verzichtet, ebenfalls findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung.

Der Bebauungsplan soll zudem als qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 (1) BauGB auch ohne die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen aufgestellt werden. Die Kommentierung zu § 30 BauGB stellt klar, dass die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen für eine Qualifizierung nach § 30 (1) BauGB entbehrlich ist, wenn das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet so klein ist, dass dieses durch Straßen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erschlossen werden und damit die Festsetzung von Verkehrsflächen für die „Baureifmachung“ nicht erforderlich ist. Dieser Fall trifft für den Bebauungsplan „Wilhelmstraße II“ zu, da das Plangebiet bereits über die Wilhelmstraße erschlossen ist und somit die Erschließung sowie die Baureifmachung gesichert sind.

Verfahrensablauf:

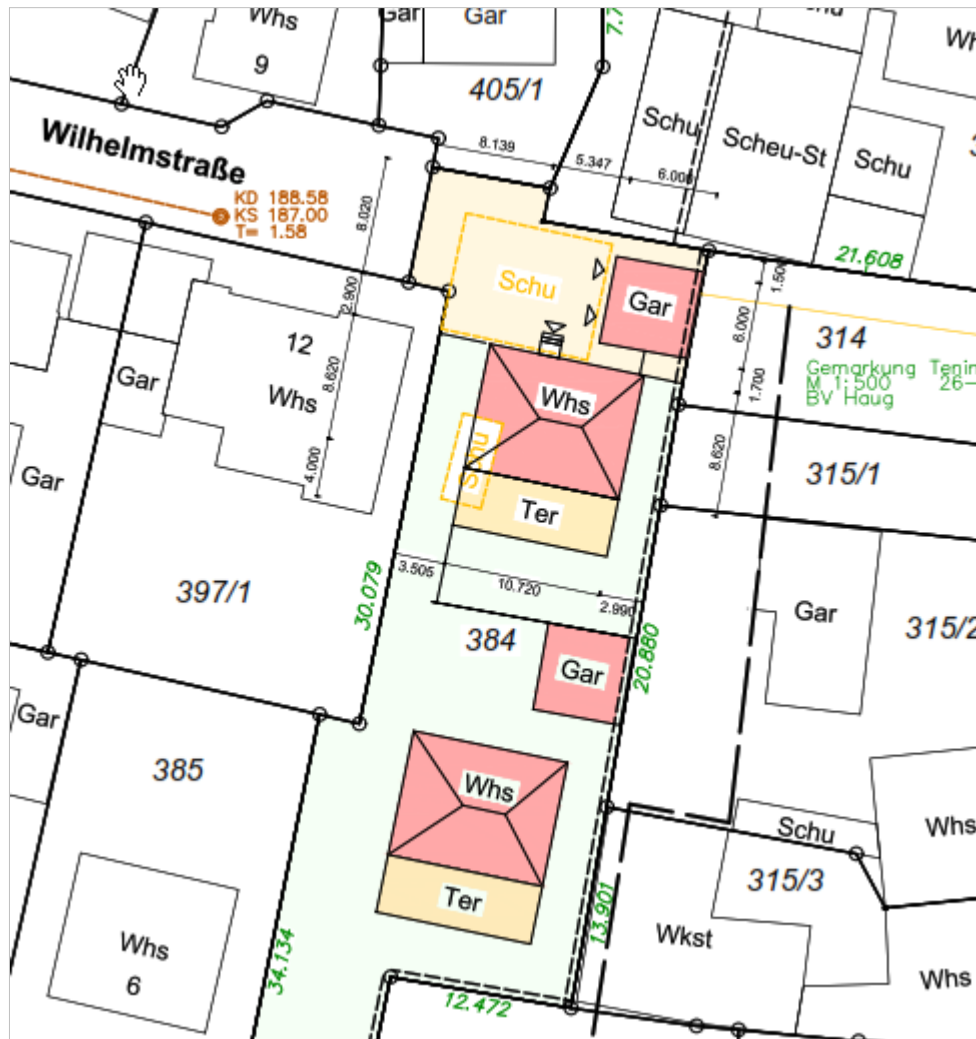
16.10.2018	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Wilhelmstraße II“.
29.01.2019	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und seiner örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
von 21.02.2019 bis 22.03.2019	Beteiligung der Öffentlichkeit mit Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
30.04.2019	Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt gem. § 10 (1) BauGB den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Wilhelmstraße II“ als Satzung.

3 PLANUNGSKONZEPTION

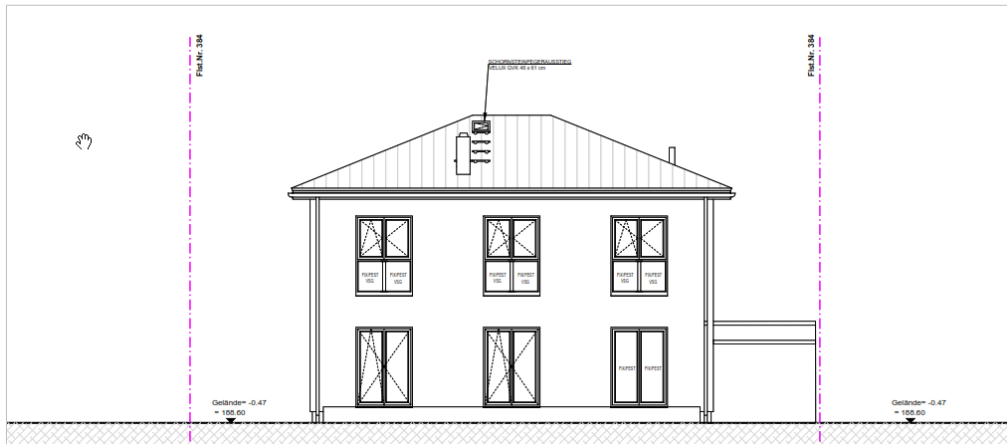
Für die Bebauung der Grundstücke wurde bereits eine Planung vorgelegt, die als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen wurde. Für das nördliche Grundstück wird bereits an einem Bauantrag gearbeitet.

Die Planung sieht zwei Einfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und einem Walmdach vor. Die Gebäudehöhe liegt bei ca. 7,7 m. Im Norden der beiden Grundstücke befindet sich jeweils eine Garage und Richtung Süden sind Terrassen sowie Gartenflächen vorgesehen.

Das nördliche Grundstück wird direkt über die Wilhelmstraße erschlossen. Die Erschließung des südlichen Grundstücks erfolgt über das nördliche Grundstück.



19-04-30 Begründung (19-04-02).doc



Ansicht Süd, Quelle: Beerens Architekten

4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der umliegenden Nutzungen (überwiegend Wohnbebauung) sowie der geplanten Nutzung des Plangebiets, werden für das zu überplanende Gebiet zwei Allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2) festgesetzt. Um die geplanten Wohngebiete nicht durch zusätzlichen Verkehr zu belasten und die Wohnruhe zu gewährleisten, werden Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Tankstellen sind wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr) sowie aus funktionalen, gestalterischen und ortstrukturellen Gründen ebenfalls ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke erfolgt aufgrund des großen Flächenbedarfs, der zusätzlichen Verkehrsbelastung und um auftretende Nutzungskonflikte (Lärmemissionen) bei Sportflächen zu vermeiden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die geplante Bebauung bestmöglich in den Bestand einzugliedern, werden zwei grundstückbezogene Baufenster und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, sodass eine gute, aber maßvolle Nachverdichtung am Standort möglich ist. Für das WA1 (s. Planzeichnung) gilt eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) für die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) von maximal 0,8. Diese Überschreitung ist erforderlich, um die Erschließung des dahinterliegenden Grundstücks (WA2) über das eingetragene Geh-, Fahr und Leitungsrecht, sicherzustellen. Hierdurch wird die tatsächlich nutzbare Fläche des WA1 verkleinert. Um dennoch eine entsprechende Ausnutzung zu gewährleisten, ist eine Überschreitung der GRZ an dieser Stelle zulässig.

Die maximale Gebäudehöhe wird durch die maximale Traufhöhe (TH) von 6,5 m sowie die maximale Frishöhe (FH) von 10,0 m sowie die Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen (Z=II) definiert. Die zulässige First- und Traufhöhe leitet sich aus den umliegenden Bestandsgebäuden ab und orientieren sich somit an der ortsüblichen Bebauung.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da die Gebäudevolumen durch die maximale überbaubare Fläche (Baufenster), die Geschossigkeit sowie die Gebäudehöhen ausreichend definiert sind.

4.3 Bauweise, Anzahl der Wohneinheiten und überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wird eine offene Bauweise in Form von Einzelhäusern festgesetzt, um die dörflichen Strukturen fortzusetzen und ein harmonisches Gesamtbild zu erhalten. Je Einzelhaus wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal zwei beschränkt. Hierdurch kann die Ausnutzung des Grundstücks mit zu vielen kleinen Wohnungen verhindert werden und sichergestellt werden, dass die Zahl der notwendigen Stellplätze innerhalb der Baugrundstücke untergebracht werden kann.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die beiden in der Planzeichnung eingetragenen Baufenster definiert. Eine Überschreitung der Baufenster kann für untergeordnete Bauteile jedoch zugelassen werden, um den Bauherren gestalterische Spielräume einzuräumen. Dachüberstände dürfen die Baugrenze dabei auf der gesamten Länge überschreiten.

4.4 Garagen, Carports, -Stellplätze und Nebenanlagen

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze müssen auf den privaten Grundstücken untergebracht werden, da der Straßenraum möglichst von ruhendem Verkehr freigehalten werden soll. Aus diesem Grund sind diese in den Baugebieten zulässig.

Garagen und Carports sind nur im Baufenster sowie den ausgewiesenen Zonen (GA/CP) zugelassen, um diese hochbaulich in Erscheinung tretenden Anlagen auf den beiden Grundstücken zu gliedern.

Nebenanlagen sind ab einem Bruttorauminhalt von 25 m³ nur im Baufenster und der entsprechenden Zone für Nebenanlagen (NA) zulässig. Kleinere hochbauliche Nebenanlagen bis 25 m³ und ebenerdige Nebenanlagen sind in den Baugebieten zulässig, da davon ausgegangen wird, dass bis zu dieser Größe nur eine geringe ortsbauliche Wirkung entfaltet wird.

4.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Auf der privaten Grundstücksfläche des WA1 (s. Planzeichnung) wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des dahinterliegenden Baugrundstückes (WA2) festgesetzt, um die verkehrliche und technische Erschließung des südlichen Baugrundstückes zu sichern.

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

Die in der Planzeichnung als F1 gekennzeichnete Fläche ist aufgrund eines Fledermauskorridors von hochbaulich in Erscheinung tretender Bebauung freizuhalten. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass der Ausflug der Fledermäuse aus der an die Baugebiete angrenzenden Scheune (nördlich) weiterhin gewährleistet ist. Anpflanzungen innerhalb dieser Fläche sind ebenfalls nur beschränkt zulässig und dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

Durch die Bebauung der Grundstücke kommt es zu einem Eingriff in die Habitatstrukturen von Fledermäusen und in ein Bruthabitat von Vögeln. Um diesen Eingriff auszugleichen, sind zwei Fledermausflachkästen und ein Nistkasten für Vögel (Typ Halbhöhle) an dem neu entstehenden Gebäude innerhalb des WA1 anzubringen.

Mit dem anfallenden Niederschlagswasser soll soweit wie möglich an Ort und Stelle umgegangen werden, weshalb festgesetzt wird, dass oberirdische Kfz-Stellplätze sowie Wege- und Platzflächen nur mit wasserdurchlässigen Belägen errichtet werden dürfen.

Um den Boden vor Verunreinigung mit Kupfer-, Zink- oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann. Weiterhin wurden zum Schutz nachtaktiver Insekten, insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Zum Schutz des Grundwassers wird festgesetzt, dass Untergeschosse als wasserdichte Wanne auszuführen sind, um Wechselwirkungen zwischen Baukörper und Grundwasser auszuschließen. Grundsätzlich darf nicht tiefer als bis zur Höhe des mittleren höchsten Grundwasserstands (MHW) gegründet werden.

4.7 Anpflanzungen

Die Festsetzungen zu Baum- oder Strauchpflanzungen soll erreichen, dass die Baugebiete so eingegrünt werden, dass für Flora und Fauna neue, geeignete Lebensräume entstehen. Die jeweiligen Arten sollen offengehalten werden, da eine Beschränkung der Auswahl aus ökologischer Sicht im innerörtlichen Bereich nicht unbedingt erforderlich ist.

5

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Dachgestaltung

Aufgrund der bestehenden baulichen Umgebung und um eine harmonische Einfügung in den angrenzenden Siedlungsbestand zu gewährleisten, werden entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer getroffen. Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° und roten, braunen, grauen bis schwarzen Ziegel- oder Dachsteinen. Dies entspricht der überwiegend vorkommenden Dachgestaltung des umliegenden Siedlungsbestands. Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen wird eine Dachneigung von 0° bis 45° ermöglicht, um einen größeren Gestaltungsspielraum zu geben.

Um die Harmonie der Dachfläche und die Proportion der Gebäude nicht zu verunstalten, sind Dachaufbauten oder Dacheinschnitte nur bis zur Hälfte der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudewand zulässig.

Anlagen zur Energiegewinnung (Photovoltaik, Solarthermie) sollen im Plangebiet ausdrücklich gefördert werden, dabei sind nur reflektionsarme und somit bleifreie Materialien zulässig.

Um das städtebauliche Gesamtbild Teningens zu wahren, werden Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien ausgeschlossen.

5.2 Müllbehälterstandorte

Auf den Grundstücken müssen Standorte für Abfallbehälter mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz versehen werden. Diese Festsetzung dient der positiven Wahrnehmung der Baugebiete und sorgt zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsimmissionen.

5.3 Niederspannungsfreileitungen

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 1950er und 1960er Jahren noch üblich, wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

5.4 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen

Die Festsetzung, dass unbebaute Flächen als Grünflächen oder Nutz- und Ziergärten anzulegen und zu unterhalten sind, unterstützt die Qualität des Freiraums der Baugebiete und unterstreicht den Wohngebietscharakter.

5.5 Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude maximal eine sichtbare Antenne oder Satellitenantenne zulässig, wobei die sog. „Satellitenschüsseln“ die gleiche Farbe wie die dahinterliegenden Gebäudeflächen aufweisen müssen.

5.6 Kfz-Stellplatzverpflichtung

Aufgrund des insgesamt steigenden Individualverkehrs, steigt auch der Stellplatzbedarf je Wohneinheit an. Besonders in ländlich geprägten Orten wie Teningen brauchen die Bewohner oftmals mindestens ein eigenes Fahrzeug, um die Versorgungseinrichtungen zu erreichen. Wenn bedacht wird, dass viele Familien mindestens zwei Fahrzeuge besitzen, liegt nahe, dass im Durchschnitt mehr als ein Stellplatz je Wohneinheit notwendig wird. Um eine Überlastung der öffentlichen Verkehrsflächen mit parkenden Autos zu verhindern und einen fließenden und sicheren Verkehr zu gewährleisten, wird der Stellplatzschlüssel je Wohneinheit auf 1,5 Kfz-Stellplätze festgesetzt. Diese Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

5.7 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Um eine Überlastung der Kanalisation zu verhindern, wird festgesetzt, dass das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser in Retentionszisternen gesammelt und gedrosselt der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden muss. Dabei muss je 100 m² abflusswirksamer Grundstücksfläche ein Rückhaltevolumen von mind. 2 m³ vorgehalten werden. Der Drosselabfluss ist beschränkt und darf je 100 m² abflusswirksamer Grundstücksfläche maximal 0,2 l/s betragen.

6 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist über die Wilhelmstraße vollständig erschlossen; die Erschließung des südlichen Grundstückes ist über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht berücksichtigt. Die Versorgung ist durch Anschluss an vorhandene Leitungen gesichert.

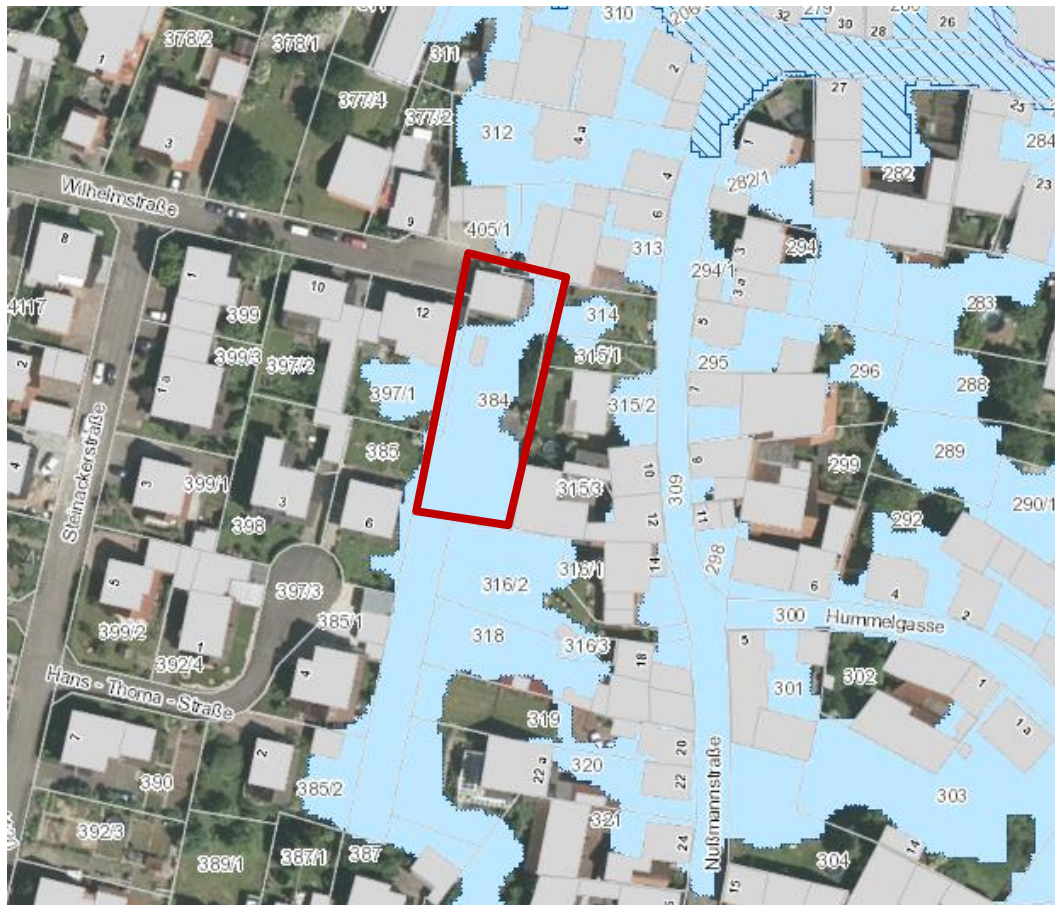
Der Regenwasserabfluss in die öffentliche Kanalisation (Mischwasserkanal) ist über sog. Retentionszisternen gedrosselt vorzunehmen.

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene öffentliche Trinkwassernetz.

7 RISIKOGEBIET AUßERHALB VON ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETEN, HQ_{EXTREM}

Für einen großen Teil des Plangebiets besteht laut der rechtsgültigen Hochwassergefahrenkarte eine Überflutungsgefahr bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sogenanntes HQ_{extrem}). Das bedeutet, dass das Gebiet in seltenen Fällen durch Hochwasser betroffen sein kann. Für das Plangebiet kann mit einer Überflutungstiefe von 0,2 bis zu 0,4 m gerechnet werden. Im vorliegenden Fall wurde zum einen die Erdgeschossfußbodenhöhe auf max. 188,9 m ü. NN (Normalnull) festgesetzt und zum anderen dürfen Gebäude nicht tiefer als der mittlere Grundwasserhöchststand von 187,3 m ü. NN gegründet werden. Dadurch sind Kellergeschosse und dessen Überflutung ausgeschlossen.

Zudem wurde in den Bebauungsvorschriften auf die Lage des Plangebiets innerhalb eines Risikogebiets hingewiesen und eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.



8 UMWELTBELANGE UND ARTENSCHUTZ

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die Umweltbelange und die Belange des Artenschutzes zu ermitteln, darzustellen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs zu ergreifen und in die Abwägung einzustellen. Diese Belange werden in einem gesonderten Umweltbeitrag und einer artenschutzrechtlichen Einschätzung behandelt. Diese

BEGRÜNDUNG

Seite 13 von 13

wurden vom Landschaftsbüro Kunz GaLaPlan erstellt und liegen den Unterlagen als Teil der Begründung bei.

9 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich.

10 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	ca.	993,9 m ²
davon:		
Fläche des Vorhabens „Allgemeines Wohngebiets (WA)“	ca.	993,9 m ²

11 KOSTEN DER PLANUNG

Die Kosten für die Planung werden vom Vorhabenträger getragen. Damit verhält sich die Maßnahme für die Gemeinde kostenneutral.

Teningen, den

Hagenacker
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser