

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), 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. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

1.1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet WA (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

- 1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die in § 4 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.
- 1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Zahl der Vollgeschosse (Z),
- Grundflächenzahl (GRZ),
- Höhe der baulichen Anlagen (TH/FH).

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- 1.3.1 Die maximale Trauf- und Firsthöhe (TH / FH) ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.3.2 Die Traufhöhe (TH) bemisst sich am Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe (FH) bemisst sich an der obersten Dachbegrenzungskante.
- 1.3.3 Unterer Bezugspunkt für die Trauf- und die Firsthöhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (OK Rohfußboden). Diese wird festgesetzt auf max. 188,9 m ü. NN (Normalnull).

1.4 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl darf im Allgemeinen Wohngebiet WA1 durch die Grundflächen der 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) bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden.

1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In den Baugebieten gilt die offene Bauweise in Form von Einzelhäusern.

1.6 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäude (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

1.6.1 Die Anzahl der Wohnungen wird für Einzelhäuser auf maximal 2 Wohneinheiten (WE) pro Gebäude begrenzt.

1.7 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1.7.1 Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) wird durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

1.7.2 Untergeordnete Bauteile wie z.B. Balkone, Treppen dürfen die Baugrenzen auf einer Länge von max. 5,0 m und einer Tiefe von max. 1,5 m überschreiten. Dachvorsprünge bis zu einer Tiefe von 0,5 m dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge überschreiten.

1.8 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen
(§ 9 (1) Nr.4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

1.8.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen und in den hierfür ausgewiesenen Zonen (GA/CP) gemäß Planzeichnung zulässig.

1.8.2 Kfz-Stellplätze sind in den Baugebieten zulässig.

1.8.3 In den Baugebieten sind Nebenanlagen und Nebengebäude im Sinne des § 14 (1) BauNVO über 25 m³ (wie z.B. Fahrrad- oder Geräteschuppen) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und in den hierfür ausgewiesenen Zonen (NA) zulässig.

1.8.4 Nebenanlagen und Nebengebäude bis 25 m³ und ebenerdige Nebenanlagen (wie z.B. Kinderspielflächen, Schwimmbäder und Terrassen) sind in den Baugebieten zulässig.

1.9 Geh-, Fahr und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Entsprechend Planzeichnung wird die Fläche GFLR mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFLR) zugunsten des dahinterliegenden Grundstücks belastet.

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

1.10.1 Die Fläche F1 (s. Planzeichnung) ist zur Sicherung eines Fledermauskorridors von allen hochbaulichen in Erscheinung tretenden baulichen Anlagen freizuhalten. Anpflanzungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

1.10.2 Im WA1 sind zwei Fledermausflachkästen sowie ein Vogelnistkasten (Typ Halbhöhle) an dem neuen Gebäude anzubringen.

1.10.3 Die oberirdischen Stellplätze sowie Wege- und Platzflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenfugen etc.).

- 1.10.4 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer und Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.
- 1.10.5 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. LED-Leuchten).
- 1.10.6 Gebäude dürfen nicht tiefer als der mittlere Grundwasserhöchststand (MHW) gegründet werden (Unterkante Bodenplatte). Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Aufzugsunterfahrten, können tiefer gegründet werden. Die Untergeschosse sind bis zur Geländeoberkante als wasserdichte Wanne auszuführen.

Hinweis:

Baumaßnahmen, die unter den mittleren Grundwasserstand (MW) eingreifen, bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis.

- HHW = 188,3 m ü. NN
- MHW = 187,3 m ü. NN

1.11 Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

In den Baugebieten sind pro angefangene 400 m² jeweils ein standortgerechter und heimischer, hochstämmiger Obst- oder Laubbaum und vier heimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes oder Strauches ist als Ersatz ein vergleichbarer Baum oder Strauch nachzupflanzen.

1.12 Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), 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. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

1.13 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.13.1 Dachform und -neigung

Die zulässige Dachform und Dachneigung für Hauptgebäude ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Dächer von Nebengebäuden, Carports und Garagen sind als Flach-, Pult- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zulässig.

1.13.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind zulässig. Die Breite der Dachaufbauten oder Dacheinschnitte dürfen die Hälfte der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudewand nicht überschreiten.

1.13.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote, braune, graue bis schwarze Ziegel oder Dachsteine zulässig. Die Dachfarbe direkt aneinander angrenzender Hauseinheiten muss einheitlich sein.

Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig.

1.13.4 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solarthermie) sind zulässig und aus reflektionsarmen Material und somit blendfrei herzustellen.

1.14 Müllbehälterstandorte (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Standorte für Abfallbehälter sind mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen.

1.15 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO))

Niederspannungsfreileitungen sind in den Baugebieten nicht zulässig. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen

1.16 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder Nutz- bzw. Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.

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

Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne bzw. Satellitenantenne zugelassen. Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche (Dach oder Fassade) aufweisen.

1.18 Kfz-Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Kfz-Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.

1.19 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser
(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken 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 und Versickerungsanlagen sind an die öffentliche Regenentwässerung (Mischwasserkanal) anzuschließen.

2 HINWEISE

2.1 Artenschutz

2.1.1 Fledermäuse

Um Verbotstatbestände zu vermeiden, darf die Entfernung der Gebäude und der mit Efeu bewachsenen Mauer im Südwesten der Baugebiete nur von Anfang Dezember bis Ende Februar erfolgen.

Um eine Behinderung jagender Fledermäuse zu verhindern, ist auf eine nächtliche Ausleuchtung der Baustellen zu verzichten.

Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Emmendingen) hinsichtlich des Anbringens zweier Fledermausflachkästen sowie eines Vogelnistkastens im WA1 (Ziffer 1.10.2) ein Nachweis zu erbringen.

2.1.2 Vögel

Da im Zuge der Baumaßnahmen geeigneten Brutstrukturen für Vögel in Form von Gebäuden und Bäumen beseitigt werden und damit eine Tötung oder Verletzung von Vögeln oder eine Zerstörung von Brutgelegen potentiell möglich ist, dürfen Rodungs- und Abrissarbeiten nur im Winter von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Außerhalb dieser Zeiten dürfen die Strukturen nur nach vorheriger Begutachtung und Freigabe durch eine Fachkraft beseitigt werden.

2.2 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.

2.3 Gesundheitsschutz

2.3.1 Betriebswasseranlagen

Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC- Spüleleitungen verwendet werden, müssen diese regelkonform nach DIN 1988 ausgeführt werden. Betriebswasseranlagen (z.B. Regenwassernutzungsanlagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der Trinkwasserverordnung hat und zusätzlich in Liegenschaften betrieben werden, sind nach § 13(4) TrinkwV der zuständigen Behörde anzuzeigen.

2.3.2 Grünflächenplanung

Bei der Grünflächenplanung, insbesondere bei reiner und allgemeiner Wohnbebauung sollte auf allergene Pflanzen wie Hasel, Erle, Birke sowie auf stark giftige Gewächse verzichtet werden.

2.4 Überschwemmungsgebiet HQ_{extrem}

Laut rechtsgültiger Hochwassergefahrenkarte besteht für das Plangebiet eine Überflutungsgefahr bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sogenanntes HQ_{extrem}). Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden an Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen den Bauherren. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen. Die Gefahr kann durch Anhebung des Geländeneiveaus weiter eingedämmt werden.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass seit 05.01.2018 das neue Hochwasserschutzgesetz in Kraft getreten ist. Die Flächen des HQ_{extrem} werden ab diesem Zeitpunkt als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ behandelt. In diesen Gebieten gilt dann nach § 78b (1) WHG (n. F.) Folgendes:

Nr. 1: Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 (1) und (2) oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Dies gilt für Satzungen nach § 34 (4) und § 35 (6) BauGB entsprechend.

Nr.2: Bauliche Anlagen dürfen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Bei den Anforderungen an die Bauweise ist auch die Höhe des möglichen Schadens zu berücksichtigen.

2.5 Altlasten und Bodenschutz

Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Erschließung und anderer Bauphasen sind die technischen Regelwerke DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ zu berücksichtigen.

2.6 Abfallrecht / Abfallwirtschaft

Im Hinblick auf die abfallwirtschaftlichen Belange ist das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, Nr. 10, S. 212) sowie die jeweils hierzu erlassenen Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung zu beachten und anzuwenden. Hiernach gilt u.a. die Pflicht zur vorrangigen Verwertung von anfallenden Abfällen vor deren Beseitigung. Die Verwertung von Abfällen, hierzu zählt auch Bodenaushub welcher nicht wieder vor Ort eingebaut wird, hat ordnungsgemäß (also im Einklang mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften) und schadlos (Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit sind nicht zu erwarten, insbesondere keine Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf) zu erfolgen.

Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Einrichtung Abfallentsorgung des Landkreises Emmendingen. Die anfallenden Abfälle sind deshalb der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlassen.

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das

weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (076417451-499 o. 223, E-Mail: gia@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.

Fällt Bodenaushub zur Entsorgung an, hat zuvor die Prüfung zu erfolgen, ob das Bodenmaterial verwertet werden kann. Verwertungsmöglichkeiten bestehen im Landschaftsbau, in Auffüllmaßnahmen oder beim Einbau in technische Bauwerke. Belastete bzw. unbrauchbare Böden sind von verwertbarem Boden zu trennen. Das Herstellen von Gemischen aus belastetem Erdaushub ist unzulässig.

Zu prüfen ist auch, ob die Baufläche in den Bereichen von Böden liegt, die durch den historischen mittelalterlichen Bergbau vorbelastet sind. Sollte dies der Fall sein, so ist der anfallende Bodenaushub vor Ort zu verwerten.

Der Landkreis Emmendingen verfügt derzeit über keine geeigneten Deponiekapazitäten, auf denen derartiger Erdaushub eingelagert werden kann.

Durch die Festlegung von geringeren Aushubtiefen bei gleichzeitig höher festgelegtem Geländeniveau kann ein Erdmassenausgleich vor Ort umgesetzt werden.

2.7 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Kiese und Sande der Neuenburg-Formation unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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.

Teningen, den

fsp.stadtplanung

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

Hagenacker
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Teningen übereinstimmen.

Teningen, den

Hagenacker
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__.____.

Teningen, den

Hagenacker
Bürgermeister