

Stand: 22.04.2024

Anlage Nr. 2

Fassung: Entwurf zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB



Gemeinde Teningen
LANDKREIS EMMENDINGEN

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Gereut, 1. Änderung“

Schriftlicher Teil

Die 1. Änderung ist in die Satzungsfassung integriert.

Die Änderungen im Vergleich zur Offenlage (15.02.2024 – 15.03.2024) sind in den Unterlagen markiert.

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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBI S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBI. S. 1095, 1098)

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)

A2.1.1 In der Baugebietsteilfläche WA1 zulässig ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 0,1 für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden.

A2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

A2.2.1 In der Baugebietsteilfläche WA1 zulässig ist eine Überschreitung der Geschossflächenzahl um 0,2 für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden.

A2.3 Höhe baulicher Anlagen

A2.3.1 Die Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlagen als Mindest- und Höchstmaß ist durch Planeintrag festgesetzt.

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

A2.3.3 Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Straßenrands, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

A3 Bauweise

A3.1 Abweichende Bauweise: a

A3.1.1 Abweichende Bauweise (a): Die Gebäude sind als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf maximal 35 m 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

A5.1 Die Aufteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinie ist nicht verbindlich.

A5.2 Anpflanzfestsetzung: In der Planstraße A sind insgesamt 940 mittelkronige, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Empfohlen wird die Verwendung folgender Bäume:

- Alnus x spaethii (Purpurerle)
- Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
- Carpinus betulus „Frans Fontaine“ (Hainbuche)
- Acer monspessulanum (Französischer Ahorn)

A5.3 Maßnahme zum Schutz der Natur: Zu verwenden sind für die Straßenbeleuchtung insektenfreundliche Außenleuchten (vorzugsweise warmweiße LED-Leuchten) sowie nach oben abgeschirmte Leuchtgehäuse, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60°C nicht übersteigen.

A5.4 Maßnahme zur Entwicklung von Boden: Für die Planstraße A gilt ab der Einmündung der Planstraßen B und C: Der Fahrbahnbelag ist in Pflasterbauweise, die Baumbeete sind als Mulden und die Parkplätze mit versickerungsfähigem Pflaster auszubilden.

A6 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

- A6.1 Versorgungsleitungen sind nur als unterirdische Leitungen zulässig.
- A6.2 Versorgungsanlagen wie Trafostationen und Schaltkästen sind auch als oberirdische Einrichtungen zulässig.

A7 Grünflächen

- A7.1 Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Auf der Fläche „M01“ sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten; die Fläche ist als Hochstaudensaum mit Einzelbäumen (Abstand mindestens 12 m) zu entwickeln.
- A7.2 Maßnahme zum Schutz der Natur: Unterhaltungswege sind mit wassergebundener Decke anzulegen.
- A7.3 Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Auf der Fläche „M01“ sind mindestens drei Nistkästen (Nistkästen für Vögel des Gartenbereiches mit einer Fluglochweite von 26/32 mm) anzubringen.
- A7.4 Maßnahme zur Entwicklung von Boden: Auf der Fläche „M02“ ist Niederschlagswasser auf Vegetationsflächen zu versickern.

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.
- A8.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in versickerungsfähigem Aufbau zulässig.

A9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- A9.1 Je vollendete Grundstücksgröße von 200 m² ist ein standortgerechter Laubbaum, vorzugsweise 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.
- A9.2 Auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche „P01“ ist das Anpflanzen einer 2-reihigen Hecke aus standortheimischen Sträuchern, mit einem Pflanzabstand von 1,5 m, vorzunehmen.

A10 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft an anderer Stelle

A10.1 Die folgenden Maßnahmen werden den Eingriffen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zugeordnet:

- Umwandlung einer Brachfläche mit Wildreben in eine Streuobstwiese auf dem Grundstück Flst.-Nr. 4539 der Gemarkung Köndringen,
- Umwandlung von Rebflächen in Streuobstwiesen auf den Grundstücken Flst.-Nr. 2215 und 2216 der Gemarkung Köndringen,
- Umwandlung einer Grünfläche in eine Streuobstwiese auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1993, Los 1, der Gemarkung Heimbach,
- Pflegemaßnahmen an einem naturnahen anthropogenen Stillgewässer (Entschlammung) auf dem Grundstück Flst.-Nr. 3649 der Gemarkung Köndringen,
- Umwandlung nicht mehr bewirtschafteter Wiesen (Goldrutenreinbestände) in Streuobstwiesen auf den Grundstücken Flst.-Nr. 1171 und 1172 der Gemarkung Köndringen,
- Umwandlung einer nicht mehr bewirtschafteten Wiese (Goldrutenreinbestände) in eine Streuobstwiese auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1510 der Gemarkung Heimbach,
- Umwandlung einer Rebfläche in eine Streuobstwiese auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1964 der Gemarkung Köndringen,
- Umwandlung von Ackerflächen in Streuobstwiesen auf den Grundstücken Flst.-Nr. 1122 und 1122/1 der Gemarkung Heimbach,
- Umwandlung von Wiesenflächen in Streuobstwiesen auf den Grundstücken Flst.-Nr. 1598 und 1599 der Gemarkung Heimbach,
- Umwandlung einer Ackerfläche in eine Streuobstwiese auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1606/2 der Gemarkung Heimbach
- Umwandlung einer Grünfläche in eine Streuobstwiese auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1454 der Gemarkung Heimbach.

Teil B Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

B1.1 Dachgestaltung der Hauptgebäude

- B1.1.1 Glasierte oder glänzende Materialien sind nicht zulässig.
- B1.1.2 Von den Vorschriften zur Dacheindeckung ausgenommen sind in die Dacheindeckung integrierte bzw. auf die Dacheindeckung aufgesetzte Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) und/oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen).
- B1.1.3 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 sowie für Dachflächen, die komplett mit Photovoltaik- oder Absorberanlagen belegt sind.
Für die Begrünung wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:
Katzenpfötchen, Steinwurz, Dachwurz, Perlgras, Fetthenne, Immergrün.

B1.2 Außenwände

- B1.2.1 Leuchtfarben und reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude (Dach und Fassade) unzulässig.

B2 Gestaltung der unbebauten Flächen

B2.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

- B2.1.1 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 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 Höhenlage der Grundstücke

B4.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind auf Straßenniveau aufzufüllen. Maßgebend ist die Höhenlage der bestehenden Straße.

B4.2 Zu den Grundstücken Forsthausstraße 38 und 40 sind Stützmauern mit einer Höhe von 195,0 m+NN zu errichten. Der darüber hinausgehende Höhenunterschied ~~bis zur Mindesthöhe der Baugrundstücke~~ ist durch Böschungen mit einem Neigungsverhältnis von mindestens 1:2 zu überwinden. Einfriedungen sind bis zu einer Tiefe von 4 m mit einer Höhe von maximal 195,6 m+NN zulässig.

Zu den Grundstücken Forsthausstraße 34 und 36 sind Stützmauern mit einer Höhe von 195,1 m+NN zu errichten. Der darüber hinausgehende Höhenunterschied ~~bis zur Mindesthöhe der Baugrundstücke~~ ist durch Böschungen mit einem Neigungsverhältnis von mindestens 1:2 zu überwinden. Einfriedungen sind zum Grundstück Forsthausstraße 36 bis zu einer Tiefe von 4 m bis zu einer Höhe von maximal 195,7 m+NN zulässig.

Teil C Hinweise

C1 Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Emmendingen zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

C2 Bodenschutz

1. 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.
2. Grundsätzlich gilt der Vorrang der Abfallvermeidung sowie nachfolgend in genannter Rangfolge die Vorbereitung zur Wiederverwendung, das Recycling, die sonstige Verwertung (insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung) vor der Beseitigung von Abfällen (§ 3 Abs. 19 bis 26 und § 6 KrWG).
3. 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.
Dies gilt auch für die Siedungsabfälle von Gewerbebetrieben. Diese haben ebenfalls Abfallbehälter des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers im angemessenen Umfang, mindestens aber einen Behälter, zu nutzen.
In diesem Zusammenhang sind die Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit einzubeziehen.
4. Die Vermischung, einschließlich der Verdünnung, gefährlicher Abfälle mit anderen gefährlichen oder nicht gefährlichen Abfällen, Stoffen oder Materialien ist unzulässig (Vermischungsverbot). Grundsätzlich sind anfallende Abfälle getrennt zu halten und zu behandeln, um den Anforderungen einer hochwertigen Verwertung gerecht zu werden (Getrennthaltungsgebot).
5. Anfallender Bauschutt (z. B. bei Erschließungsarbeiten) ist ordnungsgemäß und schadlos in einer zugelassenen Bauschuttrecyclinganlage zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden. Falls eine Verwertung aufgrund der Verunreinigung u.a. mit Schadstoffen nicht möglich ist, ist dieser ordnungsgemäß auf einer entsprechend zugelassenen Deponie zu beseitigen.

6. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen. Das Herstellen von Gemischen aus belasteten und unbelasteten Böden ist unzulässig.
7. Bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben sollte im Sinne von § 3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) im Rahmen der Abfallvermeidung ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Dabei werden durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung anfallenden Massen an Bodenaushub vor Ort verwendet (sogenannter Erdmassenausgleich).
8. Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (07641/451-5203 o. 5216, E-Mail: gia@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.

C3 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind ist dies gemäß § 20 DSchG die umgehend einer Denkmalschutzbehörde(n) oder die der Gemeinde umgehend zu benachrichtigen anzuzeigen. 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

C4 Baugrunduntersuchung

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet Auenlehm mit unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (zum Beispiel zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, zur Baugrubensicherung und dergleichen) wird die Durchführung objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

C5 Grundwasserschutz

Der Bemessungswasserspiegel (HHW) für das Bauvorhaben wird auf Geländehöhe (etwa 194,00 m+NN) festgelegt. Der mittlere Grundwasserhöchststand (MHW) für das Plangebiet beträgt 193,00 m+NN.

Die Gebäude dürfen nicht tiefer als der mittlere Grundwasserhöchststand (MHW) gegründet werden (Unterkante Bodenplatte). Bis mindestens zum bisher gemessenen Grundwasserhöchststand (HHW) sind die Untergeschosse gemäß DIN 1045 als wasserdichte Wanne auszuführen.

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 Landratsamtes einzustellen.

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.

C6 Nahwärmeversorgung

Das Plangebiet soll an das Nahwärmenetz der Gemeinde Teningen angebunden werden. Über eine entsprechende Satzung wird ein Anschluss- und Benutzungszwang für die Nahwärmeversorgung vorgegeben. Hierdurch wird vorgegeben, dass jedes Gebäude im Plangebiet an das Nahwärmenetz anschließen muss.

Die möglichen Befreiungstatbestände (z. B. für Plusenergiehäuser) bestimmen sich durch die Nahwärmesatzung der Gemeinde Teningen.

C7 Wassersparende Maßnahmen, Nutzung von Regenwasser

Im Hinblick auf den Klimawandel und die dadurch in vielen Bereichen angespannte Wassersituation wird angeregt, wassersparende Maßnahmen wie beispielsweise wasserlose Urinale, Wasserspararmaturen oder Armaturen mit Sensortechnik, etc., den Bau von Zisternen zur Speicherung von Regenwasser zur Bewässerung des Außenbereichs und wenn möglich auf Brauchwassernutzungen (Grauwassernutzung/Recycling für die Toilettenspülung) vorzusehen.

Teningen,

.....
Heinz-Rudolf Hagenacker
Bürgermeister

Lauf, 04.09.2023/22.04.2024
Kr-la

zink
I N G E N I E U R E

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

Planverfasser