

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

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- 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 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

1.1 Fläche für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Die im Plan festgesetzte Fläche für Sport- und Spielanlagen dient der Errichtung von Sport- und Spielflächen mit zugehörigen baulichen Anlagen. Zulässig sind insbesondere Hallen und Anlagen für den Rollsport (z. B. Rollhockey, Skateanlagen) sowie für Basketball. Darüber hinaus sind die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen zulässig (z. B. Wege, Stellplätze, Unterstände, Einfriedungen, Zäune, Flutlichtanlagen, Tribünen).

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

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Höhe der baulichen Anlagen (GH).

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

- 1.3.1 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch den obersten Punkt des Gebäudes und wird gemessen ab der Oberkante der Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte und Straßenbelagsoberkante) und der obersten Dachbegrenzungslinie des Gebäudes senkrecht zur Gebäudemitte.
- 1.3.2 Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken, Aufzugschächte) dürfen die realisierte Gebäudehöhe auf maximal 10% der Dachfläche um bis zu 2 m überschreiten.
- 1.3.3 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen die realisierte Gebäudehöhe um bis zu 1 m überschreiten.

1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)

- 1.4.1 Innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen gilt die abweichende Bauweise (a). Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.
- 1.4.2 Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) wird durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

1.5 Garagen, Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12, § 14 BauNVO)

- 1.5.1 Garagen, Garagen in Form von Carports und Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.
- 1.5.2 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.

1.6 Flächen für Ver- und Entsorgung (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Die im Plan festgesetzte Fläche für Ver- und Entsorgung dient der Sammlung und Zwischenlagerung von Grüngut. Zulässig sind die für den Betrieb erforderlichen baulichen und technischen Anlagen (z. B. Sammel- und Lagerflächen, Einfriedungen, Zufahrten, Container, Beleuchtung).

1.7 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 i.V.m. Nr. 25b BauGB)

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Böschungsf Flächen“ und „Begleitgrün“ dienen der Strukturierung des Plangebiets sowie der landschaftlichen Einbindung in den angrenzenden Freiraum. Die vorhandene Vegetation innerhalb der Flächen ist in ihrem Bestand zu erhalten. Abgängige oder geschädigte Pflanzen sind durch standortgerechte, heimische Gehölze gleicher Art und Funktion zu ersetzen. Erd- und Geländeänderungen sind in diesen Bereichen nur zulässig, soweit sie zur Pflege, Instandhaltung oder standsicheren Sicherung der Böschungen erforderlich sind.

Hinweis:

Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Böschungsf Flächen“ ist der Gewässerrandstreifen zu beachten. Hier gelten die Bestimmungen des § 38 WHG i. V. m. § 29 WG BW.

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

- 1.8.1 Die Außenbeleuchtung ist insekten- und fledermausfreundlich auszuführen. Dazu sind staubdichte Natriumdampflampen und/oder warmweiße LEDs mit einer Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm zu verwenden. Die Lichtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein und die Oberflächentemperatur darf 60°C nicht überschreiten. Es ist eine gleichmäßige und gezielte Beleuchtung von oben nach unten unter Abschirmung von Streulicht anzubringen. Das Anstrahlen von Grünflächen oder Gehölzen ist nicht zulässig.

- 1.8.2 Schächte sind so zu gestalten, dass sie keine Fallenwirkung auf bodengebundene Tiere ausüben (z.B. durch entsprechende Sicherungen, Wiederausstiegshilfen, feinmaschige Netze).
- 1.8.3 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster etc.) auszuführen. Der Abflussbeiwert von 0,5 darf nicht überschritten werden.
- 1.8.4 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.
- 1.9 **Erhaltung** (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
- Der in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzte Baum ist zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- 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 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

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

- 2.1.1 Die zulässige Dachneigung (DN) ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.
- 2.1.2 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Solar-, Photovoltaikanlagen etc.), sind aus blendarm herzustellen.

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

- 2.2.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Hinweise:

Gemäß § 21a LNatSchG sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind nicht zulässig. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

2.3 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

- 2.3.1 Das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig auf den Grundstücken zu versickern, soweit die Bodenverhältnisse, der Grundwasserstand und die Lage im Überschwemmungsgebiet dies zulassen.
- 2.3.2 Soweit eine vollständige Versickerung nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und mit maximal 0,2 l/s je 100 m² abflusswirksamer Fläche gedrosselt an den Wassergraben entlang der Waldstraße abzugeben. Das erforderliche Rückhaltevolumen beträgt mindestens 2 m³ je 100 m² abflusswirksamer Fläche.

Hinweis:

Eine gedrosselte Einleitung in den Wassergraben kann nur nach Abstimmung und Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde (UWB) zugelassen werden. Die technische Ausgestaltung der Einleitung ist im Rahmen des Entwässerungsgesuchs zu konkretisieren und von der UWB zu prüfen und zu genehmigen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Hochwassergefahr – Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀

Für einen Großteil des Plangebiets ist in der Hochwassergefahrenkarte ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt.

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Innenbereich befindet, sind im Rahmen der Baugenehmigung die Vorgaben gem. § 78 (5) WHG zu beachten und deren Einhaltung kumulativ nachzuweisen. Weitere Ausführungen hierzu sind in der Begründung enthalten.



Ausschnitt HWGK, Quelle: LUBW 2025, ohne Maßstab

3.2 Hochwassergefahr – Überschwemmungsgebiet HQ_{extrem}

Laut rechtsgültigen Hochwassergefahrenkarten besteht für einen großen Teil des Plangebiets auch 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 Geländeniveaus weiter eingedämmt werden.

Die Flächen des HQ_{extrem} werden 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.

4 HINWEISE

4.1 Artenschutz

Bauliche Eingriffe in Gehölze und Vegetationsflächen dürfen nur außerhalb der allgemeinen Brutzeit der Vögel (1. März bis 30. September) erfolgen.

4.2 Gewässerrandstreifen

Der innerhalb des Plangebiets verlaufende Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Gewässers und gilt in offenen Gewässerbereichen beidseitig landseits ab der Böschungsoberkante ein Gewässerrandstreifen im Innenbereich von 5 m.

Im Gewässerrandstreifen ist gem. § 38 (4) WHG und § 29 (2), (3) WG u.a. verboten:

- Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen sowie Auffüllungen (Hinweis: Als bauliche Anlagen zählen auch Wege und Einfriedungen wie beispielsweise Zäune oder Mauern.)
- Das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern [...]
- Das Anpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern.
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen [...]
- Die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

4.3 Denkmalschutz, Bodenfunde

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG BW wird hingewiesen. 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.

Teningen, den

fsp.stadtplanung

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

Bürgermeister
Berthold Schuler

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

Bürgermeister
Berthold Schuler

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

Bürgermeister
Berthold Schuler