

Fertigung:.....

Anlage:.....3.....

Blatt:.....1 - 9 .....

## Schriftliche Festsetzungen

### zum Bebauungsplan "Wiedlemattenweg"

#### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### B. Örtliche Bauvorschriften

### der Gemeinde Teningen (Landkreis Emmendingen)

### Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

---

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

---

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Gewerbegebiet GE

(§ 8 BauNVO)

- 1.1.1 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.1.2 Einzelhandelsbetriebe sind nur mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.1.3 Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).  
Ausgenommen hiervon sind zu einem ansässigen Gewerbebetrieb gehörige Betriebstankstellen.
- 1.1.4 Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen selbständigen Lagerplätze sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

## **2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

### **2.1 Grundflächenzahl, Großflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse**

Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

### **2.2 Höhe baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Grundstückszufahrt) - gemessen in der Straßenmitte senkrecht zur Mitte des jeweiligen Gebäudes.

2.2.1 Die max. Höhe der Gebäude (Firsthöhe) - FH wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

2.2.2 Betriebstechnisch erforderliche Anlagen, soweit es sich um untergeordnete Anlagen handelt (z.B. Siloanlagen, Aufzugsanlagen, Klimaanlage, Kranbahnen) und diese max. 5 % der Gebäudegrundfläche bedecken und max. 22 m hoch sind (gemessen ab dem unteren Bezugspunkt), sind zulässig.

## **3 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Gemäß den Eintragungen im Plan werden festgesetzt:

o = offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

## **4 Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Eintragung der Baugrenzen im Plan definiert.

## **5 Nebenanlagen**

5.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht innerhalb der Gewässerrandstreifen.

5.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO (Versorgungsanlagen) sind auch außerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **6 Garagen, Carports und Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit Garagen und Carports ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

## **7 Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Längs der Verkehrsflächen mit Fahrverkehr (Fahrbahn) sind auf den angrenzenden Baugrundstücken Flächen in einer Breite von mindestens 0,50 m (gemessen ab der Verkehrsfläche) von baulichen Anlagen, Einfriedungen, Mauern und Anpflanzungen freizuhalten.

## **8 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßen, begleitende Gehwege und Parkflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Die Aufteilung in Fahrbahn, Verkehrsinsel, Gehwege, Radwege, Parkplätze etc. erfolgt gemäß dem Bedarf bzw. dem Bestand soweit im Plan nicht differenziert ist.

## **9 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Grünflächen sind von jeglicher Bebauung und Flächenversiegelung freizuhalten und dürfen nicht als Lagerflächen genutzt werden.

9.1 Längs des Wiedlemattenwegs werden gemäß Eintrag im Plan "Verkehrsgrünflächen" ausgewiesen.

9.2 Längs des Dammgrabens sind die privaten Grünflächen als Teil des Gewässerrandstreifens zu erhalten.

## **10 Versorgungsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken in einem Geländestreifen von 1,00 m Breite Anlagen für die Versorgung (z.B. Kabelverteilerschränke) und Straßenbeleuchtung etc. zu dulden.

## **11 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Im Bereich der ausgewiesenen HQ<sub>extrem</sub>-Flächen sind die Gebäude unter Berücksichtigung einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise zu errichten.

## **12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht notwendigen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend den Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Abschätzung vom 26.07.2021 erstellt von Bioplan Bühl durchzuführen.

### **12.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Je nach Vorhaben sind in Abhängigkeit der betroffenen artenschutzrechtlich relevanten Arten und Gruppen Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen. Sie betreffen beispielsweise tages- und jahreszeitliche Bauzeitenbeschränkungen.

Artenschutzrechtliche Konflikte können nur mit Eingriffen in Gebäude, Gehölze oder Freiflächen auftreten und sind momentan nicht geplant. Eine artenschutzrechtliche Prüfung muss ggf. auf der Ebene des Bauantrags erfolgen.

Unabhängig davon sind die gesetzlichen Anforderungen zu berücksichtigen, z.B. hinsichtlich von Gehölzfällungen oder hinsichtlich des gesetzlich vorgeschriebenen Gewässerrandstreifens.

## **13 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB)

Bei den geplanten Anpflanzungen sind generell die nachstehenden Punkte zu beachten:

Es sind standortgerechte, einheimische Gehölze gemäß der Artenliste zu verwenden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Die Vorschriften des Nachbarrechts sind zu beachten.

### **13.1 Innere Durchgrünung**

Auf den privaten Gewerbegrundstücken ist je angefangenen 2.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum aus der beigefügten Artenliste anzupflanzen. Der Standort innerhalb der Grundstücke ist frei wählbar. Vorhandene Bäume und festgesetzte Einzelbäume gemäß Planeintrag werden auf dieses Pflanzgebot angerechnet.

### **13.2 Begrünung von Flachdächern**

Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 7° ist eine Begrünung in dem Maße auszuführen, wie es die Installation/der Betrieb einer Dachflächen PV- oder Solarthermieanlage erlaubt und soweit betriebliche Belange dem nicht entgegenstehen.

## **14 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

### **14.1 Erhalt von Einzelbäumen**

Die vorhandenen Bäume sind gemäß Planeintrag dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten.

## 15 Artenliste

Bei der Auswahl von Straßenbäumen sind die aktuellen Empfehlungen der GALK Liste der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz zu berücksichtigen.

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden. Sie wurden der Liste "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg", LfU, Karlsruhe 2002, für die Gemeinde Teningen entnommen.

### Kürzel Wissenschaftlicher Name

#### Große Bäume:

<b>Bi*</b>	<b>Betula pendula</b>	<b>(Hänge-Birke) *1</b>
Bu*	Fagus sylvatica	(Rotbuche)
<b>Es*</b>	<b>Fraxinus excelsior</b>	<b>(Gewöhnliche Esche) *3</b>
SP*	Populus alba	(Silber-Pappel)
<b>TEi*</b>	<b>Quercus petraea</b>	<b>(Trauben-Eiche)</b>
<b>SEi*</b>	<b>Quercus robur</b>	<b>(Stiel-Eiche)</b>
WLi*	Tilia cordata	(Winter-Linde)
<b>FUI</b>	<b>Ulmus minor</b>	<b>(Feld-Ulme) *4</b>

#### Kleine bis mittelgroße Bäume:

<b>FAh</b>	<b>Acer campestre</b>	<b>(Maßholder, Feld-Ahorn)</b>
<b>SEr</b>	<b>Alnus glutinosa</b>	<b>(Schwarz-Erle) *1</b>
<b>Hb*</b>	<b>Carpinus betulus</b>	<b>(Hainbuche)</b>
<b>ZP*</b>	<b>Populus tremula</b>	<b>(Zitterpappel, Espe)</b>
<b>VKi*</b>	<b>Prunus avium</b>	<b>(Vogel-Kirsche)</b>
TKi	Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche) *2
<b>SiW</b>	<b>Salix alba</b>	<b>(Silber-Weide)</b>
SaW	Salix caprea	(Sal-Weide)
<b>FW</b>	<b>Salix rubens</b>	<b>(Fahl-Weide)</b>
KW	Salix viminalis	(Korb-Weide)

#### Sträucher:

<b>Hri</b>	<b>Cornus sanguinea</b>	<b>(Roter Hartriegel) *2</b>
<b>Ha</b>	<b>Corylus avellana</b>	<b>(Gewöhnliche Hasel) *1</b>
EWd	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
ZWd	Crataegus laevigata	(Zweigriffeliger Weißdorn)
<b>Pf</b>	<b>Euonymus europaeus</b>	<b>(Gewöhl. Pfaffenhütchen) *2</b>
Fb	Frangula alnus	(Faulbaum) *2
<b>Lig</b>	<b>Ligustrum vulgare</b>	<b>(Gewöhnlicher Liguster) *2</b>
<b>Sc</b>	<b>Prunus spinosa</b>	<b>(Schlehe)</b>
Kd	Rhamnus cathartica	(Echter Kreuzdorn) *2
<b>HRO</b>	<b>Rosa canina</b>	<b>(Echte Hunds-Rose)</b>
GW	Salix cinerea	(Grau-Weide)
<b>PW</b>	<b>Salix purpurea</b>	<b>(Purpur-Weide)</b>
MW	Salix triandra	(Mandel-Weide)
SHo	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
GS	Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball) *2

Durch Fettschrift hervorgehoben sind Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden sollen.

Bei den mit "\*" gekennzeichneten Gehölzen sind die im Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) definierten Herkunftsgebiete zu berücksichtigen.

\*1: allergene Arten

\*2: giftige Arten

\*3: aufgrund des Eschentriebsterbens wird die Anpflanzung der Gewöhnlichen Esche nicht empfohlen

\*4: aufgrund der Empfindlichkeit gegenüber Ulmenkrankheiten wird die Anpflanzung der Feld-Ulme nicht empfohlen

## B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## § 74 LBO

### 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Dachgestaltung

Die zulässige Dachneigung wird gemäß Planeintrag festgelegt.

### 2 Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die befestigten Flächen sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden, unbefestigten Flächen auszubilden, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

Stellplätze für Pkw sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Pflaster) zu versehen, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

### 3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser um Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen

(§ 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO)

Zur Vorbeugung von Überschwemmungsgefahren und zum Zwecke der Trinkwasserschonung sind die anfallenden Niederschlagswasser von zusätzlichen Dachflächen und befestigten Flächen auf den Grundstücken zu sammeln und zurückzuhalten. Die Einleitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation oder Vorfluter ist durch geeignete Maßnahmen (Zisterne, Mulde, etc.) zu begrenzen.

Freiburg, den 07.06.2021 BU-ba-ta

11.11.2021 BU-ta

14.12.2021

28.03.2022

19.04.2022 BU-ba

**PLANUNGSBÜRO FISCHER** 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br

Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de

Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....  
Planer

 113Pla07.docx



Ausgefertigt: \_\_\_\_\_

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Plans sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Teningen übereinstimmen.

Teningen, den .....

.....  
Heinz-Rudolf Hagenacker, Bürgermeister