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

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 5 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 15)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (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 den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Zahl der Vollgeschosse
- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Höhe der baulichen Anlagen.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.3.1 Die maximale Traufhöhe (TH) wird entsprechend dem Planeintrag in absoluten Höhen (m ü. NHN) festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

1.3.2 Die maximale Firsthöhe (FH) wird entsprechend dem Planeintrag in absoluten Höhen (m ü. NHN) festgesetzt. Als Firsthöhe gilt die obere Dachbegrenzungskante.

1.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse (Höchstmaß) festgesetzt.

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

1.5.1 Für die Baufelder Nrn. 1 – 5 gilt die offene Bauweise in Form von Einzel- oder Doppelhäusern gemäß Planeintrag in der Planzeichnung.

1.5.2 Für die Baufelder Nrn. 6 und 7 wird keine Bauweise festgesetzt.

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

1.6.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

1.7 Garagen, Garagen in Form von Carports und Stellplätze
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

1.7.1 In den Baufeldern Nr. 1 – Nr. 5 sind Garagen und Garagen in Form von Carports und Stellplätze mit PV-Überdachungen nur innerhalb der Baugrenzen und in den hierfür ausgewiesenen Zonen gemäß Planzeichnung zulässig.

1.7.2 Offene KFZ-Stellplätze sind innerhalb der Baufelder Nr.1 – Nr. 5 nur bis zur hinteren Baufensterflucht zulässig. Die hintere Baufensterflucht wird definiert ab der jeweiligen Erschließungsstraße.

1.7.3 In den Baufeldern Nr. 6 und Nr. 7 sind Garagen, Garagen in Form von Carports, offene KFZ-Stellplätze sowie KFZ-Stellplätze mit PV-Überdachungen ausschließlich innerhalb der Baufenster sowie der hierfür festgesetzten Zonen (GA; ST) zulässig.

1.7.4 Werden offene KFZ-Stellplätze mit ihrer Querseite (senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche) an öffentliche Verkehrsflächen hergestellt, ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur Grenze – gemessen ab Hinterkante Bordstein bzw. Straßenbegrenzungsstein - einzuhalten.

1.8 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen mit mehr als 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie der hierfür festgesetzten Zonen (NA) zulässig.

Hinweis:
Für Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

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

Die in der Planzeichnung mit „GFLR“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke Nr. 4102 und Nr. 4102/17 zu belasten. Sie ist von hochbaulichen Anlagen sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

1.10 Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

1.10.1 Die private Grünfläche wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ festgesetzt. Der Uferbereich des Fließgewässers ist von Gestrüpp freizuhalten. Nicht heimische Pflanzen sind zu entfernen.

Hinweis:
Für den gesetzlich festgesetzten Gewässerrandstreifen gelten die Bestimmungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG BW).

Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind unter anderem die Errichtung baulicher Anlagen sowie Geländeauffüllungen und Geländeabträge unzulässig. Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz und können in ihrer derzeitigen Form bestehen bleiben. Im Falle eines Abbruchs gelten für einen anschließenden Neubau die Vorgaben des Gewässerrandstreifens.

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

1.11.1 Für die private und öffentliche Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur 1.700 bis max. 2.000 Kelvin) und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers.

1.11.2 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen und nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung (ggf. offene Rinne) an die angrenzenden Grünflächen anzuschließen.

1.11.3 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind 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.

1.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Auf den Grundstücken ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind neue Bäume anzupflanzen. Bestandsbäume werden angerechnet. Bei den Pflanzungen sind nachfolgend aufgeführte Gehölzarten zu verwenden:

Elsbeere	*Sorbus torminalis*
Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Winter-Linde	*Tilia cordata*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Speierling	*Sorbus domestica*
Trauben-Eiche	*Quercus petraea*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*
Zitter-Pappel	*Populus tremula*
Obstgehölze	*Hochstamm, verschiedene Sorten*

Es dürfen nur Bäume aus regionaler Herkunft verwendet werden.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 15)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

2.1 **Dächer** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig.

2.1.2 Die Dachneigung direkt aneinander angrenzender Doppelhäuser oder Hausgruppen ist einheitlich herzustellen. Sollte keine Einigung erzielt werden gilt 40° Dachneigung. Ein Versatz der Firstlinie ist zulässig.

2.1.3 Garagen und Carports sind entweder in das Gebäude einzubeziehen oder mit einem der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechenden Dach zu versehen. Unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes sind flache und flachgeneigte Dächer (0° - 15° Dachneigung) von Garagen und Carports in Verbindung mit einer vegetativen Dachbegrünung (Mindestsubstrathöhe 10 cm, extensive Pflege) zulässig.

2.1.4 Dachaufbauten sind in Form von Schlepp,- Giebel- oder Dreiecksgauben sowie Dacheinschnitte (Loggien) bis maximal 50 % der darunter liegenden Wandlänge zulässig. Dies gilt auch für Dachaufbauten mit Durchbrechung der Trauflinie (Wiederkehr, Zwerchhaus). Es ist nur eine Gaubenform pro Dachfläche zulässig. Giebel- und Dreieckgauben müssen mindestens dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zu den Ortgängen (seitliche Dachbegrenzungskante) sowie zueinander muss mindestens 1,0 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zum Hauptfirst, gemessen parallel zur Dachfläche, muss mindestens 1,25 m betragen. Bei Herstellung einer Wiederkehr kann auf den oberen Abstand verzichtet werden.

2.1.5 Als Dacheindeckungen sind nichtglänzende Ziegeleindeckungen aus Ton, Beton oder Schindeln sowie Dacheindeckungen aus Solarmodulen (z.B. Solarziegel, Indach-Solarmodule) zulässig. Die Dachfarbe direkt aneinander angrenzender Hauseinheiten muss einheitlich sein.

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

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

2.2.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

2.2.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.3 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.3.1 Geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern, Kunststoffbahnen, Gabionen) sind im gesamtem Plangebiet nicht zulässig. Ausgenommen sind geschlossene Bepflanzungen (z.B. Hecken, Sträucher) und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

2.3.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig, der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt mindestens 0,50 m.

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

Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.

2.5 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

2.6 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

2.6.1 Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach-, Zufahrts- und Hofflächen der privaten Grundstücke ist auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und zu speichern und dem Regenwasserkanal gedrosselt zuzuführen. Die Einleitung in den Regenwasserkanal darf 0,20 l/s je 100 m² angeschlossene undurchlässige Fläche nicht überschreiten. Zur Rückhaltung ist ein Volumen von 2,5 m³ je 100 m² angeschlossene undurchlässige Fläche (Au) vorzusehen.

2.6.2 Sofern eine Brauchwassernutzung von Niederschlagswasser vorgesehen ist, ist hierfür ein zusätzliches Nutzvolumen bereitzustellen. Eine Zwischenschaltung einer Brauchwasserzisterne ist zulässig. Das hierfür vorgesehene Volumen darf bei der Berechnung des Retentionsvolumens nicht angerechnet werden.

Hinweis:

Für die Planung und Dimensionierung von Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser können insbesondere folgende technische Regelwerke herangezogen werden:

- Arbeitsblatt DWA-A 117 – Bemessung von Regenrückhalteräumen
- Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW)

Die jeweils geltenden technischen Anforderungen an Planung, Bau und Betrieb der Anlagen sind zu beachten.

2.7 Nutzung erneuerbarer Energien (§ 74 (1) Nr. 1 und 3 LBO i. V. m. § 74 (1) Satz 2 LBO)

Die oben aufgeführten örtlichen Bauvorschriften nach § 74 (1) Satz 1 Nrn. 1 und 3 LBO gelten grundsätzlich nur, wenn sie gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen.

3 HINWEISE

3.1 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtssicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m sind auszuschließen.

3.2 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.

3.3 Starkregengefahr / Hochwasser

Bei Starkregenereignissen kann eine Überflutungsgefahr infolge wild abfließenden Hangwassers auftreten, weshalb eine starkregen- bzw. hochwasserangepasste Bauweise (Schutz bei Lichtschächten, Türen, o.ä.) empfohlen wird.

Durch bauliche Veränderungen bzw. Veränderungen an den Geländehöhe können sich die Fließwege, Fließgeschwindigkeiten und Überflutungstiefen bei Starkregenereignissen ändern. Durch die veränderten Fließwege darf es jedoch nicht zu einer Verschlechterung der Situation für Unter- bzw. Oberlieger kommen. (§ 37 (1) WHG).

3.4 Grundwasser

Erkenntnisse über Grundwasserstände im Planungsgebiet liegen nicht vor. Es können keine gesicherten Werte zum mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) und zum Grundwasserhöchststand (HHW) angegeben werden. Im Falle einer Unterkellerung ist die vorhandene Grundwassersituation (MHW und HHW) durch ein hydrogeologisches Gutachten eines Ingenieurbüros zu ermitteln.

Nach § 9 (1) Nr. 4 und (2) Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) stellt das Einbringen eines Baukörpers unter MHW eine Gewässerbenutzung dar und ist ohne Erlaubnis nach § 8 (1) und § 12 (1) Nr. 1 WHG der Unteren Wasserbehörde grundsätzlich unzulässig.

Zur Beschreibung der Grundwasser- /Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Wir weisen darauf hin, dass für Bohrungen über 10 m Tiefe und grundsätzlich für alle Erdaufschlüsse / Bohrungen die das Grundwasser erreichen ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist.

3.5 Netze BW

Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze

BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungs-planung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berück-sichtigen. Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen werden die Baufirmen darauf hingewiesen, entsprechende Lagepläne einzuholen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.

Eine Leitungsauskunft des Bestandsnetzes kann online (http://www.netze-bw.de/leitungsauskunft) oder über das Postfach Leitungsauskunft-Nord@)netze-bw.de in verschiedenen Dateiformaten angefordert werden.

3.6 Bodenschutz

Bei Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Mutterboden darf nur in dem für die Erschließung und Bebauung erforderlichen Umfang abgeschoben werden. Unnötiges Befahren und eine Beeinträchtigung der nicht überbauten Flächen sind zu vermeiden.

Bodenarbeiten sind möglichst bei trockener Witterung und geeigneter Bodenfeuchte durchzuführen. Mutterboden und Unterboden sind getrennt auszubauen, zu lagern und entsprechend ihrer Eignung wiederzuverwenden. Bei Geländeauffüllungen ist vorhandener Mutterboden zuvor abzuschieben und darf nicht überschüttet werden.

Zwischengelagerter Mutterboden ist locker und in Mieten von maximal 2 m Höhe zu lagern. Vor dem Wiederauftrag sind gegebenenfalls vorhandene Unterbodenverdichtungen zu beseitigen. Die Auftragshöhe des Mutterbodens soll bei Grünflächen 20 cm und bei Grabeland 30 cm nicht überschreiten.

Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Soweit möglich, sind wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen zu verwenden.

Zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen des Bodens sind insbesondere die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ und DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu berücksichtigen.

Bei Vorhaben, die auf mehr als 0,5 ha nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen einwirken, ist gemäß § 2 (3) LBodSchAG ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Die Erstellung nach DIN 19639 wird empfohlen.

Die Einbindung einer bodenkundlichen Baubegleitung ist bei entsprechendem Umfang der Eingriffe zu prüfen.

Werden im Zuge der Bauarbeiten Bodenbelastungen oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt, ist die zuständige Untere Bodenschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen mit dieser abzustimmen.

3.7 Erdmassenausgleich und Bodenaushub

Im Sinne des § 3 (3) LKreiWiG ist im Rahmen der Planung und Durchführung von Bauvorhaben ein Erdmassenausgleich anzustreben. Durch eine geeignete Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus sollen anfallende Aushubmassen möglichst innerhalb des Plangebiets wiederverwendet werden.

Nicht vor Ort verwendbarer Bodenaushub ist möglichst hochwertig zu verwerten. Unbrauchbare oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub getrennt zu halten. Eine Vermischung von belastetem und unbelastetem Boden ist unzulässig.

Bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub ist gemäß § 3 (4) LKreiWiG der verfahrensführenden Behörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen.

3.8 Abfallwirtschaft

Die Bestimmungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und der hierzu erlassenen Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung sind zu beachten. Es gilt grundsätzlich die Rangfolge Abfallvermeidung, Vorbereitung zur Wiederverwendung, Recycling, sonstige Verwertung und anschließend Beseitigung.

Anfallende Abfälle sind getrennt zu halten und ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu beseitigen. Die Vermischung gefährlicher Abfälle mit anderen Abfällen, Stoffen oder Materialien ist unzulässig.

Anfallender Bauschutt darf nicht als An- oder Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgräben oder vergleichbare Zwecke verwendet werden. Er ist einer zugelassenen Verwertungsanlage zuzuführen. Ist eine Verwertung aufgrund von Verunreinigungen nicht möglich, ist das Material ordnungsgemäß zu beseitigen.

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen festgestellt, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Abfallrechtsbehörde des Landratsamtes Emmendingen abzustimmen.

3.9 Öffentliche Abfallentsorgung

Die Grundstücke im Plangebiet unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Emmendingen. Dies gilt auch für überlassungspflichtige Abfälle aus Gewerbebetrieben.

Bei der Planung und Ausführung der Erschließungsanlagen sind die Anforderungen der öffentlichen Abfallentsorgung, insbesondere hinsichtlich der Befahrbarkeit und Erreichbarkeit der Grundstücke durch Müllfahrzeuge, zu berücksichtigen.

3.10 Geologie / Geochemie / Geothermie

Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Löss, Holozäne Abschwemmmassen) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter sind Gesteine des Muschelkalks zu erwarten.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig- schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeiqeportal zur Verfügung.

Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepaqe entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.

Teningen, den 29.09.2026

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 Plans sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Teningen übereinstimmen.

Teningen, den ……

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

Teningen, den ……

……...
Bürgermeister
Berthold Schuler

……...
Bürgermeister
Berthold Schuler