Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen 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: Wohngebäude

Auf der Fläche des Vorhabens „Wohngebäude“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- 2 Wohngebäude mit in der Summe maximal 7 Wohneinheiten
- Nebenanlagen und Nebengebäude
- Kfz-Stellplätze, Garagen und Fahrradstellplätze

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird festgesetzt durch den angegebenen maximalen Wert der Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Höhe baulicher Anlagen (GH) und der maximalen Zahl der Vollgeschosse (Z).

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist der Planeinschrieb in Meter über Normalnull (m ü. NN) maßgebend. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Dachhaut.

1.2.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche (GRZ) ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Untergeordnete Bauteile wie Balkone und Erker dürfen die Baugrenzen (Baufenster) auf maximal 5,0 m Länge um bis zu 1,0 m überschreiten.

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

1.4.1 Für das Wohngebäude A (s. Planzeichnung) gilt die geschlossene Bauweise.

1.4.2 Für das Wohngebäude B (s. Planzeichnung) gilt die offene Bauweise.

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

1.5.1 Garagen und Carports sind nur im Baufenster zulässig. Carports werden definiert als mindestens an zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

1.5.2 Kfz-Stellplätze sind im gesamten Baugebiet zulässig.

1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

1.6.1 Im Plangebiet 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 der dafür vorgesehenen Zone (NA) zulässig.

1.6.2 Nebenanlagen und Nebengebäude bis 25 m³ und ebenerdige Nebenanlagen (wie z.B. Kinderspielflächen, Schwimmbäder und Terrassen) sind im gesamten Plangebiet zulässig.

1.6.3 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauGB, die der Ver- oder Entsorgung des Gebiets dienen, sind im gesamten Plangebiet zulässig.

1.6.4 Die maximale Höhe von Nebenanlagen (Oberkante) wird auf 3,5 m, bezogen auf die Oberkante des Geländes, beschränkt. Es gilt das arithmetische Mittel der 4 Gebäudeeckpunkte.

1.7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Versorgungsanlagen und -leitungen i.S.d. § 9 (1) Nr. 13 BauGB sind im gesamten Plangebiet unterirdisch zu führen.

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

1.8.1 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte 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.

1.8.2 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. LED-Leuchten).

1.8.3 Die Gebäude dürfen nicht tiefer als in Höhe des mittleren Grundwasserhöchststandes (MHW) von 188,1 m ü. NN gegründet werden und sind mindestens bis zur Höhe des höchsten Grundwasserstandes (HHW) von 189,2 m ü. NN dicht gegen drückendes Wasser auszubilden.

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

Im Plangebiet sind mindestens drei standortgerechte und heimische, hochstämmige Obst- oder Laubbäume 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.

2 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)

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

2.1.1 Dachgestaltung

2.1.1.1 Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen für Hauptgebäude sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.1.1.2 Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind mit einer Dachneigung von 0° bis 5° herzustellen und extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss dabei mindestens 5,0 cm betragen. Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachfläche als Terrasse oder für Sonnenkollektor- bzw. Photovoltaikanlagen genutzt wird.

2.1.1.3 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (z.B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.).

2.1.2 Attikageschoss

Das dritte Geschoss des Wohngebäudes B (s. Planzeichnung) ist als Attikageschoss auszubilden, wobei der allseitige Rücksprung gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses mindestens 1,5 m betragen muss. Das Attikageschoss ist so auszubilden, dass es kein Vollgeschoss im Sinne der LBO ist.

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

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

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

2.3.1 Einfriedungen und Mauern entlang der privaten Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von max. 1,0 m, bezogen auf das natürliche Gelände vor der Baumaßnahme nicht überschreiten.

2.3.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

2.3.3 Einfriedungen aus Stacheldraht und Nadelgehölzhecken sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

2.4 Gestaltung und Nutzung 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.

2.5 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.

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

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

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

Das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten. Das anfallende Niederschlagswasser muss in Retentionszisternen gesammelt, gespeichert und zeitverzögert, gedrosselt abgeleitet werden. Das Rückhaltevolumen muss je 100 m² abflusswirksamer Grundstücksfläche mindestens 2,5 m³ betragen. Der Drosselabfluss darf je 100 m² abflusswirksamer Grundstücksfläche maximal 0,2 l/s betragen. Die Notüberläufe von Regenspeichern/Zisternen sind an die öffentliche Regenentwässerung (Mischwasserkanal) anzuschließen.

3 HINWEISE

3.1 Altlasten

Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

3.2 Anpflanzungen

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

Bei der Grünflächenplanung sollte auf allergene Pflanzen wie Hasel, Erle, Birke sowie auf starkgiftige Gewächse verzichtet werden.

3.3 Artenschutzrechtliche Hinweise

Für das Plangebiet wurde im Juli 2016 eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt. Im August 2019 wurde für den Bereich der Scheune zusätzlich das Vorkommen von Fledermäusen untersucht. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatschG auszuschließen, sind die nachfolgenden Maßnahmen umzusetzen:

- Um die im Gelände nachgewiesene und besonders geschützte **Blindschleiche** (Anguis fragilis) nicht zu gefährden sowie zum vorbeugenden Schutz der im Siedlungsbereich lebenden Fledermäuse, sind Räumungsarbeiten auf dem Gelände nur zwischen September und Oktober auszuführen. Beim Abtrag der Erdschichten in diesen Bereichen sollte zudem eine ökologische Baubegleitung anwesend sein.
- Zum Schutz der Brutvogelart der **Blaumeise** sollten die in den Bäumen angebrachten Nistkästen bei Baumfällungen vorher entfernt und in der näheren Umgebung wieder aufgehängt werden. Eine Rodung der Bäume ist nur in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Februar bei frostfreier Witterung zulässig.
- Ein Abriss der Scheune sollte im Winterhalbjahr bzw. ab August erfolgen. Um die künftigen Gebäude im Dorfkontext auch für gebäudebewohnen **Fledermaus- oder Vogelarten** attraktiv zu gestalten, wird vorgeschlagen, ein Schalbrett mit innen liegendem, von unten anfliegbarem Hohlraum oder Fledermausnistkästen anzubringen.

3.4 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.4.1 Allgemeine Bestimmungen:

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.4.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.5 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Hochflutlehm) mit unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie 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 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.

Auf die Bereitstellung von Geo-Daten durch die LGRB-Informationsdienste (http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/) wird hingewiesen.

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 wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

3.6 Gesundheitsschutz

Die innerhalb des Planungsgebietes herzustellenden Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC- Spülleitungen 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.

3.7 Abfallrecht

Im Hinblick auf die abfallwirtschaftlichen Belange ist das Gesetz zur Förderung der Kreislauf-Wirtschaft 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.

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.

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (07641/451-499 o. 662, E-Mail: gia@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.

3.8 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.

Gemeinde Teningen, den 7. Jan. 2020

Hagenacker
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

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 9. März 2020

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 1. Juli 2020

Teningen, den 1. Juli 2020

Hagenacker
Bürgermeister