

kein

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Gewann "Seiberg" der

Gemeinde	TENINGEN
Ortsteil	HEIMBACH
Landkreis	EMMENDINGEN

1. Allgemeines

1.1 Lage des Baugebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Baugebiet liegt in Teilen der Gewanne "Ziegelacker, Kreuzacker und Seiberg" des Ortsteiles Heimbach der Gemeinde Teningen.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

im Süden:	durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
im Norden:	durch die Parkanlage des Schlosses
im Osten:	durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
im Westen:	durch die K 5115

1.2 Anlaß und Erforderlichkeit der Bebauungsplanaufstellung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind mehrere Gründe maßgebend:

- a) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt Teilflächen mit vorhandener Altbebauung, Teilflächen mit Bauten aus jüngerer Zeit, die ohne Bebauungsplan entstanden sind und darüber hinaus noch fünf weitere unbebaute Bauplätze im Gebiet der südlichen und südöstlichen Plangrenze. Diese Bauplätze sind bereits erschlossen.
- b) Die Ausweisung von fünf zusätzlichen Bauplätzen ist aus erschließungsrechtlicher Hinsicht notwendig, damit eine straßenbeidseitige Bebauung durchgeführt werden kann. Da dieses Neubaugebiet erschließungsbeitragsrechtlich noch nicht abgerechnet ist, mußte aus Gründen der Beitragsgleichbehandlung diese Grundstücke ausgewiesen werden.
- c) Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Gebiet wurde ebenfalls erforderlich, damit das Neubaugebiet bei den o.g. 5 Grundstücken eine ordnungsgemäße Abrundung erhält.



- d) Für dieses Baugebiet war bis zum heutigen Zeitpunkt nur ein Planentwurf vorhanden. Um einen ordnungsgemäßen, rechtsverbindlichen Zustand herzustellen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Teningen nach Eingliederung der Gemeinde Heimbach beschlossen, für dieses Gebiet einen Bebauungsplan nach den Vorschriften des BBauG aufzustellen.
- e) Da in Heimbach nur noch wenige Baugrundstücke für den Eigenbedarf zur Verfügung stehen, wurde es für günstig angesehen, diese fünf zusätzlichen Bauplätze in den Geltungsbereich einzubeziehen, zumal diese schon erschlossen sind.

### 1.3 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BGBI I S. 341), Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBI I S. 1237) und der Berichtigung vom 20.12.1968 (BGBI 1969 I S. 21), Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBI I S. 21), Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 351)

### 1.4 Vorhandene Bebauungspläne und Bebauungsvorschriften, sonstige Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird von irgendwelchen bestehenden oder anderweitig beabsichtigten bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen nicht beeinflusst.

## 2. Erläuterung der Planung und des Inhalts des Bebauungsplanes

### 2.1 Gegebenheiten des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfaßt im wesentlichen schon bebaute Grundstücke. Im Osten und Süden wird das Gebiet durch neugeschaffenes Baugelände abgerundet. Das Gelände fällt von Osten zum Weg "Am Ziegelhof" steil ab. Danach ist es flach bis zur Kreisstraße Nr. 5115. Von Norden nach Südwesten besteht ebenfalls eine leichte Neigung. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ca. 4,3 ha. Das Planungsgebiet ist im wesentlichen durch die Straßen "Am Seiberg" und "Schluchweg" mit jeweiliger Anbindung an K 5115 erschlossen. Lediglich der Schluchweg wird um ca. 30 m nach Osten als Zufahrt zum Grundstück Flst.Nr. 1281 verlängert. Von dort führt ein Fußweg zur Straße "Am Sei-

berg". Die Straße "Am Ziegelhof" wurde am südlichen Ende durch einen Wendepunkt ergänzt.

### 3. Erschließung

#### 3.11 Öffentlicher Nahverkehr

Ein privates Busunternehmen fährt den Ortsteil wöchentlich zweimal an und schafft so eine Verbindung nach Emmendingen und Teningen. Dieses Unternehmen führt auch den Schülertransport durch.

#### 3.12 Individueller Verkehr

K 5115 Köndringen - Heimbach - Kenzingen  
Ortsstraße "Am Seiberg"  
Wohnstraße "Schluchweg", "Am Ziegelhof"

#### 3.2 Fahrverkehr

Die Fahrbahnen sind 5,50 m breit.

#### 3.3 Fußgängerverkehr

Es bestehen 1,50 m breite Fußwege nördlich der Straße "Am Seiberg" und östlich "Am Kreuzacker" mit Fußweg zur K 5115.

#### 3.4 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkflächen sind nicht vorgesehen. Die Garagen und Parkplätze müssen auf den Privatgrundstücken gebaut werden.

#### 3.5 Stromversorgung

Das Badenwerk stellt die Stromversorgung für das Neubaugebiet sicher. Gasversorgung ist nicht vorhanden.

#### 3.6 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem zentralen Netz des Ortsteiles Heimbach. In den östlichen, hochgelegenen Grundstücken ist noch ein ausreichender Wasserdruck vorhanden.



### 3.7 Kanalisation

Die im Planungsgebiet vorgesehenen Wohneinheiten sind im Gesamtentwässerungsplan des Ortsteiles berücksichtigt. Mit dem Bau des Sammelkanals nach Köndringen wird noch im Jahre 1977 begonnen werden. Dieser Sammler wird in Köndringen an den Verbandssammler der Abwasserzweckverbandes "Untere Elz" angeschlossen.

### 3.8 Müllentsorgung

Ein von der Gemeinde beauftragtes Privatunternehmen nimmt die Müllbeseitigung vor.

## 4. Art und Maß der baulichen Nutzung

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung sind zulässig.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen entsprechen § 17 Baunutzungsverordnung. Für Einzelhäuser sind vorgesehen

GRZ 0,4 - GFZ 0,7

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt. Die nach § 2 Abs. 4 Satz 5 der LBO anzurechnenden Vollgeschosse sind darin enthalten.

## 5. Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt, § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung.

## 6. Erschließungskostenschätzung

Kanalisation	ca.	350.000.--	DM
Wasserversorgung	ca.	80.000.--	DM
Straßenbauarbeiten	ca.	350.000.--	DM
Straßenbeleuchtung	ca.	50.000.--	DM
Gesamt		830.000.--	DM
=====			

Die angegebenen Kosten beziehen sich auf das gesamte Planungsgebiet (Teile davon sind schon gebaut).

#### 7. Bauordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist eine Baulandumlegung nach dem BBauG vorgesehen.

#### 8. Zeitliche Durchführung

Baulandumlegung und Fertigstellung der Erschließung sollen nach Rechtskraft des Planes verwirklicht werden.

Teningen, den 5. Oktober 1977