

gezeichnet 5.2.86  
+ 17.3.88

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

=====

zum Bebauungsplan der Gemeinde Teningen für den Ortsteil Heimbach,  
Gewann "Gallenbach", Landkreis Emmendingen.

Bezeichnung des Bebauungsplanes:

Bebauungsplan Gallenbach

**A) Rechtsgrundlagen**

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I.S. 2256) zuletzt geändert am 6.7.1979 (BGBl. I.S. 949).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) vom 15. Sept. 1977 (BGBl. I.S. 1763) BauNVO.
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 30.7.1981 (BGBl. I.S. 833).
4. §§ 3 - 13 und § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28.11.83 (Ges. Bl. S. 770).
5. Das Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 15.3.1974 (BGBl. I. Seite 721).

**B) Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)**

- 1.11 Im WA ist die Ausnahme gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO nicht zugelassen.
- 1.12 Im GE sind Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.
- 1.13 Im Gewerbegebiet GE dürfen neue betriebliche Anlagen nur dann errichtet werden, wenn sie das Wohnen im benachbarten Dorf- und Wohngebiet nicht wesentlich stören.
- 1.14 Im Dorfgebiet sind die in § 5 Abs. 2, Ziffern 1 - 9 BauNVO genannten Nutzungen zulässig. Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit dem Bundesimmissionsschutzgesetz sind die zulässigen Anlagen so zu errichten und zu betreiben, daß die Vorschriften der §§ 1, 5 und 22 Bundesimmissionsschutzgesetz eingehalten werden.  
Diese Vorschrift gilt vor allem für die Tierhaltung.

- 1.15 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird die zulässige Nutzung auf den Dorfgebietsgrundstücken entlang der Straße "Am Gallenbach" gegliedert.  
- Besondere Bauweise b 2 -.  
Innerhalb der jeweils besonders festgesetzten nördlichen Teilfläche der überbaubaren Grundstücksfläche sind Wohnungen nicht zulässig.  
Innerhalb der jeweils besonders festgesetzten südlichen Teilfläche der überbaubaren Grundstücksfläche sind die Nutzungen nach § 5 BauNVO zulässig.  
Die Errichtung von "sonstigen Wohngebieten" <sup>gebäuden</sup> gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 der BauNVO ist nicht zulässig. Es dürfen nur Wohngebäude oder Wohnungen in Verbindung mit gewerblicher Nutzung errichtet werden (z.B. Landwirtschaft, Handwerk, freie Berufe usw.).

- 1.16 Auf den überbaubaren Grundstücksflächen talseitig der B und C Straßen können alle Gebäude errichtet werden, wie sie im § 5 Abs. 2 BauNVO aufgeführt sind, jedoch keine Tankstellen.  
Dabei können unterschiedliche Nutzungen auch in einem Gebäude untergebracht werden.

- 1.17 Nutzungsregelung Friedhof:

Bei Anlage der Friedhofserweiterung sind die jeweils geltenden Vorschriften einzuhalten.

## 1.2 Stellplätze; Garagen und ihre Einfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG; § 12 BauNVO)

- 1.21 Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den durch Planzeichen angegebenen Flächen zulässig.
- 1.22 Garagen sind so anzuordnen, daß vor den Garageneinfahrten Stauraum von mind. 5 m Länge vorhanden ist.
- 1.23 Je Grundstück kann eine Zufahrtsbreite von höchstens 6 m in Anspruch genommen werden, ausgenommen Baugrundstücke mit über 50 m gerader Frontlänge entlang den Erschließungsstraßen.

- 1.24 Garagen im Dorfgebiet (MD) und allgemeinen Wohngebiet (WA) sind mit einem Satteldach entsprechend den Vorschriften der LBO zu errichten.

## 1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- 1.31 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit Gebäude, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Im Dorfgebiet können von dieser Festsetzung Ausnahmen zugelassen werden, wenn
- a) die überbaubare Fläche bereits überbaut ist,
  - b) öffentliche und private Belange nicht entgegenstehen.
- 1.32 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO (Versorgungsanlagen) sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

#### 1.4 Maß der baulichen Nutzung

- 1.41 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grund- sowie der Geschoßflächenzahl bestimmt.
- 1.42 Bei der Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschoßfläche werden die Flächen von Garagen in Vollgeschossen nicht angerechnet (§ 21 a BauNVO).
- 1.43 Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze.

#### 1.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG; § 22 BauNVO)

- 1.51 Im Gewerbegebiet GE und im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO), wobei im Allgemeinen Wohngebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.
- 1.52 Im Dorfgebiet MD werden besondere Bauweisen - b 1 und b 2 - festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- 1.521 Besondere Bauweise - b 1 - (betr. Flurstück-Nr. 77 und 78)
- Einseitiger Grenzbau für die bestehenden Gebäude.
  - Beim Neu- oder Anbau von Wohngebäuden müssen die Abstandsvorschriften der LBO eingehalten werden.
  - Beim Neu- oder Anbau von Nichtwohngebäuden können bestehende Baufluchten auch als Grenzbebauung aufgenommen werden.
- 1.522 Besondere Bauweise - b 2 -
- Die Wohngebäude sind innerhalb der südlichen überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend den Abstandsvorschriften der LBO zu errichten.
  - Im Bereich der nördlichen überbaubaren Grundstücksfläche können eingeschossige Gebäude mit einer max. Traufhöhe von 4,00 m errichtet werden.
  - Auf den beiden Grundstücken an der Straße "Am Gallenbach" nördl. der Einmündung der A-Straße sowie auf dem Flurstück Nr. 230 können diese eingeschossigen Gebäude auch giebelseitig als Grenzbau errichtet werden.
  - Wird nicht auf die Grenze gebaut, so ist ein Grenzabstand von mind. 3,00 m einzuhalten.

## 1.6 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG; § 23 BauNVO)

- 1.61 Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil.
- 1.62 Im Dorfgebiet können von den Festsetzungen zur Überbaubaren Fläche auf den Grundstücken entlang der Straße "Am Gallenbach" ausnahmsweise Überschreitungen zugelassen werden, wenn
- a) es sich um eingeschossige Gebäude handelt,
  - b) die Gebäude nicht zum Wohnen genutzt werden,
  - c) die planmäßig festgesetzte überbaubare Fläche bereits bebaut ist.

Die Überschreitungen sind nur zulässig im Anschluß an die festgesetzte nördliche Teilfläche der überbaubaren Fläche.

## 1.7 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

- 1.71 Soweit festgesetzt, ist die Firstrichtung der baulichen Anlagen entsprechend dem Planzeichen anzuordnen.
- 1.72 In allen anderen Fällen sind die Gebäude rechtwinklig bzw. parallel zu den Erschließungsstraßen oder empfohlenen Grundstücksgrenzen anzuordnen.

## 1.8 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Genaue Höhenangaben siehe Punkt 1.21 der "Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen".

- 1.81 Das Baugebiet liegt teils am Hang und teils an der Talsohle des Gallenbaches. Ein hoher Grundwasserstand oder Druckwasser vom Gallenbach sowie Hangdruckwasser sind daher möglich. Die einzelnen Daten sind vor Baubeginn zu prüfen und entsprechend zu berücksichtigen.

## 1.9 Freizuhaltende Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

(Sichtflächen und Schutzstreifen)

- 1.91 Der entlang dem Gallenbach mit dem entsprechenden Planzeichen festgesetzte Schutzstreifen ist von jeder Bebauung freizuhalten. Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Aufschüttungen sowie die Anlage von Stellplätzen, von Hof- und Lagerflächen sind unzulässig. Der Schutzstreifen ist als private Grünfläche zu nutzen.
- 1.92 Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Einfriedigungen, Bepflanzungen und sonstige Nutzungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahn nicht überschreiten. Einzelbäume ohne Sichtbehinderung sind zulässig.

## 1.10 Pflanzgebot und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BBauG)

- 1.10.1 "Pflanzgebot für Einzelbäume"  
Entlang den Erschließungsstraßen sind auf den privaten Grundstücksflächen Einzelbäume zu pflanzen.
- 1.10.2 Die Uferbepflanzung entlang dem Gallenbach ist zu erhalten und durch Einzelbäume (z.B. Nußbäume) zu ergänzen. Die Anlage von Stellplätzen, von Hof-, Arbeits- und Lagerflächen ist auf den Flächen mit Pflanzgebot unzulässig.

## 1.11 Lärmschutzmaßnahmen

- 1.11.1 Das Gebäude im Dorfgebiet an der Straße "Am Gallenbach" gegenüber der Werkstatt "Fehrenbach" liegt in der im Bebauungsplan gekennzeichneten Zone, in der Überschreitungen des zulässigen Lärmpegels auftreten können. Für dieses Gebäude sind besondere bauliche Maßnahmen zum Lärmschutz notwendig. Dies kann durch entsprechende Grundrisslösungen, durch Verwendung besonders schalldämmender Baustoffe für die Gebäudeaußenflächen sowie durch Schallschutzfenster geschehen. Die überbaubare Fläche des betreffenden Grundstücks ist im Bebauungsplan mit einem besonderer Planzeichen gekennzeichnet. (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BBauG)

# C) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(örtl. Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BBauG; § 73 LBO 1984)

## 1.1 Äußere Gestaltung

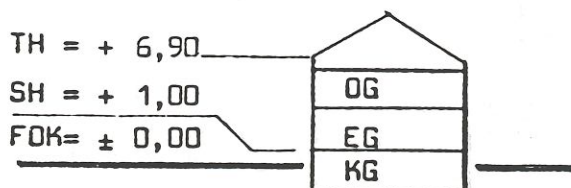
Wird im MD gem. Ziff. 1.52 ein Grenzbau errichtet, so sind die gegen die Grundstücksgrenze freistehenden Wände verputzt, in Sichtbeton, in Sichtmauerwerk oder ansprechender Verkleidung auszuführen.

## 1.2 Höhenangaben

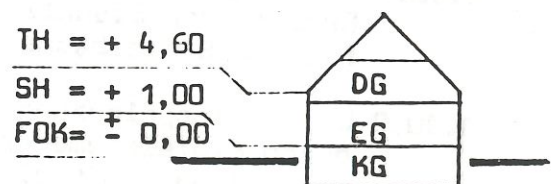
(§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BBauG)

1.21 Für die max. Sockel- und Traufhöhen gelten die in der Schemazeichnung angegebenen Maße.

$$DN = II = 25 - 35^{\circ}$$

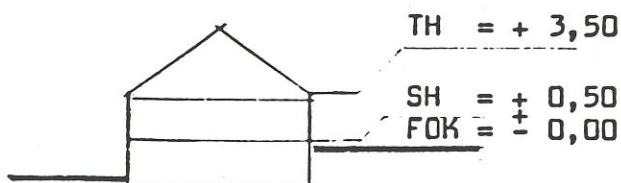


$$DN = I + I DG 45 - 50^{\circ}$$



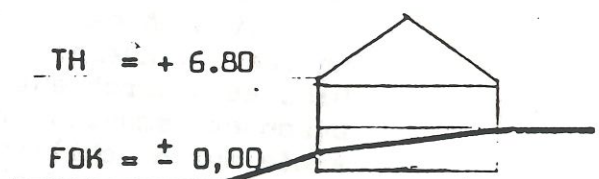
Bergseits der Straße "Am Gallenbach"

$$I + I UG; DN = 25 - 35^{\circ}$$



Talseits der "B" und "C"-Straße

$$I + I UG; DN = 25 - 35^{\circ}$$



Bergseits der "B" und "C"-Straße

TH = Traufhöhe  
SH = Sockelhöhe  
FOK = Fahrbahnoberkante in Straßenmitte  
DN = Dachneigung

Die Angabe der Traufhöhe bezieht sich auf den Schnittpunkt zwischen UK. Dachhaut und Außenwand.

- 1.22 Bei Neu- oder Umbauten auf den Flurstücken-Nr. 77 und 78 müssen die First- und Traufhöhen an die bestehenden Gebäude angepaßt werden.
- 1.23 Werden bei den Gebäuden talseitig der B u. C Straße die unter Punkt 1.16 der "Planungsrechtlichen Festsetzungen" genannten Anbauten errichtet, sollen die Traufhöhen, Dachneigung sowie die Gestaltung denen der Wohngebäude angepaßt werden.

### 1.3 Dachgestaltung (§ 73, Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.31 Die zulässige Dachneigung ist in der Planzeichnung festgesetzt. Als Dachform sind zugelassen: Flachdach, Satteldach, Walmdach und einhüftiges Dach.
- 1.32 Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur bei Gebäuden mit Steildach (ab 40° Dachneigung) zulässig.

### 1.4 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

- 1.41 Einfriedigungen der Grundstücke entlang der Straßenbegrenzungslinien (Grenze zu Verkehrsflächen) sind zulässig bis zu 1,0 m Höhe, davon bis 0,30 m Höhe als geschlossener Sockel. Ausgenommen hiervon sind die in der Planzeichnung besonders festgesetzten Zonen (von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen). In diesen Fällen ist die Einfriedigung entlang der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig. Die Grundstücke sind gegen die Verkehrsfläche mit Rabattensteinen bis zu 15 cm Höhe zu befestigen.
- 1.42 Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßenmündungen weitergehende Beschränkungen gefordert werden.

### 1.5 Gestaltung der unbebauten Flächen, gärtnerische Gestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

- 1.51 Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten; im Gewerbe- und Dorfgebiet, soweit sie nicht als Lagerfläche genutzt werden.
- 1.52 Stellplätze, Arbeits-, Hof- und Lagerflächen sind zu befestigen.
- 1.53 Anfüllungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden.

## 1.6 Ver- und Entsorgungsleitungen

1.61 Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

1.62 Das Niederspannungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.  
Die bereits bestehenden Freileitungen können erhalten bleiben.

1.63 Die Badenwerk AG erhält die Genehmigung für den Einbau von Niederspannungs-Verteilerschränken auf den im Bebauungsplan als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen. Art, Anzahl und Einbauorte der Kabelverteilerschränke werden vom Badenwerk im Einvernehmen mit der Gemeinde zu gegebener Zeit festgelegt.

1.64 Das EVU ist berechtigt im Zuge der Erschließung die Hausanschlußkabel auf die Grundstücke zu verlegen.

## 1.7 Entwässerung

Alle Bauanträge für Bauvorhaben, in denen außer häuslichen Abwässern auch gewerbliche oder industrielle Abwässer anfallen oder eine Lagerung wassergefährdender Stoffe durchgeführt wird, sind dem Wasserwirtschaftsamt zur Stellungnahme zuzuleiten.

1.7 Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich- und Dichtungsmaterialien- keine Teerprodukte usw.). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

Beim Ausheben der Baugrube sind der angetroffene Grundwasserstand und das Maß der zur Baudurchführung notwendigen Grundwasserabsenkung umgehend dem Wasserwirtschaftsamt Freiburg, Turnseestraße 5, mitzuteilen.

Die Baugrube und die Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial -kein Humus oder Bauschutt- aufzufüllen und außerhalb der befestigten Flächen mit Humus abzudecken.

Beim Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser über die Regenwasserkanalisation oder unmittelbar in Oberflächengewässer ist darauf zu achten, daß keine Gewässer-Verunreinigung durch Zementmilch, wassergefährdende Stoffe oder auch Erdschlamm eintritt.

Die Entwässerung des Ergänzungsgebietes hat, wie im Entwässerungsplan vorgesehen, im Trennsystem zu erfolgen.

am 20. FEB. 1983  
Herrn Bürgermeister  
Bürgermeister



I.A.

Rienhard Frenner

geändert mit  
Satzungsbeschluss  
v. 8.12.87

geändert mit  
Satzungsbeschluss  
v. 8.12.87