INHALT

1 ANLASS ZUR PLANAUFSTELLUNG 2
2 LAGE UND AKTUELLE NUTZUNG DES PLANGBIETES 2
3 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 3
4 VERFAHREN 4
5 KLIMASCHUTZ 5
6 STÄDTEBAULICHE VORSTELLUNG 6
6.1 Art der baulichen Nutzung 7
6.2 Maß der baulichen Nutzung 7
6.3 Gebäudehöhen 7
6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 8
6.5 Stellung der baulichen Anlagen 8
6.6 Überbaubare Grundstücksfläche 9
6.7 Garagen, Carports und Stellplätze 9
6.8 Nebenanlagen 10
6.9 Anzahl von Wohneinheiten 10
6.10 Abgrabungen und Aufschüttungen 10
6.11 Leitungsrecht 10
6.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 10
7 UMWELTPRÜFUNG / GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN 11
7.1 Maßnahme 1 – Anlage einer Streuobstwiese 11
7.2 Maßnahme 2 – Anlage einer Streuobstwiese 11
7.3 Maßnahme 3 – Anlage einer Streuobstwiese 11
7.4 Maßnahme 4 – Anlage einer Magerwiese 11
7.5 CEF-Maßnahme Vögel und Fledermäuse 12
7.6 CEF-Maßnahme Reptilien 12
8 VERKEHR 12
8.1 Erschließung und verkehrliche Anbindung 12
8.2 Ruhender Verkehr 13
9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 13
9.1 Dachflächengestaltung 13
9.2 Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen 13
9.3 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke 14
9.4 Außenantennen 14
9.5 Niederspannungsfreileitungen 14
9.6 Einfriedungen 14
9.7 Stellplatzverpflichtung 14
9.8 Umgang mit Niederschlagswasser 15
10 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN UND PFLANZEMPFEHLUNG FÜR PRIVATE GRUNDSTÜCKE 15
10.1 Öffentliche Grünflächen 15
10.2 Pflanzempfehlung 16
11 VER- UND ENTSORGUNG 17
12 FOLGEEINRICHTUNGEN 17
13 BODENORDNUNG 17
14 FLÄCHENSTATISTIK 18
15 ERSCHLIESSUNGS- UND FOLGEKOSTEN 19

1 ANLASS ZUR PLANAUFSTELLUNG

Aufgrund der weiterhin angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt und der nach wie vor anhaltenden Nachfrage nach Wohngebäuden insbesondere in der Form des Einfamilienhauses, strebt die Gemeinde Teningen die Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche im Ortsteil Heimbach, Bereich Gallenbach, an. Zur städtebaulichen Ordnung des Gebietes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Das Gebiet „Gallenbach IV“ bildet eine Fortsetzung der Bebauungsplangebiete „Gallenbach I-III“, welche in der Zeit von 1986 bis 2004 erstellt wurden. Es schließt sowohl städtebaulich als auch unter gestalterischen Aspekten an die vorangegangenen Bebauungspläne an und soll den aktuellen Wohnbauflächenbedarf der örtlichen Bevölkerung stillen.

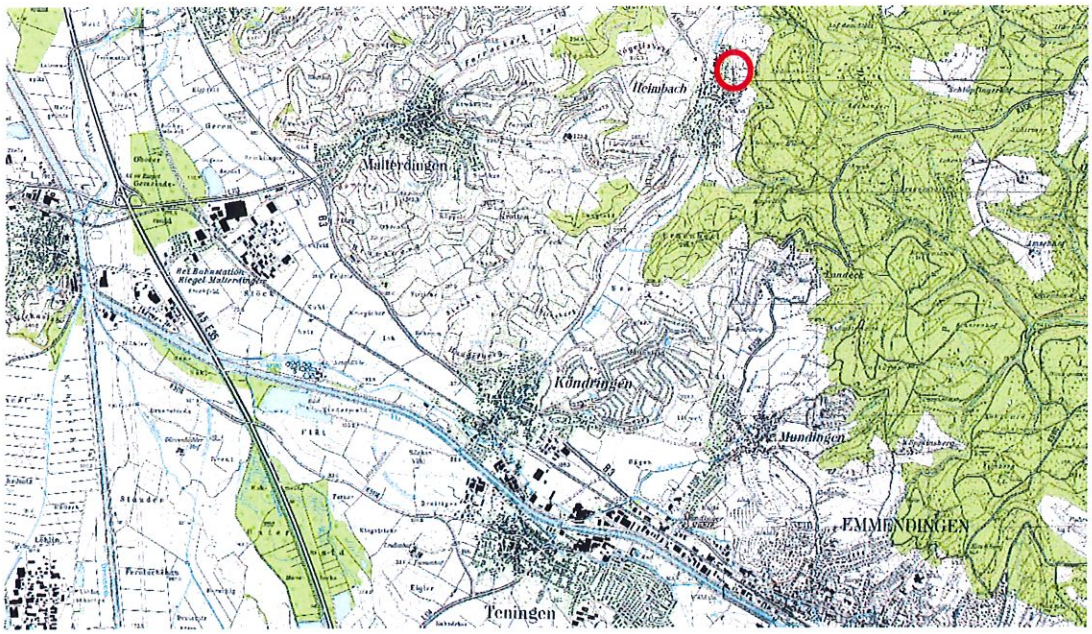
Die grundlegenden Ziele des Bebauungsplans sind im Sinne der Vorschriften des BauGB die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung, die Sicherung der natürlichen Umwelt sowie der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Dabei gilt es folgende Planungsziele abzusichern:

- Schaffung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung
- Wahrung des Ortsbildes und Formulierung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Sicherung einer geordneten baulichen Entwicklung im Plangebiet
- Sinnvolle Grundstücksneuordnung zwecks Gewährleistung einer entsprechenden Bodennutzung durch die Ausweisung optimal bebaubarer Parzellen

2 LAGE UND AKTUELLE NUTZUNG DES PLANGBIETES

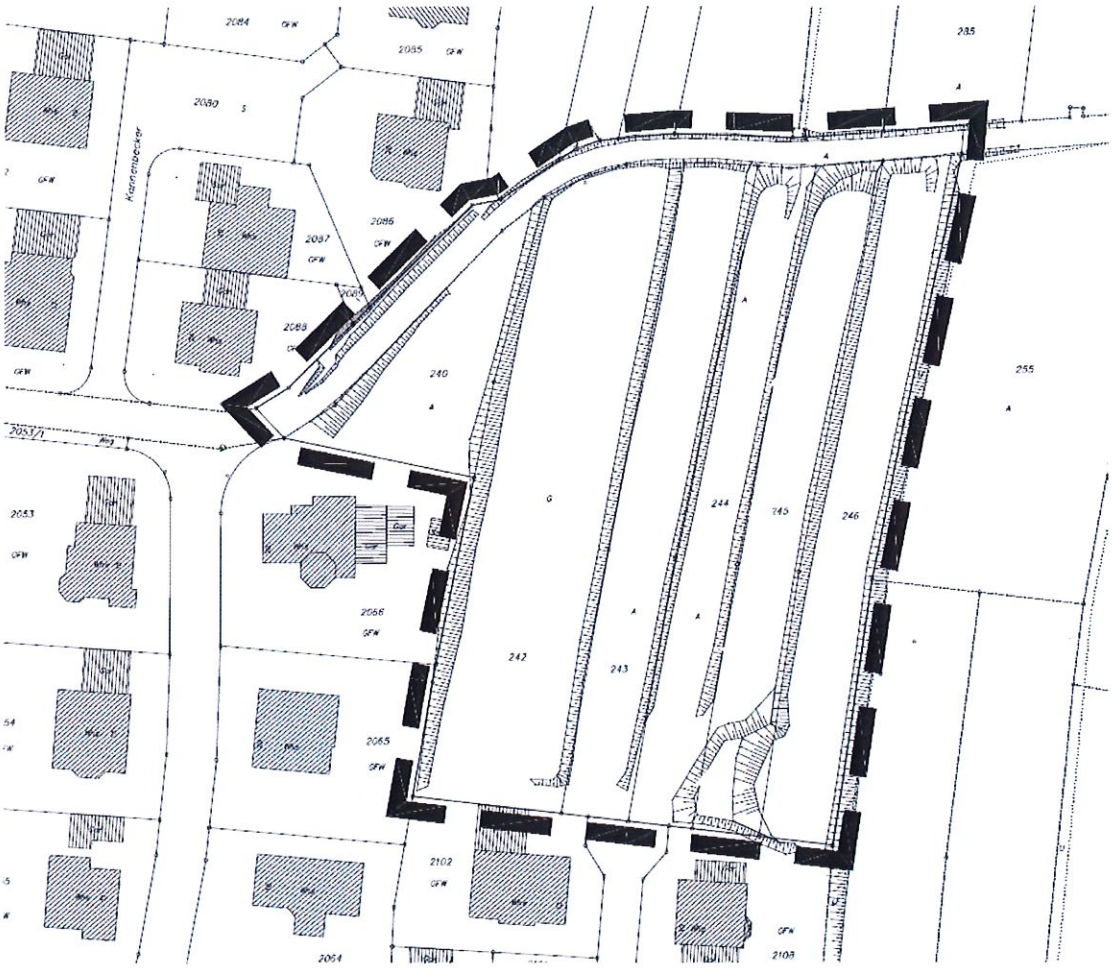
Das Plangebiet liegt nordöstlich auf Teninger Gemarkung im Ortsteil Heimbach.



Es umfasst die Flurstücke Nr. 240, 242, 243, 244, 245 und 246 sowie Teile des Flurstücks Nr. 268. Das Plangebiet nimmt eine Fläche von ca. 0,6 ha ein.

Im Süden und Westen schließt das Gebiet an bestehende Einfamilienhausbebauung an. Im Norden und Osten befindet sich der Übergang zur freien Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung in Form von Wiesen und Feldern.

Genutzt wird die Fläche des Plangebiets derzeit überwiegend landwirtschaftlich; nur ein kleiner Teilbereich im Westen wird privat als Lagerfläche (Baumaterial und Baustellenzubehör) verwendet. Diese Situation weist einen wilden, ungeordneten Charakter auf und ist baurechtlich nicht vorgesehen sowie städtebaulich nicht gewünscht; laut Flächennutzungsplan ist an dieser Stelle ein Kinderspielplatz ausgewiesen.



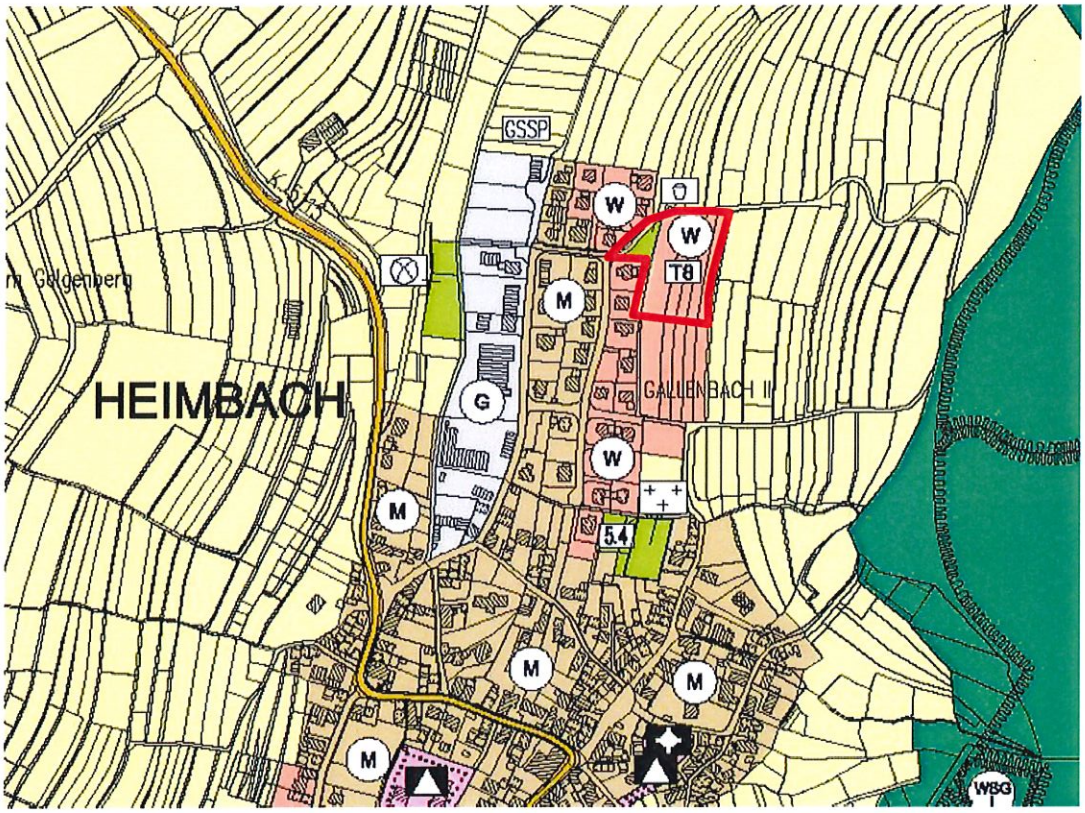
3 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Plangebiet ist in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans, welcher nach Feststellungsbeschluss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen vom 17.05.2006 durch Bekanntmachung zur Wirksamkeit gebracht wurde, überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Eine kleine Teilfläche im Westen des Plangebiets ist als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ abgebildet.

Der Bebauungsplan „Gallenbach IV“ sieht ein Allgemeines Wohngebiet (WA) für den gesamten Geltungsbereich vor. Die Grünfläche wurde mit einbezogen, da sie im Vergleich zur Gesamtfläche nur einen geringen Teil ausmacht und faktisch ihrer Zweckbestimmung „Spielplatz“ nie zugeführt wurde. Die Tatsache, dass der Spielplatz bisher nicht hergestellt wurde, ist aufgrund einer anderen, fußläufig gut erreichbaren Spielmöglichkeit am südlichen Ende des Stichs „Kannenbecker Straße“ für das Gebiet nicht von Nachteil.

Aus den zuvor genannten Gründen wird der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

Die folgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen; rot markiert ist der Bereich „Gallenbach IV“.



4 VERFAHREN

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Somit finden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung statt.

Zu Beginn des Verfahrens wurde zeitgleich mit der Frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden ein Scoping durchgeführt, um den Rahmen für die Umweltprüfung festzulegen sowie Grünordnungsplan und Umweltbericht zu erarbeiten. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Einarbeitung der Anregungen folgt die Offenlage, in der der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange erneut für die Dauer eines Monats die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wird. Auch die in

diesem Zeitraum eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und eingearbeitet, bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird.

Verfahrensdaten

25.09.2012	Der Gemeinderat der Gemeinde Teningen beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften „Gallenbach IV“.
24.09.2013	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB sowie das Scoping.
Schreiben vom 27.09.2013 mit Frist bis zum 12.11.2013	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
11.10.2013 bis 12.11.2013	Beteiligung der Öffentlichkeit
10.05.2016	Der Gemeinderat der Gemeinde Teningen behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen. Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wird gebilligt und die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB beschlossen
30.05.- 01.07.2016	Beteiligung der Öffentlichkeit in Form der Planauslage
Schreiben vom 11.05. mit Frist bis zum 01.07.2016	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
26.07.2016	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Gallenbach IV“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen

5 KLIMASCHUTZ

Unter Bezugnahme auf das Kyoto-Protokoll, welches als Übereinkommen zur Feststellung der globalen Klimaveränderung gilt, verpflichteten sich die Mitgliedsländer der Europäisch Union 2002 auf die Reduzierung der Treibhausgase um bis zu 20 % des Niveaus von 1990 bis zum Jahr 2020. Durch den Rückgang der Treibhausgase, besonders von Kohlendioxid (CO2), soll die Erderwärmung verringert und die Folgen der Klimaveränderung (z.B. Hitzeperioden, Trockenheit Starkregenereignisse,) eingedämmt werden.

Um die Vorgaben aus dem Kyoto-Protokoll einzuhalten, setzt die Bundesregierung auf die Umsetzung in den drei Bereichen „Steigerung der Energieeffizienz“, „Energieein-

sparung“ und „Ausbau der Erneuerbaren Energien“. Mit unterschiedlichen Mitteln, z.B. verschieden ansetzenden Förderprogrammen, neuen Gesetzesvorgaben, Forschungsschwerpunkten etc. wird das Einhalten der Zielvorgabe unterstützt.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Frühjahr/Sommer 2011 ist nun gem. § 1 a Abs. 5 BauGB auch im Bauleitverfahren den Erfordernissen des allgemeinen Klimaschutzes Rechnung zu tragen. Darunter fallen inzwischen jedoch nicht nur Maßnahmen, die helfen, die Klimaveränderung durch CO2-Reduktion abzuschwächen, sondern auch diejenigen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

In den folgenden Abschnitten werden die Festsetzungen, auch bezüglich ihrer Wirkung auf den Klimawandel und/oder die Klimaanpassung, daher näher erläutert.

Abschließend soll kurz darauf hingewiesen werden, dass durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise und ausgereifte Gebäudetechnik deutlich größere Effekte für den allgemeinen Klimaschutz zu erzielen sind als auf der Ebene der Bauleitplanung. Entsprechend sollte der Klimaschutz auf der städtebaulichen Ebene als einer von mehreren öffentlichen Belangen gesehen und behandelt werden. Dies bedeutet nicht, städtebauliche Grundzüge wie z.B. Südausrichtung, Freihalten von Frischluftschneisen etc. außer Acht zu lassen, sondern vielmehr einen qualitätvollen Städtebau mit ausgewogenem Verhältnis zwischen Bebauung und Freiraum, im Einklang mit den Klimaschutzzielen, zu betreiben.

6 STÄDTEBAULICHE VORSTELLUNG

Es wurden vier Planungsvarianten mit Ring- und Stichstraßen in Bezug auf die Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung entwickelt und diese im Gemeinderat diskutiert. Die Entscheidung fiel auf die 1. Variante, die eine Ringerschließung an den nördlichen Wirtschaftsweg vorsieht.

Unter Zugrundelegung dieser Variante 1 wurde ein Bebauungsplanvorentwurf erarbeitet und den Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit in der Frühzeitigen Beteiligung vorgelegt.

In der weiteren Überarbeitung und Beteiligung der Grundstückseigentümer wurde dann eine abgeänderte Form der 4. Variante mit Wendeanlage favorisiert, welche ausgearbeitet wurde und nunmehr dem Bebauungsplanentwurf zur Grunde liegt. Hierdurch soll vermieden werden, dass die im Westen angrenzenden Baugebiete durch Ansteigen der Verkehrsströme und des Lärms übermäßig belastet werden.

Hinsichtlich der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans wurden diese in weiten Teilen aus dem Bebauungsplanvorentwurf übernommen und auf die geänderte Planung angepasst.

Diese Vorgaben sollen der Einbindung des Plangebietes in die umliegenden Siedlungsstrukturen, einer angemessenen aber nicht zu ausufernden Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke sowie dem adäquaten Übergang in die freie Landschaft dienen. Unter anderem werden bei den Höhenfestsetzungen der Geländeverlauf (Hanglage) und die Straßenplanung berücksichtigt, sodass hier die Festsetzung dezidierter Trauf- und Firsthöhen für einen ausgeglichenen Höhenanstieg und die Einbindung in den Hang sorgen. Des Weiteren sichern örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude, dass gebietstypische Bauformen in Form von Einzelhäusern mit Satteldächern und Materialien wie eine rotbraune bis braune Ziegeleindeckung etc. zur Anwendung kommen und sich das neue Baugebiet harmonisch in den westlich und südlich gelegenen Bestand einfügt. Zusätzlich werden Pult- und Zeltdächer und graue bis anthrazitfarbene

Dacheindeckungen aufgenommen. Pult- und Zeltdächer fügen sich als Abwandlung des Satteldachs ebenfalls gut in das Gebiet ein; die dunklen Dacheindeckungen sind im Zusammenhang mit den meist dunkleren Energiegewinnungsanlagen zu sehen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan (W) und in Übereinstimmung mit der Nutzungsart der angrenzenden, bereits bebauten Flächen, wird das gesamte Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Um den Gebietscharakter, der durch die umgebende Bebauung vorgegeben ist, zu erhalten, sind von den Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie die Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig. Zudem sorgt der Ausschluss dieser teils An- und Abfahrtverkehr nach sich ziehenden Nutzungen dafür, dass ein relativ ruhiges Wohnquartier entstehen kann und Lärmkonflikte vermieden werden.

Von den in § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind die Nr. 2-5 BauNVO nicht zulässig. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, da der damit verbundene Flächenanspruch (Gartenbaubetriebe, Verwaltungen) im Plangebiet kaum zu befriedigen ist und darüber hinaus diese Nutzungen in extremer Ortsrandlage städtebaulich ungünstig plaziert wären. Zudem sind aus Gründen des Emissionsschutzes und aufgrund der verkehrlichen Situation Nutzungen mit zu erwartendem Publikumsverkehr (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen) im Plangebiet nicht erwünscht.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Nutzungsmaße werden zum einen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt; diese Bestimmung stellt zwar das Höchstmaß der zulässigen Grundflächenzahl in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) dar, sorgt aber durch die ausschließliche Festsetzung von Einzelhäusern in offener Bauweise für eine aufgelockerte Bebauung mit hohem Freiflächenanteil, wie sie am Ortsrand durchaus wünschenswert ist. Hierdurch wird zudem weiterhin eine gute Durchlüftung der angrenzenden Gebiete gewährleisten. Zum anderen wurde eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 aufgenommen, welche der Festsetzung von zwei Vollgeschossen (II) entspricht und eine kompakte und somit energiesparende Kubatur der Gebäude forciert.

6.3 Gebäudehöhen

Die Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) werden links und rechts der Erschließungsstraße unterschiedlich festgesetzt, um die von Ost nach West abfallende, terrassierte Topographie aufzunehmen. Dadurch wird eine harmonische Höhenentwicklung, angepasst an die Topographie, im Gebiet gewährleistet. Im Zuge der Erschließungs- und Entwässerungsplanung wurden vom bearbeitenden Ingenieurbüro Kirn, Pforzheim, Straßenhöhenlagen als untere Bezugspunkte für die Gebäudehöhen ermittelt, die in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes informell übernommen werden und dem als Anlage zum Bebauungsplan beigefügten Erschließungs- und Entwässerungskonzept ebenfalls zu entnehmen sind. Für das gesamte Planungsgebiet werden auf Basis dieser Höhenkoten die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen für die einzelnen Baufenster als absolute Höhen über Normalnull per Planeinschrieb festgesetzt. Dies hat den Vorteil, dass die Festsetzung einer Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nicht notwendig ist und somit einerseits für die Bauherren Spielraum in der Höhenlage ihrer

Gebäude und deren internen Erschließung besteht, andererseits aber eine Gleichbehandlung aller Bauherren und eine bessere Beurteilung und Einordnung der Baugesuche durch die genehmigende Baurechtsbehörde erfolgen kann.

Für die östliche Baureihe und das einzelne Grundstück im Westen wird dabei von einer Traufhöhe von maximal 7 m und einer Firsthöhe von maximal 12,5 m jeweils bezogen auf die Straßenkanten der zu erstellenden Straße ausgegangen. Dies ermöglicht den Bau eines zweigeschossigen Hauses, welches talseitig mit dem Untergeschoss in Erscheinung tritt, indem beispielsweise eine Einliegerwohnung oder Garagen untergebracht werden können. Die Baureihe westlich der neuen Erschließungsstraße wird mit einer Traufhöhe von maximal 4,5 m und einer Firsthöhe von maximal 10,0 m, jeweils bezogen auf die Straßenkanten der Planstraße, begrenzt. Dadurch besteht die Möglichkeit, dass die Gebäude entlang der Erschließungsstraße zurückhaltender eingeschossig, Richtung Süden jedoch, eingegraben in den Hang, zweigeschossig in Erscheinung treten können. Für Pult- und Zeltdächer werden dezidierte Traufhöhenüberschreitungen unter anderem bezogen auf die Dachneigung festgesetzt, um sinnvolle Raumhöhen in den Obergeschossen zu gewährleisten.

Um beiderseits der Planstraße zu hoch in Erscheinung tretenden Wandflächen auf der Westseite der Gebäude vorzubeugen, werden in Ziffer 1.10 der Bebauungsvorschriften (*Abgrabungen und Aufschüttungen*) Abgrabungen nur bis maximal 1,0 m – vertikal gemessen – zugelassen.

6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der landschaftlichen Lage und vorgegeben durch die bereits bestehende Bebauung soll im Plangebiet eine aufgelockerte Bebauung realisiert werden. Daher wird festgesetzt, dass im Verfahrensbereich nur Einzelhäuser (E) zulässig sind. Diese Festsetzung sowie die Festsetzungen zu den nicht überbaubaren Flächen und deren Nutzung und Gestaltung werden getroffen, um eine ausreichende Durchgrünung und Durchlüftung des Planungsgebietes zu gewährleisten.

Die Zulässigkeit von Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern wurde geprüft. Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem ländlich geprägten Ortsteil von Teningen und dort in Ortsrandlage wird von einer weiteren Verdichtung mit diesen Gebäudeformen abgesehen und die Bauweise mit ausschließlich Einzelhäusern (E) beibehalten. Zwar ist der sparsame Umgang mit Boden und Flächen gemeinhin ökologisches und städtebauliches Ziel. Durch die Bebauung mit verdichteteren Wohnformen würden aber größere Gebäude mit mehr Wohneinheiten entstehen, die wiederum einen höheren Stellplatzbedarf erzeugen und somit den Versiegelungsgrad in einem direkt an den offenen Landschaftsraum angrenzenden Baugebiet erhöhen. Auch vor dem Hintergrund der nach Westen hin abfallenden Topographie, würde eine Durchlüftung bei eventuell auftretenden Fallwinden erschwert und das Kleinklima womöglich beeinträchtigt. Hinzu kommt, dass sich die höheren Wohneinheiten sowie der höhere Versiegelungsgrad auf die Entwässerungsmenge und die Ableitung des anfallenden Hangwassers negativ auswirken können, was bei den vorherrschenden Bodenverhältnissen (nicht versickerungsfähig) kritisch gesehen wird.

6.5 Stellung der baulichen Anlagen

Im zeichnerischen Teil ist zudem die Stellung der baulichen Anlagen über Planeinschrieb festgelegt und bezieht sich auf die Firstrichtung. Die Gebäudeausrichtung soll den Ortsrand und die Straßenachsen betonen, um die Ansicht des Baugebiets harmo-

nisch in die Bestandssituation einzubinden. Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Traufrichtung der einzelnen Baufenster wird getroffen, um eine einheitliche Gebäudestellung parallel zur Planstraße und dem Wendehammer zu erreichen. Aufgrund der Zulässigkeit von Zeltdachhäusern ist eine Regelung über den First nicht zielführend, weshalb im vorliegenden Bebauungsplan die Traufrichtung festgesetzt wird. Es soll vermieden werden, dass sich die Gebäude innerhalb der Grundstücke eindrehen, was gerade bei Zeltdachhäusern aufgrund der meist vier gleichen Seiten städtebaulich nicht gewünscht ist.

Diese Vorgaben wirken sich positiv auf das Straßenbild und das Ortsbild insgesamt aus. Die vorgegebene Traufrichtung befördert zudem durch eine vorwiegende Südausrichtung eine solare Nutzung.

6.6 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baufenster werden für jedes Gebäude einzeln mit einer Größe von 11 m Breite und 14 m Tiefe festgesetzt und ermöglichen kompakte und somit energiesparende Gebäudekubaturen. Zusammen mit der vorgegebenen Traufrichtung tragen die Baufenster zu einer Nord-Südausrichtung der Gebäude/Dachflächen bei, welche sich positiv auf die solaren Energiegewinne bei Anbringung einer solchen Anlage auswirken.

Um massive Überschreitungen der Baugrenzen in Form von Balkonen, Erkern oder Vorbauten zu verhindern und um eine größtmögliche Durchgrünung des Plangebiets zu gewährleisten, dürfen diese das Baufenster nur um 1,5 m auf einer maximalen Länge von 5 m überschreiten.

6.7 Garagen, Carports und Stellplätze

Um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden und um den öffentlichen Straßenraum möglichst frei von ruhendem Verkehr zu halten, sind Garagen, Carports und Stellplätze nur in den gesondert ausgewiesenen Bereichen (GA/CP/ST) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zugelassen. Zu Garagen, Carports und Stellplätzen werden ergänzende Vorschriften zur Gestaltung und zur Minimierung der Bodenversiegelung getroffen.

Garagen müssen senkrecht zur Garageneinfahrt gemessen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Erschließungsstraße und der Wendeanlage einhalten, um den Verkehr z.B. bei evtl. Rückstauungen durch elektrische Garagentore nicht zu blockieren.

Für die Bereiche entlang der Erschließungsstraße sind ebenfalls Stellplatzzonen mit einer Mindesttiefe von 2,5 m (im Bereich des Wendehammers) und 5,0 m im (entlang der Straße) festgesetzt, in denen die Errichtung offener Kfz-Stellplätze (ST) sowie Carports (CA) zulässig ist. Carports werden als mindestens an zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze definiert. Somit ist gewährleistet, dass Stellplätze und Carports auch ebenerdig und auf gleichem Niveau wie die Erschließungsstraße in ausreichender Anzahl hergestellt werden können.

Die großflächige Ausweisung der Stellplatz-, Carport- und Garagenzonen steht im Zusammenhang mit der durch die Ortsrandlage erhöhten Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit. Um hier den öffentlichen Straßenraum zu entlasten, soll sichergestellt werden, dass die zu erbringenden Stellplätze innerhalb der Privatgrundstücke angelegt werden können. Durch die bewegte Topographie wäre es in Teilen schwierig bzw. mit einem größeren Aufwand und Erdbewegungen verbunden, die Garagen, Carports oder Stellplätze in den – wie in anderen Planungen üblichen – kleinen

Garagenfenstern sinnvoll im Gelände zu platzieren. Durch die offen gehaltenen Stellplatz- und Garagenzonen wird den Bauherren eine größtmögliche Flexibilität hinsichtlich dieser Problematik gegeben und unverhältnismäßig hohen Erdmassebewegungen vorgebeugt. Um den Handlungsspielraum jedoch nicht zu weit auszudehnen, werden die Stellplatz- und Garagenzonen auf die hinteren Baufensterfluchten gezogen, womit die Bereiche zum östlich angrenzenden freien Landschaftsraum sowie zum westlich angrenzenden Bestandsgebiet von Garagen, Carports und Stellplätzen freigehalten werden.

6.8 Nebenanlagen

Nebenanlagen werden außerhalb der Baufenster in der Höhe auf 4 m und im Volumen auf 25 m³ Brutto-Rauminhalt begrenzt, um die Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten und einer übermäßigen Bodenversiegelung vorzubeugen. Gleichzeitig soll durch diese Festsetzung ein Wildwuchs von deutlich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen auf dem Grundstück vermieden werden.

6.9 Anzahl von Wohneinheiten

Für Einzelhäuser sind maximal 2 Wohneinheiten (WE) pro Gebäude zulässig. Diese Festsetzung sorgt für eine verträgliche Bewohnerdichte im neuen Wohngebiet, insbesondere auch im Hinblick auf die erforderlichen Stellplätze und den aufkommenden Verkehrsströmen.

6.10 Abgrabungen und Aufschüttungen

Um das vollständige Freigraben von Untergeschossen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Abgrabungen nur bis zu maximal 1,00 m - vertikal gemessen – unter der Straßenoberkante auf einer maximalen Länge von 50 % der jeweiligen Fassadengesamtlänge vorgenommen werden. So können Räume im Untergeschoss belichtet werden, ohne dass die Wandhöhe der Gebäudefassade zu massiv in Erscheinung tritt.

6.11 Leitungsrecht

Auf der mit Leitungsrecht belegten Fläche ist weder die Errichtung hochbaulicher Anlagen noch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zulässig, da die Leitungen jederzeit erreichbar sein müssen und vor Schäden, z.B. durch starke Wurzelausbildung, geschützt werden müssen. Das Leitungsrecht wird zu Gunsten der Gemeinde ausgewiesen.

6.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen oberirdische Stellplätze, Wege- und Platzflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die flächenhafte Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet und zählt zu den unterstützenden Maßnahmen der Klimaanpassung.

Um den Boden und entsprechend das Grundwasser vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit eben diesen Metallen nur

dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

7 UMWELTPRÜFUNG / GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Seit der Einführung des EAG-Bau ist für diese Belange, die in § 1a (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist entsprechend § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beigefügt.

Nach § 2 (4) BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Dieses sog. „Scoping“ wurde parallel zur Frühzeitigen Beteiligung durchgeführt.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Die sich aus der Grünordnungsplanung und der Abwägung umweltschützender Belange ergebenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden in den Bebauungsplan integriert.

Der Umweltbericht samt Grünordnungsplan und Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird vom Büro Grünberatung, Horst Dietrich in Freiburg erstellt. Der Bericht wird als Bestandteil des Bebauungsplanes beigefügt.

Da innerhalb des Plangebiets eine Kompensation der Eingriffe nicht erfolgen kann, werden im Umweltbericht externe Maßnahmen vorgeschlagen, die vor Satzungsbeschluss durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Landratsamt gesichert werden. Zusammenfassend werden die im Umweltbericht dezidiert dargestellten Maßnahmen aufgelistet:

7.1 Maßnahme 1 – Anlage einer Streuobstwiese

Auf dem Flurstück Nr. 2065, Gemarkung Köndringen, wurde im Jahr 1999 eine Streuobstwiese auf einer ehemaligen Fettwiese angelegt.

7.2 Maßnahme 2 – Anlage einer Streuobstwiese

Auf den Flurstücken Nr. 1540/6, 1990 und 1991, Gemarkung Heimbach, wurde im Jahr 2007 eine Streuobstwiese auf einer ehemaligen Brachfläche (Ruderalvegetation) angelegt.

7.3 Maßnahme 3 – Anlage einer Streuobstwiese

Auf dem Flurstück Nr. 5865, Gemarkung Köndringen, wurde im Jahr 2007 eine Streuobstwiese auf einer ehemaligen Ackerfläche angelegt.

7.4 Maßnahme 4 – Anlage einer Magerwiese

Auf den Flurstücken Nr. 2925, 2924 und 4333, Gemarkung Köndringen, wurde 2016 eine Magerwiese auf einer ehemaligen Acker- und Rebfläche angelegt.

7.5 CEF-Maßnahme Vögel und Fledermäuse

Anbringen von Brut- und Quartiershilfen / Avifaune

Als Ausgleich für die potentiell verloren gegangenen Brutmöglichkeiten für Vögel und Quartiere für Fledermäuse sollen:

- 1x Schwegler 3S- Starenkasten
- 1x Schwegler 2M- Kohlmeisenkasten
- 2x Schwegler 2F- Fledermausquartier (-höhle)

in der näheren Umgebung angebracht werden. Eine Anbringung der Kästen im Baumbestand südöstlich des Plangebietes ist zu überprüfen. In 80-100 m Entfernung bieten Baumreihen und Streuobstwiesen eine gute Möglichkeit, dort Ausgleich für die evtl. verlorengegangenen Quartiere zu schaffen. Die Anbringungsorte können derzeit noch nicht genau benannt werden. Diese werden zum Satzungsbeschluss nachgereicht.

7.6 CEF-Maßnahme Reptilien

Um den Verlust der Lebensstätten für die Zauneidechse auszugleichen, wurde östlich des Baugebietes eine Ausgleichsfläche erworben und mit einem speziell angelegten Steinriegel aufgewertet (Flst. Nr. 302, Gemarkung Heimbach).

8 VERKEHR

8.1 Erschließung und verkehrliche Anbindung

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Verlängerung der Straße „Im Hinterfeld“, welche im Norden in eine Wendenlage mündet. Über diese Straße werden die acht in der Planung dargestellten Grundstücke entlang der Planstraße erschlossen. Das westlichste Grundstück soll über den dort entlangführenden Wirtschaftsweg angebunden werden. Die daran im Osten anschließenden beiden Grundstücke sollen ausschließlich über die Wendeanlage und nicht über den Wirtschaftsweg erschlossen werden. Zur Sicherung dieser Verkehrserschließung werden im Norden der beiden Grundstücke Zu- und Ausfahrten zum Wirtschaftsweg per Planzeichen ausgeschlossen. Die nordwestlich des Wirtschaftswegs liegenden Grundstücke werden durch die Planung nicht berührt. Der Ortskern ist über die Stichstraße vom Plangebiet aus gut zu erreichen. Das bestehende Straßennetz sowie die Planstraße sind hinreichend dimensioniert, sodass der durch das Baugebiet zusätzlich verursachte Verkehr bewältigt werden kann.

Die im Bebauungsplangebiet „Gallenbach III“ festgesetzte Wendeplatte wird zum räumlich anschließenden Plangebiet „Gallenbach IV“ hin verengt. Der Fortsatz mündet dann in den neuen Wendehammer innerhalb des Plangebietes, der als Begegnungsbereich dienen kann. Die Wendeanlage ist so dimensioniert, dass ein dreiachsiges Müllfahrzeug ohne Rangieraufwand wenden kann. Ein Sicherheitsabstand baulicher Anlangen von 1,0 m zur Wendeplatte wurde jedoch beibehalten, um Kollisionen mit anderen wendenden Fahrzeugen zu vermeiden.

8.2 Ruhender Verkehr

Um den öffentlichen Straßenraum möglichst frei von ruhendem Verkehr zu halten, sollen die notwendigen Stellplätze ausschließlich auf den Grundstücken untergebracht werden. Hierzu werden Möglichkeiten für Garagen, Carport- und Stellplatzzonen offen gehalten.

9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

9.1 Dachflächengestaltung

Um eine Anpassung der neuen Baukörper an die im Süden und Westen angrenzende Wohnbebauung und ein einheitliches Erscheinungsbild innerhalb des Plangebiets zu erreichen, wird eine einheitliche Dachneigung bei Sattel- und Pultdächern von 30° bis 45° festgesetzt. Aus gleichen Gründen wird festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet die Dächer als Satteldächer mit einer rotbraunen bis braunen Dacheindeckung auszuführen sind. Zusätzlich werden (versetzte) Pultdächer sowie Zeltdächer, als Abwandlung des Satteldachs, mit einer Dachneigung von 10° bis 45° bzw. 10° bis 30° zugelassen, da diese moderne Dachformen darstellen und die Ausnutzbarkeit der Grundstücke und Gebäude sowie eine erhöhte Gestaltungsfreiheit und Flexibilität ermöglichen. Auch auf Grund einer energetischen Dachflächennutzung wird diese Aufweitung als städtebauliche verträglich angesehen. Als zusätzliche Eindeckung werden graue bis anthrazitfarbene Materialien zugelassen, da diese auch im Zusammenhang mit den dunkleren Farben von Energiegewinnungsanlagen ein einheitliches Erscheinungsbild ermöglichen.

Der Ausbau von Dachgeschossen wird durch die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dacheinschnitte gefördert, wobei durch die vorgesehene Begrenzungen (Dachaufbauten bis maximal 2/3 der jeweiligen Trauflänge, Abstand zu Ortgängen von mindestens 1,5 m) unproportionale Auswüchse bzw. Verunstaltungen der Gebäude verhindert werden sollen. Für Solaranlagen gilt der Abstand zu den Ortgängen nicht, da diese oftmals bis zum Rand der Dachfläche angebracht werden.

Dachaufbauten die zur Energiegewinnung dienen, sollen im Sinne der allgemeinen Klimaschutzbemühungen gefördert werden. Sie sind bei allen Dachneigungen grundsätzlich gestattet.

9.2 Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen

Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind dem Hauptgebäude anzupassen. Sie sind mit einer Dachneigung von 30° bis 45° und einer rotbraunen bis braunen oder grauen bis anthrazitfarbenen Dacheindeckung auszuführen. Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind zusätzlich bei einer Neigung von 0° bis 10° zulässig; dann sind sie zu begrünen und müssen eine Substrathöhe von mindestens 5 cm aufweisen. Letztere Festsetzung ist besonders unter klimaschützenden Aspekten zu sehen, da sie der Rückhaltung von Niederschlagswasser z.B. nach Starkregenereignissen dient. Ein gedrosselter Ablauf entlastet dabei z.B. die Kanalisation, die Verdunstung des gespeicherten Niederschlags kann sich positiv auf das Mikroklima auswirken.

Insgesamt soll durch die gestalterischen Festsetzungen der Dachflächen ein homogenes Erscheinungsbild gefördert und gleichzeitig individuelle Gestaltungsspielräume gewährleistet bleiben.

9.3 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Um das aufgelockerte Ortsbild mit privaten Grünflächen in Form von Nutz- und Ziergärten im Plangebiet weiterzuführen, wurde bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen und/oder gärtnerisch anzulegen sind.

9.4 Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch einen „Wildwuchs“ von Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur eine sichtbare Antenne oder Satellitenantenne zulässig.

9.5 Niederspannungsfreileitungen

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 50er und 60er Jahren noch üblich und leider auch heute wieder von einigen Versorgungsträgern angedacht, wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

9.6 Einfriedungen

Um eine „Tunnelwirkung“ im Straßenraum zu verhindern, dürfen Einfriedungen nur als lebende Hecken oder Drahtzäune mit Heckenhinterpflanzung und einer maximalen Höhe von 0,80 m errichtet werden.

9.7 Stellplatzverpflichtung

Die Landesbauordnung sieht in § 37 Abs. 1 die Errichtung eines Stellplatzes je Wohnung vor. Weiterhin sieht § 74 Abs. 2, Nr. 2 LBO vor, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze erhöht werden kann, sofern dies verkehrliche oder städtebauliche Gründe rechtfertigen.

Diese Möglichkeit soll im Bereich „Gallenbach IV“ zum Tragen kommen, indem die Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgelegt wird. Dabei ist auf die nächstgrößere, ganze Zahl zu runden. Die Baugrundstücke sind in ihrer Größe so dimensioniert, dass die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Flächen untergebracht werden können.

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung wird aus den folgenden Gründen vorgenommen:

Verkehrliche Gründe

Die Zielsetzungen der neuen Landesbauordnung berücksichtigen die Verhältnisse im ländlichen Raum leider nur unzureichend. Die Erfahrung zeigt, dass der Bedarf an Zweitwagen im ländlichen Raum steigt, sodass in der Regel je Wohneinheit mehr als ein PKW vorhanden ist. Dies sollte auch in der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden.

Die Anbindung des Ortsteils Heimbach an den Kernort Teningen durch den Busverkehr und das Anrufsammeltaxi trägt zwar dazu bei, den Kfz-Verkehr zu reduzieren, sie ist aber aufgrund der Taktfrequenz und der Betriebszeiten kaum geeignet, das Auto ganz zu ersetzen. Der Stellplatzschlüssel wurde auf Grund dieser Ortsrandlage auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit angehoben und es werden entsprechend große Garagen-,

Carport- und Stellplatzzonen vorgesehen. So ist gewährleistet, dass die nachzuweisenden Stellplätze auf den Privatgrundstücken hergestellt und der öffentliche Straßenraum entlastet werden. Werden weniger private Stellplätze hergestellt, ist zu erwarten, dass die öffentliche Verkehrsfläche von den Anwohnern zum Parken in Anspruch genommen wird.

Von einer Ausweisung öffentlicher Parkplätze wird auch auf Grund der schmalen Straßenbreite von 5,5 m abgesehen. Hinzu kommt, dass die Erschließungsplanung im Zuge der Überarbeitung geändert wurde und nunmehr eine Stichstraße mit Wendehammer geplant ist. Die Anlage öffentlicher Parkplatzzonen würde den Begegnungsverkehr und die Befahrbarkeit durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge voraussichtlich unnötig erschweren.

Städtebauliche Gründe

Darüber hinaus soll den Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum garantiert werden. Die geplante Erschließungsstraße soll daher nicht durch übermäßig viele parkende Fahrzeuge verstellt sein, sondern auch als verkehrsberuhigter Aufenthaltsbereich den Bewohnern als Kommunikationsraum dienen.

9.8 Umgang mit Niederschlagswasser

Die Versickerungsfähigkeit auf den Grundstücken wurde vom Ingenieurbüro Henseleit & Partner, Waldkirch, bereits geprüft. Eine Versickerung ist auf Grund der undurchlässigen Bodenschichten nachweislich nicht möglich.

Auf dem Baugrundstück sind daher anderweitig geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen.

Aufgrund der Beschaffenheit des Untergrundes ist eine Versickerung nicht möglich ist, weshalb auf den einzelnen Grundstücken Zisternen mit ausreichendem Rückhaltevolumen vorzusehen sind. Pro 100 m² abflusswirksamer Fläche müssen 2,5 m³ Rückhaltevolumen geschaffen werden, um nach Regenereignissen die Kanalisation zu entlasten. Der Drosselabfluss ist auf 0,2 l/s und 100 m² abflusswirksamer Fläche zu beschränken, um einen gemäßigten Abfluss in die Kanalisation sicherzustellen, gleichzeitig aber das zügige Leeren der Zisterne zu ermöglichen.

10 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN UND PFLANZEMPFEHLUNG FÜR PRIVATE GRUNDSTÜCKE

10.1 Öffentliche Grünflächen

Die im nördlichen Plangebiet beiderseits des Wirtschaftsweges festgesetzten Grünflächen werden aus dem überlagerten Teilbereich des Bebauungsplanes „Gallenbach II“ übernommen und stellen den derzeitigen Bestand dar. Zudem wird hierdurch eine räumliche „Barriere“ für den motorisierten Verkehr belassen, sodass unerlaubtem Einfahren vorgebeugt wird.

Die im Osten des Wirtschaftsweges gelegene Grünfläche darf für Ein- und Ausfahrten für das angrenzende Grundstück unterbrochen werden.

10.2 Pflanzempfehlung

Zur Durchgrünung des Plangebietes und als Ausgleich für die abgängigen Bestandsbäume werden die Pflanzung von einem Obstbaum und zwei Sträuchern pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche empfohlen. Die im überarbeiteten Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Grundstücksgrößen liegen alle bei über 500 m², was auf die geänderte Straßenplanung und die damit verbundene neue Aufteilung der Grundstücke zurückzuführen ist. Somit sollten auf allen Grundstücken zwei Obstbäume und vier Sträucher gepflanzt werden. Eine Verringerung der anzusetzenden Grundstücksgröße auf bsp. 400 m² hätte demnach keinen positiven Effekt auf die Anzahl der zu pflanzenden Gewächse, da kein Grundstück über 800 m² groß ist und die Pflanzmaßnahmen auch nur als Empfehlung zu sehen sind.

Durch den Schattenwurf der Bäume kann, je nach Standort, die Aufheizung von Gartenflächen und Gebäuden verringert werden, sodass die durch die Versiegelung gering zunehmende thermische Belastung zusätzlich abgeschwächt wird.

Empfohlene Obstbaumarten (Auswahl):

Apfelsorten	Birnensorten
Jakob Lebel	Badische Weinbirne
Roter Boskop	Würgelesebirne
Kaiser Wilhelm	Gellerts Butterbirne
Rote Sternrenette	Gelbmöstler
Bitterfelder	

Kirschen
Offenburger Schüttler

Straucharten:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen (Samen giftig!)
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster (Beeren, Blätter und Rinde giftig!)
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Auf die Verwendung allergene Pflanzen sollte im gesamten Plangebiet verzichtet werden.

11 VER- UND ENTSORGUNG

Aufgrund der vorgegebenen topographischen Verhältnisse ist es nicht möglich, das gesamte Plangebiet über die in der neuen Erschließungsstraße verlaufenden Leitungen (Abwasser und Regenwasser) zu entsorgen.

Zur Klärung der Entwässerungssituation wurde vom Ingenieurbüro Kirn, Pforzheim, ein Entwässerungskonzeptes erarbeitet, dass den Offenlageunterlagen als Anlage beigefügt wird.

Außengebietsentwässerung:

Aus den Außengebieten sind vergleichsweise geringe Abflüsse in Richtung des Plangebietes zu erwarten. Dies wurde durch eine hydrologische Studie im Oktober 2014 nachgewiesen. Für die Außengebietsentwässerung ist entlang der östlichen Baugebietsgrenze ein Wall von ca. 0,20 m Höhe vorgesehen. Die weitergehende Entwässerung wird durch die vertragliche Verpflichtung der jeweiligen Grundstückseigentümer zur fachgerechten Ableitung des Niederschlagswassers in den neu anzulegenden Regenwasserkanal innerhalb der Planstraße gesichert und im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.

Entwässerung der Grundstücke:

Die im westlichen Plangebiet liegenden Grundstücke können auf Grund der Terrassierung des Geländes und des damit verbundenen Höhenunterschiedes nicht ohne Weiteres (bsp. Hebeanlage) in die Planstraße entwässern. Aus diesem Grund wird für diese Grundstücke ein neuer Regen- und Schmutzwasserkanal im Westen des Plangebietes verlegt werden, welcher an den bestehenden Kanal im Nordwesten „Kannenbecker Straße“ anschließt. Hierfür wurde im Bebauungsplan ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde festgesetzt. Das Regenwasser wird in den bestehenden Kanal in der „Kannenbecker Straße“ eingeleitet.

Das westlich liegende Einzelgrundstück kann vollständig an das Netz in der „Kannenbecker Straße“ angeschlossen werden.

Die Realisierbarkeit und ausreichende Kapazität der Systeme wird in dem genannten Entwässerungskonzept dargestellt und nachgewiesen und mit der Unteren Wasserbehörde sowohl auf bauplanungsrechtlicher Eben als auch auf Ebene der Ausführungsplanung abgestimmt.

Die Leitungen innerhalb des Plangebiets werden an die vorhandenen Ver- (Wasser und Elektrizität) und Entsorgungsanlagen (Abwasser mit Anschluss an Zentralkläranlage) in der Straße „Brotacker“ angeschlossen, womit die Ver- und Entsorgung gesichert ist.

12 FOLGEEINRICHTUNGEN

Folgeeinrichtungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

13 BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind bereits im Rahmen einer freiwilligen Umlegung erfolgt.

14 FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich:	6.369 m²
Allgemeines Wohngebiet:	5.191 m²
Öffentliche Verkehrsfläche:	1.021 m²
Öffentliche Grünfläche:	157 m²

15 ERSCHLIESSUNGS- UND FOLGEKOSTEN

Die Gemeinde Teningen übernimmt die Kosten für die erforderlichen Planungen und Fachgutachten.

Die Erschließungskosten werden wie folgt beziffert (Stand April 2016):

Schmutzwasserableitung	135.500 €
Regenwasserableitung	133.500 €
Wasserversorgung	43.000 €
Straßenbau	124.000 €
Gesamtkosten	436.000 €

Teningen, den 26. Juli 2016

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

Der Bürgermeister ..... Der Planverfasser
Heinz-Rudolf Hagenacker .....

~~Genehmigung~~ bekanntgemacht
am 24. Aug. 2016
Rechtsverbindlich seit 24. Aug. 2016
Bürgermeisteramt

Blache