Zugehörig zur Genehmigung vom 5. FEB. 1986

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Gallenbach" 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 Gallenbach und Hinterfeld des Ortsteiles Heimbach der Gemeinde Teningen. Es schließt unmittelbar an das Dorf an. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

im Süden: vom vorhandenen Ortsrand; den Flurstücken-Nr. 62, 63, 66, 57, 56/2, 56/1, 26, 25/2, 25/1, 24, 23, 22/2, 21, 20/1, 11/2 und 11/1.

im Osten: von den Flurstücken-Nr. 226/2, 241/242

im Norden: von den Flurstücken-Nr. 336, 268 (Wirtschaftsweg) und der Restfläche des Flurstücks-Nr. 240.

im Westen: vom Gallenbach und dem Flurstück-Nr. 76.

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehört auch der auszubauende Verkehrsanschluß - Einmündung der Straße "Am Gallenbach" in die Kreisstraße Nr. 5115.

1.2 Anlaß und Erforderlichkeit der Bebauungsplanaufstellung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind mehrere Gründe maßgebend

--- in Heimbach ist seit über 10 Jahren kein neuer Bebauungsplan verabschiedet worden. Es liegen seit einiger Zeit viele Anfragen von Bauplatzbewerbern vor. Dabei handelt es sich u.a. auch um die Umsiedlung von im Dorf ansässigen Betrieben. Ein Bauvorhaben - Produktionshalle auf dem Flurstück-Nr. 341 - wurde inzwischen verwirklicht.

--- Auf dem Flurstück-Nr. 235 hat der Eigentümer zum bereits bestehenden Dreschschopf eine landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle mit Wohnhaus errichtet.
Von der Landwirtschaftsverwaltung wurde angeregt, ergänzend noch einige Bauplätze hier am Ortsrand zu schaffen um Betrieben dieser Art eineAnsiedlungsmöglichkeit, zugleich zur Dorferneuerung im Altdorf,zu bieten.

--- Bereits vor einigen Jahren verfolgte die Gemeinde die Absicht, im Gebiet "Seiberg" südlich vom Dorf ein Baugebiet für Eigenheime zu schaffen. Diese Planungsabsicht konnte aber nur teilweise verwirklicht werden.

Da in Heimbach fast keine Baugrundstücke für den Eigenbedarf verfügbar sind, soll für die örtlichen Bedürfnisse der nächsten Jahre ein kleineres Baugebiet für eine Bebauung mit Eigenheimen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen geschaffen werden.

Es wurde als günstig erachtet, dieses Baugebiet im Anschluß an das Dorf und im Zusammenhang mit den bereits erläuterten Vorhaben auszuweisen.

Alle aufgezeigten Bauvorhaben, für die der Bebauungsplan die städtebauliche Grundlage bilden soll, ergeben sich aus dem örtlichen Bedarf.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Anpassung an Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Darlegung der zwingenden Gründe im Sinne des § 8 Abs. 4 BBauG

Ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan ist noch nicht vorhanden.

Die Zuständigkeit für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes liegt bei der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen. Das Verfahren befindet sich zur Zeit im Gange und wird demnächst abgeschlossen.

Die Planziele des Bebauungsplanes entsprechen denen des Flächennutzungsplanes und den bislang ausgeformten Zielen der Landes- und Regionalplanung. Wie bereits im Abschnitt 1.2 beschrieben, baut die Planung auf dem örtlichen Bedarf für die nächsten Jahre auf. Der Bebauungsplan dient zudem der landesplanerisch gewünschten Dorferneuerung, da mit der Umsiedlung der beengt im Dorf bestehenden Gewerbebetriebe und mit der Schaffung von Nebenerwerbs-u.Handwerksstellen Leitziele der Dorferneuerung erfüllt werden.

Falls mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gewartet werden müßte bis der Flächennutzungsplan für den gesamten Verwaltungsraum rechtswirksam ist, würde der örtlichen Entwicklung des Ortsteiles Heimbach beträchtliche Schwierigkeiten und ein in ortsplanerischer Hinsicht nicht vertretbarer Schaden zugefügt werden.

Die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes Gallenbach ist aus den dargelegten Gründen notwendig.

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.

Für den Ausbau der Kreisstraße Nr. 5115 besteht eine Planung der Straßenbauverwaltung.

2. ERLÄUTERUNG DER PLANUNG UND DES INHALTES DES BEBAUUNGSPLANES

2.1 Gegebenheiten des Planungsgebietes

Die Geländegestalt des Planungsbereiches ist verschieden. Am Westrand des Gebietes verläuft der Gallenbach, nach Osten anschließend folgt bis zur Straße "Am Gallenbach" eine unge - fähr 5o - 6o m breite ebene bis leicht geneigte Fläche, weiter nach Osten steigt ein etwa nach Südwesten geneigter Hang an mit ca. 11 % Neigung. Ein Teilgebiet beidseits der Straße "Am Gallen- bach" ist bereits überbaut, die übrige größere Fläche des Be - bauungsplangeltungsbereiches ist noch landwirtschaftlich genutzt.

Außer dem Gallenbach hat das Gebiet keine besonderen landschaft- lichen Merkmale, die bei der Planung zu berücksichtigen wären.

2.2 Bauliche Nutzung und städtebauliche Gestaltung

Wie bereits in Abschnitt 1.2 und 1.3 beschrieben, soll die Planung Baumöglichkeiten für die örtlichen Bedürfnisse schaffen. Der Bebauungsplan legt hierfür das städtebauliche Ordn-ungskonzept fest.

2.21 Gewerbegebiet

Entsprechend der bereits vorhandenen Nutzung ist die Fläche zwi- schen der Straße "Am Gallenbach" und dem Gallenbach als Gewerbe- gebiet ausgewiesen.

Der überwiegende Anteil dieser Fläche ist bereits überbaut. Auf der noch unbebauten Teilfläche, die im Norden des Plangebietes liegt, können drei Betriebe angesiedelt werden. Von einem Betrieb liegt eine Bauanfrage vor.

Im Gewerbegebiet kann max. zweigeschossig gebaut werden. Zum Schutze des Gallenbaches ist ein Schutzstreifen festgelegt.

2.22 Dorfgebiet

Entlang der Ostseite der Straße "Am Gallenbach" sollen landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe, Weinbaubetriebe und kleinere Handwerksbetriebe untergebracht werden. Der Plan sieht hierfür 13 neue Baugrundstücke vor. Die Fläche ist als Dorfgebiet (MD) eingezont. Das Dorfgebiet erhält zugleich die Funktion einer Pufferzone zwischen dem Gewerbegebiet und dem hangaufwärts folgenden Wohngebiet.

Zur Lenkung der städtebaulichen Gestaltung ist für die Dorfgebietsbaugrundstücke eine Nutzungsgliederung mit entsprechenden Festsetzungen getroffen.

Das Planungskonzept sieht vor, daß im Nordteil der Baugrundstücke entlang der Straße "Am Gallenbach" eingeschossige Werkstätten oder landwirtschaftliche Gebäude mit Garagen und zugehörigem Hofplatz geschaffen werden kann. Die südlichen Teile der Baugrundstücke sind für 1-- 2-geschossige Wohngebäude mit angrenzendem Haus- und Nutzgarten vorgesehen. Für die übrigen Grundstücke gilt diese Regelung nicht. Hier kann die gesamte überbaubare Fläche entsprechend den Vorschriften des § 5, Abs. 2, Ziffern 1 - 9 BauNVO überbaut werden.

Im Zuge der neuen Anbindung der Habsburgerstraße an die Kreisstraße 5115 verändern sich die Grundstücksgrenzen der Flurstücke-Nr. 77 u. 78. Die Einbeziehung beider Flurstücke als Dorfgebiet in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sichert die bestehende Bebauung u. Nutzung, und regelt durch die Festlegung von Baugrenzen mögliche spätere Veränderungen.

2.23 Allgemeines Wohngebiet

Das Wohngebiet dient zur Errichtung von ein- bis zweigeschossigen Familienheimen.

Wegen der Nachbarschaft zum vorhandenen Dorf und geplantes Dorfgebiet ist es als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausgewiesen.

Die Grund- und Geschoßflächenzahl sind den Größen der vorgeschlagenen Grundstücke angepaßt und unterschreiten in den meisten Fällen die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung.

Innerhalb der festgelegten offenen Bauweise können sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser zugelassen werden.

2.3 Maßnahmen zum Lärmschutz

Der Bebauungsplan weist eine Teilfläche als Gewerbegebiet (GE), eine Teilfläche als Dorfgebiet (MD) und eine Teilfläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) aus.

Im geplanten Gewerbegebiet betreibt die Firma Fehrenbach schon seit längerer Zeit eine Werkstatt für Wagen- und Karosseriebau. Da aus diesem Grund für das geplante Wohngebiet mit Schallimmissionen zu rechnen ist, untersuchte die Gemeinde Teningen verschiedene Möglichkeiten des Lärmschutzes.

Zunächst zeigten die durchgeführten Messungen der Schallimmissionen, daß in unmittelbarer Nähe der Werkstatt Werte von 60 - 65 dB (A) als Spitzenwerteerreicht werden, die eine direkte Nachbarschaft des geplanten Wohngebietes nicht zuließen. Verhandlungen mit dem o.g. Gewerbebetrieb über bauliche bzw. betriebsorganisatorische Maßnahmen zur Minderung der Schallimmissionen führten zu keinem positiven Ergebnis.

Aus diesem Grunde wurde untersucht, ob die Errichtung eines Lärmschutzwalles sinnvoll und praktikabel ist. Obwohl ein entsprechender Lärmschutzwall für das geplante Wohngebiet ausreichenden Schallschutz bieten würde, mußte dieser Lösungsvorschlag wieder aufgegeben werden.

Denn einerseits wäre der Lärmschutzwall aufgrund seiner erforderlichen Höhe von ca. 3 - 4 m über dem Straßenniveau der Straße "Am Gallenbach" aus landschaftsplanerischen Gründen nicht vertretbar, andererseits würde die Erschließung des Wohngebietes sehr kompliziert und flächenmäßig aufwendig und einer wirtschaftlich und städtebaulich vernünftigen Nutzung widersprechen.

Der jetzt vorgelegte Entwurf des Bebauungsplanes basiert auf den vorangegangenen Untersuchungen und Ergebnissen. Das vorliegende Konzept berücksichtigt die gegebene Situation im geplanten Gewerbegebiet und bietet eine optimale Erschließung und Nutzung des Wohngebietes.

Dies wurde erreicht, indem ein Dorfgebiet (MD) mit Betriebs- und Wohngebäuden als Pufferzone zwischen das Gewerbe- und Wohngebiet gelegt wird, wodurch gleichzeitig auch der Bedarf nach Auslagerung kleinerer landwirtschaftlichen Betriebe und Nebenerwerbsstellen aus dem Ortskern gedeckt werden kann.

Aufgrund der durchgeführten Messungen der Schallemissionen (ita-Gutachten) bei der Fa. Fehrenbach kann festgehalten werden, daß bei ungünstigen Bedingungen (Arbeiten bei geöffneten Toren und Fenstern oder vor der Halle) für kurze Zeit eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 60 dB (A) (VDI-Richtlinie 2058 Blatt 1) am Tag auf dem gegenüberliegenden Dorfgebietgrundstück auftreten kann.

Nach Abwägung aller genannten Vor- und Nachteile sowie der untersuchten Lösungsmöglichkeiten kann jedoch der Nachteil der zeitweiligen Schallpegelüberschreitung von 5 dB (A) hingenommen werden und die Lösung im vorgelegten Bebauungsplanentwurf als vertretbares Ergebnis bezeichnet werden.
Die Gutachtliche Stellungnahme P 147 a/81 sowie der Prüfbericht 112.81 - P 147 der Ingenieurgesellschaft für technische Akustik mbH (ita) im Anhang sind Bestandteil der Begründung.

2.4 Verkehr

2.41 Äußere Erschließung

Der Ausbau der Kreisstraße-Nr. 5115 (K 5115) - Ortsdurchfahrt Heimbach - ist schon seit längerer Zeit vorgesehen. Der Ausbau führt im Bereich des Anschlusses der Habsburgerstraße zur Verbesserung der Linienführung und Verbreiterung der K 5115.
Zur Unterstützung dieses Vorhabens und zur Verbesserung der Einmündung der Habsburgerstraße in die K 5115, was letztlich auch der Erschließung des geplanten Baugebietes "Gallenbach" zugute kommt, sind das bestehende Gebäude auf Flurstück Nr. 79 und die Garage auf Flurstück Nr. 78 abzubrechen und aus diesem Grunde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

2.42 Innere Erschließung

Das Grundgerüst bildet die Straße "Am Gallenbach", die bis zum Nordrand des Baugebietes entsprechend ausgebaut wird. Durch die neue Straße (A Straße), die hangaufwärts bis Flurst.-Nr. 226/2 führt, ergibt sich die Möglichkeit zu einem späteren Zeitpunkt die Verbindung zur Friedhofstraße und somit einen zusätzlichen Anschluß an das Ortsstraßennetz zu schaffen.
Die Baugrundstücke des Wohngebietes werden durch eine Stichstraße erschlossen (B-Straße) sowie über die C-Straße mit Anschluß an den Fußweg zum Friedhof.

2.43 Fußwegsystem

Der heute schon bestehende, vom Friedhof zur Straße "Am Gallenbach" führende Pfad, ist als nicht ausgebauter Fußweg in die Planung aufgenommen.
Der dem Gallenbach entlang führende Weg dient zur Erschließung der Gartengrundstücke, zur Gewässerpflege und Unterhaltung sowie für Spaziergänger und zur Erreichung eines Bolzplatzes außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

2.44 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet sind insgesamt drei öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

2.5 Grün- und Freiflächen, Pflanzungen

2.51 Spielplatz

Am Rande des Neubaugebietes zum Ortsetter (südlich) ist ein Kinderspielplatz geplant.

2.52 Pflanzgebote

Zur Eingrünung der Baugebiete sind entlang der Erschließungsstraßen Bäume und Sträucher anzupflanzen. Hierzu sind Pflanzgebote festgesetzt.

2.6 Folgeeinrichtungen

Die Entfernung zu den im Ort vorhandenen Versorgungseinrichtungen wie Läden, Kindergarten, ist gering.
Im Baugebiet sind keine Versorgungseinrichtungen erforderlich.

3. TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem zentralen Wasserversorgungsnetz des Ortsteiles Heimbach und kann gesichert werden.

3.2 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet ist in den bestehenden Gesamtentwässerungsplan von Heimbach aufgenommen.

Heimbach ist an die Verbandskläranlage des Abwasserzweckverbandes "Untere Elz" angeschlossen. Der Sammelkanal nach Köndringen ist gebaut. Der Bau der Ortskanalisation wurde im Frühjahr 1980 abgeschlossen.

3.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Badenwerk.

3.4 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist gesichert.

4. STÄDTEBAULICHE DATEN

4.1 Flächengliederung

gesamtes Planungsgebiet	3,94 ha	
besiedelte Fläche	3,94 ha	
äußere Verkehrserschließung ... (Kreisstraße und südl. Teil Straße "Am Gallenbach")	0,17 ha	
Bruttobauland	3,77 ha	100 %
innere Verkehrserschließung ...	0,43 ha	11 %
örtliche öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz)	0,04 ha	1 %
Bauland	3,30 ha	88 %
Gemeinbedarfsfläche, Sondergebiete	----	
Nettobauland	3,30 ha	88 %
Allgemeines Wohngebiet	0,94 ha	25 %
Dorfgebiet	0,89 ha	24 %
Gewerbegebiet	1,47 ha	39 %

4.2 Bebauung und Einwohner

Baugebiet Haustyp	Baugrundstücke	Wohneinheiten je Baugrundstücke	Wohneinheiten Baugebiet	Einwohner bei Belegungsziffer 2,7 E/WE
Neue Baumöglichkeiten:				
WA				
Familienheim I + I Untergeschoß	13	1,5	20	54
MD				
I + I Untergeschoß	8	1,5	12	33
Z-geschossig (Höchstwert)	5	2	10	27
GE	4	2	8	22
Summe	30		50	136
vorhandene Bebauung abzügl. abzubrechende Gebäude			ca. 3	ca. 8
			Summe 53 WE	144 Einwohner

4.3 Verhältniswerte

mit 53 WE und 144 E berechnet

Einwohner je ha Bruttobauland	38
Einwohner je ha Nettobauland	44
Einwohner je ha Netto- Wohn- und Dorfgebietbauland	79
Wohneinheiten je ha Bruttobauland	14
Wohneinheiten je ha Nettobauland	16
Wohneinheiten je ha Netto- Wohn- und Dorfgebietbauland	29

5. KOSTEN

Durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen voraussichtlich folgende überschlägig ermittelte Kosten:

Kanalisation	ca.	500.000,--	DM
Wasserversorgung	ca.	125.000,--	DM
Straßenbau	ca.	580.000,--	DM
Beleuchtung	ca.	63.000,--	DM
Spiel- und Bolzplatz	ca.	90.000,--	DM
		1 358.000,--	DM

Die Finanzierung dieser Baumaßnahmen erfolgt über die Vereinnahmung von satzungsmäßigen Anliegerbeiträgen. Der Gemeindeanteil beim Erschließungsbeitrag wird über Eigenmittel finanziert.

6. BAUORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist eine Baulandumlegung nach BBauG vorgesehen.

7. ZEITLICHE DURCHFÜHRUNG

Baulandumlegung und Erschließung sollen nach Rechtskraft des Planes verwirklicht werden. Die Bebauung entlang der Straße "Am Gellenbach" - Gewerbe- und Dorfgebiet - wird erfolgen, sobald die rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen vorliegen.

Teningen, den 06. FEB. 1985

Gemeinde Teningen

GEMEINDE TENINGEN

Jäger, Bürgermeister

(Der Bürgermeister)