

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, Ortsteil Heimbach, Gewann Seiberg, Landkreis Emmendingen.

Bezeichnung des Bebauungsplanes: "SEIBERGGASS 1. Änderung"

1. FESTSETZUNGEN

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

1.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Nutzung entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt.

1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 BauNVO genannten Nutzungen zulässig, ausgenommen Einrichtungen entspr. Abs. 2 Nr. 2. Die in Abs. 3 vorgesehenen Ausnahmen sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch Festsetzung der Grund- u. Geschößflächenzahl sowie Zahl der Vollgeschosse.

1.2.2 Die festgelegten Zahlen der Vollgeschosse, der Grund- u. Geschößflächen gelten als Höchstgrenzen und sind im Bebauungsplan eingetragen.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

1.3.1 Die Festsetzung der Bauweise erfolgt durch Eintragung in den Bebauungsplan.

1.3.2 Als Bauweise ist festgesetzt:
Haus 1 - 8 = nur Doppelhäuser zulässig
Haus 9 = nur Einzelhaus zulässig

1.3.3 Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind einzuhalten.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. § 23 BauNVO)

1.4.1 Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Eintragung von Baugrenzen im Bebauungsplan. Soweit im Bebauungsplan keine besonderen Eintragungen enthalten sind, gelten grundsätzlich die vorgeschriebenen Abstandsflächen und Abstände entspr. LBO §§ 6 und 7.

1.5 Gestaltung der Bauten

- 1.5.1 Die max. zulässige Gebäudehöhe ermittelt sich aus der im Bebauungsplan festgelegten NN-Höhe = OK. EG.-Rohfußboden.

Haus 1	=	238,20 NN	Haus 6	=	243,10 NN
Haus 2	=	239,20 NN	Haus 7	=	240,15 NN
Haus 3	=	237,10 NN	Haus 8	=	241,15 NN
Haus 4	=	238,10 NN	Haus 9	=	244,20 NN
Haus 5	=	242,10 NN			

- 1.5.2 Die max. zulässige Firsthöhe - gemessen in giebelseitiger Gebäudemitte - darf von OK. EG.-Rohfußboden bis Schnittpunkt der Firstsparren betragen:

Haus 1	=	8,80 m	Haus 6	=	8,80 m
Haus 2	=	8,80 m	Haus 7	=	8,80 m
Haus 3	=	8,80 m	Haus 8	=	8,80 m
Haus 4	=	8,80 m	Haus 9	=	6,70 m 7,60 m
Haus 5	=	8,80 m			

- 1.5.3 Die zulässige Dachneigung ist durch Eintragung im Bebauungsplan festgelegt.
- 1.5.4 Als Dachformen für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig.
- 1.5.5 Innerhalb der Dachflächen sind Einzeldachgaupen zulässig. Ihre Gesamtlänge darf 1/3 der gesamten Trauflänge einer Seite nicht überschreiten.
- 1.5.6 Die Dacheindeckung der Satteldächer ist mit rotem oder rotbraunem Ziegelmateriale durchzuführen.
- 1.5.7 Die Gebäudefassaden sind mit erdfarbenen, hellen Tönen zu gestalten.

1.6 Garagen u. Carports (überdachte Stellplätze) (§ 12 BauNVO)

- 1.6.1 Garagen u. Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen u. auf den dafür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 1.6.2 Die Garagendächer können als Satteldächer oder als begrünte, erdüberdeckte Flachdächer ausgeführt werden.

2. EINFRIEDIGUNGEN UND SICHTFELDER

- 2.1 Einfriedigungen der Grundstücke entlang der öffentlichen Straßen sind z.B. Rasenkantensteine mit Heckenpflanzungen bis 60 cm Höhe zulässig.
- 2.2 An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen als Bepflanzung, Holz oder hinterpflanzte Drahtzäune bis 80 cm Höhe zulässig.
- 2.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
- 2.4 Die Mindestsichtfelder zwischen 0,8 m und 2,50 m sind von ständigen

Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Bäume, Lichtmaste oder ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sofern sie die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge nicht verdecken. Ihr Standort muß an Ort und Stelle im Einzelfall festgelegt werden.

3. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

- 3.1 Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- 3.2 Auf dem Grundstück von Haus 7 wird dem Badenwerk ein Leitungsrecht eingeräumt. Eine dingliche Sicherung ist nicht erforderlich.
- 3.3 Das Niederspannungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Das EVU ist berechtigt, im Zuge der Erschließung die Hausanschlußkabel auf die Grundstücke zu verlegen.
- 3.4 Auf dem Grundstück von Haus 1 + 3 ist ein Leitungsrecht für RW- u. SW-Kanäle zugunsten des Grundstückes von Haus 4 bzw. 3 einzuräumen.
- 3.5 Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Die anfallenden Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.

4. GEWÄSSERSCHUTZ (Grund- und Oberflächenwasser)

- 4.1 Quell- und Dränagewasser ist in den Regenwasserkanal oder den Gallenbach abzuleiten.
 - 4.2 Das Austreten von Hangdruckwasser kann nicht ausgeschlossen werden.
 - 4.3 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- u. Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.).
- Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.
- 4.4 Die Baugrube und die Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb der befestigten Flächen mit Humus abzudecken.
 - 4.5 Beim Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser über die Regenwasserkanalisation oder unmittelbar in Oberflächengewässer ist darauf zu achten, daß keine Gewässerverunreinigung durch Zementmilch, wassergefährdende Stoffe oder auch Erdschlamm eintritt. Das Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser in einen Schmutzwasser- oder Mischwasserkanal ist unzulässig.

5. BEPFLANZUNG

- 5.1 Vorhandene Bäume sind so weit wie möglich zu erhalten.
- 5.2 Zur Bepflanzung sollen nur standortgerechte heimische Baum- u. Strauchsorten verwendet werden (keine Nadelgehölze).
- 5.3 Die Hochstämme sind in der auf den Bezug des Gebäudes folgenden

Pflanzzeit zu pflanzen.

6. ABFALLBESEITIGUNG

- 6.1 Im Planungsgebiet sind einerseits Flächen abzutragen und andererseits welche aufzufüllen. Die durchgeführte Abfallbilanz ergab, daß ca. 246 m³ Aushubmaterial über die Erdaushubbörse beim Landratsamt Emmendingen oder zum Lärmschutzwall an der Autobahn im Ortsteil Nimburg abzugeben sind.

19. April 1993

Teningen, den

Der Bürgermeister:



Jäger, Bürgermeister

Mit Schreiben vom 22.04.93 (eingegangen
am 23.04.93) wurde der/die.....
Bebauungsplan - Änderung/Erweiterung ange-
zeigt (§ 11 Abs. 1 BauGB).
Mit Verfügung des Landratsamtes Emmendingen
vom 05.07.93 wurde keine Verletzung
von Rechtsvorschriften geltend gemacht
(§ 11 Abs. 3 BauGB).

glz. Dr. Stratz
Dr. Stratz



beglaubigt

Schmidt
(Angestellte(r))

Genehmigung bekanntgemacht
am 26.8.93
Rechtsverbindlich seit 26.8.93
Bürgermeisteramt

Riemensperger