

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Ausschluss oder Einschränkung zulässiger Nutzungen und Ausnahmen (§ 1 (5, 6 und 9) BauNVO)

1.1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind von den Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig.

1.1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig.

1.1.1.3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 2-5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Flächen und den jeweils hierfür festgesetzten Zonen (ST: Stellplätze; CP: Carports/überdachte Stellplätze; GA: Garagen) zulässig.

1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO außerhalb der Baufenster nur in einer Größe von maximal 25 m³ Brutto-Rauminhalt und einer Höhe von maximal 4 m zulässig.

1.4 Höhe baulicher Anlagen (§§ 9 (1), (2) BauGB, §§ 18, 20 (1) BauNVO)

1.4.1 Es gelten die in der Planzeichnung eingetragenen maximalen Trauf- und Firsthöhen.

1.4.2 Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe bemisst sich am Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut.

1.4.3 Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe bemisst sich an der obersten Dachbegrenzungskante.

1.4.4 Für die beiden Baufenster südlich der Verlängerung der Straße ‚Am Brotacker‘ gilt als unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe die Straßenoberkante der Verlängerung der Straße ‚Am Brotacker‘ in der Straßenmitte auf der Höhe der jeweiligen Baufenstermitte.

1.4.5 Für alle Baufenster nördlich der Verlängerung der Straße ‚Am Brotacker‘ gilt als unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe die Straßenoberkante der neu zu erstellenden Stichstraße in der Straßenmitte auf der Höhe der jeweiligen Baufenstermitte.

1.5 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude bzw. je Doppelhaushälfte zulässig.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Material (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen.

1.7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB)

- 1.7.1 Auf allen Grundstücken mit einer festgesetzten Einzelhausbebauung ist pro Grundstück ein heimischer Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten (s. Pflanzliste im Anhang).
- 1.7.2 Auf allen Grundstücken mit einer festgesetzten Doppelhausbebauung sind pro Grundstück drei heimische Sträucher zu pflanzen und zu erhalten (s. Pflanzliste im Anhang).
- 1.7.3 Ungegliederte Fassaden (ohne Fenster) mit mehr als 50 qm Fassadenfläche (verputzte Wandflächen sowie Wandflächen der Nebengebäude und Garagen) sind mit kletternden und rankenden Pflanzen zu begrünen (s. Pflanzliste im Anhang). Für Rank- und Schlingpflanzen sind geeignete Kletterhilfen anzubringen.

1.8 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1 a) BauGB)

Den Baugrundstücken auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden zwei Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes im Sinne des § 9 (1 a) BauGB zugeordnet:

1. Flurst.-Nr. 891: Aufwertung einer ca. 2.000 m² großen Fläche durch Umwandlung von Ackerland in Grünland und Anlage einer Streuobstwiese (Maßnahme Nr. 16 des Öko-Kontos) sowie die zusätzliche Pflanzung von 8 Mirabellen
2. Flurst.-Nr. 1809: Bestandssicherung durch Mahd und Pflanzung von Obsthochstämmen auf einer ca. 550 m² großen Fläche (Maßnahme Nr. 20 des Öko-Kontos) sowie die zusätzliche Pflanzung von 2 Hochstämmen

Die Durchführung und Sicherung der Maßnahmen sind durch Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen dem Landratsamt Emmendingen (Untere Naturschutzbehörde) und der Gemeinde Teningen bis zum Jahr 2025 zu sichern.

1.9 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Entlang der Wendeanlage ist auf den privaten Grundstücken ein 1,0 m breiter Streifen von Bebauung, Einfriedungen oder Bepflanzungen als Lichtraumprofil frei zu halten.

2 HINWEISE

2.1 Ver- und Entsorgungsanlagen

- 2.1.1 Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.
- 2.1.2 Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- 2.1.3 Das EVU erhält die Genehmigung, im Zuge der Erschließung die Hausanschlusskabel auf die Grundstücke zu verlegen.

2.2 Grund- und Oberflächenwasser

- 2.2.1 Das Auftreten von Hangdruck- oder Schichtwasser ist im Plangebiet möglich. Die einzelnen Daten sind vor Baubeginn zu prüfen und entsprechend zu berücksichtigen. Eine Ableitung durch Drainage ist nicht zulässig. Gegebenenfalls ist das Untergeschoss als wasserdichte Wanne zu errichten.
- 2.2.2 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 den Schmutz- oder Mischwasserkanal ist unzulässig.
- 2.2.3 Das Grundwasser ist vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich- und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte, etc.).

2.3 Fernmeldetechnische Versorgung

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Karlsruhe, Ressort Bezirksbüro Netze, Postfach 100365 in 79122 Freiburg, so früh wie möglich, mindestens aber 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

2.4 Bodenschutz

Die folgenden Bestimmungen sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

2.4.1 Allgemeine Bestimmungen

- 2.4.1.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- 2.4.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 2.4.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 2.4.1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 2.4.1.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.
- 2.4.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

2.4.1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

2.4.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

2.4.2.1 Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

2.4.2.2 Aufgrund der hohen natürlichen Ertragskraft der im Plangebiet vorhandenen Böden ist der nicht im Plangebiet unterzubringende Bodenaushub vorrangig für Bodenmeliorationen (Bodenverbesserungen) außerhalb des Plangebiets einzusetzen

2.4.2.3 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

2.4.2.4 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

2.4.2.5 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

2.4.3 Abfallvermeidung und -verwertung

2.4.3.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, dass im Planungsgebiet ein Massenausgleich in der Weise erfolgt, dass der Baugrundaushub auf den Baugrundstücken verbleibt und darauf wieder eingebaut wird.

2.4.3.2 Überschüssige Erdmassen sind anderweitig zu verwerten (z.B. für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse). Voraussetzung für eine Verwertung ist, dass das Aushubmaterial nicht mit Schadstoffen belastet ist. In Zweifelsfällen sind Bodenuntersuchungen erforderlich.

2.5 Schutz vor allergenen Pflanzen

Auf die Verwendung von allergenen Pflanzen wie Birken, Erlen und Haselgewächsen sollte im gesamten Plangebiet verzichtet werden.

2.6 Denkmalschutz

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg i.Br., Tel. 07 61/20712-0, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

2.7 Stromversorgung

2.7.1 Die herzustellenden Stromanschlüsse werden mittels Erdkabel, entsprechend dem heutigen Stand der Technik, ausgeführt werden. Die Kabelversorgung kann erst durchgeführt werden, wenn von Seiten der Gemeinde die Voraussetzungen hierfür (Straßenbau) geschaffen werden.

2.7.2 Die Straßenbeleuchtungsanlagen im Gebiet werden im Auftrag der Gemeinde von der EnBW eingerichtet. Die Standorte der einzelnen Straßenleuchten werden von der Gemeinde festgelegt.

2.8 Emissionen

Östlich des Wohngebietes schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Entstehende Emissionen (Geräusche, Stäube usw.) sind als ortsüblich hinzunehmen.

Die Grundstückseigentümer im Baugebiet und ihre Rechtsnachfolger unterlassen alles, was die ordnungsgemäße Bewirtschaftung (mähen, spritzen, düngen u.a.) der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke einschränken bzw. erschweren würde.

2.9 Gasversorgung

Bei entsprechender Nachfrage kann das Plangebiet mit Erdgas versorgt werden.

Teningen, den 05. APR. 2004



Der Bürgermeister

Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

Schwabentorring 12 · D-79098 Freiburg
Tel 07 61/3 68 75-0 · Fax 07 61/3 68 75-17
info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de

Körber
Barton
Fahle

Der Planverfasser

Genehmigung bekanntgemacht
am 7.4.2004

Rechtsverbindlich seit 7.4.04
Bürgermeisteramt

Riemensperger