

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 "Gallenbach",
Landkreis Emmendingen.

Bezeichnung des Bebauungsplanes:

G A L L E N B A C H I I

FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 1 - 15 BauNVO)

- 1.1.1 Der Geltungsbereich ist entspr. den Eintragungen im Bebauungsplan
- Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO,
- Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO,
- Gewerbegebiet (GE*) § 8 BauNVO. (* = eingeschränkte Nutzung)

- 1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 BauNVO genannten
Nutzungen zulässig.
Die in Abs. 3 vorgesehenen Ausnahmen sind nicht zulässig.

- 1.1.3 Im Dorfgebiet (MD) sind die in § 5 BauNVO genannten Nutzungen zu-
lässig. Die Wohn- u. Nebengebäude sind gegenseitig anzubauen.

- 1.1.4 Im Gewerbegebiet (GE*) sind wegen der geringen Abstände zum MD und WA
nur Betriebe mit niederen Immissionsrichtwerten zulässig, d.h. max.
60 dB(A) bei Tag zum MD-Gebiet u. max. 55 dB(A) bei Tag zum WA-
Gebiet.

Für die Art der betrieblichen Nutzung ist die "Abstandsliste 1990"
des Gewerbeaufsichtsamtes Freiburg maßgebend. (Siehe Anlage)
Die Nutzung wird auf Betriebsarten der Abstandsklasse VII und An-
lagen/Betriebsarten mit ähnlichen Immissionsrichtwerten einge-
schränkt. Der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte
im Einwirkungsbereich MD und WA ist für jedes Vorhaben des Gewerbege-
bietes im Genehmigungsverfahren durch eine Immissionsprognose einer
amtlich anerkannten Meßstelle vorzulegen.

- 1.1.5 Vergnügungsstätten
sind im gesamten Planungsgebiet unzulässig.

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grund-
und Geschößflächenzahl sowie Zahl der Vollgeschosse bestimmt und sind
im Bebauungsplan eingetragen.

- 1.2.2 Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze.

1.3 BAUWEISE

- 1.3.1 Die Festsetzung der Bauweise erfolgt durch Eintragung im Bebauungs-
plan.

- 1.3.2 Für das Allgem. Wohngebiet (WA) ist offene Bauweise festgesetzt.
Hiervon ausgenommen ist das Grundstück südlich des Wendehammers,
("b1").
Einzel- u. Doppelhäuser sind zulässig.

1.3.3 Besondere Bauweise "b1"

Im Allgem. Wohngebiet (WA) ist das Wohngebäude an der südlichen Grundstücksgrenze als Grenzbebauung zu erstellen.

Besondere Bauweise "b2"

Im Dorfgebiet (MD) sind die Wohngebäude innerhalb der südlich in den Baugrundstücken ausgewiesenen Baufenster zu errichten.

Innerhalb der besonders ausgewiesenen Baufenster im nördlichen Grundstücksbereich sind Wohnungen unzulässig.

1.3.4 Im Gewerbegebiet (GE*) ist offene Bauweise festgesetzt.

1.3.5 Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind einzuhalten.

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Eintragung von Baugrenzen im Bebauungsplan.

Im GE* beinhaltet der Bebauungsplan keine Parzellierung der Grundstücksflächen. Diese erfolgt entspr. Bedarf. Die seitlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken regeln sich entspr. § 6 u. 7 LBO.

1.5 GESTALTUNG DER BAUTEN

1.5.1 Die max. zulässige Gebäudehöhe, gemessen von nachstehend genannten Bezugspunkten bis Schnittpunkt OK. Dachhaut u. Gebäude-Außenwand oder bis zum oberen Abschluß der Außenwand darf betragen:

- im WA bei 1-geschossigen Wohngebäuden

für Haus 3, 4 und 5 über Straßenmitte	4,25 m,
--	---------

für Haus 6 und 7 über Straßenmitte von westlich gelegener Stichstraße	5,25 m,
---	---------

für Haus 8 über Straßenmitte/Wendeplatte an talseitiger Gebäudeflucht	5,25 m,
---	---------

für Haus 9 und 10 über natürlichem Gelände an talseitiger Gebäudeflucht	4,75 m.
---	---------

*Siehe
1. Änderung*

- im MD	Haus 1 und 2 über Straßenmitte	
	bei 1-geschossigen Wohngebäuden	4,75 m,
	bei 2-geschossigen Wohngebäuden	7,25 m,
	bei 1-geschossigen Gebäuden im nördlichen Grundstücksteil	4,20 m.

- im GE*	Bei 2-geschossigen Verwaltungs-, Sozial- und Wohngebäuden	7,50 m.
----------	--	---------

Bei Betriebsgebäuden/Hallen	7,50 m,
jedoch max. Firsthöhe	10,50 m.

Bei anderen baulichen Anlagen, wie z.B. Silos, Werbe- u. Kran- anlagen, Spänetürme o.ä.	12,00 m.
---	----------

Bezugshöhe ist jeweils Straßenmitte.

- 1.5.2 Die Gebäudeanfüllung ist so zu gestalten, daß das Kellergeschoß kein anrechenbares Vollgeschoß wird (§ 2 Abs. 5 LBO).
- 1.5.3 Die zulässige Dachneigung ist durch Eintragung im Bebauungsplan festgelegt.
- 1.5.4 Doppelhäuser sind in gleicher Dachneigung und Traufhöhe auszuführen.
- 1.5.5 Innerhalb der Dachflächen sind Einzelgauben zulässig. Ihre Gesamtlänge sollte ca. 40 % der gesamten Trauflänge der jeweiligen Gebäude-seite nicht überschreiten.
- 1.5.6 Die Dacheindeckung im WA und MD ist mit rotem oder rotbraunem Ziegelmaterial durchzuführen.
Im GE* sind auch andere Bedachungsmaterialien zulässig. Es sollten jedoch gedeckte Farben und nichtglänzende Materialien eingesetzt werden.
- 1.5.7 Um die geplanten Gebäude unauffällig in die Landschaft einzubinden, sind die Außenfassaden mit erdfarbenen Putztönen zu versehen.

1.6 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

- 1.6.1 Für Garagen und überdachte Stellplätze sind im Bebauungsplan gesonderte Flächen ausgewiesen. Soweit erforderlich können Garagen und überdachte Stellplätze auch auf den für Wohngebäuden ausgewiesenen überbaubaren Flächen erstellt werden. Außerhalb der Garagenflächen bzw. außerhalb überbaubaren Fläche sind Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.
- 1.6.2 Stellplätze können entsprechend den Erfordernissen auf dem Grundstück erstellt werden.
- 1.6.3 Die Garagen- u. Stellplatzdächer sind als Satteldächer auszuführen.
- 1.6.4 Das Anlegen von Stellplätzen darf nicht zu einer Bodenversiegelung führen, sie sind so zu gestalten, daß eine Versickerung des Regenwassers möglich ist.
Zulässig sind z.B. Rasengittersteine - Pflaster mit groben Fugen.

1.7 FREIZUHALTENDE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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 unzu-

lässig. Die natürliche Uferbepflanzung einschl. der Ufergehölze muß erhalten bleiben.

Der Uferschutzstreifen ist ausschließlich als natürliche Grünzone zu nutzen.

1.8 PFLANZGEBOT UND PFLANZBINDUNGEN

1.8.1 "Pflanzgebot für Einzelbäume"

Entlang den Erschließungsstraßen sind auf den privaten Grundstücksflächen standortgerechte Bepflanzungen durchzuführen.

1.8.2 Die Uferbepflanzung entlang dem Gallenbach ist zu erhalten und durch Einzelbäume (z.B. Nußbäume u. Erlen) zu ergänzen.

Das Anlegen von Stellplätzen, von Arbeits- und Lagerflächen ist auf dem Schutzstreifen am Gallenbach unzulässig.

1.8.3 Im allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet ist in jedem Vorgarten ein der Grundstücksfläche entsprechender Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Bestehende Bäume sind, soweit es möglich ist, zu erhalten bzw. zu ersetzen. Im Gewerbegebiet ist pro 300 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen. Bei der Anlage von Park-Stellplätzen ist je 6 Stellplätze ein Baum bzw. eine Strauchgruppe vorzusehen.

1.8.4 Spätestens ein Jahr nach Bezug ist das im Bebauungsplan vorgeschriebene Pflanzgebot zu vollziehen.

1.9 EINFRIEDIGUNGEN

1.9.1 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.

Die Grundstücke sind gegen die Verkehrsfläche mit Rabattensteinen bis zu 15 cm Höhe zu befestigen.

Nach Möglichkeit sollen lebende Hecken als Einfriedung vorgezogen werden.

1.9.2 Im GE* sind Einzäunungen bis zu 2,0 m Höhe zulässig. Entlang des Gewässerschutzstreifens ist die Einzäunung zurückzunehmen. Siehe hierzu Abs. 1.12.

1.9.3 Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßenmündungen Beschränkungen gefordert werden.

1.10 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN, GÄRTNERISCHE GESTALTUNG

1.10.1 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Dies gilt auch für das Gewerbe- und Dorfgebiet, soweit sie nicht als Lager- und Verkehrsflächen genutzt werden. Für die Bebauung im Gewerbegebiet ist ein Begrünungsplan vorzulegen.

1.10.2 Die Grundstücke im GE* sind zum Schutz vor Vernässung durch Druckwasser vom Bach auf Straßenniveau aufzufüllen. Ausgenommen hiervon ist der Gewässerschutzstreifen.

1.11 VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

- 1.11.1 Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.
- 1.11.2 Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- 1.11.3 Das Niederspannungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.
Die bestehenden Freileitungen können erhalten bleiben.
- 1.11.4 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.
Die Badenwerk AG erhält die Genehmigung, im Zuge der Erschließung die Hausanschlußkabel auf die Grundstücke zu verlegen.

1.12 HINWEISE

Gewässer II. Ordnung

Das Wasserwirtschaftsamt bittet folgende Bedingungen in die Auflagen der Baugenehmigungen für Bauvorhaben am Gallenbach zu übernehmen:

- 1.12.1 Entlang des Gewässers ist der in der Planung ausgewiesene Streifen von mindestens 5,00 m Breite, gemessen von der Böschungsoberkante des Gewässers als Grünzone (Gewässerschutzstreifen) freizuhalten und in natürlichem Zustand (Erhaltung des Uferbewuchses) zu belassen.
- 1.12.2 In dem Gewässerschutzstreifen dürfen keinerlei Veränderungen vorgenommen werden; insbesondere sind untersagt: Aufschüttungen, Errichtung von Ufermauern, Einzäunungen und Überdachungen, Lagerung wassergefährdender Stoffe, Ablagerung von Abfällen, Anlegen von Autoabstellplätzen usw.
Die Längszugänglichkeit muß für die Unterhaltung des Gewässers - Uferstreifen (z.B. Gehölzpflege) und Bachbett - jederzeit sichergestellt bleiben.
- 1.12.3 In dem Gewässerschutzstreifen ist im Interesse einer naturgerechten Ausgestaltung und Unterhaltung (Böschungsbefestigung) ein standortgerechter Uferbewuchs zu erhalten und zu fördern (siehe Wasserhaushaltsgesetz § 28 und 30). Insbesondere Erlen und Weiden können durch ihr - dem Wasser zugewandtes - intensives Wurzelwerk eine dauerhafte Befestigung der Gewässerböschungen bewirken.
- 1.12.4 Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist soweit als möglich auf den Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die Zufahrten zu den Garagen, die Hofflächen und die Abstellplätze mit wasserdurchlässigem Material auszubilden.
- 1.12.5 Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Rasen- und Gartenflächen herzustellen.

Grund- und Oberflächenwasser

- 1.12.6 Quell- und Dränagewasser ist in den Regenwasserkanal oder den Gallenbach abzuleiten.
- 1.12.7 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.
- 1.12.8 Die Baugrube und die Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb der befestigten Flächen mit Humus abzudecken.
- 1.12.9 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.
- 1.12.10 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.
- 1.12.11 Lärmschutzmaßnahmen
Die Hallen der Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet müssen so angeordnet werden, daß auf der Straßenseite Lager-, Sanitär- und Sozialräume sowie Büroteil untergebracht sind. Die Einfahrtstore zu den Werkstätten sind zum Gallenbach hin anzuordnen.
Die Betriebe müssen den Nachweis führen, daß die Immissionsrichtwerte Lärm von max. 60 dbA zum benachbarten MD-Gebiet und 55 dbA zum benachbarten WA-Gebiet unter allen Betriebsbedingungen eingehalten werden.
- 1.12.12 Abfall
Im Gewerbegebiet sind Depot-Container für anfallende Wertstoffe bereitzustellen.

Teningen, den 11. AUG. 1992



J. V.

Tratmann, Bgmst.

Stellvertreter

Mit Schreiben vom 12. Aug. 1992 eingegangen
am 13. Aug. 1992 wurde der/die
Bebauungsplan - Änderung + Ergänzung - ange-
zeigt (§ 11 Abs. 1 BauGB).
Mit Verfügung des Landratsamtes Emmendingen
vom 05. Nov. 1992 wurde keine Verletzung
von Rechtsvorschriften geltend gemacht
(§ 11 Abs. 3 BauGB).

[Signature]
Dr. Stratz



Genehmigung bekanntgemacht

am 26. 11. 92

Rechtsverbindlich seit 26. 11. 92

Bürgermeisteramt

I. A.

[Signature]
Riemensperger