

## **BEGRÜNDUNG**

### **1 ANLASS ZUR PLANAUFSTELLUNG**

Aufgrund der wieder angespannteren Situation auf dem Wohnungsmarkt und der weiter 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. Mit dem Bebauungsplan „Gallenbach III“ soll die Deckung des Wohnbaulandbedarfes der örtlichen Bevölkerung gewährleistet werden.

Das Gebiet „Gallenbach III“ bildet eine Fortsetzung der Bebauungsplangebiete „Gallenbach I“ und „Gallenbach II“. Diese wurden am 05.02.1986 bzw. 11.08.1992 von der Rechtsaufsichtsbehörde genehmigt.

### **2 PLANUNGSZIELE**

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 Ortsbids 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

### **3 LAGE DES PLANGEBIETS**

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Teningen und wird aus dem Flurstück 241 und Teilen der Flurstücke 243, 244, 245, 246 und 226/2 sowie eines Teils der Friedhofstraße gebildet. Im Westen schließt das Gebiet an die bestehende Einfamilienhausbebauung an. Im Süden des Plangebietes schließt sich eine noch nicht baulich genutzte Fläche und der sog. Baronfriedhof an. Im Norden und Osten befindet sich der Übergang zur freien Landschaft durch Wiesen, Felder und einzelne Streuobstbestände.

Das Plangebiet nimmt eine Fläche von ca. 0,6 ha ein. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

### **4 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Das Plangebiet wurde im Flächennutzungsplan ursprünglich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, weshalb eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig wurde. Es wurde eine punktuelle Flächennutzungsplanänderung eingeleitet, die das Plangebiet als Wohnbaufläche darstellt und in der ausführlich der Wohnbauflächenbedarf im Ortsteil Heimbach nachgewiesen wurde. Die FNP-Änderung wurde am 25.07.2001 vom



## **BEGRÜNDUNG**

Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen beschlossen und am 04.12.2001 vom Regierungspräsidium genehmigt. Damit gilt der Bebauungsplan „Gallenbach III“ als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Die folgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus dem sich derzeit (Stand: September 2003) in der Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen. Das Gebiet Gallenbach III wurde bereits genehmigt. Für das Gebiet Gallenbach IV steht die Genehmigung noch aus.



## **5 VERFAHREN**

Im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung wurden fünf Planvarianten (Bebauungsvorschläge) behandelt. Unter Berücksichtigung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurde ein weiterer Bebauungsvorschlag entwickelt und darauf aufbauend ein Rechtsplan erarbeitet, der im Rahmen der gesetzlichen Offenlage den Trägern öffentlicher Belange und den Bürgern zugänglich gemacht wird.



## **BEGRÜNDUNG**

### **Verfahrensdaten**

18.12.2001	Aufstellungsbeschluss
10.08.2002 bis 16.09.2002	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
23.10.2002	Frühzeitige Beteiligung der Bürger in Form einer Informationsveranstaltung
17.12.2002	Entscheidung über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung im Gemeinderat
23.09.2003	Beschluss der Offenlage
13.10.2003 bis 13.11.2003	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange
16.12.2003	Entscheidung über die in der Offenlage vorgebrachten Anregungen und Satzungsbeschluss

## **6 STÄDTEBAULICHE VORSTELLUNG**

Durch entsprechende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung soll sichergestellt werden, dass gebietstypische Bauformen in Gestalt von Einzel- und Doppelhäusern mit Satteldach und Materialien wie eine rotbraune bis braune Ziegeleindeckung etc. zur Anwendung kommen und sich das neue Baugebiet harmonisch in den westlich gelegenen Bestand einfügt. Dabei ist der Geländeverlauf (Hanglage) zu berücksichtigen.

### **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, und um ein relativ ruhiges Wohnen zu gewährleisten, 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.

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 platziert 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/Gebäudehöhen**

Entsprechend dieser Bebauung werden die Nutzungsmaße mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

## **BEGRÜNDUNG**

Die Zahl der Vollgeschosse soll maximal zwei betragen. Die Traufhöhen und Firsthöhen wurden differenziert je nach Lage im Gelände festgesetzt. Dadurch soll eine harmonische Höhenentwicklung im Gebiet gewährleistet werden.

Für die östliche Baureihe wurde eine Traufhöhe von 6,5 m und eine Firsthöhe von 12 m jeweils bezogen auf die Straßenmitte der zu erstellenden Stichstraße festgelegt. Dies ermöglicht den Bau eines zweigeschossigen Hauses, welches talseitig jedoch mit dem Kellergeschoss in Erscheinung tritt, indem beispielsweise eine Einliegerwohnung untergebracht werden kann.

Für die Doppelhausgrundstücke wurde aufgrund des hängigen Geländes die Trauf- und Firsthöhe je Doppelhaushälfte festgesetzt, sodass jeweils ein Vollgeschoss und ein Vollgeschoss im Dach ermöglicht werden.

### **6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend der landschaftlichen Lage und vorgegeben durch die bereits bestehende Bebauung soll im Plangebiet eine aufgelockerte Bebauung realisiert werden. Daher wurde festgesetzt, dass im Verfahrensbereich nur Einzel- und Doppelhäuser in einer offenen Bauweise zulässig sind.

Diese Festsetzung sowie die Festsetzungen zu den nicht überbaubaren Flächen und deren Nutzung und Gestaltung wurden getroffen, um eine ausreichende Durchgrünung und Durchlüftung des Planungsgebietes zu gewährleisten.

Um massierte 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 ausnahmsweise um 1,5 m und einer maximalen Länge von 5 m überschreiten.

### **6.4 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 auf den gesondert ausgewiesenen Bereichen (GA/CP/ST) und den Baufenstern zugelassen. Zu Garagen, Carports und Stellplätzen wurden ergänzende Vorschriften zur Gestaltung und zur Minimierung der Bodenversiegelung getroffen.

### **6.5 Nebenanlagen**

Nebenanlage wurden außerhalb der Baufenster in der Höhe auf 4 m und im Volumen auf 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt begrenzt, um die Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten und einer übermäßigen Bodenversiegelung vorzubeugen.

## **7 VERKEHR**

### **7.1 Erschließung und verkehrliche Anbindung**

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Straße „Brotacker“, die über die Kanenbeckerstraße den Ortskern anbindet. Das bestehende Straßennetz ist hinreichend dimensioniert, sodass der durch das Baugebiet zusätzlich verursachte Verkehr bewältigt werden kann.



## **BEGRÜNDUNG**

Weiterhin soll eine Erschließungsoption nach Norden hin offen gehalten werden, weshalb ein Stich (Im Hinterfeld), der langfristig verlängert werden kann, geplant ist. Eine provisorische Wendeplatte aus wasserdurchlässigem Belag ist aus diesem Grunde vorgesehen. Die Wendeanlage wurde mit einem Durchmesser von 12 m so dimensioniert, dass ein 2-achsiges Müllfahrzeug gemäß EAE wenden kann. In einem Gespräch mit der Müllabfuhrfirma wurde geklärt, dass in der Regel 3-achsige Fahrzeuge zum Einsatz kommen, diese jedoch auch auf dem geplanten Wendehammer mit bis zu dreimaligem rangieren wenden können. Dies ist nach den Vorschriften der Berufsgenossenschaft erlaubt. Die ordnungsgemäße Müllabfuhr ist somit sichergestellt.

Die westlichen Doppelhausgrundstücke werden über die östlich angrenzenden Grundstücke erschlossen, wofür im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt wurde.

Die Straße „Im Hinterfeld“ wird als gemischte Verkehrsfläche ohne Trennung von Fahrbahn und Gehweg sowie als Tempo-30-Zone ausgebaut.

### **7.2 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.

### **7.3 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“ zum Tragen kommen, indem die Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgelegt wird. Dabei ist auf die nächst größere 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:

#### **7.3.1 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.

Im Bereich „Gallenbach“ sind die öffentlichen Verkehrsflächen relativ knapp bemessen, sodass lediglich für Besucher Stellplätze im Straßenraum angeboten werden können.

## **BEGRÜNDUNG**

Um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten, wird die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken angestrebt.

Werden weniger private Stellplätze hergestellt, ist zu erwarten, dass von den Anwohnern die wenigen öffentlichen, für Besucherverkehr vorgesehenen Stellplätze in Anspruch genommen werden. Dies ist insbesondere aufgrund der Stichstraße im Bereich „Gallenbach“ nicht erwünscht, da für Besucher, bei fehlenden Stellplätzen, nur die Möglichkeit zum Wenden besteht und damit überflüssiger Verkehr entstünde.

### **7.3.2 Städtebauliche Gründe**

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

## **8 GRÜNORDNUNG**

### **8.1 Allgemeines**

Gemäß § 21 BNatSchG gelten die Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung unmittelbar.

Sind durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu erwarten, so ist innerhalb der Abwägung nach § 1 Abs. (5), (6) BauGB zu entscheiden, inwieweit diese durch geeignete Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB) im Bebauungsplan zu vermeiden, auszugleichen oder zu mindern sind.

Grundsätzlich sind Beeinträchtigungen möglich in den Bereichen:

- Landschaftsbild
- Wasserhaushalt und Bodenschutz
- Arten- und Biotopschutz
- Klima und Luft

### **8.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Zur Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft und zur Ermittlung von Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurde vom Büro Dietrich in Freiburg eine Eingriffsbewertung erstellt (März 2003). Diese wird der Begründung als Anhang beigelegt.

Zur Minderung der Eingriffe wurde festgesetzt, dass Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten mit einem wasserdurchlässigen Material auszuführen sind.

Als Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurde festgesetzt, dass auf allen Einzelhausgrundstücken jeweils ein heimischer Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten ist. Auf den Doppelhausgrundstücken sind je Grundstück drei heimische Sträucher zu pflanzen und zu erhalten. Diese Festsetzungen dienen neben dem Ausgleich der verlorengegangenen Obstbäume auch der Durchgrünung des Gebietes.



## **BEGRÜNDUNG**

Da die auf dem Gebiet entstehenden Eingriffe nicht in vollem Umfang innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden können, wurden den Eingriffen die folgenden zwei externen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

### Maßnahme Nr. 1 (Öko-Konto Nr. 16)

Das Grundstück Flst. Nr. 891 Gewinn „Klosen“, Gemarkung Nimburg, wurde von der Gemeinde Teningen am 14. Juli 1998 als Ackerland erworben. Die Nutzung als Ackerland ist gem. Biotopvernetzung der Gemeinde Teningen (Plan I, Bestandsanalyse Süd) bis 1990 nachzuweisen. I.d.R. wurde das Ackerland als Maisanbaufläche bewirtschaftet. Im Jahre 2000 wurde als Maßnahme der Biotopvernetzung die Fläche in eine Streuobstwiese umgewandelt und mit 16 Hochstamm-Obstbäumen bepflanzt. Grundlage für diese Biotopvernetzungsmaßnahme bildet das Biotopvernetzungs-konzept der Gemeinde Teningen, das in diesem Bereich die Anlage von Streuobstwiesen vorsieht. Besondere Bedeutung kommt der Umwandlung der Ackerfläche in eine Streuobstwiese durch die Lage des Grundstücks im direkten Umfeld der Bergkirche bzw. dem dahinter liegenden Friedhof von Nimburg zu. Die Verwertung und Pflege des anfallenden Obstes bzw. der Obstbäume erfolgt durch die Obstbaumwahl (Steinobst, das von einer ortsansässigen Brennerei verwertet wird). Die Größe der Fläche beträgt 20,14 ar.

### Maßnahme Nr. 2 (Öko-Konto Nr. 20)

Das Grundstück Flst. Nr. 1809, Gewinn „Kurzfuhr“, Gemarkung Heimbach, wurde von der Gemeinde Teningen am 8. August 2000 erworben und hat eine Größe von 5,47 ar. Eine Bewirtschaftung der Fläche erfolgte zum Zeitpunkt des Eigentumswechsels nicht mehr. Zuvor wurde die Fläche als Rebland bzw. teils als Rebland, teils als Garten genutzt.

Grundlage: Obst- und Gehölzkartierung der Gemeinde Teningen aus dem Jahr 1986 und Biotopvernetzung der Gemeinde Teningen (Plan I, Bestandsanalyse Nord).

Als Maßnahme der Biotopvernetzung sieht das Biotopvernetzungs-konzept eine Bestandssicherung der noch vorhandenen Streuobstfläche in den Bereichen westlich der Ortschaft Heimbach, zu dem auch das Gewinn „Kurzfuhr“ zählt, vor. Entsprechend dieser Vorgaben wurden im Jahr 2000 vier Hochstamm-Obstbäume (Kernobst) gepflanzt.

### Ergänzende Maßnahmen

Die beiden Öko-Konto-Maßnahmen Nr. 16 und Nr. 20 wurden durch die zusätzliche Pflanzung von 8 Mirabellen auf dem Flurst.-Nr. 891 und 2 Hochstämmen auf dem Flurst.-Nr. 1809 ergänzt.

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.

## **8.3 Oberflächenwasser**

Zur Entlastung der örtlichen Kanalisation wurde festgelegt, dass das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken nach Möglichkeit einer Versickerung auf dem Grundstück zuzuführen ist.

Häufig wird dies jedoch aufgrund der beengten Platzverhältnisse, der schwierigen topographischen Gegebenheiten und des lehmhaltigen Bodens nicht möglich sein, weshalb in diesen Fällen die Errichtung einer Zisterne mit ausreichendem Rückhaltevolumen vorzusehen ist. Das zurückgehaltene Regenwasser ist über eine gedrosselte Abgabe von max. 0,7 l pro Sekunde an den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten. Zusätz-



## **BEGRÜNDUNG**

lich zum Rückhaltevolumen ist in der Zisterne ein Speichervolumen für die Regenwassernutzung der Grundstücksbesitzer einzuplanen.

### **8.4 Massenausgleich auf dem Grundstück**

In die Bebauungsvorschriften wurde ein Hinweis aufgenommen, dass anfallender Baugrubenaushub nach Möglichkeit auf dem Grundstück verbleiben sollte. Die festgesetzten Gebäudehöhen wurden so gewählt, dass übermäßige Abgrabungen und Aufschüttungen nicht nötig werden und somit ein Massenausgleich auf dem Grundstück in der Regel möglich ist.

## **9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Um eine Anpassung der neuen Baukörper an die im Westen angrenzende Bebauung und ein einheitliches Erscheinungsbild innerhalb des Plangebiets zu erreichen, wurde eine einheitliche Dachneigung von 30° bis 45° festgesetzt. Aus gleichen Gründen wurde festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet die Dächer als Satteldächer mit einer rotbraunen bis braunen Dacheindeckung auszuführen sind.

Aus Gründen der gestalterischen Homogenität der Dachlandschaft, müssen Doppelhäuser die gleiche Dachneigung aufweisen.

Der Ausbau von Dachgeschossen wird durch die Zulassung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten gefördert, wobei durch die vorgesehene Begrenzung Auswüchse bzw. Verunstaltungen verhindert werden sollen.

Dachaufbauten die zur Energiegewinnung dienen, sollen gefördert werden. Sie sind bei allen Dachneigungen grundsätzlich gestattet.

Die Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind dem Hauptgebäude anzupassen. Sie sind mit einer Dachneigung von 30° bis 45° und einer rotbraunen bis braunen Dacheindeckung auszuführen. Garagen, Carports und Nebengebäude sind auch bei einer Neigung von 0° bis 10° zulässig. Sie sind zu begrünen und müssen eine Substrathöhe von mindestens 5 cm aufweisen.

Um eine „Tunnelwirkung“ im Straßenraum zu verhindern, dürfen Einfriedungen nur als lebende Hecken oder Drahtzäune mit Heckenhinterpflanzungen errichtet werden.

Insgesamt soll durch die gestalterischen Festsetzungen ein störendes Erscheinungsbild verhindert und gleichzeitig noch ausreichend Spielräume für eine individuelle Architektur gewährleistet bleiben.

## **10 VER- UND ENTSORGUNG**

Aufgrund der geplanten relativ dichten Bebauung mit Doppelhäusern und der vorgegebenen topographischen Verhältnisse ist es nicht möglich, das gesamte Plangebiet über die in der neu zu erstellenden Stichstraße verlaufenden Abwasserleitungen zu entsorgen. Die westlichen Doppelhaushälften liegen mit der Fußbodenoberkante unterhalb des Niveaus der Stichstraße, sodass ein Anschluss nur mithilfe einer Hebeanlage möglich wäre.

Dies soll umgangen werden, indem an der westlichen Plangebietsgrenze ein zusätzlicher Abwasserkanal verlegt wird, an den beide Doppelhaushälften angeschlossen werden können. Hierfür wurde im Bebauungsplan ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Dieses Leitungsrecht wurde bis zur nördlichen Plange-



## **BEGRÜNDUNG**

bietsgrenze festgesetzt, sodass im Falle einer Erweiterung des Baugebiets nach Norden (Gallenbach IV) eine Fortführung des Kanals möglich ist.

Die Grundstücke östlich der neuen Stichstraße werden über Leitungen entlang der Stichstraße ver- und entsorgt.

Alle Leitungen innerhalb des Plangebiets können an die vorhandenen Ver- (Wasser und Elektrizität) und Entsorgungsanlagen (Abwasser mit Anschluss an Zentralkläranlage) in der Straße „Brotacker“ angeschlossen werden.

Zur Sicherung der Brandwasserversorgung wird eine zusätzliche Staueinrichtung im Gallenbach vorgesehen.

### **11 SPIELMÖGLICHKEITEN**

Nach der DIN 18034 sollen die Spielflächen für Kinder bis sechs Jahren in einer Entfernung bis zu 200 m und für Kinder von sechs bis zwölf Jahren in einer Entfernung bis zu 400 m befinden.

Da sich der nächste Kinderspielplatz in einer Entfernung von knapp 100 m Luftlinie befindet, ist die Ausweisung eines zusätzlichen Kinderspielplatzes im Plangebiet nicht erforderlich.

### **12 FOLGEEINRICHTUNGEN**

Folgeeinrichtungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

### **13 BODENORDNUNG**

Mit einem Verfahren der Umlegung zur Neuordnung der Bodenverhältnisse ist zu rechnen.

### **14 FLÄCHENSTATISTIK**

Geltungsbereich:	0,65 ha
Allgemeines Wohngebiet:	0,57 ha
öffentliche Verkehrsfläche:	0,08 ha
geplante Gebäude:	8 Einzelhäuser 6 Doppelhaushälften
zulässige Wohneinheiten:	28 Wohneinheiten

### **15 PROGNOTIZIERTE EINWOHNERDICHTEN:**

Aller Wahrscheinlichkeit nach werden die zulässigen Wohneinheiten nicht in vollem Umfang ausgeschöpft. Für einen Durchschnittswert wird deshalb davon ausgegangen, dass in den Doppelhaushälften nur eine Wohneinheit und in den Einzelhäusern zwei Wohneinheiten erstellt werden. Dies ergibt eine prognostizierte Anzahl von 22 Wohneinheiten.

Bei einer durchschnittlichen Dichte von 2,3 Einwohner je Wohneinheit ergibt dies einen prognostizierten Einwohnerzuwachs von ca. 50 Einwohnern.



**BEGRÜNDUNG**

Dies bedeutet eine durchschnittliche, prognostizierte Dichte von 77 Einwohnern je ha Bruttobauland (Bruttobauland = Geltungsbereich). Damit wird dem in § 1 a BauGB festgeschriebenen Ziel des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gerecht.

**16 ERSCHLIESSUNGS- UND FOLGEKOSTEN**

Folgende Kosten werden durch das Baugebiet hervorgerufen:

Kanalisation:	ca. 145.000 €
Wasserversorgung:	ca. 72.000 €
Straßenbau:	ca. 90.000 €

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

Körper  
Barton  
Fahle

Der Planverfasser