Stand: 10.06.2025 **Anlage Nr. 2**

Fassung: Satzung

Gemeinde Teningen
LANDKREIS EMMENDINGEN

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Ziegelbreite III“ in Bottingen

Schriftlicher Teil

Beratung · Planung · Bauleitung

ZINK INGENIEURE

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 Allgemeines Wohngebiet

A1.1.1 Zulässig sind
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

A1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

A1.1.3 Nicht zulässig sind
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

A2.1.1 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 0,25 überschritten werden.

A2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

A2.2.1 Siehe Planeintrag.

A2.3 Höhe baulicher Anlagen

A2.3.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) bestimmt (siehe Planeintrag).

A2.3.2 Die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut.

A2.3.3 Der untere Bezugspunkt wird festgesetzt als Höhe der Straßenoberkante der Planstraße A (Achse), gemessen in Gebäudemitte.

A3 Bauweise

A3.1 Abweichende Bauweise: a

A3.1.1 Festgesetzt wird abweichende Bauweise: Die Gebäude sind als Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 20 m betragen.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

A4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt und gelten nur oberhalb der Geländeoberfläche. Ein Hervortreten von untergeordneten Bauteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

A4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

A5.1 In Wohngebäuden sind maximal drei Wohnungen in Einzelhäusern und 2 Wohnungen in Doppelhäusern (Doppelhaushälfte) zulässig.

A6 Verkehrsflächen

A6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

A6.1.1 Die Aufteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinie ist nicht verbindlich.

A7 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

A7.1 Versorgungsleitungen sind nur als unterirdische Leitungen zulässig.

A7.2 Versorgungsanlagen wie Trafostationen und Schaltkästen sind auch als oberirdische Einrichtungen zulässig.

A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A8.1 Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur in beschichteter Form zulässig.

A8.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur mit wasserdurchlässigem Belag (Abflussbeiwert nicht höher als 0,5) zulässig.

A8.3 Für die private und öffentliche Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur 1.700 bis max. 3.000 Kelvin) und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers.

A9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A9.1 Je vollendeter Grundstücksfläche von 200 m² ist ein Laubbaum (Stammumfang mindestens 14 cm) auf dem eigenen Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für abgängige Bäume sind neue Bäume anzupflanzen. Bestandsbäume werden angerechnet. Grundstücke in Leitungsschutzstreifen können diese Verpflichtung bei der Gemeinde ablösen. Bei den Pflanzungen sind nachfolgend aufgeführte Gehölzarten zu verwenden:

Elsbeere	Sorbus torminalis
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Winter-Linde	Tilia cordata
Stiel-Eiche	Quercus robur
Speierling	Sorbus domestica
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Zitter-Pappel	Populus tremula
Obstgehölze	Hochstamm, verschiedene Sorten

Es dürfen nur Bäume aus regionaler Herkunft verwendet werden.

A9.2 Auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche „P01“ ist eine zweireihige, mindestens 2 m breite Hecke zu pflanzen. Bei den Pflanzungen sind nachfolgend aufgeführte Gehölzarten zu verwenden:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Weißdorn	Crataegus spec.

A10 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft an anderer Stelle

A10.1 Die Entwicklung einer Fettwiese mittlerer Standorte mit angrenzendem, standortgerechtem Gehölzsaum auf dem Grundstück Flst.-Nr. 550 der Gemarkung Nimburg wird den Eingriffen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vollständig zugeordnet.

A10.2 Die Entwicklung eines Böschungssaums mit Strukturelementen als Ersatzhabitat für die Zauneidechse auf dem Grundstück Flst.-Nr. 3521 der Gemarkung Nimburg wird den Eingriffen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vollständig zugeordnet.

A10.3 Die Entwicklung von Streuobstbeständen sowie artenreicher Ruderalvegetation im Böschungsbereich auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1458 der Gemarkung Heimbach wird den Eingriffen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vollständig zugeordnet.

A11 Nachrichtliche Übernahmen

A11.1 Wasserschutzgebiet „WSG Mauracher Berg – Teninger Allmend“

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebiets „WSG Mauracher Berg – Teninger Allmend“.

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet sind der Unteren Wasserbehörde spätestens im Zuge der Erschließungsplanung Nachweise zur Einhaltung der Anforderungen nach dem „Arbeitspapier Abwasserleitungen in Wasserschutzgebieten“ zur Abstimmung vorzulegen.

Teil B Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

B1.1 Dachgestaltung der Hauptgebäude

B1.1.1 Es sind nur rote, braune und graue Dacheindeckungen zulässig. Glasierte oder reflektierende Dachdeckung, ist nicht zulässig. Dächer von Doppelhäusern sind mit einheitlicher Dachdeckung auszuführen.

B1.1.2. Von den Vorschriften zur Dacheindeckung ausgenommen sind in die Dacheindeckung integrierte bzw. auf die Dacheindeckung aufgesetzte Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen).

B1.1.3 Dachflächen mit einer Neigung von ≤ 10 Grad sind als Gründach (extensive Bepflanzung mit einer Sedum-Grasschicht) auszuführen. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung gilt nicht für Dachflächen, die komplett mit Photovoltaik- oder Absorberanlagen belegt sind.

B1.2 Außenwände

B1.2.1 Leuchtfarben und reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude (Dach und Fassade) unzulässig.

B2 Gestaltung der unbebauten Flächen

B2.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

B2.1.1 Schotterungen zur Gestaltung der Gartenflächen sind nicht zulässig.

B3 Anzahl der Stellplätze

B3.1 Die Stellplatzverpflichtung wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt. Ergibt sich bei der Berechnung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Kommawert, so wird aufgerundet.

B4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

B4.1 Je Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Volumen von mindestens 3.000 Litern (drei Kubikmeter) herzustellen.

Teil C Hinweise

C1 Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Emmendingen zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

C2 Bodenschutz

1. Im Hinblick auf die abfallwirtschaftlichen Belange ist das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, Nr. 10, S. 212) sowie die jeweils hierzu erlassenen Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung zu beachten und anzuwenden. Hiernach gilt u.a. die Pflicht zur vorrangigen Verwertung von anfallenden Abfällen vor deren Beseitigung. Die Verwertung von Abfällen, hierzu zählt auch Bodenaushub welcher nicht wieder vor Ort eingebaut wird, hat ordnungsgemäß (also im Einklang mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften) und schadlos (Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit sind nicht zu erwarten, insbesondere keine Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf) zu erfolgen.
2. Grundsätzlich gilt der Vorrang der Abfallvermeidung sowie nachfolgend in genannter Rangfolge die Vorbereitung zur Wiederverwendung, das Recycling, die sonstige Verwertung (insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung) vor der Beseitigung von Abfällen (§ 3 Abs. 19 bis 26 und § 6 KrWG).
3. Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Einrichtung Abfallentsorgung des Landkreises Emmendingen. Die anfallenden Abfälle sind deshalb der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlassen.
   Dies gilt auch für die Siedungsabfälle von Gewerbebetrieben. Diese haben ebenfalls Abfallbehälter des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers im angemessenen Umfang, mindestens aber einen Behälter, zu nutzen.
   In diesem Zusammenhang sind die Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit einzubeziehen.
4. Die Vermischung, einschließlich der Verdünnung, gefährlicher Abfälle mit anderen gefährlichen oder nicht gefährlichen Abfällen, Stoffen oder Materialien ist unzulässig (Vermischungsverbot). Grundsätzlich sind anfallende Abfälle getrennt zu halten und zu behandeln, um den Anforderungen einer hochwertigen Verwertung gerecht zu werden (Getrennthaltungsgebot).
5. Anfallender Bauschutt (z.B. bei Erschließungsarbeiten) ist ordnungsgemäß und schadlos in einer zugelassenen Bauschuttrecyclinganlage zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden. Falls eine Verwertung aufgrund der Verunreinigung u.a. mit Schadstoffen nicht möglich ist, ist dieser ordnungsgemäß auf einer entsprechend zugelassenen Deponie zu beseitigen.
6. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen. Das

Herstellen von Gemischen aus belasteten und unbelasteten Böden ist unzulässig.

7. Bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben sollte im Sinne von § 3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) im Rahmen der Abfallvermeidung ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Dabei werden durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung anfallenden Massen an Bodenaushub vor Ort verwendet (sogenannter Erdmassenausgleich).
8. Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (07641/451-5203 o. 5216, E-Mail: gia@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.

C3 Artenschutz

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ist erforderlich, dass

- auf dem Grundstück Flst. 3521 die Optimierung des Böschungssaumes mit Strukturelementen als Ersatzhabitat für die Zauneidechse erfolgt (vgl. Maßnahme A 1 / CEF 1 im Umweltbericht des Büros Peter Lill – Fachbüro für Umweltplanung & Naturschutz vom 12.01.2024) und die Zauneidechsen in das entsprechend vorbereitete Ersatzhabitat umgesiedelt werden (vgl. Maßnahme VF 1 im Umweltbericht des Büros Peter Lill – Fachbüro für Umweltplanung & Naturschutz vom 12.01.2024).

C4 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalschutzbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

C5 Baugrunduntersuchung

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Löss) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (zum Beispiel zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, zur Baugrubensicherung und dergleichen) wird die Durchführung objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

Teningen, 30. Juli 2025

.....
Heinz-Rudolf Hagenacker
Bürgermeister

GEMEINDE TENINGEN

Lauf, 10.06.2025 Kr

ZINK INGENIEURE
Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser

Genehmigt durch Entscheidung
des Landratsamtes
Emmendingen vom 09.09.2025
(§ 10 Abs. 2 BauGB)
.....
Santo

LANDRATSAMT EMMENDINGEN

Genehmigung bekanntgemacht
am 17. Sep. 2025
Rechtsverbindlich seit 17. Sep. 2025
Bürgermeisteramt

Schuler, Bürgermeister