

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253)
- Landesbauordnung (LBO) 1996 in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:

- 1 **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB, BAUNVO)**
- 1.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**
- 1.1.1 **Sondergebiet „Baumarkt“ (§ 11 (3) BauNVO)**
- 1.1.1.1 Das Sondergebiet „Baumarkt“ (SO) dient der Unterbringung eines klassischen Baumarktes und eines Raiffeisenmarktes. Zulässig sind nur Baumärkte und Raiffeisenmärkte mit jeweils maximal 600 m² Verkaufsfläche und mit dem in der Anlage beigefügten Sortimentsaufstellung. Innerhalb dieser Fläche sind auf einem Anteil von maximal 10% Sortimente anderer Branchen als betriebsbezogenes, branchentypisches Randsortiment zulässig.
- 1.1.1.2 Im Sondergebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur als Ausnahme und nur maximal eine Wohnung pro Gebäude zulässig.
- 1.1.2 **Einschränkung allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 (9) BauNVO)**
- 1.1.2.1 Im Gewerbe- (GE) und Industriegebiet (GI) sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig als Läden und Verkaufsstellen in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben. Weitere Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.
- 1.1.2.2 Im Industriegebiet sind Betriebe der Abstandsklassen I bis III (Betriebsarten lfd. Nr. 1 - 39) der beigefügten Abstandsliste 1990 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.
- 1.1.3 **Einschränkung und Ausschluß von Ausnahmen (§ 1 (5, 6) BauNVO)**
- 1.1.3.1 Im Gewerbe- und Industriegebiet sind Wohnungen als Ausnahme nach § 8 (3) Nr. 1 bzw. § 9 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter) nur zulässig, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Pro Gebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Dabei darf die Wohnfläche die gewerbliche Nutzfläche nicht überschreiten.
- 1.1.3.2 Im Gewerbe- und Industriegebiet sind die in § 8 (3) Nr. 2 bzw. § 9 (3) Nr. 2 BauNVO als Ausnahmen aufgeführten Anlagen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig.

-
- 1.2 **Höhe der baulichen Anlagen** (§§ 16, 18 BauNVO)
- 1.2.1 Als maximale Höhe zwischen Gehweg- bzw. Straßenoberkante und dem Schnittpunkt Außenseite Mauerwerk/Oberkante Dachhaut werden festgesetzt:
Im Bereich der Industrie- (GI) und Sondergebiete (SO)
Maximale Traufhöhe: 10,00 m
Maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe): 14,00 m.

Im Gewerbegebiet (GE)
Maximale Traufhöhe: 8,00 m
Maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe): 12,00 m.
- 1.2.2 Als Erdgeschoßfußbodenhöhe sind maximal 0,80 m über Hinterkante Gehweg bzw. Straßenoberkante zulässig.
- 1.2.3 Der mittlere Hochwasserstand des Grundwassers (MHW) beträgt 191,00 m + NN. Die Unterkante der Gründung (Bodenplatten von Wohn- und Verwaltungsgebäuden sowie von Produktions- und Werkhallen) darf den Mittleren Hochwasserstand des Grundwassers (MHW) nicht unterschreiten. Ausgenommen hiervon sind nur Fahrstuhlzugsschächte.
- 1.2.4 Im Bereich unterhalb von 192,00 m + NN darf baulich nur eingegriffen werden, wenn die Bauteile als wasserdichte Wanne ausgebildet werden.
- 1.3 **Garagen und Nebenanlagen** (§§ 12,14 BauNVO)
- 1.3.1 Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.
- 1.4 **Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen** (§§ 22, 23 BauNVO)
- 1.4.1 Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- 1.4.2 Überschreitungen von Baugrenzen um bis zu 1,00 m durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge können als Ausnahme zugelassen werden.
- 1.5 **Grundstückszufahrten** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
- 1.5.1 Die Summe der Grundstückszufahrten ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Je Baugrundstück sind bis zu 2 Zufahrten von insgesamt maximal 9,00 m und je Zufahrt maximal 5,00 m Breite zulässig.
- 1.6 **Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.6.1 Im Interesse der Grundwasserneubildung und der Entlastung der Abwasseranlagen ist jeder Bauherr verpflichtet, versiegelte Flächen auf dem Baugrundstück zu vermeiden und geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von unverschmutztem Niederschlagswasser vorzusehen. Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengitterstei-

ne, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Flächen die aus funktionalen Gründen oder zum Grundwasserschutz eine andere Befestigung erfordern, wie z.B. Flächen mit intensivem Lieferverkehr, Abstell- und Rangierflächen für LKW sowie Flächen für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

- 1.6.2 Die außerhalb der Baugrenzen liegenden Flächen sind, abgesehen von den erforderlichen Zufahrten und Stellplätzen, zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden.
- 1.6.3 Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Versickerungsmulde mit Feuchtbiotop (siehe Schema im Anhang) anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
- 1.7 **Pflanzgebote, Pflanzbindungen** (§ 9 (1) Nrn. 25a, 25b BauGB)
- 1.7.1 Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten privaten Grünflächen sind Bäume und Gehölze anzulegen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Dabei ist unter Anrechnung bestehender Bäume und Sträucher bzw. unter Anrechnung der Pflanzgebote für Einzelbäume je 200 m² festgesetzter Grünfläche mindestens ein heimischer Laubbaum (laut Pflanzliste im Anhang) und 2 standortgerechte Sträucher zu pflanzen.
- 1.7.2 Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen sind Retentionsgräben mit Bäumen und Gehölze anzulegen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Dabei ist unter Anrechnung bestehender Bäume und Sträucher bzw. unter Anrechnung der Pflanzgebote für Einzelbäume je 200 m² festgesetzter Grünfläche mindestens ein heimischer Laubbaum (laut Pflanzliste im Anhang) und 2 standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Auf den öffentlichen Grünflächen, die gleichzeitig als Grabensystem ausgebaut werden, ist die Pflanzung so vorzunehmen, daß die Grabensohle freigehalten wird.
- 1.7.3 Die mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige Bäume und Sträucher zu ersetzen.
- 1.7.4 Entsprechend den im zeichnerischen Teil eingetragenen Pflanzgeboten für Einzelbäume sind standortgerechte Laubbäume (laut Pflanzliste im Anhang) zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige Bäume zu ersetzen. Die ausgewiesenen Standorte sind entsprechend den jeweiligen Zuordnungen von Grundstückszufahrten oder Leitungstrassen innerhalb der Grundstücke variabel.
- 1.7.5 An ungegliederten, fensterlosen Fassadenteilen ist eine Fassadenbegrünung vorzunehmen. Hierbei gilt als Richtwert: 1 Kletterpflanze je 5 lfm Wandlänge.
- 1.7.6 Auf allen Baugrundstücken ist zusätzlich zu den Pflanzgeboten nach Ziff. 1.7.1 und 1.7.3 pro 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum (laut Pflanzliste im Anhang) zu pflanzen.

- 1.8 **Abgrabungen und Aufschüttungen** (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)
- 1.8.1 Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen eine Höhe bzw. Tiefe von maximal 1,0 m über bzw. unter natürlichem Gelände erreichen und sind im Bauantrag darzustellen.
- 1.9 **Sichtfelder** (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
- 1.9.1 Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.
- 1.9.2 Innerhalb der Sichtfelder sind Bäume, Lichtmaste u.ä. zulässig, sofern sie wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, nicht die Sicht auf bevorrechtigte Verkehrsteilnehmer verdecken.
- 1.10 **Leitungsrechte** (§9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Wasserver- und -entsorgung belegten Geländestreifen dürfen weder überbaut, noch mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.
- 2 **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 LBO)
- 2.1 **Dächer** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)
- 2.1.1 Die Dächer der Wohn, Verwaltungs- und der zugehörigen Nebengebäude sind als Satteldach mit Dachüberstand und roter bis rotbrauner Farbe herzustellen. Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende Materialien sind nicht zulässig. Die zulässige Dachneigung wird auf 32° - 42° festgesetzt.
- 2.1.2 Für sämtliche Hallenbauten wird eine Dachneigung von 0° - 18° festgesetzt. Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10° sind fachgerecht zu begrünen und ordnungsgemäß zu unterhalten. Die Begrünung ist extensiv flächig als geschlossene Vegetationsdecke mit einer Aufbaudicke von mindestens 10 cm auszubilden und dauerhaft zu sichern.
- 2.1.3 Dachgauben sind nur bei Wohn- und Verwaltungsgebäuden (32° - 42°) und insgesamt nur bis zu zwei Dritteln der Länge der zugehörigen Traufe zulässig.
- 2.1.4 Für Dächer von Garagen und Nebengebäuden die den Wohn- und Verwaltungsgebäuden zugeordnet sind gelten die gestalterischen Vorschriften wie für Hauptgebäude. Zusätzlich sind auch Pultdächer zulässig.
- 2.2 **Werbeanlagen** (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)
- 2.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur bis zu einer Fläche von 10 m² zulässig. Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe des Gebäudes nicht überragen.
- 2.2.2 Selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ist ausgeschlossen.
- 2.3 **Antennen** (§ 74 (1) Nrn. 1 und 4 LBO)
- 2.3.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.

Bebauungsvorschriften

- 2.3.2 Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.
- 2.4 **Niederspannungsfreileitungen** (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)
- 2.4.1 Niederspannungsfreileitungen sind im Baugebiet nicht zugelassen. Das neue Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.
- 2.5 **Einfriedigungen** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)
- 2.5.1 Einfriedigungen dürfen bezogen auf die Straßenoberkante nicht höher als 2,0 m sein. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Sockel und Mauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- 2.5.2 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zugelassen.
- 2.5.3 In Straßen ohne Gehwege oder festgesetzte Grünstreifen müssen Einfriedigungen einen Abstand von 0,50 m vom Fahrbahnrand als Schrammbord einhalten.
- 2.6 **Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser** (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)
- 2.6.1 Im Interesse der Grundwasserneubildung und der Entlastung der Abwasseranlagen ist jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf den Grundstücken breitflächig über eine belebte Bodenschicht oder über ein Mulden-System so zur Versickerung zu bringen, daß hierdurch keine Beeinträchtigung für Dritte entstehen kann. Hierzu sind auf den Grundstücken Versickerungs- bzw. Retentionsanlagen anzulegen und ausreichend zu bemessen. Von den privaten Versickerungsmulden sind Notüberläufe in das öffentliche Grabensystem entlang der Straßen vorzusehen. Die Überprüfung der Schadlosigkeit der dezentralen Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt im Rahmen eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens durch die untere Wasserbehörde.
- Hinweis:** Die Versickerung des Niederschlagswassers bei der Verwendung von Baustoffen und -teilen aus Metall zur flächenhaften Dacheindeckung kann nur zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, daß Witterungsangriff und Korrosion auch langfristig zu keiner Schwermetallbelastung des abfließenden Regenwassers führen.
- 2.6.2 Das Regenwasser der öffentlichen Erschließungsflächen muß in das System von parallel zu den Erschließungsstraßen gelegenen Mulden geleitet werden.
- 2.6.3 Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 Ziffern 3.5.1 und 3.5.2 zu bemessen. Die Mulden sind mit einer sorptionsfähigen Erdschicht (humoses, sandig-lehmiges Bodenmaterial) von mindestens 30 cm Mächtigkeit herzustellen und zu begrünen.

- 2.6.4 Unzulässig sind - wegen fehlender Sorptionskräfte bzw. Abbauwirkung durch Bodenorganismen - punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte und Drainagen, bei denen die Oberbodenpassage umgangen wird.
- 2.6.5 Flächen die aufgrund ihrer Nutzung durch Leichtflüssigkeiten mit einer Dichte von 0,95q/cbm verunreinigt werden können, wie z.B. bei Instandhaltung, Be- tankung und Reinigung von Fahrzeugen und in Anlagen zum Lagern, Behan- deln und Umschlagen von Abfällen, Kraftstoffen, Ölen, Schmierstoffen und mi- neralölbehafteten Materialien, sind vollständig zu überdachen.
- 2.6.6 Sämtliche, im Bereich von Wasch- und Umschlagplätzen anfallende Regen- wässer (insbesondere mineralölverunreinigte Regenwässer) sind nach einer Vorbehandlung z.B. in Leichtstoff- oder Benzinabscheidern der Schmutzwas- serkanalisation zuzuleiten.

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenk- malamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg i.Br., Telefon 07 61/2 05-27 81, unverzüglich zu benach- richtigen, 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.

3.2 Fernmeldeanlagen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbe- reich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Offenburg, Postfach 1140, 77601 Offenburg, Telefon 0781/ 83-6136 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

3.3 Abfallwirtschaft

3.3.1 Gewerbeabfälle sollen innerhalb des Betriebes sortiert in Containern für den Abtransport bereitgestellt werden. Geeignete Standplätze sind hierfür freizu- halten.

3.3.2 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, daß

- im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaus- hub möglichst auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder einge- baut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden,

oder

- sofern ein Massenausgleich nicht möglich ist, überschüssige Erdmassen anderweitig verwertet werden (z.B. durch die Gemeinde selbst für Lärm- schutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Land- schaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).

3.4 Altlasten

Im Zuge der flächendeckenden Erhebung altlastenverdächtiger Flächen wurden nachfolgend aufgeführte Altlastenverdachtsflächen festgestellt. Im Bereich der Verdachtsflächen muß mit Verunreinigungen des Auffüll- und Erdmaterials gerechnet werden. Um die ordnungsgemäße Verwendung des Materials sicherzustellen, sind vor einer Verwertung oder Deponierung anderenorts entsprechende Untersuchungen des Erdmaterials erforderlich.

- 3.4.1 Innerhalb des Planungsgebietes liegt die Altablagerung „Tankgraben“, Obj. Nr. (3150) 5230, für die eine orientierende Erkundung von der Firma Beller Consult GmbH durchgeführt wurde. Vor einer konkreten Neubebauung im Bereich des Tankgrabens ist mit dem Landratsamt, Amt für Umweltschutz abzustimmen, ob Vorkehrungen zum Schutz vor Deponiegas erforderlich sind. Der im Bereich der Altablagerung anfallende Aushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

3.5 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- 3.5.1 Während der Baumaßnahmen sind Vegetationsschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 durchzuführen. Die Flächen mit Pflanzbindung sind während der Bauphase durch Schutzzäune zu sichern. Für Bäume/Baumgruppen beträgt der Sicherungsradius 5 m ab Stammitte. Sicherungsflächen sind in einem Plan über die Baustelleneinrichtung darzustellen, der von der Baurechtsbehörde zu billigen ist.
- 3.5.2 Der Bodenschutz während der Bauphase soll gemäß DIN 18915 und BodSchG Baden-Württemberg vom 20.08.1991 sichergestellt sein. Während der Bauphase ist die unnötige Verdichtung und Umlagerung von Boden zu vermeiden. Für die Behandlung von Oberboden sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.
- 3.5.3 Zusammen mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan mit Auflistung des Pflanzgutes vorzulegen.

3.6 Wasserschutz

Für den Bau von Kellergeschoßen unterhalb von 192,00 m + NN gelten folgende Auflagen:

- 3.6.1 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 Grundwasser unschädlicher Isolier-, Anstrich- und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.) Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.
- 3.6.2 Grundwasser darf weder während des Bauens noch nach Fertigstellung des Bauvorhabens durch Drainagen abgeleitet werden.
- 3.6.3 Beim Ausheben der Baugrube sind der angetroffene Grundwasserstand und das Maß der zur Baudurchführung notwendigen Grundwasserabsenkung umgehend dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Amt für Wasser- und Bodenschutz mitzuteilen.
- 3.6.4 Die Baugrube und die Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb der befestigten Flächen mit Humus abzudecken.

3.6.5 Beim Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser während der Bauzeit 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.

3.7 **Wasserschutzgebiet**

Es wird darauf hingewiesen, daß der südöstliche Teil des Plangebietes in der künftigen Zone III A des geplanten Wasserschutzgebietes Ihringen liegen wird, so daß für diesen Bereich die entsprechenden Schutzbestimmungen gelten. Eine genaue Abgrenzung des Wasserschutzgebietes liegt noch nicht vor.

3.8 **Energieversorgung (EVO)**

Die Versorgung der vorhandenen Betriebe ist durch bestehende Anlagen gewährleistet. Zur Stromversorgung weiterer Betriebe muß das Versorgungsnetz erweitert werden. Art und Umfang der Erweiterung hängt vom Leistungsbedarf der anzusiedelnden Betriebe ab. Eventuell ist die Errichtung einer Ortsnetzstation im Plangebiet erforderlich. Die Erweiterung erfolgt durch Erdkabel. Die vorhandene, in der Planzeichnung eingetragene Niederspannungsleitung bleibt weiter bestehen.

Bei entsprechender Nachfrage kann das Plangebiet mit Erdgas versorgt werden.

Für die Errichtung einer Ortsnetzstation wird innerhalb des Bebauungsplangebietes eine Fläche von 6 x 5,4 m benötigt. Ein geeigneter Standort für die Errichtung dieser Station wird im Rahmen der Realisierung der Erschließung zwischen EVO und Gemeinde vereinbart.

3.9 **Bodenschutz**

Die folgenden Bestimmungen dienen der Erhaltung des Bodens und der Sicherung der Bodenfunktionen. 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.

3.9.1 **Allgemeine Bestimmungen**

3.9.1.1 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.

3.9.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

3.9.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

3.9.1.4 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 abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

- 3.9.1.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen. (vgl. auch Festsetzung in Ziff. 1.6.1 der Bebauungsvorschriften)
- 3.9.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.9.1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 3.9.2 **Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**
- 3.9.2.1 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).
- 3.9.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 3.9.2.3 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.
- 3.9.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Ihringen, den 29.06.1999



Der Bürgermeister

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
Körber • Barton • Fahle
DIPL.-INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN
SCHWÄBENTORSTR. 12 • 79098 FREIBURG
TELEFON (0764) 3 68 75-0 • TELEFAX (0764) 3 68 75-17

Der Planverfasser

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Ihringen übereinstimmt.

Ihringen, den 29.6.99
Der Bürgermeister



Bebauungsvorschriften

ANHANG

- Im Sondergebiet „Baumarkt“ zulässige Sortimente
- Gehölzliste (Pflanzliste) aus dem Grünordnungsplan
- Auszug aus der Abstandsliste 1990 (Abstandserlaß 1990)
- Empfehlung zum Bau und zur Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser

IM SONDERGEBIET „BAUMARKT“ ZULÄSSIGE SORTIMENTE:

Klassischer Baumarkt

max. 600 m² Verkaufsfläche für klassische Baumarktartikel für Unternehmer und Bauherren (Abgrenzung des Sortiments entsprechend der „Kölner Liste“ Bau- und Heimwerkermarkt).

Betriebsbezogene, branchentypische Randsortimente (z.B. Elektrogeräte, Bastelbedarf) max. 10% der Verkaufsfläche.

Raiffeisenmarkt:

max. 600 m² Ausstellung, Lagerung und Verkauf von

Bedarfsartikeln für Weinbau
Landwirtschaftliche Bedarfsartikel
Bauernmarkt (Äpfel, Kartoffeln, Nudeln und andere Erzeugnisse der heimischen Landwirte)
Genossenschaftsweine und Fruchtsäfte
Kleingeräte für den Garten, Gartenwerkzeuge
Tiernahrung und Zubehör
Gartendünger
Pflanzenschutz
Erden
Berufskleidung
Sämereien
Feste Brennstoffe

Betriebsbezogene, branchentypische Randsortimente (z.B. weitere Lebensmittel, sonstige Kleidung, Spielzeug) max. 10% der Verkaufsfläche.

GEHÖLZLISTE

s. S. 3 – wichtige Beispiele dazu

Botan. Name	Deutscher Name	Qualität	h/m										
				KREBSBACH-GRÜN	STRASSEGRÜN	OST-WEST-INNENWEG	NORD-SÜD-INNENWEG	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	NEUE BAUGESUCHIE	DM-KOSTEN	PFLEGEAUFWAND	HAUPTBLÜTEZEIT	FÜR NÜTZLINGE
				A]	B]	C] ₁	C] ₂	D]	E]	1	2	3	4
1 Tilia cordata	Winterlinde	H, 14-16	20-25	-	X	-	X	-	-	450	+	7	Bi
2 Quercus robur	Stieleiche	H, 14-16	30-35	-	X	-	X	-	-	500	+	5	BiVo
3 Fraxinus exc.	Esche	H, 14-16	30-40	-	X	-	X	-	-	25	o	6	
4 Alnus glutinosa	Schwarzerle	h 150-200	25	•	X	-	X	-	-	25	o	3	BiVo
5 Prunus padus	Traubenkirsche	B 100-120	10-15	•	X	-	X	-	-	20	o	5	BiVo
6 Salix caprea	Salweide	B 150-200	10	•	•	•	-	•	•	10	o	4	Bi
7 Viburnum opulus	Schneeball	B 100-150	5	•	-	•	-	•	•	20	o	5	Vo
8 Frangula alnus	Faulbaum	B 100-150	4-7	•	-	•	-	•	•	20	o	6	BiVo
9 Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	B ~ 100	2	•	-	•	-	•	•	15	o	7	Bi
10 Juglans regia	Walnuß	h 200-250	15-20	-	X	-	-	-	-	50	o	5	
11 Sorbus domestica	Speierling	H 10-12	20	-	X	-	X	-	-	80	o	5	BiWi
12 Acer campestre	Feldahorn	B 150-200	15	-	X	-	X	-	-	20	o	5	Bi
13 Sorbus torminalis	Elsbeere	h 150-200	15	-	X	-	X	-	-	25	o	5	BiVo
14 Corylus avellana	Haselnuß	h 100-150	5-7	•	-	•	-	•	•	20	o	3	BiVo
15 Crataegus monogyna	Weißdorn	h 100-150	4	•	-	•	-	•	•	20	o	6	BiVo
16 Sorbus aucuparia	Vogelbeere	h 150-200	10-12	•	X	•	-	•	•	30	o	5	BiVoWi
17 Carpinus betulus	Hainbuche	h 125-150	20	-	X	-	X	-	-	30	o	5	Vo
18 Berberis vulgaris	Berberitze	h 100-120	2	•	-	•	-	•	•	30	o	5	BiVo
19 Sambucus nigra	Holunder	B 100-150	4	•	X	•	-	•	•	20	o	6	BiVo
20	Kirsche	H	10-15	-	-	•	-	•	•	70	+	5	Bi
21 Obst, weitere	Apfel	H	10	-	-	•	-	•	•	70	+	5	Bi
22	Quitte	H	5	-	-	•	-	•	•	70	+	5	Bi

Legende

Qualität: H = Hochstamm; zu 1 u. 2: 3 x verpflanzt, Stamm-Ø in cm
h = Heister, mehrfach umgesetzt, Baumartige, ohne Kronenbildung, unten nicht entastet
B = Buschform

Zu A] – E]: X nur hier vorgesehen
- nicht hier vorgesehen
• möglich

Spalte 1: Mindestpreise, ohne Pflege; für die ca. 10 Exemplare in C]₂ mit größerer Ballierung sind jedoch 500 – 2000 DM anzusetzen.
2: + hoher, o mittlerer bis geringer Pflegeaufwand
3: Monate März – Juni
4: Bi-enenweide; Vo-gelfutter, Nistplätze; Wi-ldfutter

Abstandsliste 1990

Abstands- klasse	Abstand in m -	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
I	1500	1	1.1 (1)	Kraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung 900 MW übersteigt.
		2	1.11 (1)	Anlagen zur Trockendestillation (z. B. Kokereien und Schwelereien)
		3	3.2 (1)	Anlagen zur Gewinnung von Roheisen
		4	4.1 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Stoffen durch chemische Umwandlung mit mehr als 10 Produktionsanlagen
		5	4.1h (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Chemiefasern
		6	4.4 (1)	Anlagen zur Destillation oder Raffination oder sonstigen Weiterverarbeitung von Erdöl oder Erdölerzeugnissen in Mineralöl-, Altöl- oder Schmierstoffraffinerien, in petrochemischen Werken oder bei der Gewinnung von Paraffin
II	1000	7	1.14 (1)	Anlagen zur Vergasung oder Verflüssigung von Kohle
		8	2.14 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln im Freien (*)
		9	3.1 (1)	Anlagen zum Rösten, Schmelzen oder Sintern von Erzen
		10	3.2 (1)	Anlagen zur Gewinnung von Nichteisenrohmetallen (Blei-, Zink- und Kupfererzhütten)
		11	3.3 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung ausgenommen Lichtbogenöfen mit weniger als 50 t Gesamtabstichgewicht sowie Induktionsöfen (*) (s. auch lfd. Nrn. 27 und 49)
		12	3.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall im Freien (z. B. Dampfkessel, Container) (*)
		13	3.18 (1)	Anlagen zur Herstellung von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall im Freien (*)
		14	3.19 (2)	Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen im Freien (*)
		15	4.1 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Stoffen durch chemische Umwandlung mit höchstens 10 Produktionsanlagen
		16	4.1b (1) 4.1c (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Metallen oder Nichtmetallen auf nassem Wege oder mit Hilfe elektrischer Energie sowie von Ferrolegierungen, Korund und Karbid einschließlich Aluminiumhütten
		17	4.1d (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Schwefel oder Schwefelerzeugnissen
		18	6.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Holzfaserplatten, Holzspanplatten oder Holzfasermatten
		19	7.12 (1)	Anlagen zur Tierkörperbeseitigung sowie Anlagen, in denen Tierkörperteile oder Erzeugnisse tierischer Herkunft zur Beseitigung in Tierkörperbeseitigungsanlagen gesammelt oder gelagert werden
		20	7.15 (1)	Kottrocknungsanlagen
		21	10.16 (2)	Prüfstände für oder mit Luftschrauben, Rückstoßantrieben oder Strahltriebwerken
		22	10.19 (2)	Anlagen zur Luftverflüssigung mit einem Durchsatz von 25 t Luft je Stunde oder mehr (*)
III	700	23	1.1 (1)	Kraftwerke und Heizkraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung a) bei Kraftwerken mehr als 150 MW bis max. 900 MW beträgt b) bei Heizkraftwerken 300 MW übersteigt

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
III	700	24	1.12 (1)	Anlagen zur Destillation oder Weiterverarbeitung von Teer oder Teererzeugnissen oder von Teer- oder Gaswasser
		25	2.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Zementklinker oder Zementen
		26	2.4 (1)	Anlagen zum Brennen von Bauxit, Dolomit, Gips, Kalkstein, Kieselgur, Magnesit, Quarzit oder Schamotte
		27	3.3 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtstichgewicht (*) (s. auch lfd. Nrn. 11 und 49)
		28	3.4 (1+2)	Anlagen zum Umschmelzen von Altmetall (s. auch lfd. Nrn. 95 und 151)
		29	4.1a (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von anorganischen Chemikalien wie Säuren, Basen, Salze
		30	4.1d (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Halogenen oder Halogenerzeugnissen
		31	4.1e (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von phosphor- oder stickstoffhaltigen Düngemitteln
		32	4.6 (1)	Anlagen zur Herstellung von Ruß
		33	4.11 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Kohlenwasserstoffen
		34	7.19 (2)	Anlagen, in denen Sauerkraut hergestellt wird, soweit 10 t Kohl oder mehr je Tag verarbeitet werden
		35	7.24 (1)	Anlagen zur Herstellung oder Raffination von Zucker unter Verwendung von Zuckerrüben oder Rohrzucker
		36	8.1 (1)	Anlagen zur teilweisen oder vollständigen Beseitigung von festen oder flüssigen Stoffen durch Verbrennen
		37	8.6 (1)	Anlagen zur chemischen Aufbereitung von cyanidhaltigen Konzentraten, Nitriten, Nitraten oder Säuren, soweit hierdurch eine Verwertung als Reststoff oder eine Entsorgung als Abfall ermöglicht werden soll
		38	-	Aufbereitungsanlagen für schmelzflüssige Schlacke (z. B. Hochofenschlacke)
		39	-	Automobil- u. Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren

Empfehlung zum Bau und zur Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser

Feuchtbiotop zur Versickerung von Regenwasser
 =====

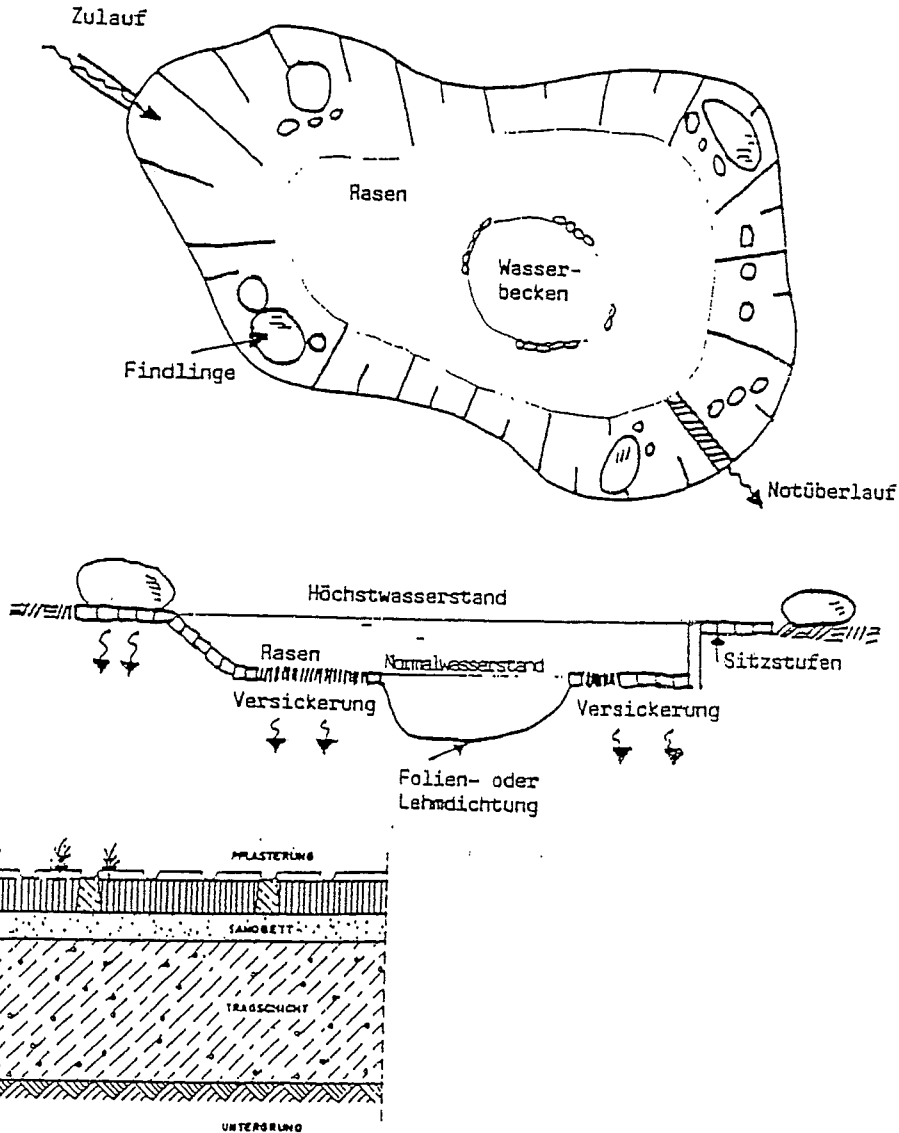


Bild 2: Flächenversickerung durch Betongittersteine

Bild 2 zeigt als Beispiel für die Flächenversickerung Betongittersteine als wasserspeichernde und wasserdurchlässige Pflasterung. Für die gleichmäßige Überleitung von befestigten Flächen in unbefestigte Seitenräume kommen z. B. Tiefbordrinnen in Frage.

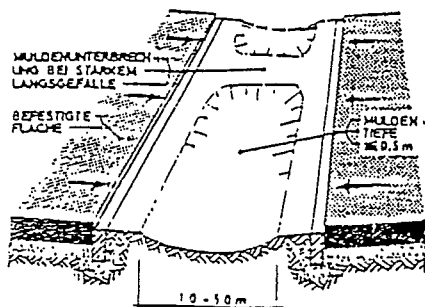


Bild 3: Muldenversickerung

Die Muldenversickerung (Bild 3) ist eine Variante der Oberflächenversickerung, bei der eine zeitweise Speicherung in Rechnung gestellt werden kann. Damit kann die Versickerungsrate geringer als der Niederschlagszufluß sein. Die Muldenversickerung kommt bei Grundstücken mit wirtschaftlich ungenutzten Grünflächen in Betracht, aber auch für die Seitenräume von Fuß- und Radwegen sowie untergeordneten Wegen und Plätzen.

1 ANLASS ZUR PLANAUFGSTELLUNG

- 1.1 Der bereits rechtskräftige Bebauungsplan „Hinterschwemme“ vom 01.06.1966 entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und soll nach dem Willen des Gemeinderates in Form einer Neuaufstellung überplant werden. Mit der Neuaufstellung wird der bestehende Bebauungsplan überlagert und tritt mit Rechtskraft der Neuaufstellung außer Kraft. Für die Neuaufstellung sprachen im einzelnen auch folgenden Gründe:
- 1.2 Das Gebiet „Hinterschwemme“ wurde seinerzeit hauptsächlich als Industriegebiet ausgewiesen, in der Hoffnung daß sich vor allem produzierendes Gewerbe mit einem entsprechenden Arbeitsplatzpotential ansiedelt. Aufgrund des zwischenzeitlich eingetretenen Strukturwandels im produzierenden Gewerbe und aufgrund der tatsächlich eingetretenen Entwicklung innerhalb des Plangebietes soll das bisherige GI-Gebiet in ein Gewerbegebiet zurückgestuft werden. Ausgenommen hiervon ist lediglich ein Teil des Grundstücks Flst.-Nrn. 9367 für das aus Gründen des planungsrechtlichen Bestandsschutzes die Ausweisung als GI-Gebiet erhalten bleiben soll.
- 1.3 Auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 9369,9370, 9602 und 954/1 ist beabsichtigt, den bestehenden Baustoffhandel in einen Bau- und Raiffeisenmarkt umzuwandeln, was für diese Fläche die Einstufung des bisherigen Gebietes in ein Sondergebiet erfordert.
- 1.4 Für eine Neuplanung sprechen auch die geänderten Rahmenbedingungen im Bereich Grünordnung und Landschaftsplanung und der bewußtere Umgang mit ökologischen Fragestellungen. Nach der Neufassung des § 8a BNatSchG ergibt sich die Notwendigkeit zur Durchgrünung des Plangebietes und zu dessen Einbindung in die Umgebung mit den daraus resultierenden Umplanungen der inneren Erschließungsstraße und den zugehörigen Fuß- und Radwegen.
- 1.5 Nicht zuletzt war auch die teilweise unbefriedigenden Verkehrsanbindung der am Büschleweg (der gleichzeitig ein landwirtschaftlicher Haupteerschließungsweg ist) gelegenen Betriebsgrundstücke ein Grund für die Überarbeitung des Bebauungsplans. Durch einen direkten Anschluß des Büschleweges an die Gündlinger Straße L 134 und durch die Zulässigkeit von Zufahrten direkt zur L 134 soll die Verkehrsanbindung verbessert werden.

2 PLANUNGSZIELE

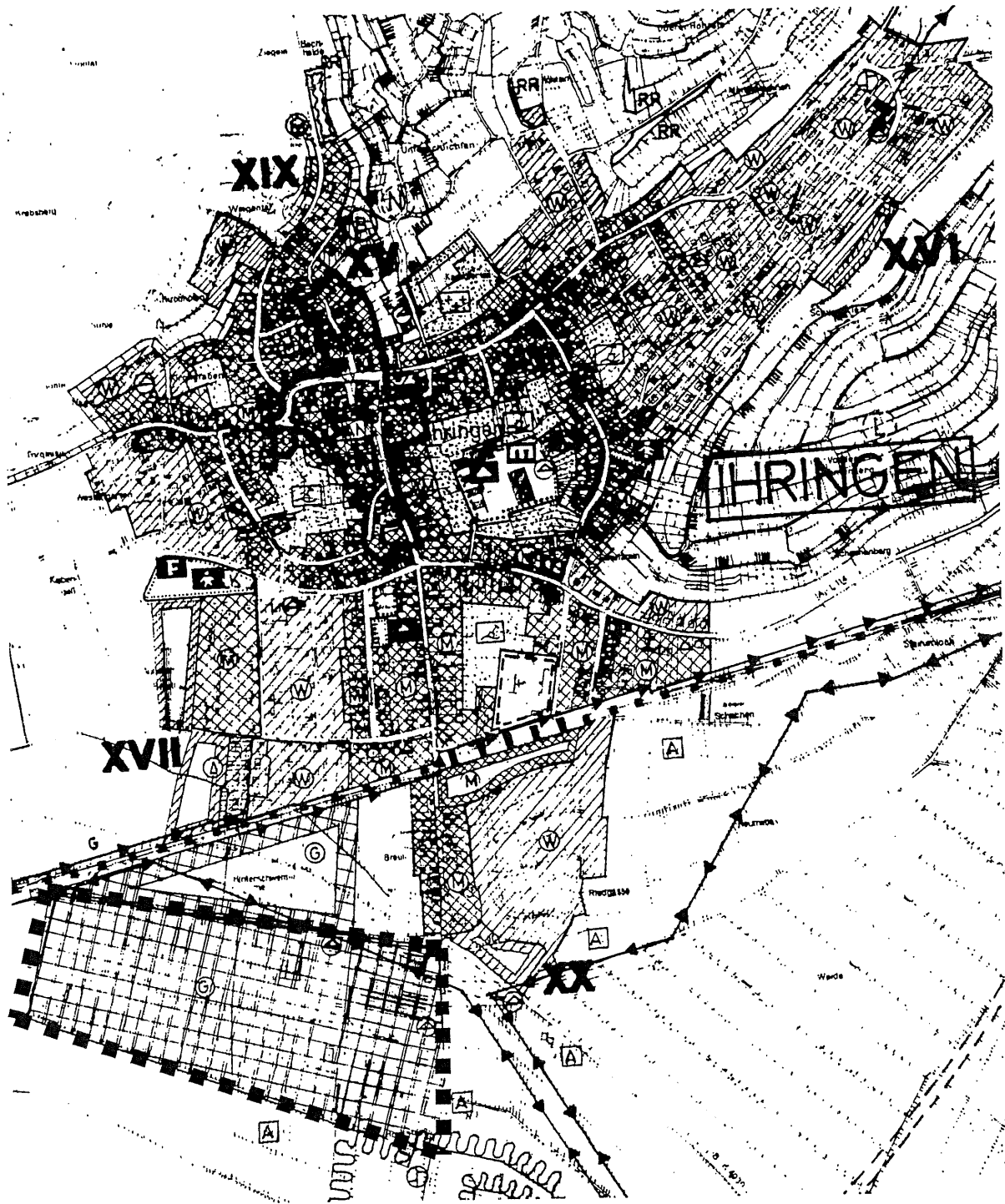
- 2.1 Allgemeines Ziel des Bebauungsplans ist es, die städtebauliche Gesamtsituation planungsrechtlich zu sichern und Grundlagen für die aus o.g. Gründen anstehende städtebauliche Neuordnung des Planungsgebiets zu schaffen.
- 2.2 Weiteres Ziel ist die funktionale Sicherung vorhandener gewerblicher Nutzungen sowie deren Weiterentwicklung unter Anpassung an heutige Planungserfordernisse.
- 2.3 Insgesamt gilt es eine baulich-räumliche, verkehrliche, gestalterische und ökologisch verträgliche Siedlungsstruktur für den Geltungsbereich zu finden, welche durch die Verknüpfung des Bestandes mit den baulichen Ergänzungen ein in sich schlüssiges Gewerbe-Quartier darstellt.

3 LAGE DES PLANGEBIETS, FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

- 3.1 Das teilweise bereits bebaute Plangebiet mit einer Größe von ca. 20 ha liegt südlich der eigentlichen Ortslage von Ihringen. Es wird begrenzt durch die Gündlinger Straße im Osten, die Straße „Am Krebsbach“ im Norden, dem Glänzerweg im Westen und dem Bürchleweg im Süden.
- 3.2 Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Breisach-Ihringen-Merdingen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als gewerbliche Baufläche ausgewiesen und soll in diesem Sinne prinzipiell erhalten bleiben.
- 3.3 Die vorliegende Planungskonzeption entspricht im wesentlichen diesen Vorgaben. Der gesamte Planungsbereich kann damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

3.4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Maßstab 1:10.000



4 VERFAHREN

- 05.07.1993 Gemeinderat: Für das Plangebiet wird die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes nach § 2 (1) BauGB beschlossen.
- 17.09.1993 - 22.10.1993 Verfahren der Frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.
- 23.09.1993 - 08.10.1993 Verfahren der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB in Form der Planauslegung
- 27.07.1998 Der Gemeinderat billigt den auf der Grundlage der Frühzeitigen Beteiligung überarbeiteten Bebauungsplanentwurf und beschließt die Offenlage.
- 06.04.1999 bis 07.05.1999 Offenlageverfahren nach den Vorschriften der §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.
- 28.06.1999 Der Gemeinderat behandelt die Anregungen aus der Offenlage und beschließt den Bebauungsplan als Satzung

5 BAULICHE NEUORDNUNGEN UND ERGÄNZUNGEN

5.1 Allgemeines

5.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung sollen sich sowohl an der Bestandssituation als auch an den potentiellen baulichen Ergänzungen im Zusammenhang vorhandener funktionaler und baulicher Strukturen orientieren.

Nachdem sich der Gebietscharakter zu einem Gewerbegebiet entwickelt hat, wird der größte Teil des Planbereiches als Gewerbegebiet ausgewiesen. Ein bestehender Betrieb macht die Ausweisung eines Industriegebietes notwendig. Da es sich um einen bereits langjährig bestehenden Betrieb handelt und es bisher zu keinen Konflikten mit den umliegenden Gewerbebetrieben gekommen ist, kann auch in Zukunft von einem verträglichen Nebeneinander von Gewerbe- und Industriegebiet ausgegangen werden. Um diese nebeneinander verschiedener Nutzungsarten auch zukünftig gewährleisten zu können wurden im Industriegebiet Betriebe der Abstandsklassen I bis III der Abstandsliste 1990 sowie Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad ausgeschlossen.

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung eines Baumarktes (Fa. Aschbrenner) und eines Raiffeisenmarktes als Gemeinschaftsprojekt geplant. Durch die Schließung kleinerer Verkaufsstellen der Zentralgenossenschaft (z.B. Gündlingen, Merdingen) wurde der Standort Ihringen aufgewertet und soll daher ausgebaut werden. Das Gemeinschaftsprojekt soll zur Hälfte dem Verkauf von Baummarktartikeln und zur Hälfte dem Verkauf des herkömmlichen Raiffeisensortiments dienen. Das Regierungspräsidium hält das Vorhaben für raumordnerisch unbedenklich, wenn das beabsichtigte Sortiment baurechtlich festgeschrieben wird, was nur in einem Sondergebiet nach § 11 (3) BauNVO möglich ist. Aus diesem Grund wird für das beabsichtigte Vorhaben ein Sondergebiet „Baumärkte“ festgesetzt und das Sortiment festgelegt.

Begründung

5.2 Ausschluß von Nutzungsarten

- 5.2.1 Aufgrund der Lage zur Ortsmitte und der guten Erreichbarkeit des Gewerbegebietes (insbesondere nach Fertigstellung der Umgehungsstraße) wurden Festsetzungen zum Schutz des Innerortsbereiches und der städtebaulichen Ordnung in den Bebauungsplan aufgenommen. Daher wurden im Gewerbe- und Industriegebiet Einzelhandelsbetriebe nur als Läden und Verkaufsstellen in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben zugelassen. Die Gemeinde Ihringen sieht den Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben städtebaulich insbesondere dadurch gerechtfertigt, daß das Gebiet Hinterschwemme vorrangig der Unterbringung von Betrieben des produzierenden, verarbeitenden und Dienstleistungen erbringenden Gewerbes dienen soll. Darüber hinaus dient der Ausschluß auch dem Schutz und der Aufwertung der Geschäftsbereiche im Ortskern der Gemeinde. Aus gleichen Gründen wurden auch innerhalb des Sondergebietes die Fläche für betriebsbezogene, branchentypische Randsortimente, die oftmals sog. zentrenrelevante Waren wie Lebensmittel, Schuhe, Kleidung etc. beinhalten, auf maximal 10 % der Verkaufsfläche beschränkt.
- 5.2.2 Wegen der bekannten Problematik von Wohnungen in Gewerbe- und Industriegebieten, insbesondere der Gefahr, das zuerst die Betriebswohnung errichtet wird und die Errichtung des zugehörigen Betriebes später unterbleibt und somit durch eine schleichende Veränderung des Gebietscharakters die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben eingeschränkt wird, wurde festgelegt, daß Wohnungen als Ausnahme nur zulässig sind, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Damit die Wohnnutzung auch tatsächlich nur einen untergeordneten Funktion einnimmt wurde ferner die Anzahl der Wohneinheiten auf 2 je Gebäude beschränkt und bestimmt, daß die Wohnfläche die gewerbliche Nutzfläche nicht überschreiten darf.
- 5.2.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke wurden ausgeschlossen, da diese Nutzungen mit der angestrebten Gebietscharakteristik, nämlich hauptsächlich der Unterbringung produzierender Gewerbebetriebe nicht vereinbar sind. Aus gleichem Grund wurden auch Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen, Baugestaltung

- 5.3.1 Im gesamten Industrie- und im Sondergebiet ist eine maximale Traufhöhe von 10,00 m, sowie eine maximale Firsthöhen von 14,00 m festgesetzt. Diese Festsetzungen ergeben sich aus dem Bestand der großen Hallenbauten bzw. aus den betrieblichen Anforderungen der geplanten Nutzungen. Für das Gewerbegebiet wurde eine maximale Traufhöhe von 8,00 m, sowie eine maximale Firsthöhen von 12,00 m für ausreichend erachtet. Im gesamten Plangebiet ist eine Sockelhöhe bis 0,80 m ab Gehweg- bzw. Straßenoberkante zulässig. Diese Festsetzungen entsprechen den durchschnittlichen Obergrenzen im Bestand.
- 5.3.2 Da es sich im Bereich des Bebauungsplans um ein Gebiet mit hohen Grundwasserständen handelt, wurde festgesetzt, daß die Unterkante der Gründung (Bodenplatten von Wohn- und Verwaltungsgebäuden sowie von Produktions- und Werkhallen) den mittleren Hochwasserstand des Grundwassers (MHW) nicht unterschreiten darf. Dieser liegt in etwa bei 191, 0 über NN. Ausgenom-

men hiervon sind jedoch Fahrstuhlzugsschächte. Im Bereich unterhalb 192,0 über NN darf baulich nur eingegriffen werden, wenn die Bauteile als wasserdichte Wanne ausgebildet werden.

- 5.3.3 Für den Planbereich ist einheitlich für alle Wohn-, Verwaltungs- und Nebengebäude eine Dachneigung im Bereich von 32° - 42°, und für alle Hallenbauten eine Dachneigung von 0°-18° festgesetzt, wobei Dächer mit weniger als 10 Dachneigung aus ökologischen Gründen zu begrünen sind. Die Festsetzung der Dachneigungen berücksichtigt einerseits den Bestand und erlaubt andererseits bei den Wohn- und Verwaltungsbauten den Ausbau der Dachgeschosse.

Die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen gewährt eine gewisse Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes. Auf diese Weise ist trotz des relativ großen Spielraumes bei der Auswahl der Dachneigungen eine zusammenhängende Höhenentwicklung und Gestaltung der Gewerbelandschaft gesichert.

- 5.3.4 Die festgesetzten Obergrenzen für Grundflächenzahlen berücksichtigen einerseits die Forderung des BauGB nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden, und andererseits die Sicherung ausreichender, nicht versiegelter und begrünter Freiflächenanteile.

- 5.3.5 Die Grundflächenzahl (GRZ) ist in allen Gebieten auf 0,6 festgesetzt. Im Industriegebiet wurde zusätzlich eine Baumassenzahl (BMZ) von 5,0 festgelegt.

6 GRÜNORDNUNG

6.1 Allgemeines

- 6.1.1 Nach der Neufassung des § 8a BNatSchG durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466) gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 8 BNatSchG) 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.

- 6.1.2 Grundsätzlich sind Beeinträchtigungen möglich in den Bereichen:

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

Da es sich um ein bebauten Gebiet im Innenbereich handelt, ist ein Eingriff im Sinne des § 8 BNatSchG nur in Teilbereichen (dort wo durch Neubebauung verdichtet wird) gegeben. Die zur Vermeidung, zum Ausgleich oder zur Minderung der durch die Neubebauung zu erwartenden Beeinträchtigungen getroffenen Festsetzungen beziehen sich daher vor allem auf Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebiets. Einen zweiten Schwerpunkt bilden die Festsetzungen zur Regenwassersammlung und -versickerung.

- 6.1.3 Ein vom Büro Löwenberg mit finanzieller Beteiligung des Umweltministeriums erstellter Grünordnungsplan ist der landschaftsökologische Beitrag zum Bebauungsplan. In ihm werden Vorschläge für die äußere gestalterische Einbindung in das Landschaftsbild und die innere Gliederung durch Pflanzmaßnahmen und Grünflächen gemacht, die eine Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild möglichst vermeiden helfen bzw. ausgleichen.
- 6.1.3.1 Der Grünordnungsplan liefert das notwendige Abwägungsmaterial und soll gleichzeitig aufzeigen, wie eine Freiflächensicherung ohne Einschränkung der gewerblichen Funktionen erreicht werden kann. Die Vorschläge des Grünordnungsplans wurden, soweit möglich, in rechtsverbindliche Festsetzungen umgesetzt. Darüber hinaus enthält der Grünordnungsplan weitere sinnvolle Empfehlungen und Hinweise zum Thema, die jedoch aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen nicht festsetzbar sind.
- 6.2 Grüngestaltung**
- 6.2.1 Die Durchgrünung und angemessene Einbindung in das Siedlungsgebiet sollen Pflanzgebote und zahlreiche Pflanzhaltungen gewährleisten. Es sollen ausschließlich heimische und standortgerechte Baum- und Straucharten verwendet werden. Die dem Grünordnungsplan entnommene Pflanzliste liegt im Anhang bei.
- 6.2.2 Dementsprechend sollen öffentliche und private Freiräume und Grünflächen mit einheimischen und standortgerechten Arten (Ahorn, Hainbuche, Obstbäume, Zierapfel, etc.) bepflanzt werden. Dementsprechend wurde festgesetzt, unter Anrechnung bestehender Bäume und Sträucher bzw. unter Anrechnung der Pflanzgebote für Einzelbäume je 200 m² festgesetzter öffentlicher und privater Grünfläche mindestens ein heimischer Laubbaum und 2 standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Durch das vorgesehene Straßenbegleitgrün wird die Grüngestaltung des Straßenbildes verbessert, ohne jedoch die Transportfunktion zu beeinträchtigen.
- 6.2.3 Aus ökologischen und gestalterischen Gründen wurde festgesetzt, daß Dachflächen mit einer geringeren Dachneigung als 10° begrünt werden müssen und an ungliederten, fensterlosen Fassadenteilen eine Fassadenbegrünung vorzunehmen ist, wobei ein Richtwert von 1 Kletterpflanze je 5 lfm Wandlänge vorgegeben wurde.
- 6.2.4 Eine damit gesicherte angemessene Durchgrünung trägt zur Klimaverbesserung und Luftschadstoffminderung bei.
- 6.3 Gewässer- und Bodenschutz**
- 6.3.1 Durch sparsame Dimensionierung von Verkehrsflächen und die Wahl zulässiger Befestigungsmaterialien bei Wegeflächen, Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen soll eine geringstmögliche Versiegelung des Bodens angestrebt werden.
- 6.3.2 Um die Abwasseranlagen zu entlasten und den Wasserhaushalt zu schonen wurde festgesetzt, daß alle anfallenden Oberflächenwasser auf dem privaten Grundstück zurückgehalten und versickert werden müssen. Entsprechende Bestimmungen wurden als Festsetzungen in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen.

- 6.3.3 Entlang der Verkehrsflächen wird auf den öffentlichen Grünflächen ein Grabensystem zur Rückhaltung der Niederschlagswässer geschaffen. Zusätzlich soll auf der Fläche zum Schutz zur Pflege und Zur Entwicklung von Natur und Landschaft eine Mulde mit Feuchtbiotop entstehen. Diese Maßnahmen tragen insgesamt zur Entlastung des Wasserhaushaltes und zur Neubildung des Grundwassers bei.

7 VERKEHR

7.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die L 134 (Gündlinger Straße) in Richtung Süden über das „Rimsinger Ei“ an die B 31 und die Autobahn A5 angeschlossen. In Richtung Norden erfolgt die Anbindung an das überörtliche Verkehrswegenetz ebenfalls über die L 134 (Gündlingerstr.) an die L 114 (Wasenweiler Str.). Durch die unmittelbar südlich des Plangebietes verlaufende, geplante Umgehungsstraße B 31 West neu wird sich die Verkehrsgunst des Gewerbegebietes deutlich verbessern. Über die B 31 West neu ist dann eine Verbindung ohne Ortsdurchfahrten direkt zur BAB Anschlußstelle FR-Mitte möglich.

7.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt überwiegend über bereits bestehende Straßen (Am Krebsbach, Gewerbestraße, Büchleweg) die zum Teil noch ausgebaut werden müssen, als auch über neue Erschließungsstraßen, die vor allem die inneren Bereiche des Gewerbegebietes erschließen sollen (von Gewerbestraße bis Wendepatte). Für den Restausbau des Büchleweges (Gewerbestraße bis Glänzerweg) ist zur Erhaltung des vorhandenen Alleecharakters und aus Gründen der Minimierung des Erschließungsaufwandes nur eine Ausbaubreite von 4,50 m mit zusätzlichen Ausweichbuchten vorgesehen.

Zusätzlich wird das Plangebiet auch mit Rad- und Fußwegen durchzogen.

Im Rahmen der Neubebauung soll der öffentliche Raum so weit wie möglich von Stellplätzen frei gehalten werden. Garagen sind ausschließlich innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche zulässig. Die Festsetzungen wurden getroffen, um ausreichend Freiraum- und Grünbereiche zu sichern und die Versiegelung einzuschränken.

8 ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHE

Im Zuge der flächendeckenden Erhebung altlastenverdächtiger Flächen wurde die Altablagerung „Tankgraben“ festgestellt und im Bebauungsplan gem. § 9 (5) BauGB gekennzeichnet. Im Bereich der Verdachtsflächen muß mit Verunreinigungen des Auffüll- und Erdmaterials gerechnet werden. Um die ordnungsgemäße Verwendung des Materials sicherzustellen, sind vor einer Verwertung oder Deponierung anderenorts entsprechende Untersuchungen des Erdmaterials erforderlich.

Innerhalb des Planungsgebietes liegt die Altablagerung „Tankgraben“, Obj. Nr. (3150) 5230, für die eine orientierende Erkundung von der Firma Beller Consult GmbH im Juni 1997 durchgeführt wurde. Vor einer konkreten Neubebauung im Bereich des Tankgrabens ist mit dem Landratsamt, Amt für Umwelt-

schutz abzustimmen, ob Vorkehrungen zum Schutz vor Deponiegas erforderlich sind. Der im Bereich der Altablagerung anfallende Aushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

9 VER- UND ENTSORGUNG

- 9.1 Das Plangebiet ist sowohl an bestehende Versorgungseinrichtungen (Wasser und Strom) als auch an die zentrale Kläranlage der Gemeinde Ihringen angeschlossen. Das bestehende Leitungsnetz muß jedoch im Bereich des Büchleweges, der inneren Erschließungsstraße und der eingetragenen Leitungsrechte noch ergänzt werden.
- 9.2 Um geplante Wasserver- und -entsorgungsleitungen planungsrechtlich zu sichern wurden im Plan Leitungsrechte zugunsten der Wasserver- und -entsorgung der Gemeinde Ihringen eingetragen.

10 WASSERSCHUTZGEBIET

Im südöstlichen Teil des Plangebietes in etwa im Bereich der Grundstück an der Ecke Büchleweg und Gündlinger Straße ist die Ausweisung eines Wasserschutzgebietes geplant. Nach heutigem Stand der Planung wird ein kleiner Teil des Bebauungsplans in der künftigen Zone III A des geplanten Wasserschutzgebietes liegen, so daß für diesen Bereich die entsprechenden Schutzbestimmungen gelten. Eine genaue Abgrenzung des Wasserschutzgebietes liegt jedoch noch nicht vor. Im Bebauungsplan wird vorsorglich auf diese Planung hingewiesen.

11 ENTWÄSSERUNG

- 11.1 Ein besonderes Problem im Gewerbegebiet Hinterschwemme stellt die Regenwasserentwässerung dar, da der Krebsbach als Vorfluter heute schon überlastet ist. Für bestimmte Bereiche (Gewerbestraße, Büchleweg) bestehen 2 Regenwasserkanäle, entlang der Straße „Am Krebsbach“ leiten die Betriebe ihr Oberflächenwasser direkt in den Krebsbach. Danach verbleibt immer noch eine neu zu bebauende und damit auch neu zu entwässernde Fläche von ca. 4,6 ha. Im Bebauungsplan ist zunächst die Versickerung der unverschmutzten Niederschlagswässer auf privatem Grundstück vorgesehen. Da nicht alle Niederschlagswässer aufgrund der Bodenbeschaffenheit versickert werden können, wird von den privaten Flächen ein Überlauf in das auf den öffentlichen Grünflächen in Form von Gräben geschaffene Retentionssystem angelegt. Durch das Grabensystem wird mit einer deutlichen Abflußverzögerung der Niederschlagswässer in den Krebsbach gerechnet.
- 11.2 Für die Direkteinleiter muß die Möglichkeit eines Anschlusses an einen neuen Regenwasserkanal geprüft werden. Sollte sich aus Kostengründen der Bau eines Regenwasserkanals als nicht sinnvoll herausstellen, werden die Einzelnen Betriebe u.U. vom Landratsamt aufgefordert die Gewässereinleitungen der Oberflächenwässer neu zu beantragen.

12 BODENORDNUNG

- 12.1 Zur Verwirklichung einer zweckmäßigen Bebauung und zur Sicherung der verkehrsgerechten Erschließung sind bodenordnende Maßnahmen notwendig.

13 FLÄCHENDATEN

Gesamtfläche Bebauungsplan	ca. 18,2 ha
Gewerbegebiet	ca. 12,02 ha
Industriegebiet	ca. 1,41 ha
Sondergebiet	ca. 1,15 ha
öffentliche Grünfläche	ca. 0,86 ha
private Grünfläche	ca. 0,49 ha
Wasserfläche (Krebsbach)	ca. 0,11 ha
Verkehrsflächen	ca. 2,16 ha
davon Straßenverkehrsflächen	ca. 1,72 ha
Fuß- und Radweg	0,15 ha
Gehwege	0,29 ha

14 KOSTEN (ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELT)

Der ergänzende verkehrsgerechte Ausbau der Erschließungsstraßen sowie der Erstellung der restlichen Ver- und Erntungsleitungen erfordert einen geschätzten Kostenaufwand von ca. 3.750.000,- DM

Ihringen, den 29.06.1999



Der Bürgermeister

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

Körper • Barton • Fahle

DIPL.-INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN

SCHWABENTORRING 12 • 79098 FREIBURG

TELEFON (0761) 3 68 75-0 • TELEFAX (0761) 3 68 75-17

Der Planverfasser