

Gemeinde Ihringen

Ortsteil Wasenweiler



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Speckacker"

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss 09.02.2015
Frühzeitige Beteiligung 08.08.2016 - 20.09.2016
Offenlage 27.01.2017 - 28.02.2017
Satzungsbeschluss 20.03.2017
In Kraft getreten am 29.11.2017

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ihringen übereinstimmen.

Ihringen, den 01. NOV. 2017

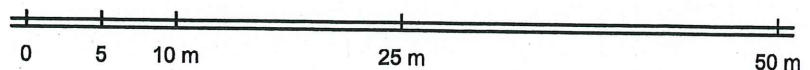


Bekanntmachungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 29.11.17.

Die Planunterlage nach dem Stand vom 11.10.2016 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 22.07.2011

Plandaten



M. 1 / 500

Im Planformat: 765 x 580

Planstand: 20.03.2017
Projekt-Nr: S-15-054
Bearbeiter: Sam / Wa / Beck
17-03-20 BPL Speckacker (17-03-06).dwg



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 076 1/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

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

1.1.1 Sondergebiet „Weinbau“ (§ 11 BauNVO)

Das „SO Weinbau“ dient vorwiegend der Produktion von Wein.

Zulässig sind

- Betriebsgebäude aller Art, Lagerhallen und Lagerplätze,
- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schankräume für Weinproben
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Feriengäste.

1.1.2 In SO1 sind Betriebsgebäude aller Art, Lagerhallen und Lagerplätze sowie Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

1.1.3 In SO2 sind Betriebsgebäude aller Art, Lagerhallen und Lagerplätze, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie ein Schankraum für Weinproben zulässig.

1.1.4 In SO3 sind Betriebsgebäude aller Art, Lagerhallen und Lagerplätze, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie ein Schankraum für Weinproben und Wohnungen (s. Ziffer 1.1.1) zulässig.

Die Anzahl der Ferienwohnungen im Plangebiet wird auf maximal 5 beschränkt.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 9

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.2.1.1 Es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen in m üNN (Meter über Normalnull). Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen an obersten Dachbegrenzungskante. Die maximale Traufhöhe wird gemessen am obersten Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut. Die Traufhöhe von Wiederkehren und Dachaufbauten wird gemessen am obersten Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut der Wiederkehr bzw. des Dachaufbaus.

1.2.1.2 Die maximale Gebäudehöhe kann durch technische Aufbauten oder untergeordnete Bauteile um maximal 1,5 m überschritten werden. Gleiches gilt für Anlagen für die Nutzung von Solarenergie.

1.2.1.3 Bei Gebäuden mit Satteldach im SO3 dürfen die Traufhöhen von Dachaufbauten und Wiederkehren die festgesetzte zulässige Traufhöhe um max. 3,0 m überschreiten.

1.3 Garagen, Carports, Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen (§§ 12, 14, 23 (5) BauNVO)

1.3.1 Garagen, Carports und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche) zulässig.

1.3.2 Hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen sowie Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baufenster zulässig.

1.3.3 Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der Baufenster und der festgesetzten Zone für Stellplätze (ST) zulässig.

1.4 Bauweise (§§ 22, 23 BauNVO)

1.4.1 SO2 und SO3: offene Bauweise.

1.4.2 SO1: abweichende Bauweise als offene Bauweise mit Gebäudelänge, die auch mehr als 50 m betragen darf.

1.5 Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Eine Unterkellerung von Gebäuden ist im Plangebiet nicht zulässig. Die Gründung der Gebäude muss Oberhalb des MHW erfolgen; die Einhaltung dieser Festsetzung ist im Bauantrag nachzuweisen.

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

1.6.1 Wegeflächen, Stellplätze, (Feuerwehr-) Zufahrten und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu befestigen (z.B. wassergebundene Decken, Pflaster mit Rasenfugen, versickerungsfähige Pflasterbeläge, Schotterrasen) und mit einem geringen Gefälle und ohne Schwelle zu angrenzenden, unbefestigten Flächen auszubilden. Ausgenommen sind Flächen, die aus funktionalen Gründen eine andere Befestigung erfordern.

1.6.2 Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche zu befestigen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 9

- 1.6.3 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer und Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen erfolgen kann.
- 1.6.4 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.
- 1.6.5 Im Plangebiet sind 2 Nistkästen für den Gartenrotschwanz anzubringen.

1.7 Flächen zur Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im Bereich der zeichnerisch als „F1“ dargestellten Fläche ist eine Baumreihe aus mindestens 5 standortheimischen Bäumen 1. oder 2. Ordnung einschließlich ihrer Sorten oder hochstämmigen Obst- oder Nußbäumen zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Zu verwenden sind mindestens Bäume der Qualität H3xv, 14-16 cm.

HINWEIS: Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

2.1 Dachform / Dachneigung / Gestaltung (74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Gebäude im SO3 müssen mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 30° bis 40° errichtet werden.
- 2.1.2 Flachdächer und flachgeneigte Dächer im SO1 mit einer Dachneigung von 0° - 15° sind zu begrünen. Die Begrünung ist extensiv oder intensiv als geschlossene Vegetationsdecke mit einer Erdüberdeckung von mind. 10 cm auszubilden, dauerhaft zu sichern und bei Intensivbegrünung gärtnerisch zu unterhalten. Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachflächen für Terrassen oder Sonnenkollektor- bzw. Photovoltaikanlagen genutzt werden.
- 2.1.3 Gebäude im SO2 sind mit flachen/flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung von 0° bis 15° zu errichten und zu begrünen. Die Dächer sind mit einer Oberbodenschicht von mindestens 20 cm Mächtigkeit auszubilden und mit einer Magerwiese oder einem Magerrasen zu begrünen.
- 2.1.4 Dacheindeckungen sind ausschließlich in den Farben rot bis rotbraun sowie grau bis anthrazit zulässig. Ausgenommen hiervon sind Dachbegrünungen.
- 2.1.5 Garagen und Carports sind mit einer Dachneigung von 0 – 15° zu errichten.
- 2.1.6 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Wandverkleidungen nicht zugelassen.

2.2 Gauben / Dacheinschnitte der Hauptbaukörper (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 Gauben oder Dacheinschnitte sind zulässig. Die Breite der Gauben und Dacheinschnitte gemeinsam, darf maximal 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Für die Trauflänge ist die darunter liegende Gebäudewand maßgebend.
- 2.2.2 Die untere Begrenzung der Gauben und Dacheinschnitte muss auf einer gemeinsamen horizontalen Linie liegen. Übereinander liegende Gauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 2.2.3 Gauben und Dacheinschnitte müssen von der Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,20 m einhalten.
- 2.2.4 Der Dachansatz von Gauben und Dacheinschnitten muss, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 0,80 m unter dem Hauptfirst liegen.

2.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO)

- 2.3.1 Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe des Gebäudes nicht überragen.
Die Traufhöhe ist definiert durch den Schnittpunkt Außenkante Außenwand – Oberkante Dachhaut. Falls es mehrere Schnittpunkte gibt, ist der niedrigste Schnittpunkt maßgebend.
- 2.3.2 Beleuchtete Werbeanlagen sind zulässig. Selbstleuchtende Werbung mit Leuchtfarben sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung sind ausgeschlossen.

2.3.3 Freistehende Werbeanlagen (kein Zusammenhang mit der baulichen Anlage) sind in folgendem Umfang innerhalb und außerhalb der Baufenster im SO sowie innerhalb der Grünfläche zulässig:

2.3.3.1 Es sind maximal 3 Fahnen zulässig. Sie dürfen jeweils eine maximale Höhe von 10 m und eine Fläche von maximal 10 m² aufweisen.

2.3.3.2 Die maximale Höhe der Werbeanlagen bezieht sich auf die festgesetzte Höhe der nächstliegenden privaten Erschließungsfläche.

2.4 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebaubarer Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Es können folgende Gestaltungsformen gewählt und kombiniert werden:

- Zierrasen
- Wiese
- Repräsentative Staudenpflanzung
- Pflanzung mit Bodendeckern
- Strauch- und Baumpflanzung.

2.5 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist in ausreichend dimensionierten Zisternen oder in grundstückseigenen Retentionsmulden zurückzuhalten und gedrosselt an die öffentliche Kanalisation abzugeben.

3 HINWEISE

3.1 Geotechnik

3.1.1 Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

3.1.2 Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

3.2 Landwirtschaftliche Emissionen

Die durch den nördlich des Plangebiets ansässigen Winzerbetrieb bzw. durch die umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können landwirtschaftliche Emissionen entstehen (Geruch und Lärm), welche als ortstypisch hinzunehmen und zu tolerieren sind.

3.3 Hinweise des Straßenbaulastträgers

Sichtflächen im Bereich der Straßenkreuzungen

- Sichtflächen/Sichtdreiecke in Kreuzungsbereichen müssen zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.
- Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder zulässig; sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder auf nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.
- Es wird darauf hingewiesen, dass sowohl hochwachsende Bäume als auch Fahnenmasten nur im Abstand von mindestens 4,50 m zur Straße gepflanzt bzw. aufgestellt werden dürfen.
- Ferner wird darauf hingewiesen, dass in einem Abstand von 1,50 m vom Straßenrand keine baulichen Anlagen (Mauern, Zäune, usw.) errichtet werden dürfen.

3.4 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder 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 gern. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.5 Artenschutz

3.5.1 Vögel

Zum Schutz der im Plangebiet vorkommenden Vogelarten, muss die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutsaison erfolgen, d.h.zw. Mitte September und Ende Februar.

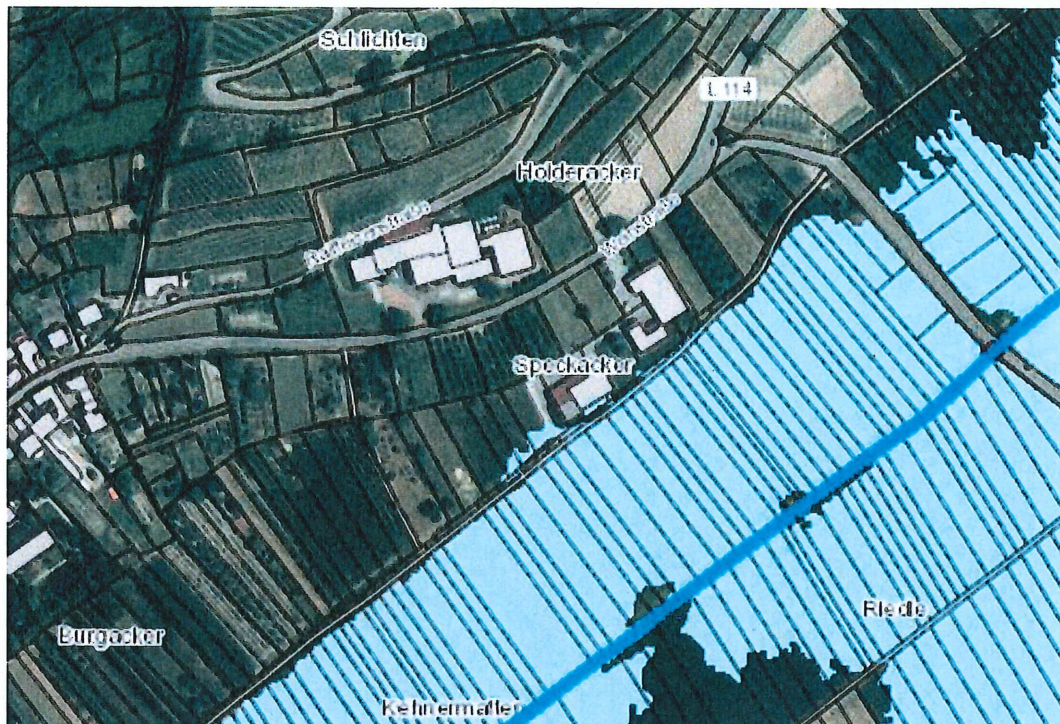
3.5.2 Fledermäuse

Eine abschließende Bewertung des Konfliktpotenzials für Fledermäuse kann erst nach Feststellung der tatsächlich geplanten Baumaßnahmen erfolgen. Wahrscheinlich ist lediglich von einer kleinflächigen Verringerung des Nahrungshabitats für die zwei festgestellten Arten auszugehen, die keine weitreichenden Konsequenzen für die lokale Population mit sich bringen wird.

Eine Nutzung des Baumbestandes auf den Flächen als Tagesquartier oder Wochenstube kann ausgeschlossen werden. Da die bereits bestehenden Gebäude jedoch u.U. besiedelt sind, oder Einzeltieren Unterschlupf bieten, ist im Falle eines geplanten Abrisses oder Umbaus der Gebäude ein Fledermaus-Gutachter hinzuzuziehen, um die Gebäude vorher auf Quartiere hin zu untersuchen und ggf. Maßnahmen zu deren Schutz einzuleiten.

3.6 Hochwasserangepasstes Bauen

Teile des Geltungsbereichs, insbesondere an der Stegenbach und der Gottenheimer Straße liegen innerhalb der HQExtrem-Abgrenzung. Nach lang anhaltender feuchter Witterung kann ein Anstieg des Schicht-, Hang und Oberflächenwassers im Extremfall bis an die Geländeoberfläche nicht ausgeschlossen werden. Der Schutz der Bauwerke vor Grund-, Hang-, Schichten- und Oberflächenwasser liegt in der Verantwortung des Bauherrn. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.



HQ-Extrem-Abgrenzung (LUBW 2017)

3.7 Boden - Allgemeine Bestimmungen

- 3.7.1 Es ist anzustreben, dass im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt, so, dass der Baugrubenaushub auf den Baugrundstücken verbleibt und darauf wieder eingebaut wird. Überschüssige Erdmassen sollen nachweislich anderweitig verwertet werden (z.B. durch die Gemeinde selbst für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrsflächen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder über eine Aufbereitungsanlage zur weiteren Nutzung verarbeitet werden).
- 3.7.2 Dabei wird vorausgesetzt, dass das Erdmaterial hierzu geeignet, d. h. nicht mit Schadstoffen belastet ist. In Zweifelsfällen sind Bodenuntersuchungen erforderlich. Bei belastetem Erdmaterial ist die geordnete Entsorgung oder Reinigung in einer geeigneten Aufbereitungsanlage notwendig /sicherzustellen.
- 3.7.3 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.
- 3.7.4 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3.7.5 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen
- 3.7.6 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 9 von 9

- 3.7.7 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, womöglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- 3.7.8 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.7.9 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.8 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- 3.8.1 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 wieder verwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischen zu lagern).
- 3.8.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 3.8.3 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Gemeinde Ihringen, den 21. 3. 2017



Der Bürgermeister
Obert

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de
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 DER GEMEINDE ÜBEREINSTIMMT

01. NOV. 2017



DER BÜRGERMEISTER