

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189))
- 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 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung (LBO) 1996 in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

**Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:**

**1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BAUGB, BAUNVO)**

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

**1.1.1 Ausschluß der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§1 (6) BauNVO)**

1.1.1.1 Von den Ausnahmen nach § 3 (3) Nr. 1 BauNVO sind in den Reinen Wohngebieten (WR) Läden und nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig.

Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausnahmsweise zulässig.

1.1.1.2 Ausnahmen nach § 3 (3) Nr. 2 BauNVO (Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind in den Reinen Wohngebieten (WR) nicht zulässig.

**1.1.2 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)**

1.1.2.1 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen (Baufenster) und den vorgesehenen Garagenzonen zulässig.

1.1.2.2 Außerhalb der Baufenster sind Stellplätze und Carports (St, Ca) nur auf den im Plan festgesetzten Stellplatz- und Carportzonen zulässig.

1.1.2.3 Carports sind auf den talseitigen Grundstücken der geplanten Erschließungsstraße so herzustellen, daß sie mindestens auf den der Straße zu- und abgewandten Seiten eine unmittelbar ins Freie führende unverschließbare Öffnung haben.

**1.1.3 Nebenanlagen, Standort der Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Ausgenommen hiervon sind die nach § 50 (1) LBO verfahrensfreien Anlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO.

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

**1.2.1 Höhe baulicher Anlagen, (§§ 18, 20 BauNVO)**

1.2.1.1 Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude an der Staße „Im Wiegental“ ist die Oberkante der zukünftigen Straße

1.2.1.2 Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut. Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die jeweilige obere Dachbegrenzungskante.

1.2.1.3 Es gelten die für jedes Baufenster im Plan als NN-Höhen eingetragenen maximalen Traufhöhen.

**1.3 Festsetzungen zu Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6-8 BauGB,**

Die Zahl der Wohnungen wird in den Reinen Wohngebieten WR für *Einzelhäuser* auf maximal 2 je Gebäude festgesetzt.

Die Zahl der Wohnungen wird in den Reinen Wohngebieten WR für *Doppelhäuser* auf maximal 2 je Doppelhaushälfte festgesetzt.

**1.4 Stellplätze und Garagen im Maß der baulichen Nutzung (§ 21a BauNVO)**

Garagen in Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Grund- und Geschoßfläche unberücksichtigt.

**1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

1.5.1 Überschreitungen von Baugrenzen um bis zu 2,00 m durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge können als Ausnahme zugelassen werden.

1.5.2 Die überbaubare Fläche nach Südosten, Süden, Südwesten und Westen definierenden Baugrenzen dürfen als Ausnahme mit Bauteilen, deren Oberfläche zu mehr als 70% verglast ist und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen (Wintergarten), um bis zu 2,00 m überschritten werden.

1.5.3 Im WR 1 dürfen Garagen die südlichen und nördlichen Baugrenzen um 1,50 m überschreiten

**1.6 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

1.6.1 Zugangswege, Stellplatzflächen und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässigem Material (Pflasterbelag, wassergebundene Decke, Belag mit Rasenfugen) auszuführen.

1.6.2 Carports sind mit kletternden oder schlingenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen (Kletterhilfen durch Gerüst).

**1.7 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25)**

- 1.7.1 Auf allen Baugrundstücken ist pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechtes Laubgehölz zu pflanzen.

**2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB, § 74 LBO)**

**2.1 Gestaltung baulicher Anlagen**

**2.1.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.1.1.1 Im WR 1 sind Dächer als Flachdächer oder Satteldächer mit maximal 15° Dachneigung auszubilden.

- 2.1.1.2 Im WR 2 sind Dächer als Flachdächer oder Sattel- bzw. Walmdächer mit maximal 5° Dachneigung auszubilden.

- 2.1.1.3 Im Baufenster auf dem Flst.-Nr.635 mit der zulässigen Traufhöhe von 226,38 m über NN ist ausnahmsweise ein Pultdach mit 5° Dachneigung zulässig.

- 2.1.1.4 Die max. Firsthöhe auf Flst.-Nr.635 beträgt 225,83 m über NN. Das Dach ist zum Flst.-Nr. 636 hin abzuwalmen.

- 2.1.1.5 Im WR 3 sind Dächer als Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35 und 45° auszubilden.

- 2.1.1.6 Satteldächer sind mit Dachüberständen nach allen Seiten auszubilden.

- 2.1.1.7 Pultdächer bzw. einhüftige Dächer sind abgesehen von der Ausnahme nach 2.1.1.3 nicht zulässig.

- 2.1.1.8 Intensive und extensive Dachbegrünung ist grundsätzlich zulässig.

- 2.1.1.9 Die Eindeckung der Dächer muß in rotem bis braunem Farbton erfolgen.

- 2.1.1.10 Bei Doppelhäusern sowie für Anbauten oder Erweiterungen bestehender Gebäude sind Dachform und Dachdeckung anzugleichen.

- 2.1.1.11 Glänzende Materialien, sind zur Verwendung der Dacheindeckung nicht zugelassen.

**2.1.2 Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.1.2.1 Im WR 1 und 2 sind Dachaufbauten, Negativgauben oder Dacheinschnitte nicht zulässig.

- 2.1.2.2 Im WR 3 sind Dachaufbauten bis zur Hälfte der jeweiligen Trauflänge eines Gebäudes zugelassen.

Der Mindestabstand zum Giebel muß bei Dachgauben und Dacheinschnitten 2,00 m, zum First 1,00 m und zur Traufe 0,80 m betragen.

**2.1.3 Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Garagen und Carports in Verbindung mit Gebäuden sind mit einem Dach zu versehen, das in Neigung und Eindeckung dem Dach des Hauptgebäudes entspricht oder als begrüntes Flachdach ausgebildet wird.

**2.1.4 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

2.1.4.1 Pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte ist nur eine sichtbare TV- und Rundfunkantenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.

2.1.4.2 Satellitenantennen müssen die gleiche Farbe wie die dahinterliegende Gebäude bzw. Dachfläche aufweisen.

**2.1.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

**2.1.6 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

2.1.6.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, (insbesondere zwischen Straßenbegrenzungslinien und Gebäuden) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

**2.1.7 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

2.1.7.1 Einfriedigungen dürfen - bezogen auf die Straßenoberkante - zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m sein.

2.1.7.2 Sockel und Mauern dürfen eine Höhe von 0,30 m über angrenzendem Gelände nicht überschreiten.

2.1.7.3 Seitliche Einfriedigungen als Hecken dürfen 1,80 m Höhe nicht überschreiten.

2.1.7.4 Einfriedigungen sind nur als lebende Hecken oder Drahtzäune mit Heckenhinterpflanzungen zugelassen. Dabei sind der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechende Sträucher zu verwenden.

2.1.7.5 Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedigungen ist die Straßenoberkante bzw. das natürliche Gelände.

**3 HINWEISE**

**3.1 Bodenfunde**

3.1.1 Im südlichen Teil des Plangebiets (Flst.-Nrn. 602, 618, 619 und 634) werden Teile eines spätmerowingerzeitlichen Gräberfeldes vermutet. Zur Ermöglichung von Kontrollbegehungen ist mindestens 6 Wochen vor Baubeginn das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, Tel. 0761-205-2781 zu unterrichten. Sollten dabei Funde zutage treten behält sich das Landesdenkmalamt eine Untersuchung einschließlich der notwendigen Zeit für Dokumentation und Bergung vor.

3.1.2 Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dasselbe gilt, wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grabsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

### **3.2 Wasserwirtschaft**

#### **3.2.1 Schmutzwasser**

3.2.1.1 Für die Entwässerung gelten die Vorschriften der örtlichen Entwässerungssatzung

3.2.1.2 Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation (Mischsystem) mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage abzuleiten.

3.2.1.3 Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Gemeinde abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Durchschrift des Abnahmescheins ist bei der Gemeindeverwaltung aufzubewahren.

3.2.1.4 In den Anschlußleitungen an die öffentliche Kanalisation müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsstücke vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

#### **3.2.2 Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser**

3.2.2.1 Regenwasser von Dachflächen kann im Bereich der Grundstücke auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden, wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können, oder in Zisternen gesammelt und für die Freiflächenbewässerung verwendet werden. Die Zisternen sollten so dimensioniert sein, daß je 50 qm Dachfläche 1 cbm Volumen zur Verfügung steht.

3.2.2.2 Die auf den Grundstücksflächen zu befestigenden Flächen (Garagenzufahrten, Hofflächen, Freisitze, Abstellplätze, Wege usw.) sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu angrenzenden Rasen- bzw. Gartenflächen oder Versickerungsmulden zu versehen (siehe auch Ziffer 1.6.1).

### **3.3 Bodenschutz**

#### **3.3.1 Allgemeine Bestimmungen**

3.3.1.1 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.

- 3.3.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3.3.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 3.3.1.4 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 abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 3.3.1.5 Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.
- 3.3.1.6 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Dazu wird auf die Festsetzungen unter Ziffer 1.6.1 sowie auf die Bestimmungen unter Ziffer 3.2.2.2 hingewiesen.
- 3.3.1.7 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.3.1.8 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 3.3.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**
- 3.3.2.1 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).
- 3.3.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 3.3.2.3 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.
- 3.3.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.
- 3.4 Abfallwirtschaft**
- 3.4.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, daß im Planungsgebiet ein Massenausgleich in der Weise erfolgt, daß der Baugrundaushub auf den Baugrundstücken verbleibt und darauf wieder eingebaut wird.

3.4.2 Überschüssige Erdmassen sind anderweitig zu verwerten (z.B. für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden). Dabei wird vorausgesetzt, daß das Erdmaterial dazu geeignet, d.h. nicht mit Schadstoffen belastet ist.

### 3.5 Altlasten

3.5.1 Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind im Plangebiet keine altlastenverdächtigen Flächen vorhanden. Sollten bei Erdarbeiten wider erwarten ungewöhnliche Färbungen oder Geruchsemissionen wahrgenommen werden, sind die Erdarbeiten umgehend einzustellen und das Landratsamt, Amt für Umweltschutz zu verständigen.

### 3.6 Fernmeldetechnische Versorgung

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom, Niederlassung Offenburg, Ressort BZN 63, Am Elzdamm 4, 79312 Emmendingen, Tel. 07641/ 4604-80, so früh wie möglich, mindestens aber 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

## 4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

### 4.1 Stellplatzsatzung

4.1.1 Die geltende Stellplatzsatzung der Gemeinde Ihringen wird für den Bebauungsplanbereich nachrichtlich übernommen. Das Bebauungsplangebiet Wiegental liegt im Bereich A der Stellplatzsatzung, so daß hier 2 notwendige Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen sind. Für besonders kleine Wohnungen bis zu 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche reduziert sich die Stellplatzzahl auf 1,5 je Wohneinheit, wobei auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden ist.

Ihringen, den .....

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU  
**Körber • Barton • Fahle**  
DIPL.-INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN  
SCHWABENTORRING 12 • 79098 FREIBURG  
TELEFON (0761) 3 68 75-0 • TELEFAX (0761) 3 68 75-17

Der Bürgermeister

Der Planverfasser

## 1 ANLAß ZUR PLAN-NEUAUFSTELLUNG

- 1.1 Der Bebauungsplan „Wiegental und Kirchhofen“ der Gemeinde Ihringen erlangte im Jahre 1966 Rechtskraft. Ziel dieses Bebauungsplanes war es, für den landschaftlich und ortsgestalterisch sensiblen Hangbereich westlich der Achkarrenstraße im unmittelbaren Anschluß an die historische Ortsstruktur ein neues gehobenes Wohngebiet zu entwickeln. Das Gebiet sollte erschlossen werden über den relativ steilen Wiegentalweg und eine neue hangparallele Trasse, welche die bergseitig und talseitig befindlichen Baugrundstücke erschließt.
- 1.2 Nach damaligen baugestalterischen Auffassungen, sicherlich auch im Hinblick auf die besondere Aussichtssituation nach Südosten zum Ortskern und in die Talebene, wurden in der Straße „Im Wiegental“ Gebäude mit Flachdach festgesetzt (§ 6, Nr. 3 der Bebauungsvorschriften vom 01.06.1966 i.V.m. dem Gestaltungsplan), die bergseitig eingeschossig und talseitig zweigeschossig in Erscheinung treten sollten. Die Lage der einzelnen Gebäude war so vorgesehen, daß die „Oberlieger“ zu den „Unterliegern“ versetzt angeordnet waren - dies ebenso im Hinblick auf die Aussichtssituation.
- 1.3 Im Laufe der Jahre wurden nur die beiden Gebäude an der Achkarrenstraße, sowie vier von neun möglichen Gebäuden an der Erschließungsstraße „Im Wiegental“ realisiert. Diese Straße selbst wurde im übrigen nur im unmittelbaren Eingangsbereich von der Kreuzung/Einmündung „Wiegentalweg“ ausgebaut.
- 1.4 Der ursprüngliche Bebauungsplan setzte entsprechend damaliger Planungsziele eine offene Bauweise bzw. Einzelhäuser fest (§ 6, Nrn. 1 und 2), eine relativ geringe Grundstücksausnutzung von GRZ 0,3 und GFZ 0,3 bei einem Vollgeschoß (§ 4 und § 5, Nr. 1), sowie eine Traufhöhe von 3,5 m über dem natürlichen bzw. eingeebneten Gelände (§ 9, Nr. 2).
- 1.5 In jüngster Zeit wurden Bauherrenwünsche vorgetragen, die einerseits die Aufstokkung bestehender Flachdachgebäude mit dem Ziel bautechnischer Verbesserung (geneigtes Dach) und Wohnraumgewinnung - und andererseits Neubauten in Einzel- und Doppelhausform mit geneigtem Dach und deutlich höherer Traufhöhe als ursprünglich festgesetzt - beinhalten.
- 1.6 Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wurde insbesondere deshalb nicht zugestanden, weil Konflikte zwischen „Oberliegern“ und „Unterliegern“ bzw. Nachbarn bezüglich der Aussichtssituation und Besonnung/Belichtung, sowie der „Quergerechtigkeit“ bezüglich der Grundstücksausnutzungen zu befürchten waren.
- 1.7 Der Gemeinderat hat deshalb nach ausgiebiger Prüfung und Diskussion zeitgemäßer, ebenso auch „quergerechter“ zusätzlicher Bebauungen und baulichen Veränderungen in der beschriebenen schwierigen topografischen Situation eine Neuaufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
- 1.8 Das Plangebiet der Bebauungsplan-Neufassung „Wiegental“ ist deckungsgleich mit dem Plangebiet des bestehenden Bebauungsplans „Wiegental/Kirchhofen“, so daß der bestehende Bebauungsplan zu 100% überlagert wird. Mit der Inkraftsetzung des



neuen Bebauungsplans wird der bestehende Bebauungsplan daher vollständig außer Kraft gesetzt. Ein Deckblattverfahren ist deshalb nicht vorgesehen.

## **2 LAGE DES PLANGEBIETS, FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

2.1 Das ca. zur Hälfte bebaute Gebiet grenzt im Osten an den alten Ortskern von Ihringen, im Norden, Westen und Süden an die Rebhänge des Kaiserstuhls.

Es wird begrenzt:

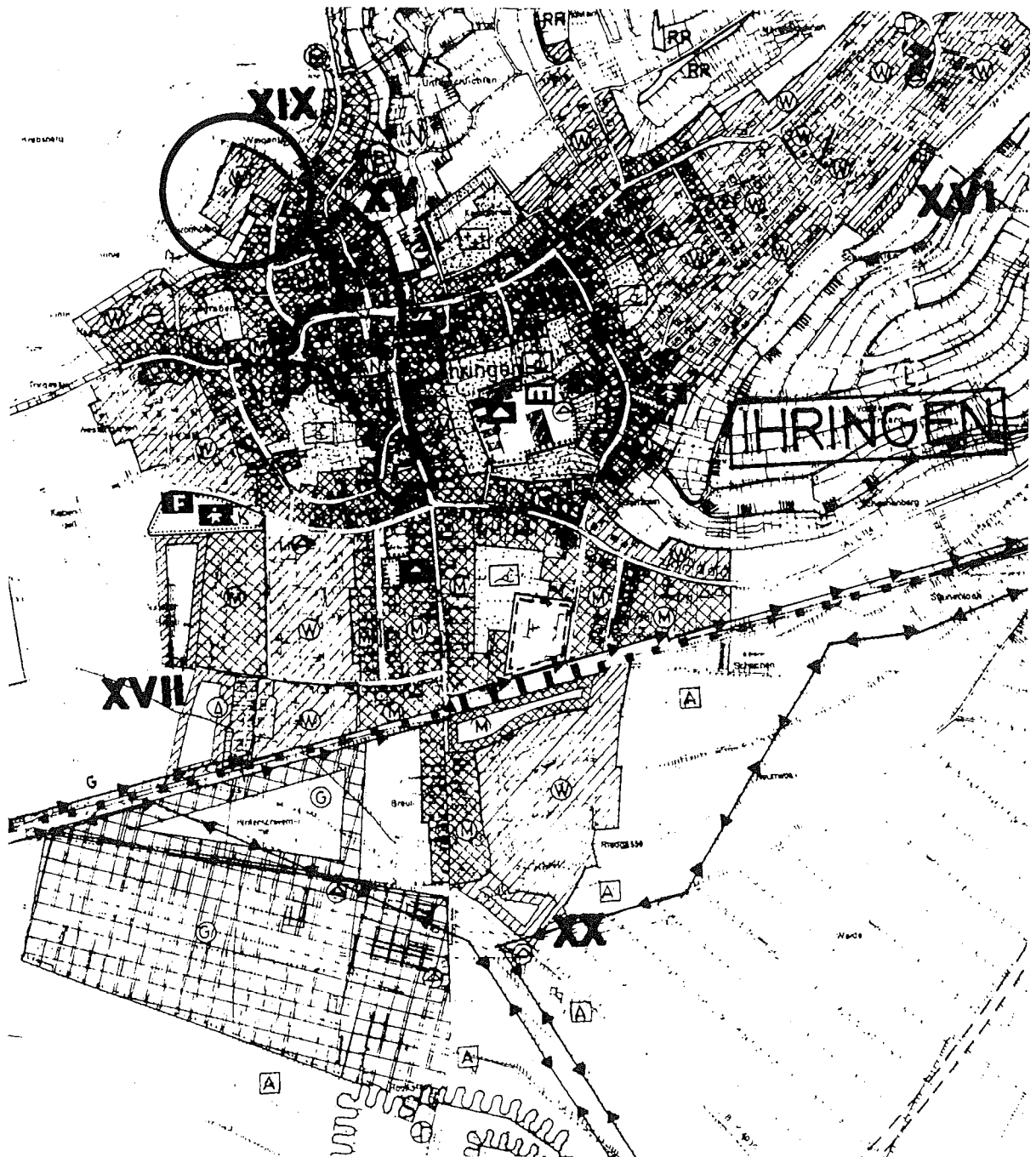
- im Süden durch die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 602/1 und 617
- im Westen durch die den Flst.-Nrn. 620, 621 und 631
- Im Norden durch den Wiegentalweg
- im Osten durch die Flst.-Nrn. 591/1, 597/2, 598 und 599 sowie die Achkarrenstraße.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung. Es handelt sich um einen landschaftlich exponierten und stark geneigten Hang. Das Gelände steigt von Osten nach Westen an.

2.2 Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Breisach-Ihringen-Merdingen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der gesamte Planungsbereich kann damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

2.3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Maßstab 1: 10.000



### **3 ZIELE UND INHALTE DER PLAN-NEUAUFSTELLUNG**

Als allgemeines Ziel der Planänderung steht ein Überdenken folgender Planungsaspekte im Vordergrund:

- Festsetzung von Einzelhäusern oder auch Doppelhäusern
- Dimensionierung und Lage der Baufenster
- Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschößflächenzahl (GFZ)
- Festsetzung von geneigten Dächern mit spezifischen Dachneigungen
- Festsetzung zweigeschossiger Bebauung
- Festsetzung von Traufhöhen mit unmißverständlichen Bezugspunkten (Straßenoberkante, NN Höhen)
- maximale Anzahl von Wohneinheiten der Gebäude

Für den Vorentwurf des Planungskonzepts zur Neuaufstellung des Bebauungsplans wurden vom Gemeinderat nachfolgende Planungsinhalte beschlossen.

#### **3.1 Art der Nutzung**

Entsprechend den Vorgaben des ursprünglichen Planes wird der gesamte Geltungsbereich als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Dies entspricht der nach wie vor angestrebten gehobenen Wohnsituation in der vorgesehenen bzw. vorhandenen Eigenheimbebauung als Einzel- bzw. Doppelhäuser.

Um die Ansprüche an eine ruhige Wohnlage zu gewährleisten wurden von den nach § 3 (3) Nrn. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, da der damit verbundene Flächenanspruch im Plangebiet kaum zu befriedigen ist und darüber hinaus diese Nutzungen in extremer Ortsrandlage städtebaulich ungünstig plaziert wären. Zudem sind aufgrund der verkehrlichen Situation (schmale Sticherschließung) Nutzungen mit zu erwartendem Publikumsverkehr bzw. Lkw-Verkehr im Plangebiet nicht erwünscht. Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen dagegen ausnahmsweise zulässig sein um die Funktion Ihringens als Fremdenverkehrsgemeinde zu stärken.

#### **3.2 Maß der Nutzung, Bauweise**

3.2.1 Im ursprünglichen Plan war eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,3 bei einem Vollgeschoß festgesetzt, wobei in stark geneigtem Gelände talseitig auch ein Geschoß mehr in Erscheinung treten durfte. Die seinerseits vorgesehenen Einzelhäuser wurden in Lage und Größe nicht durch Einzelbaufenster, sondern durch großflächige Baugrenzen bzw. überbaubare Bereiche nur unpräzise definiert.

Die damals gleichwohl angestrebte Lage der Einzelgebäude, welche teilweise realisiert wurden, soll in die Neuaufstellung übernommen werden. Hierfür werden für die neu zu errichtenden Gebäude, je nach Grundstücksgröße, Einzelbaufenster festgesetzt, die sowohl Einzelhäuser wie auch Doppelhäuser zulassen. Dies entspricht einer zeitgemäßen Ausnutzung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

3.2.2 Aus gleichem Grunde soll die zukünftige GRZ 0,4 und die GFZ 0,8 bei planungsrechtlicher Festsetzung von 2 Vollgeschossen betragen.

Entsprechend der angestrebten Höhenbegrenzung der Gebäude und der besonderen Topografie ist damit ein Sockelgeschoß als Vollgeschoß zulässig.

3.2.3 Um die architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten zu erweitern und vor allem um die passive Solarenergienutzung zu fördern wurde eine Überschreitung der südöstlichen bis westlichen Baugrenzen durch Bauteile deren Oberfläche zu 70% verglast ist und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen um bis zu 2,00 m zugelassen (sog. Wintergartenprivileg).

3.2.4 Im gesamten Geltungsbereich gilt entsprechend der ursprünglichen Festsetzungen die offene Bauweise, wobei jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Es wurden maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt werden, insbesondere um das Verkehrsaufkommen gering zu halten.

### **3.3 Dachneigungen**

3.3.1 Die zulässigen maximalen Dachneigungen werden differenziert festgesetzt.

- Für die Gebäude an der Achkarrenstraße und dem Wiegentalweg (WR 3) gilt 35° - 45° entsprechend der dort vorhandenen ortstypischen historischen Bauweise.
- Für die beiden Baukörper auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 636 und 635 (WR 2) gilt maximal 5°, um eine gegenseitige Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung zu vermeiden.
- Für alle übrigen Gebäude (WR 1) gilt maximal 15°, um die Besonnungs- und Aussichtssituation für „Oberlieger“ und „Untерlieger“ gleichermaßen quergerecht zu regeln und Benachteiligungen der Bestandsgebäude zu minimieren.

### **3.4 Höhenlage, Traufhöhenbegrenzung**

3.4.1 Die Traufhöhen werden - im Gegensatz zur unbestimmten Festsetzung des ursprünglichen Bebauungsplans - im Laufe des Verfahrens und der konkreten Straßenplanung auf die Oberkante der Straßen bezogen und in NN-Höhen festgesetzt.

3.4.2 Grundsätzlich gilt für die Höhenlage der neuen Gebäude entlang der neuen Straße „Im Wiegental“:

- Für talseitige Gebäude eine Traufhöhe von 3,5 m über der Straßenachse der zukünftigen Straße. Dies entspricht einer Traufhöhe der bergseitigen Fassade von ca. 4,0 m über natürlichem Gelände an der Gebäudemitte.  
Das Gelände kann soweit abgegraben werden wie technisch möglich, um auch die bergseitige Fassade im Sockelgeschoß zu belichten.
- Für bergseitige Gebäude wird die Höhenlage analog zur talseitigen Situation festgesetzt, d.h. ca. 4,0 m Traufhöhe der bergseitigen Fassade über natürlichem Gelände an der Gebäudemitte. Dies ergibt eine Traufhöhe über der geplanten Straßenachse von ca. 7,5 m. Beide Traufen müssen aus gestalterischen Gründen die gleiche Höhe aufweisen. Die sich aus diesen Werten ergebenden NN-Höhen wurden für jedes Baufenster im Plan eingetragen.

## BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 10

3.4.3 Für die Grundstücke im WR 2 werden aufgrund der sehr eng aneinanderliegenden Bebauung die Traufhöhen der Bestandsgebäude planungsrechtlich gesichert.

3.4.4 Im Reinen Wohngebiet WR 3 werden die max. zulässigen Traufhöhen so festgelegt, daß die bestehenden Gebäude planungsrechtlich gesichert werden. Es gelten die im Plan festgesetzten auf NN bezogenen Traufhöhen.

### **3.5 Garagen und Stellplätze**

3.5.1 Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der Baufenster und in der im Plan eingetragenen Garagenzone zulässig.

3.5.2 Außerhalb der Baufenster sind nur Stellplätze und Carports auf den im Plan eingetragenen Flächen zulässig. Hiermit soll gesichert werden, daß zwischen den Baufenstern (Gebäuden) Freiräume erhalten bleiben, die eine Auflockerung der Baustruktur garantieren und zusätzlich Sichtfelder für die „Oberlieger“ freihalten.

3.5.3 Von einigen „Unterliegern“ wurde der Wunsch vorgetragen Garagen auch außerhalb der Baufenster zuzulassen, dem aber aus vorgenannten Gründen nicht entsprochen werden konnte. Als Kompromiß wurde festgelegt, daß Garagen die südlichen und nördlichen Baugrenzen der Baufenster im WR 1 um 1,50 m überschreiten dürfen. Zusätzlich werden Garagen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der GRZ oder GFZ nicht angerechnet.

### **3.6 Gestaltung**

3.6.1 Wichtiges Ziel der Planänderung ist die Zulässigkeit von Dachneigungen aus bautechnischen und gestalterischen Gründen. Allerdings wird die Dachneigung im WR 1 auf 15° beschränkt, um die neuen Gebäude auf die Höhendimensionen der Bestandsgebäude abzustimmen und die Aussichtssituation der Oberlieger weitgehend zu erhalten.

3.6.2 Bei 15° Dachneigung ist das Ziegeldach bautechnisch möglich. Diese Dachgestaltung wird aus Gründen der Einfügung der Gebäude in das Ortsbild festgesetzt. Zugleich wird aus den genannten Gründen das Satteldach mit straßenparallelem First festgesetzt.

3.6.3 Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern sind alternativ extensive oder intensive Dachbegrünungen grundsätzlich möglich. Dachbegrünungen sollen ermöglicht werden, da sie zur Einpassung in das Landschaftsbild und auch zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen.

3.6.4 Aufgrund der besonderen Bestandsituation (Grenzbebauung mit anschließender Terasse) der Gebäude auf den Flst.-Nrn. 635 und 636 (WR 2) wird für das bestehende Gebäude auf Flst.-Nr. 635 die Dachgestaltung im einzelnen geregelt. Auf dem erhöhten Gebäudeteil darf ausnahmsweise ein Pultdach mit 5° Dachneigung errichtet werden. Diese Regelung wurde notwendig damit trotz aufbringen eines geneigten Daches auf dem Hauptgebäude die Räume des erhöhten Gebäudeteiles durch Oberlichter belichtet werden können. Die Beschränkung der Dachneigung des Hauptgebäudes auf 5° und die Abwalmung des Daches zum Flst.-Nr. 636 hin wurde festgesetzt, damit Terasse und Wohnräume des Nachbargebäudes so wenig wie möglich in Besonnung und Belichtung beeinträchtigt werden.

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 7 von 10

### **3.7 Antennen**

3.7.1 Da es sich bei dem Baugebiet um eine sehr exponierte Hanglage am Kaiserstuhl handelt, die vom Ort aus einsehbar ist wurde die Zahl der TV- und Rundfunkantennen oder Gemeinschaftsantennen auf eine je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte beschränkt. Ebenso wurde festgelegt, daß Satellitenantennen die gleiche Farbe wie die dahinterliegende Gebäude bzw. Dachfläche aufweisen müssen. Dadurch sollen die das Ortsbild negativ beeinträchtigenden „Antennenwälder“ und die negativen visuellen Wirkungen der „Satellitenschüsseln“ verhindert werden.

## **4 GRÜNORDNUNG**

### **4.1 Allgemeines**

4.1.1 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.

4.1.2 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.

4.1.3 Grundsätzlich sind Beeinträchtigungen möglich in den Bereichen:

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

Da es sich um ein bereits zur Hälfte bebautes Gebiet handelt, ist ein Eingriff im Sinne des § 8 BNatSchG nur in geringem Maße in Teilbereichen (dort wo die noch freien Grundstücke bebaut werden) 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 und Hinweise zur Regenwassersammlung und -versickerung.

### **4.2 Grüngestaltung**

4.2.1 Die Durchgrünung und angemessene Einbindung in das Siedlungsgebiet sollen Pflanzgebote gewährleisten. Es sollen ausschließlich heimische und standortgerechte Baumarten verwendet werden.

4.2.2 Dementsprechend sollen die privaten Freiräume und Grünflächen mit einheimischen und standortgerechten Arten (Linde, Kastanie, Nuß, Apfel, Kirsche etc.) bepflanzt werden.

4.2.3 Mit Hilfe der Festsetzungen über Art und Höhe der Zäune, über die Begrünung von Carports sowie über die gärtnerische Anlage der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, soll die Gestaltung der Grundstücke verbessert werden.

4.2.4 Eine damit gesicherte angemessene Durchgrünung trägt zur Klimaverbesserung und zur Eingliederung des Gebiets in das Landschaftsbild bei.

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 8 von 10

### **4.3 Gewässer- und Bodenschutz**

- 4.3.1 Durch sparsame Dimensionierung von Verkehrsflächen und die Wahl zulässiger Befestigungsmaterialien bei Wegeflächen, Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen soll eine geringstmögliche Versiegelung des Bodens angestrebt werden.
- 4.3.2 Über die Festsetzungen nach dem BauGB hinaus soll jede Möglichkeit der Regenwasserversickerung und -rückhaltung genutzt werden. Die entsprechenden Bestimmungen wurden dazu als Hinweise in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen.

## **5 VERKEHR**

### **5.1 Äußere und innere Verkehrserschließung**

- 5.1.1 Das Plangebiet ist durch die schon bestehende Achkarrenstraße an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.
- 5.1.2 Das Plangebiet wird entsprechend der ursprünglichen Planung durch den Wiegentalweg und die komplett neu auszubauende Straße „Im Wiegental“ erschlossen. Dabei ist, mit Ausnahme einer Engstelle bei einem bestehenden Bunkergebäude, eine Ausbaubreite von 5 m vorgesehen. Auf Grund der geringen Anzahl von Gebäuden bzw. Wohneinheiten wie ebenso der empfindlichen topographischen Situation soll auf eine Wendepflanzfläche verzichtet werden. Das Wenden von Pkws erfolgt unter Hinzuziehen privater Einfahrtsflächen. Die Gemeinde bemüht sich hierfür um eine entsprechende grundbuchrechtliche Absicherung.
- 5.1.3 Da nur mit einem geringen LKW-Aufkommen zu rechnen ist, soll das Wenden von Lkws im Einmündungsbereich Wiegentalweg / Im Wiegental erfolgen.

### **5.2 Stellplatzerhöhung**

- 5.2.1 Baumaßnahmen im Innenbereich sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muß, wobei unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze ein Stellplatz je Wohnung nicht ausreicht. Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe werden im Bereich „Wiegental“ die Regelungen der bestehenden Stellplatzsatzung für den Bebauungsplanbereich nachrichtlich übernommen und somit gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung festgesetzt.

Die Stellplatzsituation in Ihringen wurde von der Gemeinde überprüft und eine Stellplatzsatzung für die Gemeinde erlassen. Das Plangebiet liegt im Bereich A der Stellplatzsatzung, d.h. im Plangebiet sind zukünftig 2 notwendige Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück herzustellen. Für besonders kleine Wohnungen (bis zu 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche) reduziert sich die Anzahl notwendiger Stellplätze auf 1,5 je Wohneinheit, wobei auf die nächste volle Zahl aufzurunden ist. Um das Verkehrsaufkommen gering zu halten wurden zusätzlich die Wohneinheiten auf maximal 2 je Gebäude beschränkt.

### **5.2.2 Verkehrliche Gründe**

Die Zielsetzungen der neuen Landesbauordnung berücksichtigen die Verhältnisse im ländlichen Raum leider nur unzureichend. Dies gilt insbesondere für die speziellen örtlichen Verhältnisse in Ihringen mit seinen engen Straßen und Gassen. Die ÖPNV-

Erschließung erfolgt nur mit einer Buslinie (SBG-Linie 7211) und der Bahn, die jedoch ein unübersichtliches und z.T. unzureichendes Kursangebot aufweisen. Darüber hinaus ist der Bahnhof über einen Kilometer vom Bebauungsplangebiet entfernt. Die beabsichtigte Einführung der Breisgäu-S-Bahn wird das schienengebundene ÖPNV-Angebot zwar verbessern, es bleibt jedoch abzuwarten inwieweit sich das auf die Kfz-Zulassungen in der Gemeinde auswirken wird. Ein Radverkehrsnetz besteht nur lückenhaft. Die Radwegebeziehungen sind zudem behindert durch fehlende Radwege und große Entfernungen und im Bereich Wiegental zusätzlich auch durch die Topographie. Der öffentliche Personennahverkehr und der Radverkehr können daher allenfalls dazu beitragen den Kfz-Verkehr zu reduzieren, sind aber nach Leistungsfähigkeit und Ausbauzustand nicht geeignet, das Auto ganz zu ersetzen.

Die Notwendigkeit einer erhöhten Stellplatzzahl wird auch durch die bereits in der Gemeinde Ihringen vorhandene Anzahl von 1,4 PKW je Haushalt bekräftigt. Hierbei sind andere Fahrzeuge wie LKW, Mototräder oder die in der Winzergemeinde weit verbreiteten Traktoren noch nicht mitgerechnet. Es zeigt sich also, daß die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muß.

Insofern erfordert die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr weiterhin die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten.

### 5.2.3 Städtebauliche Gründe

Im Bereich „Wiegental“ soll den Bewohnern auch eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Die Straßenflächen sollen daher nicht durch parkende Fahrzeuge verstellt sein, sondern auch als verkehrsberuhigte Aufenthaltsbereiche und Kommunikationsräume dienen.

## 6 VERFAHREN

In mehrmaliger ausführlicher Vorberatung in Bauausschuß und Gemeinderat, insbesondere dabei auch in der zweimaligen Ortsbegehung und Begutachtung von Höhengerrüsten wurden mehrere Varianten für Traufhöhen, Dachneigung und Gebäudetiefe, sowie Lage von Baufenstern behandelt und bewertet.

- |                        |   |
|------------------------|---|
| 26.06.1995             | Der Gemeinderat beschließt in nicht öffentlicher Sitzung die Neuaufstellung des Bebauungsplans mit den vorhergehend dargestellten Inhalten.   |
| 20.11.1995             | Der Gemeinderat beschließt in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 (1) BauGB, den rechtsgültigen Bebauungsplan „Wiegental/Kirchhofen“ durch die Neufassung zu ersetzen und faßt den entsprechenden Aufstellungsbeschluß. |
| 05.02. -<br>12.03.1996 | Verfahren nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, Durchführung der Frühzeitigen Bürger- und Behördenanhörung.   |
| 13.05.1996             | Der Gemeinderat behandelt die Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und billigt den auf der Grundlage der Frühzeitigen Beteiligung geänderten Bebauungsplanvorentwurf und beschließt die Offenlage.    |



**BEGRÜNDUNG**

Seite 10 von 10

- 18.07. - 19.08.1996 Verfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) des BauGB, Durchführung der Offenlage.
- 27.01.1997 Der Gemeinderat behandelt die Bedenken und Anregungen aus der Offenlage
- 21.07.1997 Erneute Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Offenlage. Billigung des geänderten Entwurfes und Beschluß der erneuten Offenlage aufgrund der Planänderungen gemäß § 3 (3) BauGB.
- 11.08. - 12.09.1997 Verfahren nach § 3 (3) des BauGB, Durchführung der 2. Offenlage
- 17.11.1997 Der Gemeinderat behandelt die Bedenken und Anregungen aus der 2. Offenlage und beschließt den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB.

**7 BODENORDNUNG**

Zur Verwirklichung der Bebauung sind bodenordnende Maßnahmen notwendig.

**8 KOSTEN (überschlägig ermittelt)**

Kanalarbeiten	ca. 40.000 DM
Beleuchtung	ca. 5.000 DM
Straßenbauarbeiten	ca. 50.000 DM

Ihringen, den

Der Bürgermeister

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU  
**Körber • Barton • Fahle**  
DIPL.INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN  
SCHWABENTORRING 12 • 78098 FREIBURG  
TELEFON (0761) 3 68 75-0 • TELEFAX (0761) 3 68 75-17

Der Planverfasser-