

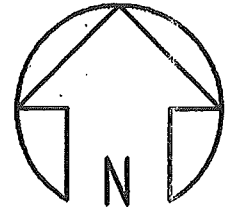
Bebauungsplan

Kleinbreul

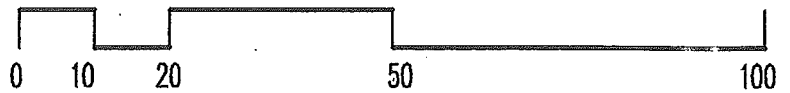
Inkrafttreten:
08.07.1998

BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE IHRINGEN

GEBIET : "KLEINBREUL"



M. 1:1000
IM ORIGINAL



VERFAHRENSSTAND :

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS :	<u>22.04.1996</u>
TOB - ANHORUNG :	<u>24.07.1996-05.09.1996</u>
OFFENLAGE :	<u>14.06.1997-16.05.1997</u>
SATZUNGSBESCHLUSS :	<u>21.07.1997</u>

ANZEIGE/GENEHMIGUNG LANDRATSAMT :

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.

IHRINGEN, DEN 22.07.1997



[Handwritten Signature]
DER BÜRGERMEISTER :

BEKANNTGEMACHT GEM. § 12 BAUGB AM:

gde. Blatt vom 8.7.98



[Handwritten Signature]

PLANERSTELLUNGSDATUM:

30.06.1997

GEZ. : HU

BEAR.: SAM

PROJEKT NR.

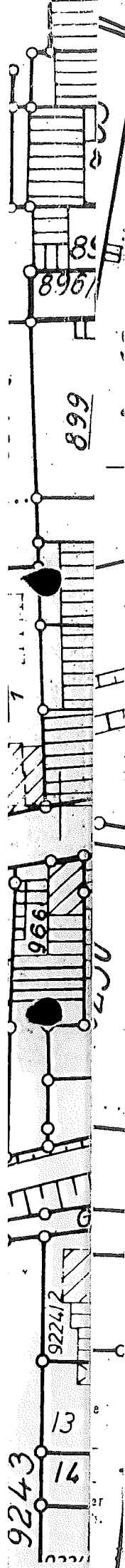
S - 96 - 233

FORMAT

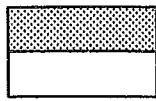
58 / 48

DER PLANER :

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STADTEBAU
KURBER • BARTON • FAHLE
DIPLO.-INGENIEURE / FREIE ARCHITEKTEN
SCHWABENRING 12 78096 FREIBURG
TELEFON (0781) 38875-0
TELEFAX (0781) 38875-17



ZEICHENERKLÄRUNG



DORFGEBIET (MD)
 SONDERGEBIET (SO)
 (WINZERGELOSSENSCHAFT)

TH

TRAUFGHOHE

FH

FIRSTHOHE

a

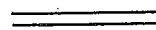
ABWEICHENDE BAUWEISE



BAULINIE



BAUGRENZE



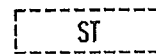
GEHWEG



FAHRBAHN



PRIVATE GRÜNFLÄCHE



STELLPLATZ



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES



ABGRNZUNG ANGRENZENDER BEBAUUNGSPLAN



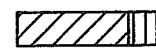
WEITERER GELTUNGSBEREICH DER NUTZUNGSCHABLONE



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE



GEBÄUDEBESTAND (WOHN-, NEBENGEBAUDE)

D

DENKMALGESCHÜTZTES ANWESEN

ART DES BAUGEBIETS

GEÄUDEHOHEN

GRUNDFLÄCHEANZAHL

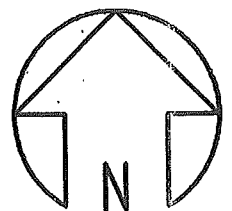
GESCHOSSFLÄCHENZAHL

DACHNEIGUNG

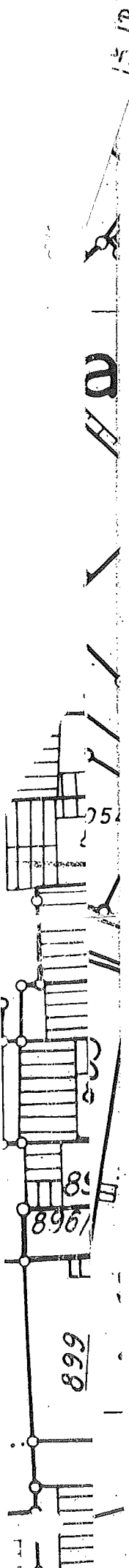
BAUWEISE

BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE IHRINGEN

GEBIET : "KLEINBREUL"



M. 1:1000
 IM ORIGINAL



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 30.07.1986 (BGBl. I S. 1189)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 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 oder Einschränkung zulässiger Nutzungen und Ausnahmen** (§ 1 (5, 6 und 9) BauNVO)
 - 1.1.1.1 In den Dorfgebieten sind Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nrn. 8 und 9 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sowie Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.
 - 1.1.1.2 Das Sondergebiet „Winzergenossenschaft“ dient ausschließlich dem Betrieb einer Winzergenossenschaft. Zulässig sind:
 - die hierfür erforderlichen Betriebsanlagen (wie z.B. Kelterhalle, Tanklager, Abfüllanlage, Lager- und Versandräume, LKW-Stellplätze)
 - Sozialräume für Betriebspersonal, Verwaltungsgebäude und Wohnungen für Aufsichtspersonal.
 - 1.1.2 **Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)
 - 1.1.2.1 Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind nach § 50 (1) LBO verfahrensfreie Anlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO.
 - 1.1.2.2 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind im Geltungsbereich als Ausnahme zulässig.
 - 1.1.3 **Stellplätze und Garagen** (§ 12 BauNVO)
 - 1.1.3.1 Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze), Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
- 1.2.1 **Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage** (§ 9 (1) Nr. 1, (2) BauGB, §§ 18, 20 (1) BauNVO und § 74 LBO)
- 1.2.1.1 Als maximale *Traufhöhen* werden festgesetzt:
- 8,00 m im Dorfgebiet MD 1
 - 6,00 m im Dorfgebiet MD 2
- Die maximale Traufhöhe wird gemessen an der jeweiligen Traufseite zwischen der Gehweg- bzw. Straßenoberkante und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk / Oberkante Dachhaut.
- 1.2.1.2 Als maximale *Firsthöhen* werden festgesetzt:
- 13,60 m im Dorfgebiet MD 1
 - 11,50 m im Dorfgebiet MD 2
- Die maximale Firsthöhe wird gemessen zwischen Gehweg- bzw. Straßenoberkante und der jeweiligen oberen Dachbegrenzungskante.
- 1.2.1.3 Als maximale *Sockelhöhe* in den Dorfgebieten wird festgesetzt:
- 1,20 m ab Gehweg- bzw. Straßenoberkante.
- 1.3 **Mindestmaße für die Breite der Baugrundstücke** (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
- 1.3.1 Die Mindestgrundstücksbreite in den Dorfgebieten MD 1 und MD 2 beträgt 12,00 m.
- 1.4 **Bauweise, Abstandsflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- 1.4.1 Als abweichende Bauweise a gilt die Einzel- und Doppelhausbebauung sowie die einseitige Grenzbebauung. Als Ausnahme ist auch die zweiseitige Grenzbebauung zulässig, sofern:
- es sich um eine Erweiterung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines bestehenden, auf zwei Grenzen gebauten Gebäudes handelt oder
 - zwischen eine vorhandene Grenzbebauung auf zwei Nachbargrenzen gebaut wird.
- 1.5 **Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)** (§ 23 BauNVO)
- 1.5.1 Überschreitungen von Baugrenzen und Abweichungen von Baulinien um bis zu 1,00 m durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge sind als Ausnahme zugelassen.
- 1.6 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Pflanzgebote - Pflanzbindungen**
(§ 9 (1) Nrn. 20, 25a-b BauGB)
- 1.6.1 Die nicht überbauten Dächer von Tiefgaragen sind mit mindestens 40 cm Erde zu überdecken, intensiv zu begrünen und als Rasenfläche oder gärtnerisch

anzulegen. Die Tiefgarageneinfahrten sind mit kletternden oder schlingenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen (Kletterhilfen durch Gerüst).

1.6.2 Leichtgeneigte Dächer von Nebenanlagen bis zu einer Dachneigung von bis zu 10° 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.

1.7 **Abgrabungen und Aufschüttungen** (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

1.7.1 Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen einen Abstand von maximal 0,50 m gegenüber dem vorhandenen natürlichen Gelände nicht überschreiten.

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

2.1 **Dächer** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 An der Wasenweiler- und Eisenbahnstraße sind in einer Tiefe von bis zu 15 m gemessen von der festgesetzten Baulinie aus (MD 1) nur traufständige Dächer zulässig.

2.1.2 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude und Garagen sind als Satteldächer herzustellen. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind nicht zugelassen.

2.1.3 Dachaufbauten sind nur auf Dächern mit mindestens 35° Dachneigung bis zu zwei Dritteln der jeweiligen Trauflänge zugelassen.

2.1.4 Der Abstand von Gauben, Aufbauten und Dacheinschnitten zu den Ortgängen muß, gemessen jeweils von Außenkante Dach bis Außenkante Dach, mindestens 1,00 m betragen.

2.1.5 Der Anschnitt von Gauben, Aufbauten und Dacheinschnitten mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 0,40 m unter dem Hauptfirst liegen.

2.2 **Antennen** (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

2.2.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.

2.2.2 Satellitenantennen müssen die gleiche Farbe wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

2.3 Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze und Außenanlagen (§ 74 (1) Nrn. 1 und 3 LBO)

2.3.1 Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasser-durchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszuführen. Auf die ergänzenden Bestimmungen unter den Ziffern 3.1.6 und 3.2.1.5 wird hingewiesen.

Dies gilt für Stellplätze und Hofflächen nur, wenn auf ihnen keine Fahrzeuge gewartet oder gereinigt werden und kein Lagern, Umschlagen, Verwenden oder Be- und Umladevorgänge mit wassergefährdenden Stoffen stattfinden.

2.3.2 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, sind als Wiesen, Nutz- oder Ziergärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.4 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.4.1 Einfriedigungen dürfen bezogen auf die Straßenoberkante zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m sein. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Sockel und Mauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

2.4.2 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zulässig.

3 HINWEISE

3.1 Grundstücksentwässerung

(Bestimmungen der Unteren Wasserwirtschafts- und Bodenschutzbehörde)

3.1.1 Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Ihringen mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes Breisach / Ihringen abzuleiten.

3.1.2 Regenwasser von Dachflächen soll im Bereich der Grundstücke breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), 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 m² Dachfläche 1 cbm Volumen zur Verfügung steht.

3.1.3 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 Ihringen abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Durchschrift des Abnahmescheins ist bei der Gemeindeverwaltung aufzubewahren.

3.1.4 Der Nachweis der Dichtheit für die Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN 1986 Teil 1 (Ausgabe 1988), Punkt 6.1.13, zu erbringen.

3.1.5 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.

- 3.1.6 Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist, soweit als möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten. Hierzu ist unter Ziffer 2.3.1 festgesetzt, daß Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen, mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszuführen sind. Ergänzend sind auch sonstige Flächen, von denen eine Gefährdung von Grundwasser bzw. Oberflächenwasser nicht zu befürchten ist, nach Möglichkeit aus durchlässigem Material und mit einem Gefälle zu angrenzenden Rasen und Gartenflächen herzustellen. Im übrigen sind die befestigten (versiegelten) Flächen auf ein Minimum zu beschränken.
- 3.1.7 Grundwasser darf weder während des Bauens noch nach Fertigstellung der Vorhaben durch Drainagen abgeleitet werden.
- 3.1.8 Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.
- 3.1.9 Das Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser in die Mischwasserkanalisation ist unzulässig.
- 3.1.10 Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Ihringen ist anzuwenden.

3.2 Bodenschutz

Die folgenden Bestimmungen sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. 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.

3.2.1 **Allgemeine Bestimmungen**

- 3.2.1.1 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.
- 3.2.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3.2.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 3.2.1.4 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.

-
- 3.2.1.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Dazu wird auf die Festsetzungen unter Ziffer 2.3.1 sowie auf die Bestimmungen unter Ziffer 3.1.6 hingewiesen.
- 3.2.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.2.1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 3.2.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**
- 3.2.2.1 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).
- 3.2.2.2 Aufgrund der hohen natürlichen Ertragskraft der im Plangebiet vorhandenen Böden ist der nicht im Plangebiet unterzubringende Bodenaushub vorrangig für Bodenmeliorationen (Bodenverbesserungen) außerhalb des Plangebiets einzusetzen
- 3.2.2.3 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 3.2.2.4 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.
- 3.2.2.5 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.
- 3.2.3 Abfallvermeidung und -verwertung**
- 3.2.3.1 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.
- 3.2.3.2 Überschüssige Erdmassen sind anderweitig zu verwerten (z.B. für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse). Voraussetzung für eine Verwertung ist, daß das Aushubmaterial nicht mit Schadstoffen belastet ist. In Zweifelsfällen sind Bodenuntersuchungen erforderlich.
- 3.2.3.3 Auf die Festsetzung über zulässige Abgrabungen und Aufschüttungen unter Nr. 1.7.1 wird hingewiesen.

3.3 Immissionen

3.3.1 Da am Rande des Plangebietes eine Eisenbahntrasse verläuft, sind die durch den Eisenbahnbetrieb üblicherweise entstehenden Immissionen zu erwarten und zu tolerieren.

3.3.2 Da sich im Plangebiet landwirtschaftliche Betriebe, Handwerksbetriebe und eine Winzergenossenschaft befinden, sind die durch deren ordnungsgemäßen Betrieb üblicherweise entstehenden Immissionen (z.B. Maschinengeräusche, Gerüche) zu erwarten und zu tolerieren.

3.4 Baugrund

3.4.1 Nach der vorläufigen Geologischen Karte bildet oberflächennah Schwemmlöß den Baugrund. Stellenweise muß mit dem Auftreten von setzungsempfindlichen Sedimenten, u.a. auch Torflagen, gerechnet werden. Bei größeren Bauvorhaben oder bei statisch komplizierten Gebäuden, z.B. mit hohen Punktlasten oder bei setzungsempfindlichen Bauwerken ist eine ingenieurgeologische Untersuchung und Beratung in Anspruch zu nehmen. Mit einem Grundwasser-Flurabstand von 2 - 3 m ist zu rechnen.

3.5 Bodendenkmale

3.5.1 Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg i.Br., Tel. 07 61/2 05-27 81, unverzüglich zu benachrichtigen, 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.

4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BAUGB)

4.1 Kulturdenkmale

4.1.1 Im Planungsgebiet befinden sich folgende Kulturdenkmale

- Eisenbahnstraße 5, Flst.-Nr. 980
- Eisenbahnstraße 9, Flst.-Nr. 978
- Eisenbahnstraße 19, Flst.-Nr. 974
- Eisenbahnstraße 27 Flst.-Nr. 972
- Eisenbahnstraße 31, Flst.-Nr. 971

Die Grundstücke wurden gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich als Kulturdenkmale i.S.d. § 2 DSchG in den Bebauungsplan aufgenommen und entsprechend gekennzeichnet. Die genannten Kulturdenkmale umfassen jeweils das gesamte Anwesen, mit Wohnhaus, Schopf und Scheune. Die Erhaltung dieser Baudenkmale liegt im öffentlichen Interesse. Bauliche Veränderungen im Bereich dieser Kulturdenkmale bedürfen der Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde.

4.2 Stellplatzsatzung

- 4.2.1 Die geltende Stellplatzsatzung der Gemeinde Ihringen wird für den Bebauungsplanbereich nachrichtlich übernommen. Das Bebauungsplangebiet Kleinbreul liegt im Bereich A der Stellplatzsatzung, so daß hier 2 notwendige Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen sind. Für besonders kleine Wohnungen bis zu 40 m² Wohnfläche reduziert sich die Anzahl notwendiger Stellplätze auf 1,5 je Wohneinheit.

Ihringen, den 22.07.1997



Der Bürgermeister

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ohly'.

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

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to one of the architects mentioned in the text.

Der Planverfasser

- Die funktionale Sicherung vorhandener Nutzungen sowie deren Weiterentwicklung sicherzustellen.
- Bauliche Ergänzungen und Aufwertungen entlang den Straßen sowie in den rückwärtigen Bereichen („zweite Reihe“) zu ermöglichen.
- Die langfristige Sicherung der privaten Grünbereiche („grüne Lunge“), als charakteristisches Merkmal Ihringens um die Vorgaben des Entwicklungskonzeptes Ihringen umzusetzen.

3.2 Insgesamt gilt es eine baulich-räumliche, gestalterische und ökologisch verträgliche Siedlungsstruktur für den Geltungsbereich zu finden, welche durch die Verknüpfung des Bestandes mit den baulichen Ergänzungen ein in sich schlüssiges Quartier zwischen dem Ortskern, und dem Bahnhof mit den südlich der Bahnlinie angrenzenden Wohngebieten darstellt.

3 LAGE DES PLANGEBIETS, FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

3.1 Das im wesentlichen bebaute Plangebiet mit einer Größe von ca. 5,5 ha grenzt im Nordwesten unmittelbar an den alten Ortskern von Ihringen an. Es wird begrenzt durch die Wasenweiler Straße im Norden, die Eisenbahnstraße im Westen, die Bahntrasse im Süden und die Winzerstraße im Osten (jeweils außerhalb des Plangebiets liegend).

3.2 Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Breisach-Ihringen-Merdingen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Mischbaufläche und landwirtschaftliche Fläche, bzw. die Fläche der Winzergenossenschaft als Sonderbaufläche ausgewiesen und soll in diesem Sinne erhalten bleiben.

3.3 Die vorliegende Planungskonzeption entspricht diesen Vorgaben.

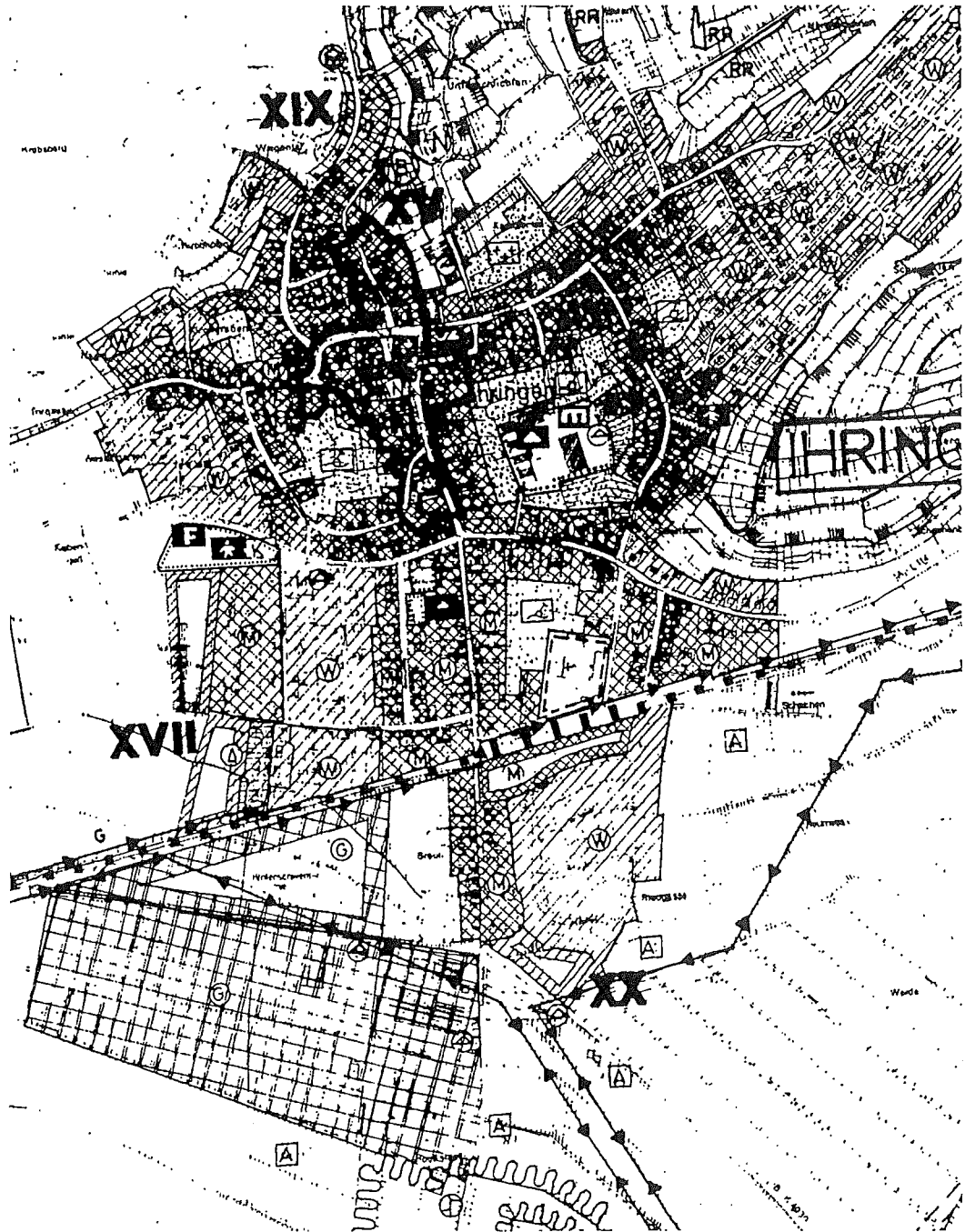
3.4 Der Geltungsbereich ist durch eine Mischung aus Gewerbe (Landwirtschaft, Handwerk, verschiedene Läden) und Wohnen geprägt. Die Bauflächen werden daher im Bebauungsplan größtenteils als Dorfgebiet festgesetzt.

3.5 Da sich das Gebiet der Winzergenossenschaft wesentlich von den Baugebieten des §§ 2 - 10 BauNVO unterscheidet und durch die Zusammenfassung in einem abgegrenzten Geltungsbereich dieses Gebiet derart gestaltet wird, daß es einen eigenen Charakter erhält, wird es als Sondergebiet „Winzergenossenschaft“ ausgewiesen.

3.6 Der gesamte Planungsbereich kann damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

3.7 Auzug aus dem Flächennutzungsplan

Maßstab 1:10.000



4 VERFAHREN

Für das Plangebiet wurde am 22.04.1996 die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat beschlossen.

Zur Sicherung dieser Planung wurde gleichzeitig eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

Das Verfahren der Frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurde für vom 01.08.1996 bis zum 23.08.1996 für die Bürger und vom 24.07.1996 bis zum 05.09.1996 für die Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Am 27.01.1997 hat der Gemeinderat über die Bedenken und Anregungen beraten und den auf der Grundlage der Frühzeitigen Beteiligung geänderten Bebauungsplanentwurf gebilligt. Gleichzeitig wurde die Offenlage beschlossen.

Vom 14.04.1997 bis zum 16.05.1997 wurde das Offenlageverfahren nach den Vorschriften der §§ 3 (2) und 4 (2) des BauGB durchgeführt.

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 21.07.1997 wurden die Bedenken und Anregungen aus der Offenlage behandelt und der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

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.

5.1.2 Im Dorfgebiet soll die Neubebauung an die Konzeption der bestehenden, historisch gewachsenen Bebauung als einseitige bzw. beidseitige Grenzbebauung anknüpfen.

5.1.3 Für die im MD 1 und MD 2 vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und Handwerksbetriebe ebenso wie auch für die im Sondergebiet vorhandene Winzergenossenschaft soll grundsätzlich Bestandsschutz gelten. Für den Fall, daß sich längerfristig Änderungen bezüglich der Nutzung der landwirtschaftlichen Betriebe ergeben, soll die Möglichkeit gegeben werden, die Bebauung in einer für das Gebiet entwickelten städtebaulichen Gesamtkonzeption weiterzuführen.

5.2 Ausschluß von Nutzungsarten

5.2.1 Um die für diesen zentrumsnahen Bereich untypische Nutzung mit großem Flächenbedarf zu verhindern werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

5.2.2 Vergnügungsstätten und Tankstellen sind im Plangebiet ausgeschlossen wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen

(Zu- und Abfahrtsverkehr).

5.2.3 Auf den im Sondergebiet „Winzergenossenschaft“ vorhandenen Erweiterungsflächen sind keine anderen, als die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Winzergenossenschaft stehenden Nutzungen gewollt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

5.3.1 Für die Baugebiete sind die überbaubaren Flächen durch Baulinien entlang der Wasenweiler und Eisenbahnstraße und Baugrenzen entlang der Bahnhof- und Winzerstraße und im rückwärtigen Bereich zum Grünbereich festgesetzt. Die Baulinien in der Wasenweiler und Eisenbahnstraße wurden festgesetzt um die historisch entstandene, weitgehend geschlossene Straßenrandbebauung und damit deren ortsbildprägendes Erscheinungsbild auch in Zukunft zu sichern.

5.3.2 Nach Überprüfung der Gebäudehöhen der vorderen und der rückwärtigen Gebäude wurde festgestellt, daß sich die rückwärtige Bebauung größtenteils der Bebauung an der Straße unterordnet. Um dieses Erscheinungsbild auch in Zukunft beizubehalten und um eine bessere städtebauliche Ordnung im rückwärtigen Bereich zu gewährleisten wurde eine zweite Baugrenze eingeführt. Im Dorfgebiet MD 1 direkt an der Straße soll, abgeleitet aus dem Bestand eine maximale Firsthöhe von 13,60 m und eine maximale Traufhöhe von 8,00 m zulässig sein. Dementsprechend wurde die rückwärtige Bebauung im Dorfgebiet MD 2 mit einer maximalen Firsthöhe von 11,50 m und einer maximalen Traufhöhe von 6,00 m der vorderen Bebauung untergeordnet. Dabei ist in beiden Dorfgebieten eine Sockelhöhe bis 1,20 m ab Gehweg- bzw. Straßenoberkante zulässig.

5.3.3 Um eine zu massive Ausnutzung der rückwärtigen Grundstücksbereiche zu vermeiden wurde im MD 2 die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf maximal 2 begrenzt. Gleichzeitig wurde für alle Dorfgebiete eine Mindestgrundstücksbreite von 12,00 m festgelegt um zu vermeiden, daß über den Umweg der Grundstücksteilung doch mehr Wohneinheiten als gewünscht geschaffen werden.

5.3.4 Die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen soll der Höhenentwicklung dieses Baugebiets einen Rahmen vorgeben. Auf diese Weise ist trotz des relativ großen Spielraumes bei der Auswahl der Dachneigungen eine zusammenhängende Höhenentwicklung und Gestaltung der Dachlandschaft gesichert.

5.3.5 Da das Maß der baulichen Nutzung im vorliegenden Bebauungsplan nicht im einzelnen abschließend festgelegt ist, regelt es sich außerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans ansonsten nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

5.4 Bauweise

5.4.1 Für die Dorfgebiete MD 1 und MD 2 wurde entsprechend der historisch gewachsenen Baustruktur entlang der Wasenweiler und Eisenbahnstraße eine

abweichende Bauweise (a) festgelegt. Möglich sind hier die einseitige oder ausnahmsweise die zweiseitige Grenzbebauung.

5.4.2 Für das Sondergebiet „Winzergenossenschaft“ trifft weder die offene oder geschlossene Bauweise zu, noch kann eine eindeutig 'abweichende' Bauweise festgesetzt werden. Um der Winzergenossenschaft die Freizügigkeit der zweckmäßigen Baukörperanpassung zu belassen, wurde hier keine Bauweise festgesetzt.

5.5 Baugestaltung

5.5.1 Um die Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes der historischen Straßenrandbebauung zu gewährleisten ist entlang der Wasenweiler und der Eisenbahnstraße für die an der Straße stehenden Gebäude die Traufständigkeit festgesetzt.

5.5.2 Für die Dorfgebiete MD 1 und MD 2 ist eine einheitliche Dachneigung von 35°-45° festgelegt. Diese Festsetzung berücksichtigt zum einen den Bestand und ermöglicht zum anderen den Ausbau der Dachgeschosse.

5.5.3 Um eine gewisse Einheitlichkeit der Dachlandschaft zu erreichen sind Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Dachaufbauten festgesetzt. Ebenfalls aus gestalterischen Gründen wurde in diesem historischen Ortskernbereich die Anzahl der zulässigen sichtbaren Antennen auf eine pro Gebäude beschränkt.

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.

6.1.2 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.

6.1.3 Grundsätzlich sind Beeinträchtigungen möglich in den Bereichen:

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

Da es sich um ein bereits bebautes Gebiet im Innenbereich handelt, ist ein Eingriff im Sinne des § 8 BNatSchG nur in Teilbereichen (dort wo durch Neu-

bebauung 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 und Hinweise zur Regenwassersammlung und -versickerung.

- 6.1.4 Es liegt zudem im Interesse eines sparsamen Umgangs mit dem Grund und Boden im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB, derartige Gebiete zu verdichten und die im Außenbereich liegenden Flächen nur im unbedingt notwendigen Umfang zur Bebauung heranzuziehen.

6.2 Grüngestaltung

- 6.2.1 Mit dem Bebauungsplan wird eine relativ große innerörtliche Fläche als private Grünfläche ausgewiesen. Die innerörtlichen Freiflächen sind ein, historisch gewachsenes, ortsspezifisches Charakteristikum Ihringens, dessen Erhalt und langfristige Sicherung im integrierten Ortsentwicklungskonzept vorgesehen ist. Die Grünfläche im Bebauungsplan ist Bestandteil des Freiflächenkonzeptes („Netz der grünen Augen“), das vorsieht, die innerörtlichen Freiflächen untereinander und mit der freien Landschaft zu verbinden. Dadurch soll ein Ausgleich zu der ansonsten hohen Bebauungsdichte im Ortskern geschaffen werden.

In Verbindung mit der innerörtlichen Grünfläche war ursprünglich ein Fußweg vorgesehen, der aber derzeit aufgrund der vorhandenen Bebauung und Grundstücksgrenzen nicht realisierbar erscheint. Sollte langfristig ein Durchstich in der Wasenweiler und Bahnstraße möglich sein, so kann ein Fußweg zu einem späteren Zeitpunkt im Wege der Planänderung nachträglich planungsrechtlich gesichert werden.

- 6.2.2 Die Grünfläche stellt gleichzeitig auch einen Grün- und Abstandspuffer dar, um mögliche Nutzungskonflikte zwischen der Wohnfunktion und dem Betrieb der Winzergenossenschaft zu verhindern. Der ausgewiesene Grünbereich dient somit auch der Absicherung der Bestandssituation der Winzergenossenschaft.

- 6.2.3 Mit Hilfe der Festsetzungen über Art und Höhe der Zäune; über die gärtnerische Anlage der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie über die Begrünung leicht geneigter Dächer von Nebenanlagen soll die Gestaltung der Grundstücke und das Erscheinungsbild des Baugebiets insgesamt verbessert werden.

- 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 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.

7 VERKEHR

7.1 Die Wasenweiler Straße als historische Ost-Westverbindung nimmt zum einen die Verbindungsfunktion von Freiburg nach Breisach wahr und außerdem Erschließungs- und Kundenverkehr auf. Die Eisenbahnstraße dient als Verbindung für den überörtlichen Verkehr in südlicher Richtung (Gündlingen, Merdingen) und nimmt gleichzeitig innerörtliche Verbindungsfunktion wahr zur Erschließung des Gewerbegebietes und der neuen südlichen Wohngebiete mit dem Ortskern. Im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes und eines Verkehrskonzeptes (Beller Consult GmbH) wurde die künftige Verkehrsbedeutung diskutiert, wobei Gesichtspunkte der Verkehrsberuhigung und der Verlagerung von Durchgangsverkehr aus dem Stadtkern heraus im Vordergrund stehen.

7.2 Beide Straßen sollen im Zuge der Realisierung des Integrierten Ortsentwicklungskonzeptes als Straßenräume neu gestaltet (Verkehrsberuhigung, Platzgestaltung und Baumpflanzungen) und fußgängerfreundlich (neue Fußgängerüberwege) angelegt werden, um ein sicheres Überqueren der Straße vor allem für Kinder zur nahe gelegenen Schule zu ermöglichen und eine attraktivere Einkaufszone zu schaffen. Dies dient der Verringerung der gefahrenen Geschwindigkeiten. Die Beibehaltung der jetzigen Erschließungsform ist vorgesehen. Bei einer zukünftigen Westentwicklung Ihringens soll durch eine neue Erschließungsstraße Kaibengaß - Am Krebsbach die Eisenbahnstraße entlastet werden. Zusätzliche Entlastungen vom Verkehr in östlicher Richtung sollen über die Bahnhof- und Winzerstraße erfolgen, so daß zukünftig eine gleichmäßigere Verteilung der Verkehrsströme zur Entlastung des Ortskerns beabsichtigt ist. Gleichzeitig sollen auch hier durch Verkehrsberuhigungsmaßnahmen die Quermöglichkeiten für den Fußgänger- und Radverkehr und insbesondere die Erreichbarkeit des Bahnhofs, verbessert werden.

7.3 Die Bahnstraße die sich noch auf dem Gelände der Deutschen Bundesbahn AG befindet soll von der Gemeinde übernommen und so dem öffentlichen Verkehr gewidmet werden. Da die Verhandlungen hierzu noch nicht abgeschlossen sind, gleichzeitig aber das Bebauungsplanverfahren nicht unnötig verzögert werden soll, wird die Bahnstraße als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit im Bebauungsplan eingetragen.

8 LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN

8.1 Entlang der Eisenbahn- und Wasenweiler Straße wurde erwogen, ob hier Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen. Es handelt sich bei den betroffenen Flächen um langjährige Bestandssituationen mit Straßenrandbebauung, die nun als Dorfgebiet ausgewiesen werden. Von diesen Gebieten können selbst Emissionen ausgehen, so daß hier nach der Systematik der BauNVO eine geringere Schutzwürdigkeit, als beispielsweise bei einem Wohngebiet anzusetzen ist. Beide Straßen sollen im Zuge der Realisierung des Integrierten Ortsentwicklungskonzeptes als Straßenräume neu und fußgängerfreundlicher gestaltet werden, was eine langsamere und gleichmäßigere

re Fahrweise zur Folge haben wird. Zusätzlich soll wie unter Ziffer 7 bereits dargestellt der Verkehr gleichmäßiger verteilt werden, woraus sich für die Eisenbahn- und Wasenweiler Straße eine Entlastung ergeben wird.

Aus den oben genannten Gründen und der beabsichtigten Neugestaltung der Straßen und der sicherlich positiven Folgen auf die Verkehrsemissionen erscheint der Aufwand für Immissionsschutzmaßnahmen in diesem Fall unverhältnismäßig hoch. Seitens der Gemeinde wird daher davon abgesehen passive Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen.

9 VER- UND ENTSORGUNG

9.1 Das Gebiet ist an die kommunalen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

10 BODENORDNUNG

10.1 Da das Gebiet bereits weitgehend bebaut ist sind keine bodenordnende Maßnahmen notwendig.

11 FLÄCHENDATEN

Gesamtfläche		5,4 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,3 ha	
Grünfläche	ca. 0,9 ha	
Nettobauland		
Dorfgebiet	ca. 3,0 ha	
Sondergebiet	ca. 1,2 ha	

12 KOSTEN (ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELT)

Der Gemeinde entstehen außer den Kosten zum Erwerb der Bahnhofstraße ausschließlich Planungskosten.

Ihringen, den **22.07.1997**



Der Bürgermeister

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

Der Planverfasser

1 ANLASS ZUR PLANAUFSTELLUNG

- 1.1 Die Bebauung entlang der Wasenweiler und Eisenbahnstraße zählt zu den ersten Siedlungserweiterungen der Gemeinde Ihringen, welche sich im 19. bzw. Anfang des 20. Jahrhunderts vollzog. Ortsbildprägend ist eine relativ geordnete Grenzbebauung in Form von Winkel- und Dreiseitgehöften mit überwiegend traufständigen Wohnhäusern. Die weitere Bebauung im Gebiet Kleinbreul entlang der Winzer- und Bahnhofstr. wurde im wesentlichen erst in der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts errichtet. Hier wird das Ortsbild vor allem durch den Baukörper der Winzergenossenschaft als markantes Merkzeichen und das ehemalige Bahnhofsgebäude beeinflusst. Im rückwärtigen Bereich schließt sich eine Grünfläche an, welche als private Gärten und z.T. noch landwirtschaftlich genutzt wird.
- 1.2 Durch die zentrale Lage erlangt das Gebiet eine wichtige Funktion als Bindeglied vor allem zwischen dem Ortskern und dem Bahnhofsbereich mit den anschließenden Wohngebieten südlich der Bahntrasse. Im Ortsentwicklungskonzept Ihringen ist das Plangebiet als zu entwickelnde innerörtliche Freifläche definiert und soll als solche durch den Bebauungsplan rechtlich gesichert werden.
- 1.3 Die strukturellen Veränderungen in der Landwirtschaft in den letzten Jahren haben dazu geführt, daß die Wirtschaftsgebäude in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke immer mehr ihre Funktion als solche verlieren. Diese Tatsache bietet die Chance, kurzfristig Wohnraum in zentraler Lage zu schaffen und damit auch einer weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken.
- 1.4 Ein Baugesuch für das Grundstück Nr. 993/1 im rückwärtigen Bereich („zweite bzw. dritte Reihe“) gab den Anlaß, eine städtebauliche Gesamtkonzeption für den Geltungsbereich zu finden.
- 1.5 Für die Deckung des in den nächsten Jahren in Ihringen zu erwartenden Wohnungsbedarfs ist eine funktionale Verdichtung dieser kernnahen Fläche durchaus wünschenswert. Die Tiefe der überbaubaren Fläche soll, entsprechend der im Bestand vorhandenen Bebauung, von der jeweiligen Straße aus gesehen, maximal 50-60 m betragen.
- 1.6 Dabei ist zu beachten, daß neben einer sinnvollen städtebaulichen, gestalterischen und ökologischen Konzeption für diesen Bereich auch die Funktionsfähigkeit des Bestandes, in diesem Falle auch die der Winzergenossenschaft, der Handwerks-, Einzelhandels- und der landwirtschaftlichen Betriebe gewährleistet ist.

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. Weitere Ziele sind: