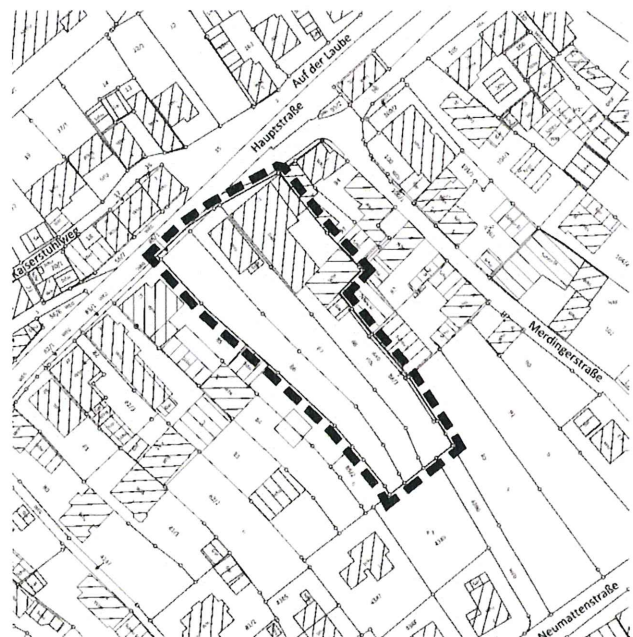




# 1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Neumatten II“

Stand: 27.07.2020  
Fassung: Satzung  
gem. § 10 (1) BauGB

**Inhalt:**  
Satzungen  
Deckblatt  
Bebauungsvorschriften  
Begründung  
Umweltbeitrag / Artenschutzrechtliche Prüfung  
Schalltechnische Untersuchung



**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

## **SATZUNGEN**

### **der Gemeinde Ihringen über**

- a) **die 1. Änderung des Bebauungsplans „Neumatten II“ und**
- b) **die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Neumatten II“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ihringen hat am 27.07.2020

- a) die 1. Änderung des Bebauungsplans „Neumatten II“
- b) die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Neumatten II“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

### **§ 1**

#### **Gegenstand der 1. Änderung**

- a) Gegenstand der 1. Änderung ist der Bebauungsplan „Neumatten II“ der Gemeinde Ihringen vom 08.07.1998 (Datum der Rechtskraft).
- b) Gegenstand sind ferner die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Neumatten II“ der Gemeinde Ihringen vom 08.07.1998 (Datum der Rechtskraft).

### **§ 2**

#### **Inhalte der 1. Änderung**

Nach Maßgabe der Begründung vom 27.07.2020 werden

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen (zeichnerischer und textlicher Teil) für den Änderungsbereich (Deckblatt) geändert und
- b) die örtlichen Bauvorschriften (zeichnerischer und textlicher Teil) für den Änderungsbereich (Deckblatt) geändert.

Die bestehenden, nicht von der Änderung betroffenen Inhalte des Bebauungsplans „Neumatten II“ und der zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Ihringen vom 08.07.1998 (Datum der Rechtskraft) werden für den Änderungsbereich (Deckblatt) unverän-

dert übernommen und behalten ihre Gültigkeit. Für die nicht von der Änderung betroffenen Teile des Bebauungsplans „Neumatten II“ und der zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Ihringen vom 08.07.1998 (Datum der Rechtskraft) gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften unverändert fort.

### **§ 3**

#### **Bestandteile der 1. Änderung**

Die 1. Änderung besteht aus

- a) den geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen (zeichnerischer und textlicher Teil) für den Änderungsbereich (Deckblatt) vom 27.07.2020
- b) den geänderten örtlichen Bauvorschriften (zeichnerischer und textlicher Teil) für den Änderungsbereich (Deckblatt) vom 27.07.2020

Beigefügt sind:

- a) die gemeinsame Begründung vom 27.07.2020
- b) der Umweltbeitrag und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom April 2020
- c) Schalltechnische Untersuchung (Büro Heine & Jud) vom 03.04.2020

### **§ 4**

#### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von den in § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

### **§ 5**

#### **Inkrafttreten**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans und die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Neumatten II“ der Gemeinde Ihringen treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

### **§ 6**

#### **Gestaltungssatzung der Gemeinde Ihringen**

Die Gestaltungssatzung der Gemeinde Ihringen (Satzung der Gemeinde Ihringen zur Erhaltung baulicher Anlagen und über Gestaltungsvorschriften in den Innerortsbereichen von Ihringen und Wasenweiler) mit Rechtskraft vom 16.01.2002 wird im Änderungsbereich überlagert und außer Kraft gesetzt. Im Überlagerungsbereich gelten ausschließlich die 1. Änderung des Bebauungsplans „Neumatten II“ und die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Neumatten II“.

### **§ 7**

#### **Stellplatzsatzung der Gemeinde Ihringen**

Es gelten die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ihringen (Satzung der Gemeinde Ihringen über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen) mit Rechtskraft vom 30.04.1997 sowie die unverändert weiterhin gültige Ziffer 2.4 der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Neumatten II“ mit Rechtskraft vom 08.07.1998.

Ihringen, den 27.7.2020



  
Benedikt Eckerle  
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

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

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 13.4.2022

Ihringen, den 28.7.2020



  
Benedikt Eckerle  
Bürgermeister

Ihringen, den 14.4.2022



  
Benedikt Eckerle  
Bürgermeister

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Neumatten II“ werden für den Änderungsbereich (Deckblatt) wie folgt geändert bzw. ergänzt. Die bestehenden, nicht von der Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Neumatten II“ der Gemeinde Ihringen vom 08.07.1998 (Datum der Rechtskraft) werden für den Änderungsbereich (Deckblatt) unverändert übernommen und behalten ihre Gültigkeit.

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

### **Ziffer 1.1.3 - Nebenanlagen, Standort der Nebenanlagen (§§ 14, 23 BauNVO) - wird wie folgt neu gefasst:**

- 1.1.3.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO, die hochbaulich in Erscheinung treten (= Nebengebäude), sind nur innerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.1.3.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO, die hochbaulich nicht in Erscheinung treten, sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Dorfgebiet im Änderungsbereich zulässig.

### **Ziffer 1.1.4 - Stellplätze und Garagen, Standort Stellplätze und Garagen (§§ 12, 23 BauNVO) - wird wie folgt neu gefasst:**

- 1.1.4.1 Im Änderungsbereich sind offene PKW-Stellplätze (ST), oberirdische Garagen (GA), Carports (CP) und Tiefgaragen (TG) nur innerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf der hierfür gemäß Deckblatt festgesetzten Fläche zulässig. Offene Fahrradstellplätze sind im gesamten Änderungsbereich zulässig.  
HINWEIS: Ein Carport wird dabei definiert als ein mindestens an zwei Seiten offener, überdachter Stellplatz.

**Ziffer 1.2 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO) -  
wird wie folgt neu gefasst:**

- 1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die
- Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Deckblatt,
  - Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß Deckblatt,
  - Zahl der Vollgeschosse gemäß Deckblatt sowie
  - Höhe baulicher Anlagen (textliche Festsetzung)
- 1.2.2 Abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
- 1.2.3 Die Höhe baulicher Anlagen wird anhand der maximalen Traufhöhe und maximalen Firsthöhe wie folgt festgesetzt:
- 1.2.3.1 Maximale Traufhöhe = 204,00 m. ü. NN, bezogen auf den Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut
- 1.2.3.2 Maximale Firsthöhe = 209,00 m ü. NN, bezogen auf die obere Dachbegrenzungskante
- 1.2.3.3 Die Traufen von Dachaufbauten dürfen die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe um bis zu maximal 2,0 m überschreiten.
- 1.2.4 Als maximale Sockelhöhe wird 1,70 m gemessen ab Gehweg- bzw. Straßenoberkante festgesetzt.

**Ziffer 1.4 - Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen (§ 23 BauNVO) -  
wird wie folgt neu gefasst:**

- 1.4.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien durch Dachüberstände und Dachvorsprünge ist auf der gesamten Länge zulässig. Dachüberstände und Dachvorsprünge dürfen jedoch nicht in die öffentlichen Verkehrsflächen hineinragen.
- 1.4.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50 m ist auf der gesamten Länge zulässig.

**Die textlichen Festsetzungen werden um folgende Ziffer 1.8 - Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) i. V. m. bedingtem Baurecht (§ 9 (2) BauGB) - ergänzt:**

- 1.8.1 Innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche für Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgarage ist die Nutzung offener PKW-Stellplätze (ST) solange unzulässig, bis die Fahrgassen der Stellplatzanlage mit einer Asphaltdecke oder akustisch gleichwertigem Pflasterbelag ausgeführt sind sowie innerhalb der gemäß zeichnerischem Teil festgesetzten Fläche für Lärmschutzmaßnahmen ein Carport mit einer Höhe von mindestens 3,0 m über Gelände, bezogen auf den obersten Punkt des Carports nach Fertigstellung der Baumaßnahme, und mit einer nach Westen und Süden geschlossenen Wand errichtet ist.
- Innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche für Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgarage ist die Nutzung offener PKW-Stellplätze (ST) in Verbindung mit der gleichzeitigen Nutzung als Tiefgarage (TG) solange unzulässig, bis die Fahrgassen der Stellplatzanlage mit einer Asphaltdecke oder akustisch gleichwertigem Pflasterbelag ausgeführt sind sowie innerhalb der gemäß zeichnerischem Teil festgesetzten Fläche für Lärmschutzmaßnahmen eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,0 m über Gelände, bezogen auf die Oberkante der Lärmschutzwand nach Fertigstellung der Baumaßnahme, und einer Länge von mindestens 25,0 m fertiggestellt ist.
- Nach Fertigstellung der Lärmschutzmaßnahmen sind die nach Ziffer 1.1.4.1 zugelassenen offenen PKW-Stellplätze (ST) sowie Tiefgaragen (TG) zulässig.
- 1.8.2 Wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass die gesetzlichen Vorgaben für Gewerbelärm tags und nachts an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung nicht überschritten werden, können die Anforderungen an die Lärmschutzmaßnahmen reduziert werden.

## 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

### Ziffer 2.1 - Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO) - wird wie folgt neu gefasst:

- 2.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als reine oder abgewalmte Satteldächer auszubilden. Die Neigung der reinen oder abgewalmten Satteldächer wird auf einen Bereich zwischen 20° und 50° festgesetzt. Zur Eindeckung der Dächer sind Ziegel in den Farben rot bis rotbraun zu verwenden. Dies gilt nicht für Dachbegrünung. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind als Eindeckung nicht zugelassen.
- 2.1.2 Flach- bzw. flachgeneigte Dächer sind mit einer Größe von maximal 200 m<sup>2</sup> Dachfläche auf untergeordneten Gebäudeteilen von Hauptgebäuden wie Zwischenbaukörpern zulässig.
- 2.1.3 Dachaufbauten sind nur bis zu zwei Dritteln der Länge der dazugehörigen Dachseite zulässig. Dacheinschnitte sind prinzipiell unzulässig.
- 2.1.4 Der Abstand von Dachaufbauten zu den Ortsgängen muss, gemessen jeweils von Außenkante Dach bis Außenkante Dach, mindestens 0,50 m betragen.
- 2.1.5 Der Ansatz von Dachaufbauten muss, vertikal gemessen, mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen. Diese Regelung gilt nicht für Dachaufbauten unterhalb von Flach- und flachgeneigten Dächern.
- 2.1.6 Die Dächer von Garagen und Carports sind als Flach- oder Satteldächer mit einer Neigung zwischen 0° - 25° auszuführen. Flach- bzw. flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 5° sind zu begrünen, wobei die Substrathöhe mindestens 10 cm betragen muss. Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachflächen als Terrassen der Hauptgebäude oder für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, genutzt werden.

### Die Örtlichen Bauvorschriften werden um folgende Ziffer 2.5 - Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO) - ergänzt:

- 2.5.1 Werbeanlagen dürfen die Unterkante der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses nicht überschreiten.
- 2.5.2 Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Gesamtwerbefläche von 1,0 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche zulässig.
- 2.5.3 Werbeanlagen mit schrillen und kurzzeitig wechselnden Lichteffekte, bewegliche Schrift- oder Bildwerbung sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Werbeanlagen in Form von auf Fenstern aufgetragenen Klebefolien sind nicht zulässig.



### **3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6) BAUGB)**

Im Planungsgebiet liegt folgendes Kulturdenkmal (Bau- und Kulturdenkmale) gem. § 2 DSchG:

- Hauptstraße 21 (Flstnr. 0-88)

Gasthof, zweigeschossig mit Halbwalmdach und Zwerchhaus. Rundbogige Tür-, Tür- und Fensteröffnungen. Erbaut im 18./19. Jahrhundert.

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse.

Es wird darauf hingewiesen, dass vor baulichen Eingriffen wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieses Kulturdenkmals nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

### **4 HINWEISE**

#### **4.1 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](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

#### **4.2 Zeitpunkt Gehölzentfernung**

Bei einer notwendigen / geplanten Gehölzentfernung außerhalb der gesetzlichen Schonzeit, d.h. im Zeitraum vom 1. März bis 30. September, muss rechtzeitig im Vorfeld eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

#### **4.3 Nachpflanzung Gehölze**

Für die zu entfernenden drei Walnuss-Bäume und eine schwachwüchsige Zwetschge sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Da innerhalb des Änderungsbereichs nicht genügend Fläche für eine Nachpflanzung vorhanden sein dürfte und sich die Störungsintensität durch die Vergrößerung des Parkplatzes erhöhen dürfte (somit geringere Eignung zu pflanzender Bäume als Lebensraum für Tiere), sind Nachpflanzungen außerhalb des Plangebiets erforderlich. Zu pflanzen sind 6 Obst- oder Walnussbäume in der Qualität „Hochstamm“ mindestens in der Sortierung 14-16 cm (Stammumfang). Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Absterbende Bäume sind gleichartig zu ersetzen. Die Maßnahme wird auf einer Teilfläche des Flst. Nr. 3598 der Gemarkung Wasenweiler durchgeführt (400 m<sup>2</sup> im südlichen Teilbereich). Die Sicherung der Maßnahme erfolgt vertraglich.

#### **4.4 Bodenschutz**

##### **4.4.1 Allgemeine Bestimmungen:**

1. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
2. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
3. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutter- und Unterboden durchzuführen.
4. 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 abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
5. 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.
6. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
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.

##### **4.4.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden:**

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).
2. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
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.
4. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.
5. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 4 BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731) wird hingewiesen. Für den Umgang mit Böden, die zur Rekultivierung vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des „Merkblattes Bodenauffüllungen“ der LUBW (Heft 26 aus der Reihe Bodenschutz).

#### **4.5 Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem wassererfüllte quartäre Kiese und Sande mit einer geringdurchlässigen Deckschicht aus Lösslehm überdeckt sind. In den quartären Kiesen und Sanden können gespannte Grundwasserverhältnisse auftreten. Einen Hinweis gibt eine ca. 35 m Luftlinie SW vom Plangebiet gelegene Brunnenbohrung, die 2007 durchgeführt wurde. Dort wurde gespanntes Grundwasser bei 3,7 m unter Geländeoberkante angetroffen, das dann bis 2,40 m unter Geländeoberkante aufstieg. In der Konsequenz sind bei Tiefbaumaßnahmen, auch Gründungen für Kellergeschosse oder insbesondere Tiefgaragen, die Grundwasserverhältnisse durch ein Fachbüro zu erkunden. Wenn eine Gründung des Baukörpers im Schwankungsbereich des Grundwassers erfolgt, eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8,9 WHG erforderlich ist. Es wird dringend empfohlen, diese dann rechtzeitig vor dem Bauantrag - zumindest aber zeitgleich mit dem Bauantrag - bei der unteren Wasserbehörde im Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald zu beantragen.

Sollten zuvor Erkundungsbohrungen durchgeführt werden, sind diese mindestens bei uns anzuzeigen (§ 43 Abs. 1 Wassergesetz Baden-Württemberg), ggf. ist auch hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 43 Abs. 2 WG erforderlich.

#### **4.6 Brand- und Katastrophenschutz**

4.6.1 Die Löschwassermenge von mind. 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden kann sichergestellt werden.

4.6.2 Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten. Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (LBOAVO § 2 Abs. 1-4). Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

#### **4.7 Geotechnik**

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB befindet sich das Plangebiet im Randbereich eines Niedermoors. Im nordwestlichen Teil des Plangebiets bilden holozäne Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **4.8 Deutsche Telekom Technik GmbH**

Das Plangebiet ist an die vorhandene Telekominfrastruktur angeschlossen. Sofern weitere Anschlüsse an das Netz der Telekom gewünscht werden, sollte die betreffende Bauherrenschaft so früh als möglich über die Bauherren-Hotline unter der kostenlosen Rufnummer 0800 33 01903 oder über die Website [www.telekom.de/bauherren](http://www.telekom.de/bauherren) entsprechenden Aufträge erteilen.

**4.9 bnNETZE GmbH**

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NAV, NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

Ihringen, den 27.7.2020



  
Benedikt Eckerle  
Bürgermeister

**fsp.stadtplanung**

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

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

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

Ihringen, den 28.7.2020



  
Benedikt Eckerle  
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 13.4.2022

Ihringen, den 14.4.2022



  
Benedikt Eckerle  
Bürgermeister

## INHALT

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich .....	2
2	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	3
2.1	Flächennutzungsplan .....	3
2.2	Rechtskräftiger Bebauungsplan .....	4
2.3	Gestaltungssatzung der Gemeinde Ihringen .....	5
2.4	Stellplatzsatzung der Gemeinde Ihringen .....	5
2.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....	6
3	ÄNDERUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	7
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
3.2	Nebenanlagen, Standort der Nebenanlagen .....	7
3.3	Stellplätze und Garagen, Standort Stellplätze und Garagen.....	8
3.4	Maß der baulichen Nutzung .....	8
3.5	Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen .....	10
3.6	Gehweg.....	11
3.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht .....	11
3.8	Schallschutzmaßnahmen i. V. m. bedingtem Baurecht.....	11
4	ÄNDERUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN .....	11
4.1	Dächer .....	11
4.2	Werbeanlagen.....	12
5	UMWELTBELANGE .....	13
6	LÄRM.....	13
7	VER- UND ENTSORGUNG .....	13
8	BODENORDNUNG.....	13
9	KOSTEN.....	13
10	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	13

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Das Anwesen Gasthaus „Sonne“ (Flst.Nr. 88) im Ortsteil Wasenweiler soll durch den Zukauf der Nachbargrundstücke Flst.Nr. 86 + 87 erweitert werden, insb. auch in baulicher Hinsicht. Hier sollen die bestehenden Räume, insb. die Küche, umgebaut und an heutige Standards angepasst werden. Die Gasthauskapazität soll um 50% steigen und zusätzlich 34 neue Doppelzimmer entstehen. Diese Entwicklungen sind auf dem aktuellen Areal nicht unterzubringen. Nunmehr ist es gelungen weitere Flächen unmittelbar am jetzigen Betrieb zu erwerben, nur hierdurch ist eine baulich-räumliche Expansion möglich, bedeutet aber gleichzeitig, dass die Festsetzungen des seit 08.07.1998 rechtskräftigen Bebauungsplans „Neumatten II“, hier insb. die überbaubaren Bereiche, überarbeitet werden müssen. Vor allem die rückwärtigen Grundstücksbereiche, die bislang als private Grünfläche festgesetzt sind, müssen künftig für bauliche Zwecke und Stellplatzflächen ausgewiesen werden.

Die Gemeinde Ihringen unterstützt die Erweiterungsvorhaben des Gasthauses Sonne am städtebaulich integrierten Standort an der Hauptstraße in Wasenweiler. Die geplanten Bauvorhaben können aber auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Neumatten II“ nicht genehmigt werden. Deshalb ist eine Änderung dieses Bebauungsplans im Bereich des Gasthauses Sonne erforderlich.

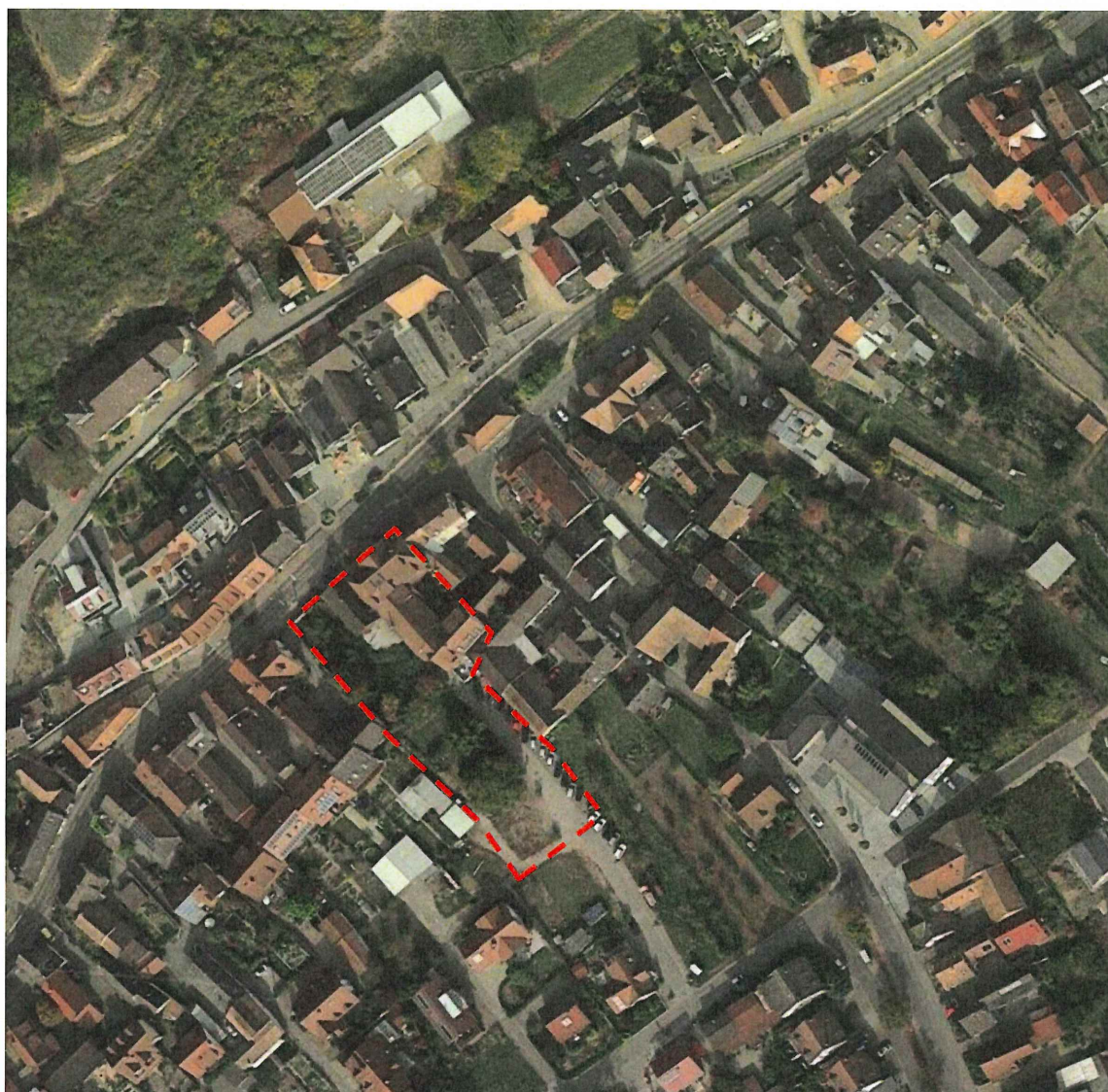
Die Bebauungsplanänderung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Stärkung und Sicherung eines für die Aufrechterhaltung eines attraktiven und lebendigen Ortskerns wichtigen Familienbetriebs
- Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Erhalt der historisch gewachsenen, geschlossenen Straßenrandbebauung an der Hauptstraße
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Vorrang der Innenentwicklung zur Bereitstellung von Entwicklungsmöglichkeiten des Gasthauses „Sonne“
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen
- kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen

Aufgrund der Lage im Innenbereich wird die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt.

### **1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Ortskern von Wasenweiler. Nördlich des Plangebiets verläuft die Hauptstraße, im Süden erfolgt die Zufahrt über einen Abzweig der Neumattenstraße. Östlich und westlich grenzen ortstypische Bestandsbebauung sowie private Hausgärten an.



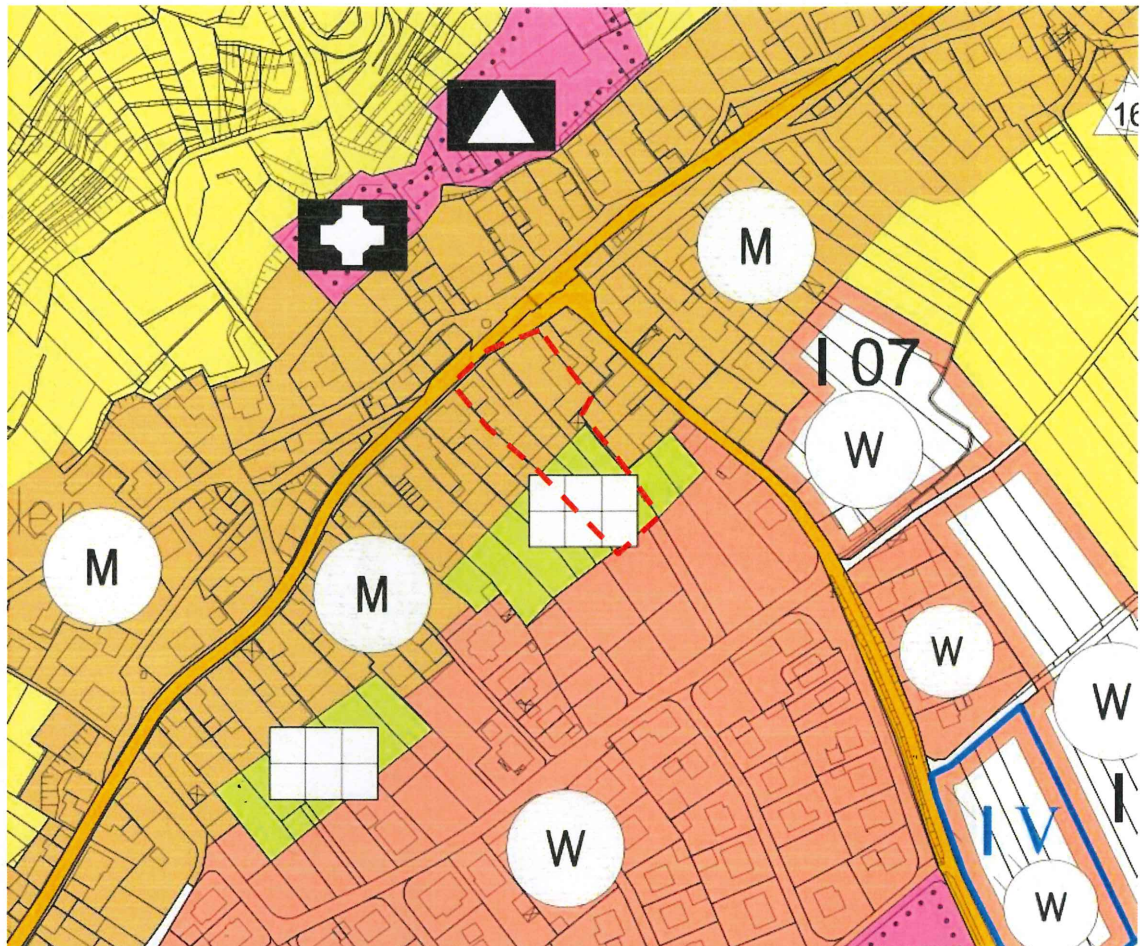
Luftbild (Plangebiet rot umrandet)

Im Plangebiet befinden sich derzeit das Gasthaus Sonne, private Parkierungsmöglichkeiten in Form von Stellplätzen sowie private Grün- bzw. Gartenbereiche.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

### 2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Breisach-Merdingen-Ihringen von 2006 stellt für die betroffenen Flächen (siehe unten) Mischbauflächen sowie privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Sonstige Gärten“ dar. Die Bebauungsplanänderung, in deren Geltungsbereich ein Dorfgebiet festgesetzt wird, kann nicht in vollem Umfang aus den rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt, da die Bebauungsplanänderung zur Stärkung eines für die Aufrechterhaltung eines attraktiven und lebendigen Ortskerns wichtigen Familienbetriebs beiträgt und der planerischen Prämisse Innen- vor Außenentwicklung entspricht.

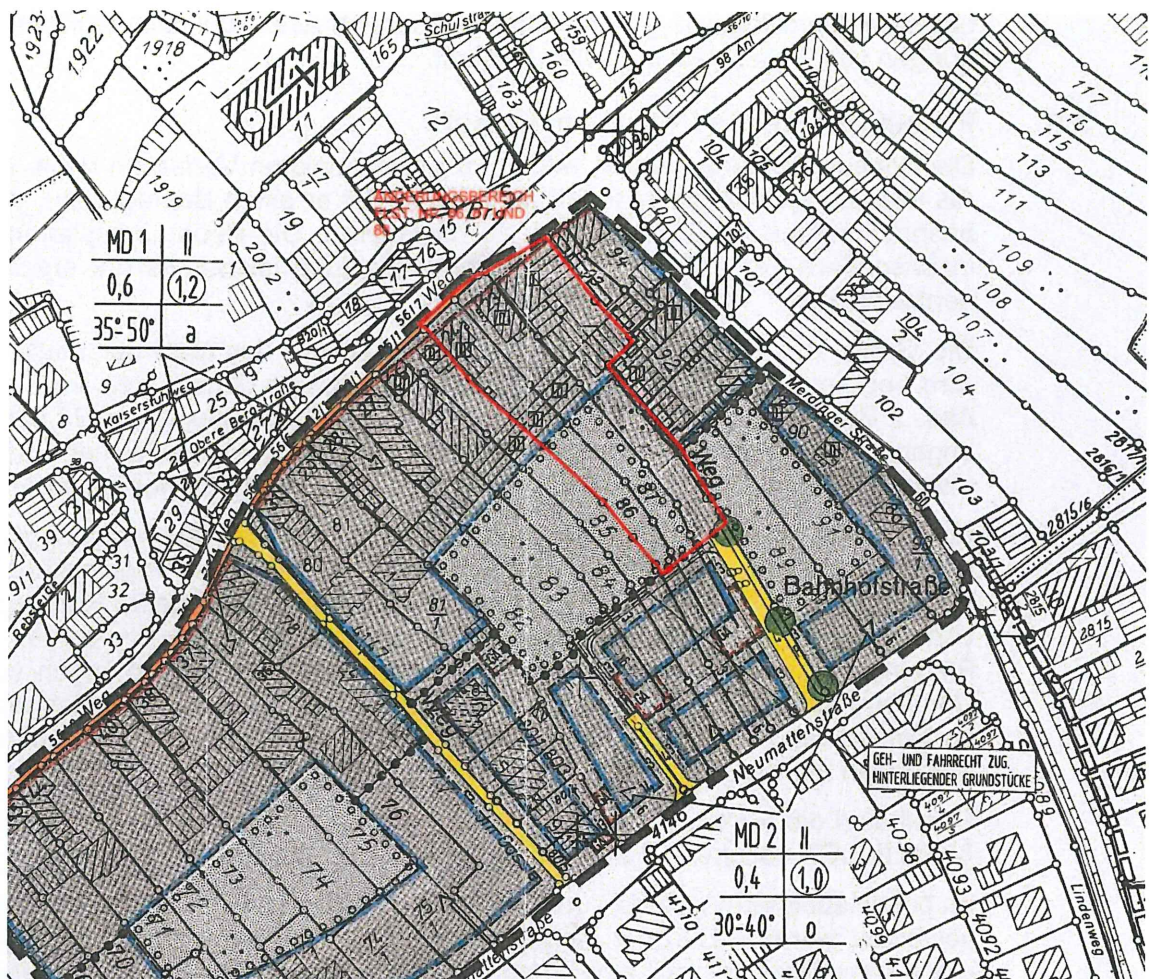


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von 2006 (ohne Maßstab; Plangebiet rot umrandet)

## 2.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung gilt bislang der Bebauungsplan „Neumatten II“ mit Rechtskraft vom 08.07.1998. Die bestehenden, nicht von der Änderung betroffenen Inhalte des Bebauungsplans „Neumatten II“ und der zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Ihringen vom 08.07.1998 (Datum der Rechtskraft) werden für den Änderungsbereich (Deckblatt) unverändert übernommen und behalten ihre Gültigkeit. Für die nicht von der Änderung betroffenen Teile des Bebauungsplans „Neumatten II“ und der zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Ihringen vom 08.07.1998 (Datum der Rechtskraft) gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften unverändert fort.





Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Neumatten II (ohne Maßstab; Plangebiet rot umrandet)

### 2.3 Gestaltungssatzung der Gemeinde Ihringen

Die Gestaltungssatzung der Gemeinde Ihringen (Satzung der Gemeinde Ihringen zur Erhaltung baulicher Anlagen und über Gestaltungsvorschriften in den Innerortsbereichen von Ihringen und Wasenweiler) mit Rechtskraft vom 16.01.2002 wird im Änderungsbereich überlagert und außer Kraft gesetzt. Im Überlagerungsbereich gelten ausschließlich die 1. Änderung des Bebauungsplans „Neumatten II“ und die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Neumatten II“. Die wesentlichen historischen baulichen und gestalterischen Elemente werden aus Sicht der Gemeinde durch den Bebauungsplan mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften und der vorliegenden jeweiligen Änderung im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung hinreichend gesichert. Insofern ist es städtebaulich und baugestalterisch nicht erforderlich in das Grundrecht der Eigentumsgarantie durch weitergehende Regelungen der Gestaltungssatzung im Änderungsbereich einzugreifen.

### 2.4 Stellplatzsatzung der Gemeinde Ihringen

Es gelten die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ihringen (Satzung der Gemeinde Ihringen über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen) mit Rechtskraft vom 30.04.1997 sowie die unverändert weiterhin gültige Ziffer 2.4 der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Neumatten II“ mit Rechtskraft vom 08.07.1998. Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert 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. Dem folgend gilt im Änderungsbereich eine Stellplatzverpflichtung für Wohnungen von 2 Stellplätzen je Wohneinheit.

## 2.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung leistet er einen Beitrag dazu, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Die Bebauungsplanänderung dient insbesondere der angemessenen Nachverdichtung im bereits gut erschlossenen Innenbereich.

Die Größe des Baugebiets liegt bei rund 3.180 m<sup>2</sup>, das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch eine GRZ von 0,6. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Daher greift die Kumulationsregel im vorliegenden Fall nicht.

Ebenso gibt es bei der Planung keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Durch die Bebauungsplanänderung wird zudem keine Rechtsgrundlage für UVP-pflichtige Vorhaben geschaffen. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind, da sowohl im Plangebiet als auch im Umfeld des Plangebiets keine Störfallbetriebe vorhanden sind, von denen aus Auswirkungen auf das Plangebiet hervorgerufen werden können.

Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann auf die Frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Darüber hinaus kann auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Deshalb ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig, die in einem Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Konfliktabschätzung vom Büro Gaede&Gilcher aus Freiburg dokumentiert wird und die Umweltbelange für den Bebauungsplan auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt.

### Verfahrensablauf

18.05.2020	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Neumatten II“ und die Änderung der Örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 1 (8) BauGB. Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Neumatten II“ und der Änderung der Örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB
05.06.2020 bis 06.07.2020	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 22.05.2020 mit Frist bis 06.07.2020	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
27.07.2020	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung des Be-

bauungsplans „Neumatten II“ und die mit der Bebauungsplanänderung aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB jeweils als Satzung.

### **3 ÄNDERUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

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

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Neumatten II“ ist für den Änderungsbereich sowie den übrigen Geltungsbereich ein Dorfgebiet festgesetzt. Das festgesetzte Dorfgebiet mit den in der Urfassung ausgeschlossenen Nutzungen - Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten - wird weiterhin unverändert fort gelten.

Das Dorfgebiet wurde in der Urfassung des Bebauungsplans aus folgenden Gründen festgesetzt und Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen. In dem der Hauptstraße zugewandten Bereich, der im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist, sind mehrere noch produzierende landwirtschaftliche Betriebe gelegen. Diese Betriebe genießen seitens der Gemeinde Ihringen uneingeschränkter Bestandsschutz. Um rechtliche Auseinandersetzungen mit späteren Nachbarn bereits auf der planerischen Ebene zu verhindern und um im gesamten Plangebiet neben dem Wohnen auch weiterhin die Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse zu ermöglichen, wird der gesamte Bereich als Dorfgebiet festgesetzt. Während der Ausschluss der Gartenbaubetriebe im Plangebiet durch die große Flächeninanspruchnahme solcher Einrichtungen motiviert ist, werden Tankstellen wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen durch Ziel- und Quellverkehr ausgeschlossen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten dient der Vermeidung negativer verkehrlicher und sozialer Folgewirkungen.

Das im Änderungsbereich bereits bestehende Gasthaus Sonne und dessen Erweiterungsvorhaben ist planungsrechtlich als Schank- und Speisewirtschaft sowie Betrieb des Beherbergungsgewerbes einzustufen und nach den unverändert geltenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung weiterhin allgemein zulässig. Der bestehende Nutzungscharakter wird durch die vorliegende Deckblattänderung nicht verändert. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet gibt es noch Hofanlagen von Winzern. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen befinden sich zudem landwirtschaftlich genutzte Schuppen. Unmittelbar angrenzend an den Änderungsbereich werden noch landwirtschaftliche Nutzungen betrieben.

#### **3.2 Nebenanlagen, Standort der Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO, die hochbaulich in Erscheinung treten (= Nebengebäude), sind nur innerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Anhand dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass ein planerisch unerwünschter Wildwuchs an Nebengebäuden im Plangebiet insbesondere in den rückwärtigen Grundstücksbereichen ausgeschlossen ist und sich zugleich Nebengebäude in unmittelbarer Nähe zu Hauptbaukörpern befinden.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO, die hochbaulich nicht in Erscheinung treten, sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Dorfgebiet im Änderungsbereich zulässig. Hiermit wird sowohl den Bauherren beim Anlegen z.B. von Terrassen- und Wegflächen als auch Versorgungsträgern bei der Errichtung von Versorgungsinfrastrukturen im Plangebiet große Flexibilität gegeben.

### **3.3 Stellplätze und Garagen, Standort Stellplätze und Garagen**

Im Änderungsbereich sind offene PKW-Stellplätze (ST), oberirdische Garagen (GA), Carports (CP) und Tiefgaragen (TG) nur innerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf der hierfür gemäß Deckblatt festgesetzten Fläche zulässig. Offene Fahrradstellplätze sind im gesamten Änderungsbereich zulässig.

Die für die Erweiterung des Gasthauses Sonne erforderliche Parkierung soll in großen Bereichen des Plangebiets zulässig sein, um der Bauherrenschaft eine große Flexibilität hinsichtlich der Parkierungsmöglichkeiten auf dem Privatgrundstück in ortsbildverträglicher Lage und Form zu ermöglichen. Offene PKW-Stellplätze (ST), oberirdische Garagen (GA), Carports (CP) und Tiefgaragen (TG) sind anhand der Festsetzung nur direkt an der Hauptstraße aufgrund des dort nicht vorhandenen Flächenangebots und der unmittelbaren Einsehbarkeit vom öffentlichen Verkehrsraum ausgeschlossen. Entlang der Hauptstraße sind parkende Fahrzeuge nicht erwünscht, um das Erscheinungsbild des historischen Ortskernbereichs nicht zu beeinträchtigen. Offene Fahrradstellplätze sind allgemein zulässig, um den Anforderungen dieser klimafreundlichen Mobilitätsform Rechnung zu tragen.

### **3.4 Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ)**

Es wird für den Änderungsbereich eine maximale GRZ von 0,6 entsprechend der Obergrenze nach § 17 BauNVO und der maximalen GRZ in der Urfassung des Bebauungsplans festgesetzt, so dass dem Planungsziel des Einfügens in die Bestandsbebauung entsprochen wird. Anhand der festgesetzten GRZ wird darüber hinaus einer der Lage im ländlichen Raum angemessenen, effizienten und flächensparenden Ausnutzung der Grundstücke im Sinne der Innenentwicklung entsprochen.

Abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. Die Möglichkeit zur Überschreitung der GRZ wird festgesetzt, um die für die Erweiterung des Gasthauses Sonne erforderlichen Parkierungsmöglichkeiten auf dem Privatgrundstück zu schaffen und die für den Betrieb des Gasthauses insbesondere notwendigen Wegeflächen zu ermöglichen. Nachteilige Auswirkungen auf den Grund und Boden sind trotz der hohen Grundstückversiegelung und baulichen Verdichtung nicht zu befürchten. Denn die Grundstücke sind von ausreichend bestehenden Freiflächen insbesondere im Südosten des Plangebiets umgeben, womit die Verdichtung auf den Baugrundstücken durch nachbarschaftliche ökologische Strukturen bereits ausgeglichen ist. Die Planung führt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen, vielmehr dient die Schaffung von ÖPNV-nahen Nutzungen im Siedlungsbestand der Vermeidung von weiteren Außenentwicklungen und Verkehrszuwächsen und damit der Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen. Die Unterbringung von KFZ in einer Tiefgarage stellt zudem eine ortsbildverträgliche Parkierungsform dar.

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Es wird für den Änderungsbereich eine maximale GFZ von 1,8 festgesetzt, die sich in Zusammenhang mit der maximalen GRZ von 0,6 und den maximal zulässigen drei Vollgeschosse ergibt. Dies trägt einer effizienten Ausnutzung der Grundstücke im Siedlungsbestand Rechnung und berücksichtigt die Erweiterungsvorhaben des Gasthauses

Sonne. Die Obergrenze der GFZ für Dorfgebiete nach § 17 BauNVO liegt bei 1,2, so dass diese Obergrenze im vorliegenden Fall überschritten wird.

### **Überschreitung der GFZ-Obergrenzen**

#### Rechtlicher Rahmen

Gemäß § 17 (2) BauNVO können die Obergrenzen überschritten werden, wenn

1. hierzu städtebauliche Gründe vorliegen und
2. die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass (a) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und (b) nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die genannten Kriterien müssen kumulativ erfüllt sein. Es müssen aber keine besonderen städtebaulichen Gründe vorliegen, die eine Überschreitung erfordern. Durch die Neuregelung des § 17 BauNVO rechtfertigen bereits städtebauliche Gründe eine Überschreitung der Obergrenzen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, erfolgt die Abwägung aber auch mit Blick auf die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Erhöhung der GFZ mit besonderer Sorgfalt.

#### Städtebauliche Gründe

Die für den Änderungsbereich festgesetzte GFZ nimmt in Zusammenhang mit der angestrebten Höhenentwicklung Bezug auf den Gebäudebestand sowie die Umgebungsbebauung entlang der Hauptstraße. Ferner berücksichtigt die festgesetzte GFZ die Nutzungskonzeption des Gasthauses Sonne, die aufgrund der Standortgebundenheit des Erweiterungsvorhabens nur am vorliegenden städtebaulich integrierten Standort umgesetzt werden kann.

#### Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die städtebaulich begründeten Überschreitungen der Obergrenzen nach § 17 BauNVO sind durch den besonderen Umstand der Grundstückskonfiguration – Lage an Grün- und Freiflächen – ausgeglichen. Die Gebäudeanordnung in Zusammenhang mit den unmittelbar angrenzenden Verkehrs- und Grünflächen bietet gute Möglichkeiten für eine Nachverdichtung, ohne die Besonnung, Belichtung und Belüftung – sowohl der Neubebauung als auch der bestehenden Gebäude – zu beeinträchtigen.

#### Auswirkungen auf die Umwelt

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind trotz der hohen Grundstückversiegelung und baulichen Verdichtung nicht zu befürchten. Denn die Grundstücke sind von ausreichend bestehenden Freiflächen insbesondere im Südosten des Plangebiets umgeben, womit die Verdichtung auf den Baugrundstücken durch nachbarschaftliche ökologische Strukturen bereits ausgeglichen ist. Die Planung führt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen, vielmehr dient die Schaffung von ÖPNV-nahen Nutzungen im Siedlungsbestand der Vermeidung von weiteren Außenentwicklungen und Verkehrszuwächsen und damit der Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen.

#### **Anzahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf drei begrenzt. Dies erfolgt vor dem Hintergrund der Bezugnahme auf die umgebende Bebauung, unter Berücksichtigung des Ziels der städtebaulich harmonischen Einfügung sowie der Nutzungskonzeption des Gasthauses Sonne.

### **Maximale Trauf- und Firsthöhe**

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bestandsgebäude sowie des Gebäudebestands im Plangebiet werden eine Traufhöhe von maximal 204,00 m. ü. NN und eine Firsthöhe von maximal 209,00 m. ü. NN für städtebaulich angemessen angesehen. Dies entspricht einer maximalen Traufhöhe von 8,60 m und einer maximalen Firsthöhe von 14 m, jeweils gemessen an der nordöstlichen Gebäudeecke des Bestandsgebäudes des Gasthauses Sonne bezogen auf die Oberkante der Hauptstraße. Durch die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen ist trotz des relativ großen Spielraums bei der Auswahl der Dachneigungen eine zusammenhängende Höhenentwicklung gesichert. Die Höhenentwicklung der Gebäude entspricht auch den Anforderungen der Nutzungskonzeption des Gasthauses Sonne.

Die Traufen von Dachaufbauten dürfen die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe um bis zu maximal 2,0 m überschreiten, um ausreichend für die Nutzung als Beherbergungsbetriebs ausnutzbare Flächen in Form von Dachaufbauten in den Dachgeschossen zu ermöglichen. Die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit bietet den Bauherrn ausreichend Flexibilität bei der Ausgestaltung der Dachlandschaft.

### **Maximale Sockelhöhe**

Als maximale Sockelhöhe wird 1,70 m gemessen ab Gehweg- bzw. Straßenoberkante festgesetzt. Dies entspricht der bestehenden Sockelhöhe am nordöstlichen Gebäudeeck des Bestandsgebäudes des Gasthauses Sonne entlang der Hauptstraße. Die Gebäudesockel sind historische Gestaltungselemente der Gebäude an der Hauptstraße und sollen mit Blick auf die Erhaltung sowie künftige Verwendung dieser gestalterischen Elemente weiterhin zulässig sein.

## **3.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen**

Entlang der Hauptstraße gilt analog zur Urfassung des Bebauungsplans eine Baulinie. Um den Erhalt der historisch gewachsenen, durchgängigen Straßenrandbebauung auch in Zukunft zu gewährleisten, wurde entlang der Hauptstraße eine Baulinie festgesetzt. Die Baulinie sichert, dass die vorhandene Gebäudeflucht erhalten und bei Neubauten entlang der Hauptstraße fortgeführt wird. Damit werden die historischen Baustrukturen aufgenommen und künftig erhalten. Im rückwärtigen Grundstücksbereich wird eine Baugrenze mit Bezugnahme auf die Urfassung des Bebauungsplans festgesetzt. Die im Änderungsbereich festgesetzte Baugrenzen rückt im Vergleich zur ursprünglichen Baugrenzen um 2,50 m weiter nach Süden ab, um das Erweiterungsvorhaben des Gasthauses Sonne planungsrechtlich zu ermöglichen. Das festgesetzte Baufenster ermöglicht eine flexible und effiziente Grundstücksnutzung im Sinne von Innenentwicklung und Nachverdichtung.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien durch Dachüberstände und Dachvorsprünge ist auf der gesamten Länge zulässig. Dachüberstände und Dachvorsprünge dürfen jedoch nicht in die öffentlichen Verkehrsflächen hineinragen. Anhand dieser Festsetzung wird die Bestandssituation entlang der Hauptstraße aufgegriffen und für künftige bauliche Entwicklung ermöglicht. Zudem ermöglicht diese Überschreitungsmöglichkeit den Bauherren Spielräume bei der Hochbauplanung.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Tiefe 1,50 m ist auf der gesamten Länge zulässig. Damit wird gesichert, dass im rückwärtigen Grundstücksbereich nach Süden ausgerichtete, attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien in Form von Balkonen errichtet werden dürfen.

### **3.6 Gehweg**

Entlang der Hauptstraße wird analog zur Urfassung des Bebauungsplans und bestandsgemäß ein Gehweg festgesetzt. Der Gehweg im öffentlichen Straßenraum soll künftig in seiner Funktion erhalten bleiben und die fußläufige Zugänglichkeit des Gasthauses Sonne sichern.

### **3.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Am südlichen Rand des Plangebiets wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten hinterliegender Grundstücke, die sich westlich des Plangebiets befinden, festgesetzt. In der Urfassung des Plangebiets ist südlich unmittelbar angrenzend auf den Flst. Nr. 4387 und 4389 bereits ein Geh- und Fahrrecht zugunsten hinterliegender Grundstücke festgesetzt. Anhand des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts kann eine verkehrliche und technische Erschließung der rückwärtigen Nachbargrundstücke gesichert werden. Der Bebauungsplan sowie die vorliegenden Bebauungsplanänderung sind die rechtliche Grundlage zum Einfordern dieser Rechte, begründen aber diese Rechte nicht. Der Vollzug bzw. die Begründung dieser dinglichen Rechte erfolgt in Form einer Grunddienstbarkeit durch Grundbucheintrag auf privatrechtlicher Basis.

### **3.8 Schallschutzmaßnahmen i. V. m. bedingtem Baurecht**

Die Schallschutzmaßnahmen wurden entsprechend den gutachterlichen Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung durch das Büro Heine & Jud (Stuttgart) in Verbindung mit einem bedingten Baurecht festgesetzt. Die Begründung der Maßnahmen ergibt sich insofern aus der beigelegten schalltechnischen Untersuchung.

## **4 ÄNDERUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

### **4.1 Dächer**

Die Dächer der Hauptgebäude sind als reine oder abgewalmte Satteldächer mit einer Neigung zwischen 20° bis 50° auszuführen, so dass sich die Neubauten harmonisch in die umgebende Dachlandschaft einfügen. Die Umgebungsbebauung und die Bestandsbebauung im Plangebiet sind durch Satteldächer geprägt. Die Festsetzung der Dachneigungen berücksichtigt einerseits den Bestand, erlaubt andererseits den Bauherren aber auch einen individuellen Ausbau der Dachgeschosse und damit die Schaffung einer möglichst großen Nutzfläche. Zur Eindeckung der Dächer sind Ziegel in den Farben rot bis rotbraun entsprechend dem Farbspektrum im Bestand zu verwenden. Zur Klarstellung ist Dachbegrünung hiervon ausgenommen, falls diese ökologisch sinnvolle Form der Dachgestaltung bei Satteldächern angestrebt wird. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind nicht zugelassen, da sie als ortstypisch und gestalterisch unbefriedigend beurteilt werden.

Flach- bzw. flachgeneigte Dächer sind mit einer Größe von maximal 200 m<sup>2</sup> Dachfläche auf untergeordneten Gebäudeteilen von Hauptgebäuden wie Zwischenbaukörpern zulässig. Diese Regelung berücksichtigt, dass Flach- bzw. flachgeneigte Dächer zwar keine ortstypische Dachform sind, jedoch Flach- bzw. flachgeneigte Dächer aus haustechnischen und baukonstruktiven Gründen erforderlich sein können und daher unter Einhaltung der Flächenbeschränkung zulässig sind. Die Flächenbeschränkung von maximal 200 m<sup>2</sup> berücksichtigt, dass entlang der Hauptstraße reine oder abgewalmte Satteldächer als ortstypische Dachform weiterhin dominieren sollen.

Dachaufbauten sind nur bis zu zwei Dritteln der Länge der dazugehörigen Dachseite zulässig, um ausreichend attraktive Nutzfläche im Dachgeschoss zu ermöglichen. Dacheinschnitte sind prinzipiell unzulässig, da sie nicht ortstypisch sind und im Be-

stand in Wasenweiler nur vereinzelt vorkommen. Entsprechende Festsetzungen waren bereits in der Urfassung des Bebauungsplans verankert.

Der Abstand von Dachaufbauten zu den Ortsgängen muss, gemessen jeweils von Außenkante Dach bis Außenkante Dach, mindestens 0,50 m betragen. Der Ansatz von Dachaufbauten muss, vertikal gemessen, mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen. Diese Regelung gilt nicht für Dachaufbauten unterhalb von Flach- und flachgeneigten Dächern. Diese Festsetzungen zur Lage von Dachaufbauten innerhalb der Dachflächen galten schon in der Urfassung des Bebauungsplans und bilden die Bestandssituation ab, die in den Grundzügen künftig erhalten werden soll. Die Festsetzungen wurden unter Bezugnahme auf die Nutzungskonzeption des Gasthauses Sonne gelockert, wobei gestalterische Beeinträchtigungen des historischen Ortsbilds insbesondere entlang der Hauptstraße in der Summe nicht zu besorgen sind.

Die Dächer von Garagen und Carports sind als Flach- oder Satteldächer mit einer Neigung zwischen 0° - 25° auszuführen. Damit werden eine harmonische Dachlandschaft von Garagen und Carports und die gestalterische Anpassung von Haupt- und Parkierungsgebäuden sichergestellt. Flach- bzw. flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 5° sind zu begrünen, wobei die Substrathöhe mindestens 10 cm betragen muss. Die Dächer sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen extensiv zu begrünen. Dies unterstützt unter anderem das Versickern bzw. Verdunsten von Niederschlagswasser direkt vor Ort, dient der Artenvielfalt von Tieren und leistet einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas. Die Mächtigkeit der Auftragsschicht spielt auch für die Retention und Abflussverzögerung von Regenwasser und somit für die Entlastung der örtlichen Kanalisation eine wichtige Rolle.

#### **4.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen dürfen die Unterkante der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses nicht überschreiten, so dass zukünftige Werbeanlagen an der Gebäudefassade entsprechend der Bestandssituation ausgeführt werden dürfen.

Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Gesamtwerbefläche von 1,0 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche zulässig, um großflächige freistehende Werbeanlagen insbesondere im rückwärtigen Grundstücksbereich zu verhindern.

Werbeanlagen mit schrillen und kurzzeitig wechselnden Lichteffekte, bewegliche Schrift- oder Bildwerbung sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Werbeanlagen in Form von auf Fenstern aufgebrachten Klebefolien sind nicht zulässig. Damit wird sichergestellt, dass von Werbeanlagen keine negativen Auswirkungen auf das äußerliche Erscheinungsbild im historischen Ortskern und keine unangenehme Blendwirkungen auf die Anwohner ausgehen.

Die Reglementierung von Werbeanlagen erfolgt einerseits unter Berücksichtigung des historischen Ortsbilds, andererseits der Werbefreiheit von im Dorfgebiet zulässiger, gewerblicher Betriebe.



## 5 UMWELTBELANGE

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Für diese Belange, die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, ist eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. Da der Bebauungsplan „Neumatten II“ im § 13a-Verfahren nach BauGB geändert wird, kann auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Dokumentation in Form eines Umweltberichts verzichtet werden. Die Belange des Arten- und Naturschutzes sind dennoch in die Abwägung einzustellen und entsprechend zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch den vorliegenden Umweltbeitrag und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Gaede&Gilcher, die Bestandteil der Begründung sind.

## 6 LÄRM

Aufgrund der Gemengelage in zentraler Ortslage wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Heine & Jud (Stuttgart) durchgeführt. Im Einzelnen wird auf die Schalltechnische Untersuchung verwiesen, die der Bebauungsplanänderung als Anlage beigefügt wird.

## 7 VER- UND ENTSORGUNG

An das bestehende Leitungsnetz (Wasser, elektrischer Strom, Gas, Breitband, Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung) kann angeschlossen werden.

## 8 BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

## 9 KOSTEN

Die entstehenden Kosten werden von den Planungsbegünstigten im Rahmen einer Kostenübernahmeerklärung sowie der Gemeinde übernommen.

## 10 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Dorfgebiet	ca.	3.182 m <sup>2</sup>
Gehweg	ca.	25 m <sup>2</sup>
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>3.207 m<sup>2</sup></b>

Ihringen, den 28.7.2020



  
Bürgermeister  
Benedikt Eckerle

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabenrotting 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

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

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 13.4.2022

Ihringen, den 28.7.2020



  
Benedikt Eckerle  
Bürgermeister

Ihringen, den 14.4.2022



  
Benedikt Eckerle  
Bürgermeister