

# Bebauungsplan Kaibengasse

Gemeinde  
79241 Ihringen

# Gemeinde Ihringen a.K.

## Bebauungsplan „Kaibengasse“

Satzung (gem. § 10 (1)) BauGB



Abb.: Ausschnitt FNP, B-Plan



Inhalt:

1. Planzeichnung
2. Bebauungsvorschriften
3. Begründung

## Satzungen der Gemeinde Ihringen a.K.

### über

- a) Satzung über den B-Plan „Kaibengasse“
- b) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum B-Plan „Kaibengasse“

Der Gemeinderat hat am 05.12.2016

- a) den B-Plan „Kaibengasse“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum B-Plan „Kaibengasse“

unter Zugrundlegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO in der Fassung vom 05. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)
- § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1)

### § 1

## Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den B-Plan „Kaibengasse“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum B-Plan „Kaibengasse“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 05.12.2016)

## § 2

### Bestandteile der Planung

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des B-Plans bestehen aus:
  - a) dem zeichnerischen Teil in M 1:500 in der Fassung vom 05.12.2016
  - b) dem textlichen Teil (Bebauungsvorschriften) in der Fassung vom 05.12.2016
2. Die örtlichen Vorschriften des B-Plans bestehen aus:
  - a) dem zeichnerischen Teil zum B-Plan in der Fassung vom 05.12.2016
  - b) den örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) in der Fassung vom 05.12.2016
3. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 05.12.2016

## § 3

### Ordnungswidrigkeiten

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

## § 4

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan sowie die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Ihringen a.K., den 21. MAI 2019



Bürgermeister

#### Ausfertigungsvermerk

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

Ihringen, den

Benedikt Eckerle  
Bürgermeister

22. MAI 2019



# Gemeinde Ihringen a.K.

## Bebauungsplan „Kaibengasse“

### Zusammenfassende Erklärung und Umwelterklärung (gemäß § 10 Abs. 4 BauBG)



Abb.: Ausschnitt FNP, B-Plan

## Zusammenfassende Erklärung und Umwelterklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauBG

10 Abs. 4 BauBG Dem Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 4 BauBG eine zusammenfassende Erklärung und Umwelterklärung beigefügt aus welcher hervorgeht, wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung sowie die Umweltbelange in der Planung berücksichtigt wurden. Sie dient als allgemeine Kurzinformation nach Abschluss des Verfahrens.

### 1. Ziele der Planung

Anlass, Ziel Die Gemeinde Ihringen a.K. ist bestrebt, die Wohnraumsituation, gerade auch für junge Familien, in der Gemeinde zu verbessern und neue Wohnbaufläche zur Verfügung zu stellen. In den gewachsenen Strukturen des Gemeindegebiets ist es nicht in ausreichendem Maß möglich, Wohnbebauung nachzuverdichten bzw. neue Wohnflächen zu entwickeln.  
Hierfür wurden im Rahmen der Erstellung des FNP zusammenhängende, neue Flächen untersucht und als Wohnbauflächen ausgewiesen.  
Die zunächst vorgesehenen Flächen im Bereich „Breul“ konnten nicht weiterentwickelt werden, da hier der Lärmschutz aus gewerblich-industriellen Anlagen für die neuen baulichen Anlagen nicht gewährleistet werden konnte. In der Abwägung wurde daher beschlossen, die Entwicklung dieses nah am Bahnhof gelegenen Gebiets aufzugeben.  
Auf der Suche nach alternativen Flächen wurden in der Folge die Bereiche „Äußerer Breul II“, „Kaibengasse“ und „Teilbereich Westengarten“ im Westen der Gemeinde ausgewählt. Diese wurden ebenfalls im Rahmen der Erstellung des FNP untersucht und „Steckbriefe“ für die weitere Abwägung angelegt.  
Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Ihringen (Gemarkung Ihringen) und ist über die Post- und die Breulstraße mit dem Ortszentrum verbunden. Östlich grenzt das Gebiet an die bisherige Ortsrandbebauung entlang der Winklerbergstraße, nördlich liegen die Bereiche des Feuerwehrhauses, des evangelischen Kindergartens „Arche“ sowie den Flächen des Seniorenzentrums "Haus am Weingarten". Im Süden und Westen wird das Planungsgebiet eingefasst durch teilweise intensiv bewirtschaftete Obstbaum- und Ackerflächen auf kleinteiligen Parzellen.  
Es liegt ca. 500m vom Ortszentrum und Bahnhof entfernt ist somit gut an die vorhandene Infrastruktur mit Geschäften und öffentlichen Einrichtungen (Schule, Rathaus, Kindergarten) angebunden.

### 2. Umweltbelange

Verfahren Bei dem gegenständlichen Bauleitplanverfahren handelt es sich um ein gängiges Planverfahren gemäß BauBG mit frühzeitiger Bürgerbeteiligung, Behördenbeteiligung (Träger öffentlicher Belange) und öffentlicher Auslegung. Die Verfahrensschritte und notwendigen Fristen wurden eingehalten.

Prüfung der Umweltbelange Für den Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben wurden.  
Die Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wurde durch das Büro für Landschaftsökologie und Planung Gaede+Gilcher, Freiburg, durchgeführt.  
Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde erstellt.

Ergebnisse der Umweltprüfung Im Rahmen des Umweltberichts wurden artenschutzrechtlichen Prüfungen und Erhebungen für die Artengruppen Vögel, Reptilien, Tagfalter Heuschrecken, Wildbienen, Feldhummeln und Fledermäuse durchgeführt. Die für diese Spezies notwendigen Lebensbedingungen sind bei der Realisierung der Planung nicht mehr



in vollem Umfang gegeben.

Es sind deshalb Maßnahmen zur Minderung, zur Kompensation von Einwirkungen aus der Planung sowie Maßnahmen zum Artenschutz vorzusehen. Auf den für die weitere Ausgleichsplanung vorgesehenen Flächen innerhalb und außerhalb des Plangebiets werden daher die Voraussetzungen für den Erhalt und/oder die Umsiedlung der entsprechenden Populationen geschaffen.

Innerhalb des Plangebiets handelt es sich um Maßnahmen wie Minimierung versiegelter Flächen, Optimierung der Straßenbeleuchtung, Baumpflanzungen im Bereich der Straßenräume, Anlegen von artenreichen Extensivwiesen mit Erhalt vorhandener Obstbaumbestände sowie das Aufhängen von Nistkästen. Sollten Populationen von Zauneidechsen gefunden werden, so sind diese in das Gewann Blankenhornsberg umzusetzen. Ziel innerhalb des Planungsareal ist die Verbesserung der unspezifischen Bodenfunktionen, der Habitat-Qualitäten für zuvor genannte Tierpopulationen sowie die landschaftliche Aufwertung des Ortsrands. Außerhalb des Plangebiets können für die Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen Flächen in den Gewannen Winklerfeld (Fl.-Stck. 12434, 12435, 12436) sowie Blankenhornsberg (Fl.-Stck. 12310) herangezogen werden. So sollen im Gewann Winklerfeld vorhandene Ackerflächen in artenreiche Wiesen mit lockerem Obstbaumbestand umgewandelt werden. Weiterhin sollen Nistkästen für Vögel aufgehängt werden. Ziel ist die Verbesserung der unspezifischen Bodenfunktionen, der Habitat-Qualitäten sowie die Aufwertung des Landschaftsbilds durch heimische Gewächse.

### 3. Ergebnisse aus Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

#### Abwägung

Bei der Aufstellung und Ausarbeitung der Bauleitplanung wurden die Anregungen im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung in den Abwägungsprozess aufgenommen.

In den Phasen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gab es Anregungen zu den folgenden Themenblöcken:

#### Auswirkungen auf bestehende Bebauung/Ortsrand

In der Offenlage wurden durch Bürger die Lage und die Geschossigkeit der neuen Bebauung hinterfragt. Die vorhandene Bebauung stellt mit ihrer niedrigen, eingeschossigen Bauweise den aktuellen Ortsrand dar, der einen maßstabsgerechten Übergang in die kleinteilig parzellierte Landschaft ausbildet. Die überarbeitete Planung nimmt in den Übergängen zur bestehenden Bebauung als auch zum Außenbereich wieder eine niedrige, eingeschossige Bauweise auf einem Sockelgeschoss auf. Die Anschlüsse zum Bestand bleiben in der gleichen Maßstäblichkeit, der Ortsrand als Übergang zur offenen Landschaft bleibt in seiner Ausbildung erhalten.

#### Auswirkungen Verkehr auf bestehende Bebauung

Von den Bürgern wurde der Einwand vorgebracht, dass durch den Verkehr aus dem neuen Wohngebiet eine erhebliche Mehrbelastung für die bestehende Wohnbebauung entstehen würde, da die Zufahrt nur über zwei Straßen möglich ist. Parallel zum Planungsverfahren hat die Gemeinde Ihringen die Verkehrsströme im Planungsgebiet durch das Ingenieurbüro BIT untersuchen lassen. Hierbei wurde auch die Problematik des Areals "Kaibengasse" betrachtet. Es stellt sich heraus, dass im Verhältnis zu den bestehenden Verkehrsbewegungen nur wenig mehr Verkehr zu rechnen ist und dies deshalb als unkritisch angesehen werden kann.

#### Baurecht und Denkmalschutz

Vom Fachbereich 410 "Baurecht und Denkmalschutz" kam die Aufforderung die Entwicklung der Gemeinbedarfsfläche (als erweiterte Fläche zum Seniorenzentrum ") aus dem Flächennutzungsplan (FNP) genauer darzustellen und zu begründen. Diese Flächenzuordnung geht aus dem aktuellen FNP nicht hervor. In der weiteren Bearbeitung wurde abgestimmt, dass das Gebiet die bestehende Struktur aus dem FNP aufnimmt und diese nur in geringer Größe weiterführt. Die bestehenden Strukturen aus Wohnbebauung und Pflegeeinrichtung werden ebenso in gleicher Funktion ergänzt und nicht gestört.

---

	<p>Es wurde weiter angeregt, die zu starke Einschränkung von möglichen Nutzungen im Planungsgebiet zu überdenken. In der weiteren Abstimmung mit der Gemeinde Ihringen wurde daraufhin die Anzahl der möglichen Nutzungen erweitert.</p>
Umweltrecht/Wasser, Boden, Altlasten	<p>Aufgrund der begrenzten Aufnahmefähigkeit von Boden und Kanalisation ist auf allen Grundstücken eine Regenwasserretention vorzusehen. Das mit dem Fachbereich 430/440 "Umweltrecht/Wasser, Boden, Altlasten" abgestimmte Entwässerungskonzept sieht daher für jedes Grundstück Zisternen mit einem Rückhaltevolumen von mind. 2.0 m<sup>3</sup>/100m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sowie einen Drosselabfluß aus den Retentionszisternen von max. 0,5 l/s vor.</p>
Landwirtschaft	<p>Gemäß Fachbereich 580 "Landwirtschaft" ist das Thema der Spritzmittelabdrift am Übergang zu den landwirtschaftlich bearbeiteten Flächen zu lösen. Die Empfehlungen werden aufgenommen. Es werden in Abstimmung mit der Landschaftsplanung je nach Intensität der landwirtschaftlichen Nutzungen entsprechende Heckenpflanzungen mit geeigneten Pflanzen in der Planung vorgesehen.</p>
Denkmalpflege	<p>Teilbereiche des nördlichen Planungsgebiets sind als archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG BW (Listen-Nr. 33, s. Anlage) eingestuft. Hierbei handelt es sich zum einen um Überreste von Siedlungen der Urnenfelderzeit (um 1200 v.Chr. - um 850 v.Chr.) und der Hallstattzeit (um 850 v.Chr. - um 450 v.Chr.), und zum anderen um Bebauungsreste der einstigen Befestigung Ihringens, die bis in das 16. Jahrhundert zurückreichen. Dies ist auch in der Planzeichnung vermerkt. Nach dem Satzungsbeschluss sollen durch die Gemeinde Ihringen mit dem Landesamt für Denkmalpflege Vereinbarungen über mögliche Voruntersuchungen getroffen werden. Die Voruntersuchungen sollen zeigen ob bzw. in welchem Umfang es ggf. nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf.</p>
Geologie	<p>Nach Angaben des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau findet man im Planungsgebiet Boden aus bindigen, meist humosen Abschwemmmassen (vorwiegend Schwemmlöss) mit nicht bekannter Mächtigkeit vor. Der tiefere Untergrund wird von Niederterrassenschottern aufgebaut. Hier ist mit lokalen Auffüllungen, z.B. im Bereich des Panzergrabens (siehe Markierung in Planzeichnung) zu rechnen.</p> <p>Es wird dargestellt, dass der Baugrund nur in geringem Umfang Regenwasser aufnehmen kann. Allgemein wird aufgrund der Baugrundverhältnisse daher empfohlen, grundstücksspezifische Baugrundgutachten zu erstellen.</p>
Inklusion	<p>Durch die Inclusions-Beauftragte des Gemeindeverbands Gottenheim-Ihringen-Vogtsburg wird das Thema der Inklusion für Menschen aller Altersgruppen sowie unterschiedlichen Einschränkungen behandelt. Aus Sicht der Planung müssen, soweit wirtschaftlich umsetzbar, bereits seit längerer Zeit alle gesetzlichen Vorgaben (aus Landesbauordnung, DIN, sonstige Verordnungen) zur Barrierefreiheit von der Wohnung bis hin zum öffentlichen Raum (Straße, Spielplätze, usw.) eingehalten werden.</p>

#### 4. Abwägung von möglichen Planungsalternativen

Bei dem Planungsgebiet "Kaibengasse" handelt es sich bereits um eine Alternativplanung.

Es war ursprünglich das Ziel der Gemeinde, den Bereich "Breul" zu einem Wohngebiet zu entwickeln. Die hier vorgesehenen Flächen konnten jedoch nicht weiterentwickelt werden, da hier der Lärmschutz aus gewerblich-industriellen Anlagen für die neuen baulichen Anlagen nicht gewährleistet werden konnte. In der Abwägung wurde daher beschlossen, die weitere Entwicklung dieses nah am Bahnhof gelegenen Gebiets aufzugeben.

Auf der Suche nach alternativen Flächen wurden in der Folge die Bereiche „Äußerer Breul II“, „Kaibengasse“ und „Teilbereich Westengarten“ im Westen der Gemeinde ausgewählt. Diese wurden bereits im Rahmen der Erstellung des FNP

untersucht und „Steckbriefe“ für die weitere Abwägung angelegt. Die genannten Gewanne werden im Plangebiet als "Bebauungsplan Kaibengasse" zusammengeführt.

Im Rahmen des Erwerbs der Grundstücke hat sich gezeigt, dass ein zentrales Grundstück nicht erworben werden konnte. Es wurden alternative Planungen für diesen Teilbereich untersucht, welche den Gesamtcharakter des Gebiets nicht verändern sollten. Zwischenzeitlich konnte dieses Grundstück doch erworben werden, die Planung konnte in ihrem bereits umfangreich abgestimmten Zustand dem Satzungsbeschluss zugeführt werden.

## 5. Verfahrensablauf

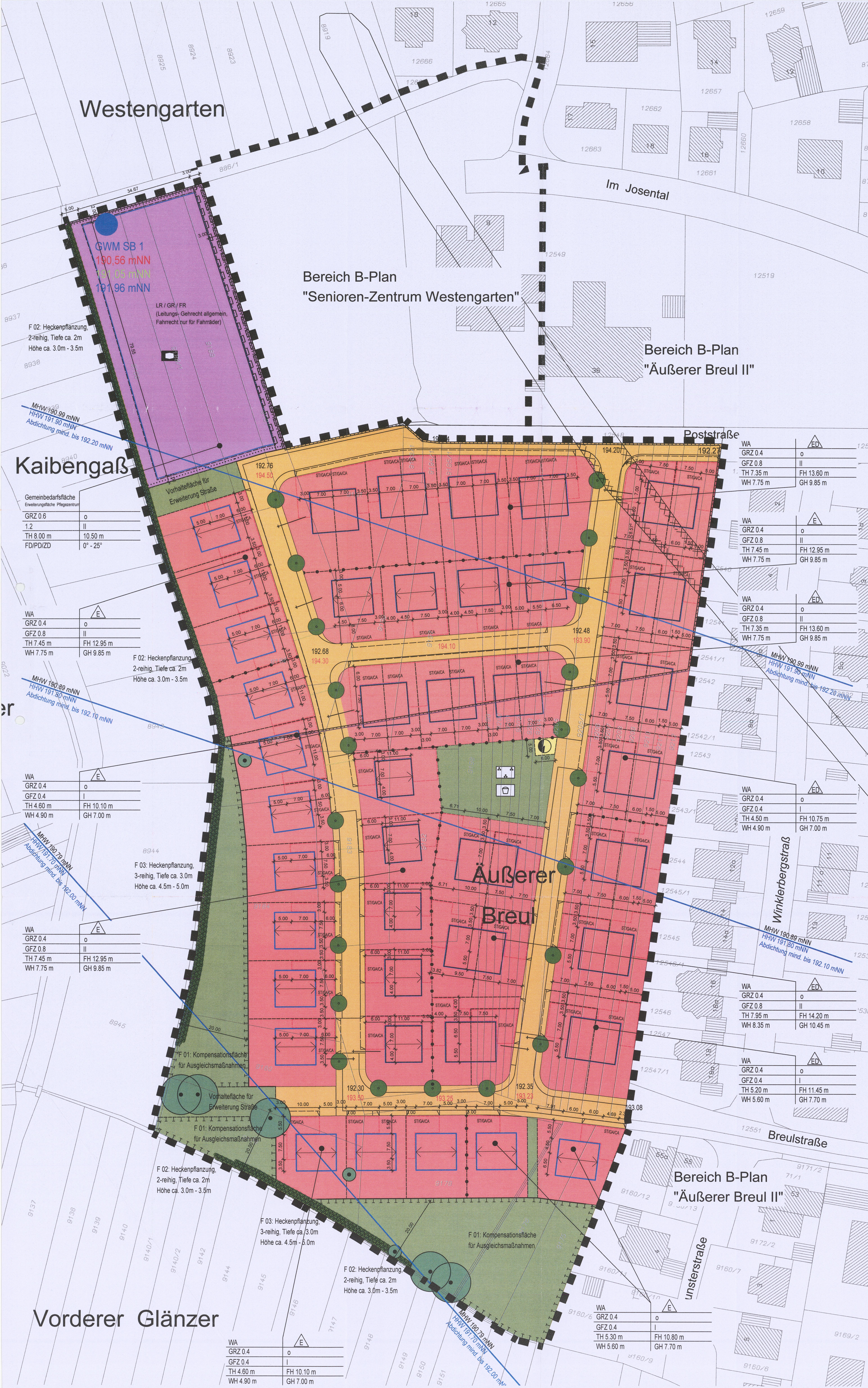
23.07.2012	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat der Gemeinde Ihringen
----	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
15.07.2013	Wiederholung des Aufstellungsbeschlusses
----	Ortsübliche Bekanntmachung des erneuten Aufstellungsbeschlusses
15.07.2013	Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung / TÖB
30.08. – 01.10.2013	Frühzeitige Bürgerbeteiligung
30.08. – 01.10.2013	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
13.06.2016	Erörterung
13.06.2016	Beschluss zur Offenlage
20.07.2016	Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage
01.08. – 02.09.2016	Offenlage
05.12.2016	Erörterung
05.12.2016	Satzungsbeschluss
25.06.2018	Änderungsbeschluss
20.05.2019	Aufhebungsbeschluss für Änderungsbeschluss vom 25.06.2018
20.05.2019	Beschluss zur Inkraftsetzung des Satzungsbeschlusses vom 05.12.2016
05.06.2019	Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

aufgestellt:  
Freiburg, 05.12.2016

Eberhard Bittcher

The logo for bhk architekten freiburg features the word "bhk" in a bold, red, lowercase sans-serif font, followed by "architekten" in a blue, lowercase sans-serif font, and "freiburg" in a smaller, blue, lowercase sans-serif font positioned above the end of "architekten".





**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 BauNVO)**

Algemeines Wohngebiet § 9, Abs. 1 Nr. 1 und § 4 BauNVO, Abs. 2 (Nr.1,3)

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)**

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- TH maximal zulässige Traufhöhe bei geneigten Dächern
- FH maximal zulässige Firsthöhe bei geneigten Dächern
- WH maximal zulässige Wandhöhe bei Flachdächern
- GH maximal zulässige Gebäudehöhe bei Flachdächern

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22, 23 BauNVO)**

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- △ nur Doppelhäuser zulässig
- △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5, Abs. 6 BauGB)**

- Flächen für Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung: Soziale Zwecke

**Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1 Nr. 11, Abs. 6 BauGB)**

- öffentliche Erschließung
- Ein- / Ausfahrt

**Flächen für Versorgungsanlagen (§ 5, Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9, Abs. 9 Nr. 12, Nr. 14, Abs. 6 BauGB)**

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Trafostation

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- Zweckbestimmung: Spielplatz

**Flächen für Maßnahmen Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

- Flächen für Maßnahmen, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzung von sonstigen Bepflanzung (hier: Hecken; § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

**Flächen für Stadterhaltung und Denkmalschutz**

- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (§ 172 Abs. 1 BauGB)

**Sonstige Planzeichen**

- Stellplätze / Garagen / Carport (§ 9, Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)
- ST/GA/CA Zweckbestimmung: Stellplätze / Garagen / Carports
- Geh-/Fahr-/Leitungsrecht (§ 9, Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Geh-/Fahr-/Leitungsrecht (schmale Flächen)
- GR / FR / LR Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Höhenbezugspunkt Straßenmitte / Einmündungsbereiche
- 192.76 Geländehöhe vorhandenes Gelände mNN
- 192.76 Höhe Straße geplant mNN
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- Alliastienverdracht (ehemaliger Tankgraben; § 5, Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1, Abs. 4 BauNVO; § 16, Abs. 5 BauNVO)
- Firststrichung als Vorgabe (bei Ausführung SD)

- FD Flachdach
- PD Pultdach
- ZD Zeltdach
- SD Satteldach
- Grundwassergleiche
- MHW Mittleres Hochwasser mNN
- HHW Höchstes Hochwasser mNN

Vermessungsgrundlage:  
vom Ingenieurbüro Bausenhard, Manze+Partner vom 08.10.2012

Grundlage Messung Grundwassergleichen:  
Stichtagsmessung vom Ingenieurbüro Taberg vom 24.04.2013

Rechtsgrundlage:  
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO in der Fassung vom 05. März 2010 letzte berücksichtigte Änderung mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)

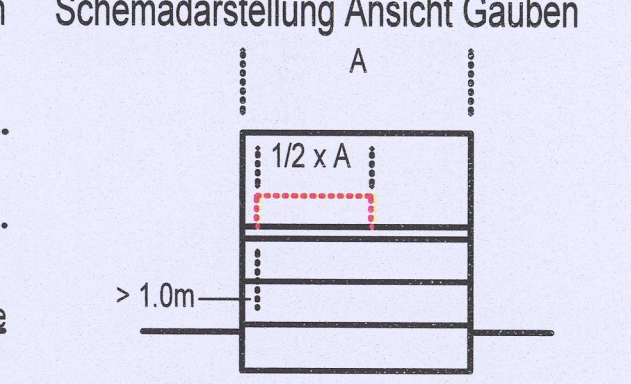
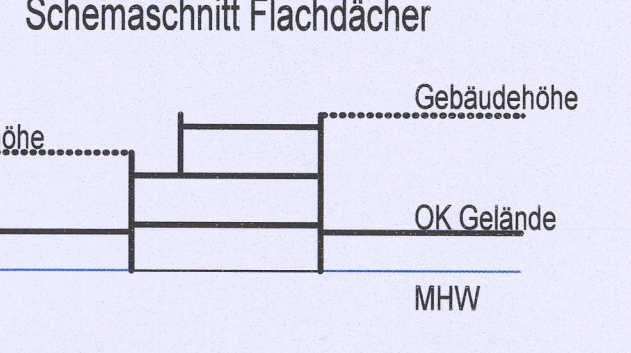
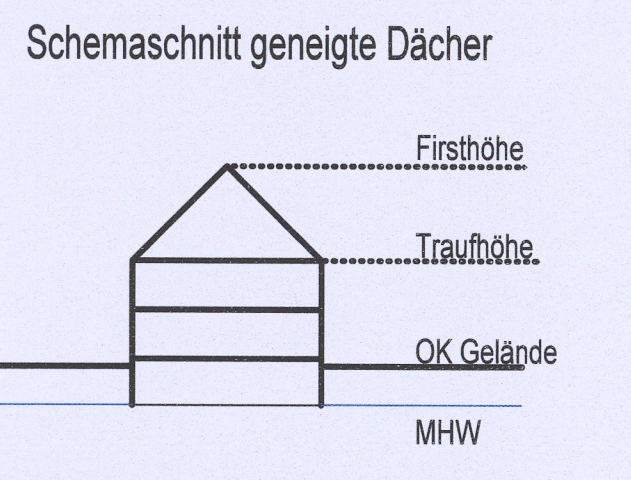
§ 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1)

**Nutzungsschablone WA**

Baugebiet	Art der Bebauung
Grundflächenzahl	Bauweise
Geschossflächenzahl	Anzahl Vollgeschosse
Traufhöhe maximal	Firsthöhe maximal
Wandhöhe maximal	Gebäudehöhe maximal

**Nutzungsschablone Gemeinbedarfsfläche**

Gemeinbedarfsfläche	Bauweise
Grundflächenzahl	Bauweise
Geschossflächenzahl	Anzahl Vollgeschosse
Traufhöhe maximal	Gebäudehöhe maximal
Dachform	Dachneigung



**Textliche Festsetzungen vom 05.12.2016**  
**Satzung für den Bebauungsplan vom: 05.12.2016**  
**und die örtlichen Bauvorschriften vom: 05.12.2016**

Bürgermeisteramt Ihringen  
 Die Beschlüsse im Planungsverfahren wurden auf der Grundlage des Baugesetzbuches wie folgt gefasst:

Aufstellungsbeschluss	23.07.2012	Bekanntgem.	28.08.2013
Wiederholung Aufstellungsbeschluss	15.07.2013	Bekanntgem.	28.08.2013
Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung (TÖB)	15.07.2013		
Beteiligung Träger öffentl. Belange	30.08.2013 - 01.10.2013		
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	30.08.2013 - 01.10.2013		
Erörterung am	13.08.2016		
Offenlagebeschluss	13.08.2016		
Offenlage vom	01.08.2016 bis 02.09.2016	Bekanntgem.	20.07.2016
Erörterung am	05.12.2016		
Satzungsbeschluss	bis 05.12.2016	Bekanntgem.	
Änderungsbeschluss am	25.06.2018		
Aufhebungsbeschluss für Änderungsbeschluss vom	25.06.2018		20.05.2019
Beschluss zur Inkraftsetzung des Satzungsbeschlusses vom	05.12.2016		20.05.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	05.06.2019		

Ihringen, den 06.02.2019

gez.  
Hr. Eckler  
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.  
 Ihringen, den 22. Mai 2019  
 gez.  
Benedikt Eckler  
Bürgermeister

Bekanntmachung nach § 10, Abs. 3 BauGB / Rechtsverbindlich ab 05.12.2016

**Planer**  
 bhk-architekten  
 Hermann-Herder-Strasse 4  
 78104 Freiburg  
 Freiburg, den 05.12.2016  
 gez.  
Hr. Bitlcher  
Planer

**GEMEINDE Ihringen, Gemarkung Ihringen**

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Bebauungsplan für das Baugebiet  
**"Kaibengasse"**  
 Plan-Nr. \_\_\_\_\_

Plandatum: 05.12.2016 M 1: 500



---

**Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten die folgenden Textlichen Festsetzungen:**

## **1 Planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO in der Fassung vom 05. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)
- § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1)

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

- 1.1.1 Das südliche Gebiet südlich des Bebauungsplans „Senioren-Zentrum Westengarten“ ist nach der besonderen Art der geplanten baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- 1.1.2 Die nördliche Fläche, welche westlich des Bebauungsplans „Seniorenzentrum-Westengarten“ liegt, wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ ausgewiesen. Folgende Funktionen bzw. Einrichtungen können dort realisiert werden:
- Pflegezentrum
  - Betreutes Wohnen
  - Kiosk/Cafeteria
  - Funktions- und Nebenräume, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Carports

### **1.2 Ausschluss oder Einschränkung allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 (5) BauNVO)**

- 1.2.1 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) werden die nach den gemäß § 4 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen die Nr. 2 (der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) ausgeschlossen.

### **1.3 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 (6) BauNVO)**

- 1.3.1 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Nrn. 4, 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

### **1.4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)**

- 1.4.1 Im Bebauungsplan ist das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse, die Höhe baulichen Anlagen bestimmt. Die entsprechenden Angaben sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.4.2 Für das WA-Gebiet gelten eine GRZ von 0.4 und eine GFZ von 0.4 – max. 0.8.
- 1.4.3 Im WA-Gebiet sind 1 Vollgeschoss bis max. 2 Vollgeschosse zulässig.
- 1.4.4 Für die Gemeinbedarfsfläche gilt eine GRZ von 0.6 und eine GFZ von 1.2.
- 1.4.5 Im der Gemeinbedarfsfläche sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
- Die Nutzungsbereiche, in denen die zuvor genannten Regelungen angewendet werden, sind den Nutzungsschablonen der Planzeichnung zu entnehmen.

### **1.5 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO, § 74 LBO)**

- 1.5.1 Festlegungen zu Dachformen werden nicht gemacht. Bei der Ausführung von Flachdächern sind die maximalen Wand- und Gebäudehöhen zu beachten. Bei der Ausführung von geneigten Dächern sind die max. Trauf- und Firsthöhen zu beachten.
- 1.5.2 Die Traufhöhe wird bei geneigten Dächern (Sattel-, Pult-, Zelt-, Falt-, Tonnendächer) zwischen dem Schnittpunkt der Außenseite Außenwand/Oberkante Dachhaut und der Oberkante Straße gemessen.
- 1.5.3 Die Firsthöhe wird bei geneigten Dächern (Sattel-, Pult-, Zelt-, Falt-, Tonnendächer) zwischen dem höchsten Schnittpunkt der Oberkanten bzw. höchsten Punkt der Dachflächen und der Oberkante Straße gemessen. Bei einfachen oder versetzten Pultdächern wird die Firsthöhe zwischen dem höchsten Schnittpunkt der Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut und der Oberkante Straße gemessen.
- 1.5.4 Die Wandhöhe wird bei Gebäuden mit Flachdächern zwischen dem Schnittpunkt der Außenseite Außenwand/Gelände und der Außenseite Außenwand/Oberer Abschluss Außenwand gemessen. Die Wandhöhe wird bei Gebäuden mit Flachdächern im Bereich von Umwehrungen zwischen dem Schnittpunkt der Außenseite Außenwand/Gelände und der Außenseite Außenwand/Oberer Abschluss der Umwehrung (im Bereich von Umwehrungen von Attikageschossen) gemessen.
- 1.5.5 Die Gebäudehöhe wird bei Gebäuden mit Flachdächern zwischen dem höchsten Punkt der Dachfläche (Attikaabschluss) und der Oberkante Straße gemessen.
- 1.5.6 Für die Gemeinbedarfsfläche gelten eine Traufhöhe von 8.00m und eine maximale Gebäudehöhe von 10.50m. Als oberer Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe (Flach-, Pult- oder Zeltdach) gilt der höchste Punkt der Dachfläche. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante Straße.

- 1.5.7 In der Gemeinbedarfsfläche dürfen technisch bedingte Aufbauten, wie Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen o.ä. die max. Gebäudehöhe um bis zu 1.50m überschreiten.
- 1.5.8 Bezugshöhe ist jeweils die Oberkante Belag in der Mitte der zugeordneten Straße, gemessen in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudefassade. Bei Gebäuden im Bereich von Straßeneinmündungen und / oder Kurven ist jeweils ein Höhenbezugspunkt als Symbol zugeordnet. Die Nutzungsbereiche, in denen die zuvor genannten Regelungen angewendet werden, sind den Nutzungsschablonen der Planzeichnung zu entnehmen.

#### **1.6 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

- 1.6.1 Es wird für die WA-Nutzungsbereiche gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgelegt.
- 1.6.2 Es sind allgemein nur Einzelhäuser und Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Die Errichtung von Hausgruppen ist nicht zulässig.
- 1.6.3 Für die Gemeinbedarfsfläche wird allgemein gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO die offene Bauweise festgelegt. Die Nutzungsbereiche, in denen die zuvor genannten Regelungen angewendet werden, sind den Nutzungsschablonen der Planzeichnung zu entnehmen.

#### **1.7 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

- 1.7.1 Für das Plangebiet sind die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt. Dies gilt auch für die dargestellten Stellplätze, Garagen und Carports.
- 1.7.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig. Die zulässigen Maximalabmessungen für Nebenanlagen außerhalb der Baufenster betragen in der Grundfläche 3x3m sowie eine Höhe 2.30m.

#### **1.8 Garagen und Stellplätze, Standort von Garagen und Stellplätzen (§§ 12, 23 BauNVO)**

- 1.8.1 Im Plangebiet sind Garagen, Carports (hier: überdachte Stellplätze), Stellplätze nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig. Diese können auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die Zufahrt ist nur über die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche zulässig.

#### **1.9 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

- 1.9.1 Das Gelände jedes Grundstücks muss an den Höhenverlauf der angrenzenden Erschließungsstraße angepasst und angefüllt oder abgegraben werden. Bei innenliegenden Grundstücken müssen die Geländehöhen an die umlaufend angrenzenden Grundstücke angepasst werden. Als innenliegende Grundstücke gelten die Grundstücke, welche ausschließlich über eine Zufahrt an die

- öffentliche Erschließungsstraße angebunden und sonst über keine weiteren Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Bereichen verfügen.
- 1.9.2 Weitere Aufschüttungen sind nur bis zur Höhe von max. 70 cm über hergestelltem Gelände (siehe vorheriger Punkt) zulässig. Bei Aufschüttungen bis an die Grundstücksgrenzen sind diese baulich einzufassen.
- 1.9.3 Bezugshöhe ist jeweils die Oberkante der Randeinfassung der zugeordneten Straße auf der dem Gebäude zugewandten Straßenseite. Bei Grundstücksgrenzen zu Nachbargrundstücken ist die Bezugshöhe die Oberkante der Randeinfassung der zugeordneten Grundstücksgrenze auf der dem Gebäude zugewandten Grundstücksseite.
- 1.9.4 Selbständige Aufschüttungen oder Abgrabungen bis zu einer Höhe von 2m, welche gemäß § 50 Abs.1, Anhang Nr. 67 LBO verfahrensfrei sind, sind im Geltungsbereich nicht zulässig.
- 1.9.5 Hinweis: Die Belange des Nachbarschaftsrechts sind zu berücksichtigen.
- 1.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 1.10.1 Durch die Grundwassersituation sind folgende Vorgaben für Bauvorhaben einzuhalten:
- 1.10.2 Gründungsbauteile (hier: Bodenplatte, Fundamente) dürfen mit ihrer Unterkante nicht unter dem mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) zwischen 191,05 m im Nordwesten und 190,79 m im Südosten nicht liegen. Ausgenommen sind hier technisch notwendige Bauteile wie z.B. Pumpensümpfe oder Aufzugsunterfahrten.
- 1.10.3 Untergeschosse sind bis zum Grundwasserhöchststand HHW und zusätzlich einem Sicherheitszuschlag von 0.3m (Hinweis: Angabe Mindesthöhe Abdichtungsmaßnahmen auch in Planzeichnung bei Grundwassergleichen) als wasserdichtes Bauwerk auszuführen. Die Ausführung der Bodenplatten, Kellerwände und Lichtschächte ist gegen aufstauendes / drückendes Wasser nach DIN 18195-6 auszulegen.
- 1.10.4 Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu befestigen (z.B. wassergebundene Decken, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrassen) und mit einem geringen Gefälle und ohne Schwelle zu angrenzenden, unbefestigten Flächen auszubilden. Ausgenommen sind Flächen, die aus funktionalen Gründen eine andere Befestigung erfordern und Flächen im öffentlichen Straßenraum.
- 1.10.5 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um einen Schadstoffeintrag in das gesammelte Regenwasser und – über Versickerung – in den Boden und das Grundwasser zu verhindern.
- 1.10.6 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist auf ein notwendiges Maß zu reduzieren und so auszugestalten, dass sie nur nach unten abstrahlt, energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich erfolgt.
- 1.10.7 Auf der zeichnerisch dargestellten Fläche F 01 westlich und südlich der Wohnbebauung werden vorhandene Streuobstwiesen optimiert und neu angelegt. Dabei ist die Entwicklung von Streu-



obstwiesen mit Hoch- und Mittelstammbestand sowie von artenreichen Wiesenflächen vorzusehen. Die Entwicklung und Optimierung umfasst:

Nach- und Neupflanzung von Hochstamm-Obstbäumen in lockerem Verbund (Die Dichte der Pflanzung beträgt durchschnittlich 1 Hochstamm-Obstbaum pro 300 – 400 qm).

Zeitlich befristetes Stehenlassen abgestorbener Obstbäume (1 Jahr), sofern Gründe der Vermeidung von Schaderreger-Verbreitung nicht entgegenstehen.

Anlage von artenreichem Grünland, Extensive Nutzung des Grünlandes (zwei- bis dreischürige Mahd mit Abräumen, keine Düngung, nach Möglichkeit kein Mulchen, kein Einsatz von Bioziden), bei jedem Schnitt belassen von 5 % wechselnder Restfläche.

Auf 20 % der Fläche sind sonstige ortsrandtypische Nutzungen (Holzlagerung, Grabeland) zulässig.

### 1.11 Pflanzgebote und Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.11.1 Im Straßenbereich erfolgt in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen eine Pflanzung mit Bäumen (insgesamt 22 Bäume), die dauerhaft erhalten werden. Absterbende Bäume sind zu ersetzen. Festgesetzte Einzelstandorte können in begründeten Fällen verschoben werden. Die Baumscheibe ist mit mindestens 6 qm zu konzipieren. Für ein geeignetes Baumsubstrat, einen luft- und wasserdurchlässigen Belag im Stamm- und Wurzelbereich und einen Schutz gegen Befahren ist Sorge zu tragen. Pro Straßenzug ist nur eine Art zulässig, um eine einheitliche Wirkung des Straßenraums und eine befriedigende Raumwirkung zu erzielen. Als Pflanzgut sind Bäume mit Stammumfang 16-18 cm und Drahtballierung zu verwenden.

1.11.2 Auswahlliste:

Bäume 1. Ordnung

Spitzahorn (Sorte) Acer platanoides, z.B. „Eurostar“, „Cleveland“, „Fairview“.

Winterlinde (Sorte) Tilia cordata „Greenspire“

Ulme (Hybride) resistente Ulmus Hybride, z.B. „New Horizon“

Bäume 2. Ordnung:

Spitzahorn (Sorte) Acer platanoides, „Olmsted“

Blumenesche Fraxinus ornus „Rotterdam“

Oxelbeere (Sorte) Sorbus intermedia, z.B. „Brouwers“

Hainbuche (Sorte) Carpinus betulus, z.B. „Fastigiata“

Zierkirsche Prunus x schmittii

Stadtbirne Pyrus calleryana „Chanticleer“

1.11.3 Auf den privaten Baugrundstücken ist pro angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, mindestens aber pro Grundstück, ein einheimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder ein hochstämmiger Obst- oder Nussbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Absterben der Bäume sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Vorhandene Bäume, die erhalten werden können, können auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden. Nach § 178 BauGB kann die Gemeinde Ihringen die

Grundstückseigentümer zur Umsetzung des Pflanzgebots verpflichtet.

1.11.4 Die zeichnerisch dargestellten Bäume in der Fläche F 01 westlich und südlich der Wohnbebauung sind dauerhaft zu erhalten und nach deren Absterben zu ersetzen. Während etwaiger Baumaßnahmen im Baumumfeld (d.h. innerhalb eines Radius von 10 m um den Stamm) sind sie mit einer funktionsfähigen Absperrung vor Beschädigungen des Stammes und Befahren des Wurzelraums zu schützen. Sofern sich die Bäume dargestellten Bäume auf Privatgrundstücken befinden, sind sie auf das Pflanzgebot (1.6) anrechenbar.

1.11.5 Auf der zeichnerisch dargestellten Fläche F 02 westlich und südlich der Wohnbebauung sind Hecken zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzung ist herzustellen aus standortheimischen Sträuchern des Herkunftsgebiets 6 mit Sortierung vStr 100-150, 4-5 Tr und mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze/qm. Die Pflanzung erfolgt zweireihig im Halbverband.

Artenliste:

Wolliger-Schneeball	Viburnum lantana
Pfaffenhütchen	Eunonymus europaeus
Hartriegel	Cornus sanguinea
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Heckenrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Liguster	Ligustrum vulgare

Existierende Bäume sind zu berücksichtigen und in die Pflanzung einzubinden.

1.11.6 Auf den zeichnerisch dargestellten Flächen F 03 westlich und südlich der Wohnbebauung sind Hecken zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzung ist herzustellen aus standortheimischen Sträuchern des Herkunftsgebiets 6 mit Sortierung vStr 100-150, 4-5 Tr (Sträucher) bzw. Hei 150-200 und mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze/qm. Die Pflanzung erfolgt dreireihig im Halbverband.

Artenliste:

Wolliger-Schneeball	Viburnum lantana
Pfaffenhütchen	Eunonymus europaeus
Hartriegel	Cornus sanguinea
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Heckenrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Liguster	Ligustrum vulgare
Hasel	Corylus avellana *
Schw. Holunder	Sambucus nigra *
Hainbuche	Carpinus betulus *
Feldahorn	Acer campestre *

Existierende Bäume sind zu berücksichtigen und in die Pflanzung einzubinden. Die mit \* gekennzeichneten Arten werden nur in der mittleren Reihe gepflanzt.

## 2 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB, § 74 LBO)

### Rechtsgrundlagen Örtliche Bauvorschriften

- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung 05. März 2010 (GBl.S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 14.12.2004 (GBl.S. 895)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698)

### 2.1 Dächer (§ 74 LBO Abs. 1, Nr. 1)

- 2.1.1 Dachaufbauten sind maximal bis zur Hälfte der Gesamtlänge der darunterliegenden Gebäude zulässig. Gemessen wird ohne Dachüberstände (Traufe oder Ortgang) vom Schnittpunkt Außenkante Dach/Außenkante Wand bis zum Schnittpunkt Dach/ Außenkante Aufbau. Von den Giebelwänden ist beidseitig ein Abstand von mindestens 1.00 m einzuhalten.
- 2.1.2 Dachaufbauten können in Verlängerung der Außenwand über die Traufe hinaus ausgebildet werden. Die Höhe des dadurch entstehenden Raums darf nicht höher als die des darunterliegenden Raums sein.
- 2.1.3 Die maximal zulässigen Traufhöhen dürfen in dem Bereich der Dachaufbauten überschritten werden. Die Regelungen zu den Abstandsflächen sowie zur Ausbildung von Vollgeschossen sind zu beachten.
- 2.1.4 Der Ansatz von Dachaufbauten muss mindestens 0.50m unterhalb des Hauptfirstes liegen. Gemessen wird vertikal von der Oberkante First bis zum Schnittpunkt der Hauptdachfläche mit dem Dach des Aufbaus.
- 2.1.5 Der Dachüberstand incl. Regenrinne bzw. am Ortgang darf bei geneigten Dächern (Sattel-, Pult-, Zeltdächer) max. 0.70m betragen. Bezugspunkt ist der Traufpunkt bzw. der Schnittpunkt zwischen Außenwand/Giebelwand und der Dachfläche im Bereich des Ortgangs. Es ist waagrecht zu messen.
- 2.1.6 Die Dächer von Doppelhäusern müssen in Trauf-, Firsthöhe und Dachneigung und Dachüberstand gleich ausgeführt werden. Abweichungen um bis zu 50cm bei Trauf-, Firsthöhe und Dachüberstand sind innerhalb der max. zulässigen Maße zulässig. Die Firstlinie muss senkrecht zur Gebäudetrennfuge angeordnet werden.
- 2.1.7 Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis maximal 20°) müssen mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt werden. Vor Fenstern von Dachaufbauten kann diese in einer Tiefe von 50cm-100cm ausgespart werden. Bei Einsatz von Photovoltaik reicht eine herkömmliche Dachabdichtung.
- 2.1.8 Elemente für Photovoltaik und Solarthermie müssen umlaufend mindesten 1m von der Vorderkante der Außenwände eingerückt angeordnet werden. Gemessen wird waagrecht vom Schnittpunkt Aussenkante Dach/Aussenkante Wand bis zum Schnittpunkt Dach/ Aussenkante Photovoltaik-

- bzw. Solarthermieelement.
- 2.1.9 Bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern (bis maximal 20°) dürfen Elemente für Photovoltaik und Solarthermie bis zu einer Höhe von 1.50m aufgestellt werden. Es ist von der obersten Lage der Dachhaut aus und parallel zur Dachhaut zu messen.
- 2.1.10 Bei sonstigen Dachformen sind Elemente für Photovoltaik und Solarthermie in die Dachflächen zu integrieren. Ein Aufbau von maximal 25cm über der Dachfläche ist möglich. Es ist von der obersten Lage der Dachhaut aus und parallel zur Dachhaut zu messen.
- 2.1.11 Well-Faserzementplatten, Trapezbleche, Kunststoffdachdichtungsbahnen und Bitumendachbahnen sind als oberste, sichtbare Lage auf geneigten Dachflächen (Satteldächer) nicht zulässig.
- 2.1.12 Stark reflektierende Materialien, die zu Blendeffekten führen können (z.B. polierte Metalloberflächen, glasierte Dachziegel) sind für die Dacheindeckung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zu regenerativen Energiegewinnung bzw. Warmwassererzeugung.

## **2.2 Bauformen (§ 74 LBO Abs. 1, Nr. 1)**

- 2.2.1 Doppelhäuser müssen in der Gebäude-Kubatur gleich ausgeführt werden. Abweichungen um bis zu 50cm sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 2.2.2 Umwehrungen von Dachterrassen auf den Nebengebäuden bei Ausbildung eines Flachdachs sowie Umwehrungen von Attikageschossen müssen transparent sein (Stahlgeländer, Klarglasfüllungen), massive Bauteile oder lichtundurchlässige Verkleidungen (Platten, Schalungen o.ä.) sind als Umwehrungen nicht zulässig.

## **2.3 Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze (§ 74 LBO Abs. 1, Nr. 1, Nr. 3)**

- 2.3.1 Befestigte Flächen (Wege, Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten) müssen mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung ausgeführt werden.
- 2.3.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).
- 2.3.3 Im Baugebiet sind alle unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen auf privatem Gelände, die nicht als Zugang, Arbeits- oder Lagerfläche oder als Terrasse benutzt werden, zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

## **2.4 Einfriedungen (§ 74 LBO Abs. 1, Nr. 3)**

- 2.4.1 Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen dürfen nur offene Einfriedungen mit Sockel bis 1,00 m Höhe, einschließlich Heckenhinterpflanzung hergestellt werden, gemessen ab Straße. Die Gesamthöhe der Einfriedungen entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen richtet sich nach dem



Nachbarrecht. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist unzulässig.

## **2.5 Antennen (§ 74 LBO Abs. 1, Nr. 4)**

- 2.5.1 An jedem Gebäude sind nur eine sichtbare Antenne und ein Parabolspiegel zugelassen. Dies kann auch eine Gemeinschaftsantenne sein.
- 2.5.2 Satellitenantennen sollen die gleiche Farbe wie die dahinterliegenden Flächen aufweisen.

## **2.6 Abstandsflächen (§ 74 LBO Abs. 1, Nr. 7)**

- 2.6.1 Abweichend von § 5 Abs. 7 LBO kann der seitliche Grenzabstand bei Errichtung von Dachaufbauten, welche länger als 5.00 m sind, auf bis zu 3.00m reduziert werden kann.

## **2.7 Niederschlagswasserversickerung (§ 74 LBO Abs. 3, Nr. 2)**

- 2.7.1 Niederschlagswasser ist in Retentionszisternen auf dem Baugrundstück zu sammeln und mit einem gedrosselten Abfluss in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.
- 2.7.2 Zur Entlastung der Abwasseranlagen, zur Vermeidung von Hochwassergefahren und zur Schonung des Wasserhaushalts ist das Niederschlagswasser von Dachflächen auf jedem Baugrundstück zu sammeln und nur gedrosselt abzuleiten. Dazu sind auf jedem Grundstück die Errichtung und der dauerhafte Erhalt einer Retentionszisterne mit Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal vorzusehen. Für das Rückhaltevolumen muss je 100 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche mindestens 2.0 m<sup>3</sup> in Form von bewirtschaftbarem Zisternenvolumen zur Verfügung stehen. Der Drosselabfluss beträgt dabei max. 0,5 l/s. Das Mindestrückhaltevolumen der Retentionszisternen ist mit 3,0 m<sup>3</sup> pro Grundstück festgelegt.  
Die Auslegung der Anlage ist an die Höhe des jeweiligen Kanalabschnitts anzupassen.
- 2.7.3 Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen auf privaten Baugrundstücken sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wasserdurchlässiges Betonpflaster, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) und einem geeigneten Unterbau auszuführen. Diese Flächen sind mit Gefälle zu den anschließenden unbefestigten Flächen herzustellen.

## **2.8 Abstandsflächen (§ 74 LBO Abs. 1, Nr. 7)**

- 2.8.1 Abweichend von § 5 Abs. 7 LBO kann der seitliche Grenzabstand bei Errichtung von Dachaufbauten, welche länger als 5.00 m sind, auf bis zu 3.00m reduziert werden kann.

### **3 Hinweise**

#### **3.1 Denkmalschutz, Bodenfunde**

3.1.1 Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist die Behörde hinzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

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 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.1.2 Das Landesamt für Denkmalpflege ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren zu beteiligen.

#### **3.2 Bodenschutz**

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist § 2 Abs. 1 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetz vom 14. Dezember 2004, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009. Nach den Vorgaben dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

##### **3.2.1 Allgemeine Bestimmungen**

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.

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

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutter- und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb eines Grundstücks, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist davor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Bis zur Klärung der Laborbefunde sind Einrichtungen zur Sammlung des Aushubes zu schaffen, z.B. einzelne Mulden mit Abdeckplanen aufzustellen.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden. Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

Bindiger Aushubboden, welcher wieder eingebaut werden soll, darf während der Lagerung nicht vernässen oder muss vor dem Wiedereinbau getrocknet werden. Gegebenenfalls kann das Aushubmaterial durch Kalk-Zement-Zugabe für den Wiedereinbau aufbereitet werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken; wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.

Stellplätze müssen grundsätzlich wasserdurchlässig ausgebildet werden.

### 3.2.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (z.B. Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischen zu lagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerungen bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

### **3.3 Artenschutz**

- 3.3.1 Im Plangebiet dürfen Gehölze und Gebüsche nur außerhalb der Brutzeit der Vögel entfernt werden. Eine Entfernung ist daher nur zulässig in der Zeit von Oktober bis Februar.
- Auf der zeichnerisch dargestellten Fläche F 01 westlich und südlich der Wohnbebauung werden an den durch einen Fachmann näher zu bezeichnenden Bäumen Nistkästen aufgehängt (in Klammern Stückzahl):
- Wendehals (2),
  - Blaumeise (2),
  - Hausrotschwanz (2),
  - Kohlmeise (2),
  - Bachstelze (2).
- 3.3.2 Der B-Planbereich ist in dem den Baumaßnahmen vorangehenden (Früh-) Sommer durch einen Zoologen zu begehen und auf das Vorkommen von Zauneidechsen zu kontrollieren.
- Wenn keine Zauneidechsen angetroffen werden, sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.
  - Wenn Zauneidechsen nachgewiesen werden, ist folgendes Vorgehen erforderlich: Bei geplantem Baubeginn während des Winterhalbjahres erfolgt das Abfangen der Eidechsen Anfang September; bei geplantem Baubeginn während des Sommerhalbjahres beginnt das Abfangen 6 Wochen vor Baubeginn. Die Eidechsen sind auf Flst.-Nr. 12310 (Teilfläche) auszusetzen, nachdem dieses als Habitat für Eidechsen optimiert wurde (s. vertraglich zu sichernde Maßnahmen)

### **3.4 Abfallentsorgung**

- 3.4.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und –verwertung ist anzustreben, dass im Plangebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaushub möglichst auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden, oder sofern ein Massenausgleich nicht möglich ist, überflüssige Erdmassen anderweitig verwertet werden (z.B. durch die Gemeinde selbst für Lärmschutzmaßnahme, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).
- 3.4.2 Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufstellen mehrerer Container sicher zu stellen), dass verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 3.4.3 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.
- 3.4.4 Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage (z.B. Hausmülldeponie) zu erfolgen.

### **3.5 Altlasten**

- 3.5.1 Sollten bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen oder Geruchsemissionen wahrgenommen werden, so ist umgehend das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald (FB 440) zu informieren. Die Erdarbeiten sind an dieser Stelle bis zu einer Entscheidung durch das Landratsamt einzustellen.

### **3.6 Regenwassernutzung**

- 3.6.1 Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 Abs. 3 mit Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung am 01.01.2003 der zuständigen Behörde (Landratsamt-Gesundheitsamt FB 320) anzuzeigen ist.
- 3.6.2 Regenwassernutzungsanlagen sind nach dem aktuellen Stand der Technik auszuführen.

### **3.7 Landwirtschaftliche Emissionen**

- 3.7.1 Bei den an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit möglichen Emissionen in Form von Lärm, Staub oder Gerüchen zu rechnen, die als ortsüblich hinzunehmen sind.

### **3.8 Badenova**

- 3.8.1 Die Hausanschlüsse für Strom und Wasser werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova AG&Co.KG ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (DIN 18 012) zu führen.
- 3.8.2 Für die rechtzeitige Planung und Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplan-gebiet der badenova AG&Co.KG, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i.Br., so früh wie möglich mitgeteilt werden.

### **3.9 Deutsche Telekom**

- 3.9.1 Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs durch die Telekom Deutschland GmbH wird in Abhängigkeit des Bedarfs die Verlegung neuer Kabel innerhalb und außerhalb des Planbereichs erforderlich.
- 3.9.2 Für die rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung (Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorger) ist es notwendig, den Beginn, Umfang und Ablauf der Baumaßnahmen (Bauzeitplan) so früh als möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Baubeginn, mitzuteilen an: Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, RS PTI 31, Postfach 103565, 79122 Freiburg.

### **3.10 Geologie, Bodengutachten**

- 3.10.1 Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau weist auf folgende Punkte hin, dass nach vorläufiger Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich bindiger, meist humoser Abschwemmmassen (vorwiegend Schwemmlöss) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Der tiefere Untergrund wird von Niederterrassenschottern aufgebaut. Mit lokalen Auffüllungen einer vorangegangenen Nutzung, z. B. im Bereich des in Ziff. 5 der Begründung zum Bebauungsplan „Kaibengasse“ (Stand 15.07.2013) genannten „Panzergrabens“ muss gerechnet werden.
- 3.10.2 Die Abschwemmmassen können lokal setzungsempfindlich und von geringer Tragfähigkeit bzw. Standfestigkeit sein und neigen zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen bei Wiederbefeuchtung).
- 3.10.3 Die Niederterrassenschotter bilden im Allgemeinen einen gut tragfähigen Baugrund, können aber lokal setzungsempfindliche Lagen (z. B. Sehlflutlinsen) enthalten.  
Für Neubaumaßnahmen werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen
- 3.10.4 Für Neubaumaßnahmen werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## **Vertragliche zu sichernde Maßnahmen außerhalb des Plangebiets**

### **4.1 Maßnahmen zur Kompensation**

- 4.1.1 Auf Flst.-Nr. 12434, 12435, 12436 erfolgt die Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland mit lockerem Überhalt von Obstbäumen.
- Verwendung einer geeigneten Einsaatmischung / Heusaat / Mulchsaat aus autochthonem Saatgut, die eine Etablierung von artenreichem Grünland ermöglicht.
  - Anschließend extensive Nutzung der Wiese durch zweischürige Mahd mit Abräumen des Mähgutes, keine Düngung. Bei jedem Schnitt sollen ca. 5 % wechselnder Restfläche belassen werden.
  - Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen in lockerem Verbund. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgängige Obstbäume sind zu ersetzen. Die Dichte der Pflanzung beträgt durchschnittlich 1 Hochstamm-Obstbaum / 300 qm.

An den durch einen Fachmann näher zu bezeichnenden Bäumen werden Nistkästen aufgehängt oder auf Stangen befestigt aufgestellt (in Klammern Stückzahl):

- Wendehals (1),
- Feldsperling (2),
- Gartenrotschwanz (1),
- Star (6).
- Fledermäuse (2)



4.1.2 Flst.-Nr. 12310 (Teilfläche) ist als Habitat für die u.g. genannten Vogelarten, insbesondere Wendehals und Gartenrotschwanz, zu optimieren. Rücknahme der Beschattung durch Entfernen des Gehölzaufwuchses aus Robinien unter Belassen von älteren Gehölzen als Einzelbäumen. Regelmäßiges Schwenden der Robinien-Stockaustriebe, um eine Wiederverbuschung zu unterbinden. An den durch einen Fachmann näher zu bezeichnenden Bäumen werden Nistkästen aufgehängt (in Klammern Stückzahl):

Wendehals (1),

Gartenrotschwanz (1).

Fledermäuse (2)

Die derartig optimierte Fläche dient auch als Ausgleichsfläche für Insekten, darunter auch erdbewohnende Insekten, und als Auffangfläche für etwaige im B-Plangebiet abgefangene Zauneidechse.

**Ausfertigungsvermerk**

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

Ihringen, den  
  
Benedikt Eckerle  
Bürgermeister

22. MAI 2019



## **Inhalt**

### **1 Einführung**

- 1.1 Anlass, Ziel der Planaufstellung
- 1.2 Lage Planungsgebiet und Geltungsbereich
- 1.3 Bestehende Nutzungen
- 1.4 Topographie
- 1.5 Altlasten
- 1.6 Einwirkungen auf das Plangebiet aus bestehenden Nutzungen

### **2 Planungsrechtliche Situation**

- 2.1 Verfahren
- 2.2 Verfahrensstand
- 2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan FNP
- 2.4 Fachplanungen

### **3 Inhalte des Bebauungsplans**

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen
- 3.3 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen
- 3.4 Maß der baulichen Nutzung
- 3.5 Höhe der baulichen Anlagen
- 3.6 Bauweise
- 3.7 Überbaubare Grundstücksflächen
- 3.8 Garagen und Stellplätze, Standort von Garagen und Stellplätzen
- 3.9 Abgrabungen und Aufschüttungen
- 3.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft
- 3.11 Pflanzgebote und Pflanzbindung

### **4 Örtliche Bauvorschriften**

- 4.1 Dächer
- 4.2 Bauformen
- 4.3 Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze
- 4.4 Einfriedungen
- 4.5 Antennen
- 4.6 Abstandsflächen
- 4.7 Niederschlagswasserversickerung

- 5 Altlasten**
- 6 Ver- und Entsorgung**
- 7 Immissionsschutz**
- 8 Emissionen**
- 9 Verkehrserschließung**
- 10 Umweltbelange**
- 11 Bodenordnung**
- 12 Flächendaten**
- 13 Kosten**

## **1 Einführung**

### **1.1 Anlass, Ziel der Planaufstellung**

Die Gemeinde Ihringen ist bestrebt, die Wohnraumsituation, gerade auch für junge Familien, in der Gemeinde zu verbessern und neue Wohnbaufläche zur Verfügung zu stellen. In den gewachsenen Strukturen des Gemeindegebiets ist es nicht in ausreichendem Maß möglich, Wohnbebauung nachzuverdichten bzw. neue Wohnflächen zu entwickeln.

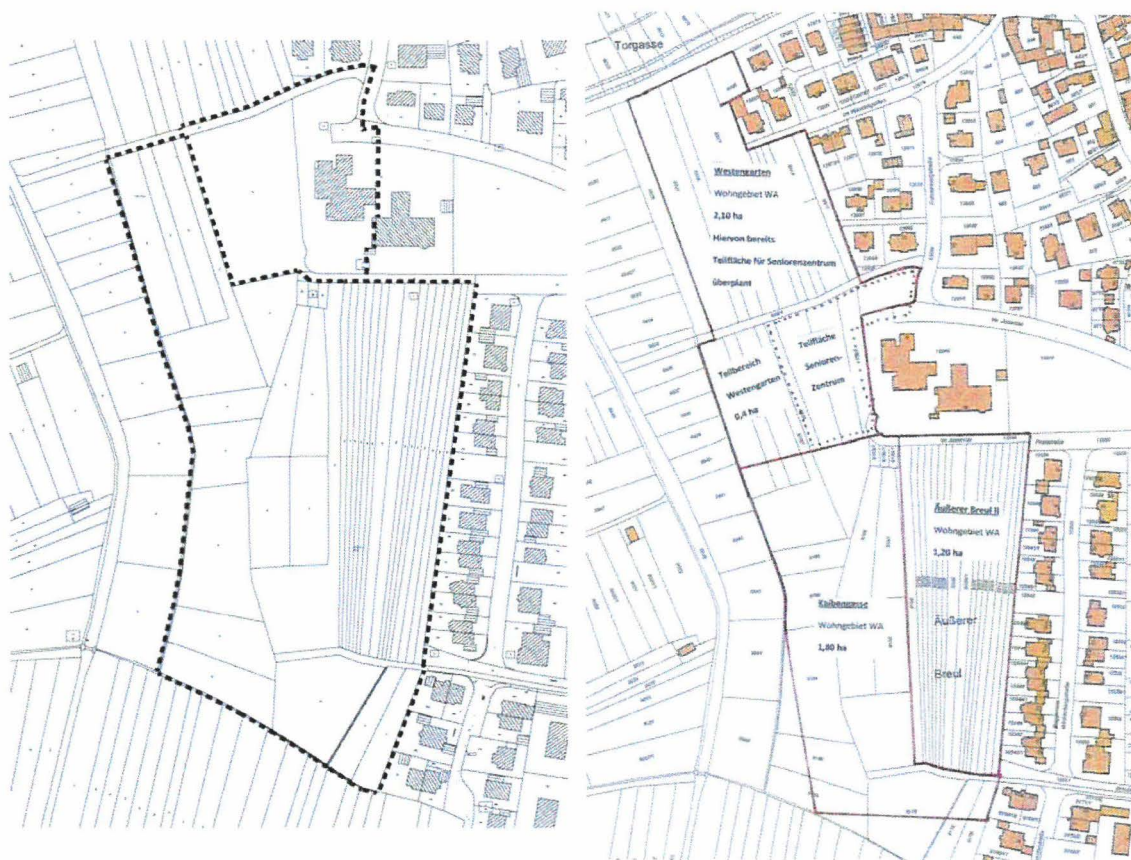
Hierfür wurden im Rahmen der Erstellung des FNP zusammenhängende, neue Flächen untersucht und als Wohnbauflächen ausgewiesen. Die zunächst vorgesehenen Flächen im Bereich „Breul“ konnten nicht weiterentwickelt werden, da hier der Lärmschutz aus gewerblich-industriellen Anlagen für die neuen baulichen Anlagen nicht gewährleistet werden konnte. In der Abwägung wurde daher beschlossen, die Entwicklung dieses nah am Bahnhof gelegenen Gebiets aufzugeben.

Auf der Suche nach alternativen Flächen wurden in der Folge die Bereiche „Äußerer Breul II“, „Kaibengasse“ und „Teilbereich Westengarten“ im Westen der Gemeinde ausgewählt. Diese wurden ebenfalls im Rahmen der Erstellung des FNP untersucht und „Steckbriefe“ für die weitere Abwägung angelegt.

Das Gebiet liegt ca. 500m vom Ortszentrum und Bahnhof entfernt ist somit gut an die vorhandene Infrastruktur mit Geschäften und öffentlichen Einrichtungen (Schule, Rathaus, Kindergarten) angebunden.

## 1.2 Lage Planungsgebiet und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Ihringen (Gemarkung Ihringen) und ist über die Post- und die Breulstraße mit dem Ortszentrum verbunden. Östlich grenzt das Gebiet an die bisherige Ortsrandbebauung entlang der Winklerbergstraße, nördlich liegen die Bereiche des Feuerwehrhauses, des evangelischen Kindergartens „Arche“ sowie der zukünftigen Flächen des Seniorenzentrums Westengarten. Im Süden und Westen wird das Planungsgebiet eingefasst durch teilweise intensiv bewirtschaftete Obstbaum- und Ackerflächen auf kleinteiligen Parzellen.



Geltungsbereich B-Plan „Kaibengasse“

Teilbereiche / Gewanne Bereich „Kaibengasse“

Für den Bebauungsplan „Kaibengasse“ werden die 3 Gewanne „Äußerer Breul II“, „Kaibengasse“ und „Teilbereich Westengarten“ zusammengefasst. Er umfasst die folgenden Flurstücknummern:

„Äußerer Breul“: Flst. Nr. 9198, 9199, 9200, 9201, 9202, 9203, 9204, 9205, 9206, 9207, 9208, 9209, 9210, 9211, 9212

„Kaibengasse“, „Teilbereich Westengarten“: Flst. Nr. 9175, 9176, 9178, 9179, 9180, ?, 9182, 9183, 9184, 9185, 9186, 9187, 9188, 9188/1, 9189, 9190, 9191, 9193/1, 9194/1, 9195/1, 9196, 9197

Straßen: Poststraße Flst. Nr. 12548, Breulstraße Flst. Nr. 12551

Das Plangebiet grenzt an die folgenden, rechtskräftigen Bebauungspläne an:

- nördlich: B-Plan „Seniorenzentrum Westengarten“
- nördlich/östlich: „Äußerer Breul“
- südlich/östlich: „Groß-Breul II“

Überlagerungen mit anderen Bebauungsplänen liegen nicht vor.

### **1.3 Bestehende Nutzungen**

Der Planungsbereich ist gekennzeichnet durch eine kleinteilige, z.T. intensive landwirtschaftliche Nutzung von Obst- und Ackerbau.

### **1.4 Topographie**

Das Gebiet kann mit seinen Höhen zwischen ca. 192.04 mNN und 194.30 mNN angesichts seiner Ausdehnung als nahezu eben betrachtet werden, das Gefälle erstreckt sich vom Fuß des Kaiserstuhls nach Westen in Richtung des Rheins. Im Bereich der Feuerwehr und des Kindergartens sowie entlang der jetzigen Ortsrandbebauung im Bereich B-Plan „Äußerer Breul“ ist das Gelände aufgeschüttet und durch eine Böschung vom Planungsareal abgesetzt. Dies war für die Höhenlage der Kanalarbeiten notwendig um an das bestehende Kanalnetz anschließen zu können. Es ist aktuell gekennzeichnet durch eine kleinteilige, landwirtschaftliche Nutzung.

### **1.5 Altlasten**

Im nordöstlichen Bereich des Planungsgebiets verläuft ein Teil des sogenannten „Panzergrabens“. Auf der Grundlage der bisher vorliegenden Untersuchungen konnten keine Anhaltspunkte zu möglichen altlastenrelevanten Verunreinigungen im Bereich des Bodens festgestellt werden. (nach Gutachten noch überarbeiten)

### **1.6 Einwirkungen auf das Planungsgebiet aus bestehenden Nutzungen**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Flächen der Freiwilligen Feuerwehr Ihringen, des Kindergartens sowie des Vereinsheims des Musikvereins. In der Nachbarschaft soll ein Bolz- und Spielplatz entstehen. Bei den bereits seit längerem bestehenden und integrierten Nutzungen ist mit wiederkehrenden Lärmeinwirkungen zu rechnen.

Der Kindergarten kann als Lärmquelle nicht zu betrachten, da diese gemäß der gültigen Rechtsprechung als sozialadäquat anzusehen ist. Für die Inbetriebnahme des inzwischen verkleinerten Bolz- und Spielplatzes wurden auf der Grundlage eines Gutachtens zwischenzeitlich Regelungen zur Nutzungsdauer erstellt.



## **2 Planungsrechtliche Situation**

### **2.1 Verfahren**

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren mit einer Öffentlichkeits- und Behördenanhörung in 2 Stufen durchgeführt. Es wurde eine Umweltprüfung durchgeführt.

Zu Beginn des Verfahrens wird parallel zur Frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden ein Scoping durchgeführt, um den Rahmen für die Umweltprüfung festzulegen und Grünordnungsplan und Umweltbericht zu erstellen.

Die Ergebnisse aus der ersten Stufe aus Öffentlichkeits- und Behördenanhörung wurden abgewägt und in der Folge in die Planung aufgenommen und verarbeitet. Diese Planung ging in die Offenlage, in welcher den Behörden und der Öffentlichkeit für die Dauer von einem Monat erneut die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wurde. Die eingegangenen Stellungnahmen werden erneut abgewägt und in die Planung eingearbeitet. Dieser Planungsstand wird dann als Satzung der Gemeinde Ihringen beschlossen.

### **2.2 Verfahrensstand**

- 23.07.2013 Aufstellungsbeschluss
- 15.07.2013 Wiederholung Aufstellungsbeschluss  
Beschluss zur Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger Öffentlicher Belange, Beschluss zum Scoping
- 30.08.2013 - Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange durch
- 01.10.2013 Auslegung
- 13.06.2016 Abwägung der Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Offenlagebeschluss
- 01.08.2016 - Offenlage
- 02.09.2016
- 05.12.2016 Abwägung der Ergebnisse aus der Offenlage und Satzungsbeschluss
- 25.06.2018 Änderungsbeschluss
- 20.05.2019 Aufhebungsbeschluss für Änderungsbeschluss vom 25.06.2018
- 20.05.2019 Beschluss zur Inkraftsetzung des Satzungsbeschlusses vom 05.12.2016
- 05.06.2019 Ortsübliche Bekanntmachung

### **2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan FNP**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Breisach-Merdingen-Ihringen (gültig seit 28.06.2007) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan kann für die WA-Bereiche daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.



men der Abwägung getroffen.

### **3 Inhalte des Bebauungsplans**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

Das Plangebiet ist als Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. In den Bereichen mit WA-Nutzung sind die Wohnnutzungen gemäß § 4 BauNVO zugelassen.

Die Gemeinbedarfsflächen sollen Flächen für eine Erweiterung des Planungsgebiets "Seniorenzentrums Westengarten" vorhalten. Die Festlegungen sollen nach Zweck und Art der baulichen Nutzung sowie des Maßes der baulichen Nutzung eine Fortführung des städtebaulichen Rahmens aus dem Bebauungsplan „Seniorenzentrum-Westengarten“ darstellen. Es sind hier alle Einrichtungen zugelassen, welche für den Betrieb eines Pflegezentrums notwendig sind. So z.B. Pflegeplätze, Tagespflege, Hospiz- und Demenzstation, Wohnungen für Pflege- und Technikpersonal, Wohnungen für Betreutes Wohnen oder Menschen mit Behinderung oder ältere Menschen, die auf Hilfe in ihren Tagesabläufen angewiesen sind.

#### **3.2 Ausschluss oder Einschränkung allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 (5) BauNVO)**

Die Ortsrandausbildung soll überwiegend den Charakter einer Wohnbebauung erhalten. Aus diesem Grund sind die nach den gemäß § 4 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen die Nr. 2 (der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) ausgeschlossen. Eine gute Anbindung an das Kerngebiet der Gemeinde Ihringen mit seinen Versorgungseinrichtungen, welche auch unmittelbar dem Planungsgebiet dienen, ist über die Post- und Breulstraße sichergestellt.

#### **3.3 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 (6) BauNVO)**

Um den Charakter der Wohnbebauung am Ortsrand zu erhalten werden ebenso sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Nrn. 4, 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen. Bei diesen ist aufgrund der einseitig orientierten, langen Anbindung über die Breul- und Poststraße mit erheblichen Lieferverkehren (mit LKW) sowie Anfahrtsverkehren zu rechnen. Weiterhin haben diese Betriebe einen Flächenbedarf, welcher in den wirtschaftlich notwendigen Größenordnungen nicht abgedeckt werden kann.

#### **3.4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)**

Die WA-Bereiche im neuen Plangebiet sollen in Bezug auf die Dichte, die Kubaturen und die Vollgeschosszahlen die bisherige Ortsrandbebauung im Bereich der Bebauungspläne „Äußerer Breul“ und „Groß-Breul II“ ergänzen und deren Maßstäblichkeit übernehmen. Hierfür werden in den Übergängen die Kubaturen und die Vollgeschosszahlen an die bestehende Bebauung angepasst.



Es sind eine GRZ von 0.4 und eine GFZ von 0.4 - 0.8 sowie 1 bis max. 2 Vollgeschosse zugelassen. Für eine gute Ausnutzung der Baufenster sind Attikageschosse zugelassen, solange diese nicht als Vollgeschoss nach LBO ausgebildet werden.

Im zur Bestandsbebauung angrenzenden Bereich entlang der Winklerbergstraße sowie zu den Freiflächen im Süden und Westen des Planungsgebiets ist bei den Häusern nur ein Vollgeschoss zugelassen. Auf diese Weise wird durch maßvolle Übergänge zum Bestand sowie zur offenen Landschaft der bisherige Ortsrandcharakter gewahrt.

Für die Gemeinbedarfsflächen werden die Regelungen aus dem angrenzenden Bebauungsplan „Seniorenzentrum-Westengarten“ übernommen. Sie ermöglichen so eine gute Ausnutzung der Flächen, die baulichen Anlagen können unter den gleichen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen erweitert werden.

Es sind eine GRZ von 0.6 und eine GFZ von 1.2 sowie max. 2 Vollgeschosse zugelassen. Für eine gute Ausnutzung der Baufenster sind Attikageschosse zugelassen, solange diese nicht als Vollgeschoss nach LBO ausgebildet werden.

### **3.5 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO, § 74 LBO)**

Im WA-Gebiet werden keine Vorgaben zu Dachformen, sondern nur zur Höhen gemacht. So werden bei Häusern mit geneigten Dächern und 2 Vollgeschossen die maximalen Traufhöhen im Bereich 7.35m - 7.95m und die max. Firsthöhen mit 12.95m - 14.20m vorgegeben. Bei Häusern mit geneigten Dächern und 1 Vollgeschoss werden die maximalen Traufhöhen im Bereich 4.50m – 5.30m und die max. Firsthöhen mit 10.75m - 11.45m vorgegeben. Auf diese Weise kann für die Straßenzüge eine zusammenhängende Höhenentwicklung gewährleistet werden.

Bei Gebäuden mit Flachdächern werden die Wand- und Gebäudehöhen definiert. Die Wandhöhen bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen dürfen maximal 7.75m – 8.35m, die Gebäudehöhen dürfen maximal 9.85m – 10.45m betragen. Die Wandhöhen bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoss dürfen maximal 4.90m – 5.60m, die Gebäudehöhen dürfen maximal 7.00m – 7.70m betragen. Auf diese Weise kann für die Straßenzüge auch bei Häusern mit Flachdächern eine zusammenhängende Höhenentwicklung gewährleistet werden.

Für die Gemeinbedarfsfläche werden zur Erreichung eines homogenen Erscheinungsbildes die Maße aus dem Bebauungsplan „Seniorenzentrum-Westengarten“ übernommen. Hier gelten eine Traufhöhe von 8.00 m und eine maximale Gebäudehöhe von 10.50 m. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachfläche. Hier werden die

In der Gemeinbedarfsfläche dürfen technisch bedingte Aufbauten, wie Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen o.ä. die max. Gebäudehöhe um bis zu 1.50m überschreiten. Da es sich nur um einzelne Bauteile handelt, die nicht die Gesamtfläche des Dachs einnehmen, ist diese Überschreitung als akzeptabel anzusehen.

Bezugshöhe ist jeweils die Oberkante Belag in der Mitte der zugeordneten Straße, gemessen in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudefassade. Bei Gebäuden im Bereich von Straßenein-

mündungen und / oder Kurven ist jeweils ein Höhenbezugspunkt als Symbol zugeordnet.

### **3.6 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Es wird für die WA-Nutzungsbereiche gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine offene Bauweise festgelegt. Die Dichten aus dem Bestand werden hier fortgeführt.

Es sind allgemein nur Einzelhäuser und Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Die Errichtung von Hausgruppen ist nicht zulässig. Dies ermöglicht, das Erscheinungsbild des Ortsrandes fortzuführen. Für die Gemeinbedarfsfläche wird allgemein gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO die offene Bauweise festgelegt. Auf diese Weise können maßstabsgerechte Übergänge zur Umgebungsbebauung geschaffen werden.

### **3.7 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Für das Plangebiet sind die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt. Dies gilt auch für die dargestellten Stellplätze, Garagen und Carports. Auf diese Weise wird gesichert, dass zusammenhängende Grünflächen erhalten bleiben.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig. Die zulässigen Maximalabmessungen betragen in der Grundfläche 3x3m sowie eine Höhe 2.30m. Die Beschränkung der Größe der Nebenanlagen soll sicherstellen, dass die Sichtbeziehungen zwischen den Grundstücken nicht zu stark eingeschränkt werden.

### **3.8 Garagen und Stellplätze, Standort von Garagen und Stellplätzen (§§ 12, 23 BauNVO)**

Im Plangebiet sind Garagen, Carports (hier: überdachte Stellplätze), Stellplätze nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen, auch innerhalb der Gebäude zulässig. Auf diese Weise wird gesichert, dass zusammenhängende Grünflächen erhalten bleiben.

### **3.9 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

Das bestehende Gelände liegt innerhalb der Straßen nicht auf dem Niveau der neuen Erschließung. Jedes Grundstücks muss daher an den Höhenverlauf der angrenzenden Erschließungsstraße angepasst und angefüllt oder abgegraben werden. Bei innenliegenden Grundstücken, welche in zweiter Reihe über eine Zufahrt an die Erschließungsstraße angebunden sind, müssen die Geländehöhen an die angrenzenden Grundstücke angepasst werden. Weiterhin können mittels einer Aufschüttung und der Ausbildung eines Gebäudesockels auch in den Bereichen Keller erstellt werden, in welchen der Mittlere Hochwasserstand MHW sehr hoch liegt.

Weitere Aufschüttungen sind nur bis zur Höhe von max. 70 cm über hergestelltem Gelände zulässig. Bei Aufschüttungen bis an die Grundstücksgrenzen sind diese baulich so einzufassen, dass hier kein Nachteil für die Angrenzer entsteht. Auf diese Weise ist es zum Beispiel bei Ausbildung



eines Sockels möglich, vor dem Gebäude vorgelagerte Terrassen anzulegen.

Bezugshöhe ist jeweils die Oberkante der Randeinfassung der zugeordneten Straße auf der dem Gebäude zugewandten Straßenseite. Bei Grundstücksgrenzen zu Nachbargrundstücken ist die Bezugshöhe die Oberkante der Randeinfassung der zugeordneten Grundstücksgrenze auf der dem Gebäude zugewandten Grundstücksseite. Ein homogener Geländeverlauf kann so in verschiedenen Bauzuständen im Planungsgebiet hergestellt werden.

Selbständige Aufschüttungen oder Abgrabungen bis zu einer Höhe von 2m, welche gemäß § 50 Abs.1, Anhang Nr. 67 LBO verfahrensfrei sind, sind im Geltungsbereich nicht zulässig. Ein homogener Geländeverlauf kann so in verschiedenen Bauzuständen im Planungsgebiet hergestellt werden.

### **3.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Gründungsbauteile (hier: Bodenplatte, Fundamente) dürfen zum Schutz des Grundwassers mit ihrer Unterkante nicht unter dem mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) zwischen 191,05 m im Nordwesten und 190,79 m im Südosten nicht liegen. Ausgenommen sind hier technisch notwendige Bauteile wie z.B. Pumpensümpfe oder Aufzugsunterfahrten da diese nur punktuell in den Grundwasserspiegel eingreifen.

Um Schäden an Bauwerkskonstruktionen zu vermeiden, sind Untergeschosse bis zum Grundwasserhöchststand HHW und zusätzlich einem Sicherheitszuschlag von 0.3m (Hinweis: Angabe Mindesthöhe Abdichtungsmaßnahmen auch in Planzeichnung bei Grundwassergleichen) als wasserdichtes Bauwerk auszuführen. Die Ausführung der Bodenplatten, Kellerwände und Lichtschächte ist gegen aufstauendes / drückendes Wasser ist zur Sicherstellung der Wasserdichtigkeit nach DIN 18195-6 auszulegen.

Stellplatzflächen für PKW sind zur Entlastung der Regenwasserableitung als wasserdurchlässige Oberflächen (z.B. Gittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenfugen-Pflaster) auszubilden.

Um Bodenbelastung durch Kontamination zu vermeiden sind Dächer mit Blei-, Kupfer oder Zinkeindeckung nur mit entsprechend beschichteten oder behandelten Oberflächen zulässig.

Um Lichtverunreinigung zu vermeiden und Insekten besser zu schützen sind Außenbeleuchtungsanlagen im öffentlichen und privaten Bereich sind insektenverträglich und streulicharm (z.B. LED-Leuchten, Natriumdampf-Niederdruckleuchten) auszubilden. Dies kommt auch dem Zweck der Energieeinsparung und der Langlebigkeit der Leuchtmittel zugute.

### **3.11 Pflanzgebote und Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 a, b BauGB)**

Im Straßenbereich erfolgt in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen eine Pflanzung mit Bäumen, die dauerhaft erhalten werden. Absterbende Bäume sind zu ersetzen. Festgesetzte Einzelstandorte

können in begründeten Fällen verschoben werden. Die Baumscheibe ist mit mindestens 6 qm zu konzipieren. Für ein geeignetes Baumsubstrat, einen luft- und wasserdurchlässigen Belag im Stamm- und Wurzelbereich und einen Schutz gegen Befahren ist Sorge zu tragen. Pro Straßenzug ist nur eine Art zulässig. Als Pflanzgut sind Bäume mit Stammumfang 16-18 cm und Drahtballierung zu verwenden. Auf dies Art und Weise wird durch die Auswahl und die Standorte der Bäume ein einheitlicher Straßenraum erzeugt.

Auf den privaten Baugrundstücken ist pro angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, mindestens aber pro Grundstück, ein einheimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder ein hochstämmiger Obst- oder Nussbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Absterben der Bäume sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Vorhandene Bäume, die erhalten werden können, können auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden. Nach § 178 BauGB kann die Gemeinde Ihringen die Grundstückseigentümer zur Umsetzung des Pflanzgebots verpflichten. Es wird so eine ausreichende Begrünung und klimatische Funktion sichergestellt.

Die zeichnerisch dargestellten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und nach deren Absterben zu ersetzen. Während etwaiger Baumaßnahmen im Baumumfeld (d.h. innerhalb eines Radius von 10 m um den Stamm) sind sie mit einer funktionsfähigen Absperrung vor Beschädigungen des Stammes und Befahren des Wurzelraums zu schützen. Sofern sich die Bäume dargestellten Bäume auf Privatgrundstücken befinden, sind sie auf das Pflanzgebot (1.6) anrechenbar. Bestandsbäume können so auf verträgliche Weise im Gebiet erhalten werden.

Auf der zeichnerisch als F 02 festgesetzten Flächen sind 2-reihig im Halbverband Hecken mit Höhen von ca. 3.00m – 3.50m zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzung ist herzustellen aus standortheimischen Sträuchern des Herkunftsgebiets 6 mit Sortierung vStr 100-150, 4-5 Tr und mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze/qm.

Auf der zeichnerisch als F 03 festgesetzten Flächen sind im Bereich der Flächen mit Intensivobstbau 3-reihig im Halbverband Hecken mit Höhen von ca. 4.50m – 5.00m zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzung ist herzustellen aus standortheimischen Sträuchern des Herkunftsgebiets 6 mit Sortierung vStr 100-150, 4-5 Tr (Sträucher) bzw. Hei 150-200 und mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze/qm.

Auf diese Weise wird an den Flächen ein Schutz vor landwirtschaftlichen Emissionen sichergestellt.

## 4 Örtliche Bauvorschriften

### 4.1 Dächer (§ 74 LBO Abs. 1, Nr. 1)

Festlegungen zu Dachformen werden nicht gemacht. Bei der Ausführung von Flachdächern sind die maximalen Wand- und Gebäudehöhen zu beachten. Bei der Ausführung von geneigten Dächern sind die max. Trauf- und Firsthöhen zu beachten. Diese Regelung ermöglicht unterschiedliche Bauformen und somit Ausnutzung der Grundstücke, gleichzeitig werden die städtebaulichen Kubaturen einheitlich gehalten.

Dachaufbauten sind maximal bis zur Hälfte der Gesamtlänge der darunterliegenden Gebäude zulässig. Gemessen wird vom Schnittpunkt Aussenkante Dach/Aussenkante Wand bis zum Schnittpunkt Dach/ Aussenkante Aufbau. Dachgeschosse können so optimal ausgenutzt werden. Von den Giebelwänden ist beidseitig ein Abstand von mindestens 1.00 m einzuhalten. Durch die in den Baugrenzen festgesetzten maximal zulässigen Gebäudegrößen treten diese Dachaufbauten jedoch nicht zu massiv in Erscheinung. Die Dachaufbauten fügen sich harmonisch in die Dachflächen ein, die Dachlandschaft unterstreicht den Charakter einer Ortsrandbebauung.

Dachaufbauten können in Verlängerung der Aussenwand über die Traufe hinaus ausgebildet werden. Die Höhe des dadurch entstehenden Raums darf nicht höher als die des darunterliegenden Raums sein. Es ist so eine baukonstruktiv einfachere Ausbildung von Dachaufbauten ohne aufwändige Kniestock- oder versetzte Wandkonstruktionen möglich, Dachgeschosse können so optimal für Wohnzwecke ausgenutzt werden.

Der Ansatz von Dachaufbauten muss mindestens 0.50m unterhalb des Hauptfirstes liegen. Gemessen wird vertikal von der Oberkante First bis zum Schnittpunkt der Hauptdachfläche mit dem Dach des Aufbaus.

Der Dachüberstand incl. Regenrinne darf bei geneigten Dächern (z.B. Sattel-, Pult-, Zeltdächer) max. 0.70m betragen. Bezugspunkt ist der Traufpunkt. Es ist waagrecht zu messen. Die zuvor genannten Regelungen ermöglichen es, dass Dachaufbauten und Dachüberstände das städtebauliche Erscheinungsbild nicht zu sehr beeinflussen.

Die Dächer von Doppelhäusern müssen in Trauf-, Firsthöhe, Dachneigung und Dachüberstand gleich ausgeführt werden. Abweichungen um bis zu 50cm bei Trauf-, Firsthöhe und Dachüberstand sind innerhalb der max. zulässigen Maße zulässig. Die Firstlinie muss senkrecht zur Gebäudetrennfuge angeordnet werden. Die jeweiligen Bauherren haben so die Möglichkeit, die Gebäude an die bereits erstellten Doppelhaushälften anzupassen ohne das städtebauliche Gesamtbild zu beeinträchtigen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis maximal 20°) müssen mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt werden. Bei Einsatz von Photovoltaik reicht eine herkömmliche Dachabdichtung.

Elemente für Photovoltaik und Solarthermie müssen umlaufend mindesten 1m von der Vorderkante der Außenwände eingerückt angeordnet werden. Gemessen wird waagrecht vom Schnittpunkt

Aussenkante Dach/Aussenkante Wand bis zum Schnittpunkt Dach/ Aussenkante Photovoltaik- bzw. Solarthermieelement. So ist die Integration der Elemente in das Erscheinungsbild gesichert.

Bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern (bis maximal 20°) dürfen Elemente für Photovoltaik und Solarthermie bis zu einer Höhe von 1.50m aufgestellt werden. Es ist von der obersten Lage der Dachhaut aus und parallel zur Dachhaut zu messen.

Bei sonstigen Dachformen sind Elemente für Photovoltaik und Solarthermie in die Dachflächen zu integrieren. Ein Aufbau von maximal 25cm über der Dachfläche ist möglich. Es ist von der obersten Lage der Dachhaut aus und parallel zur Dachhaut zu messen.

Die beschriebenen Regelungen erlauben es, dass ein hohes Maß an Ausnutzung regenerativer Energien bei Wahrung des städtebaulichen Ortsrandcharakters möglich ist.

Well-Faserzementplatten, Trapezbleche, Kunststoffdachdichtungsbahnen und Bitumendachbahnen sind als oberste, sichtbare Lage auf geneigten Dachflächen (Satteldächer) nicht zulässig um den Gebietscharakter als Wohnbebauung zu wahren.

Stark reflektierende Materialien, die zu Blendeffekten führen können (z.B. polierte Metalloberflächen, glasierte Dachziegel) sind für die Dacheindeckung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zu regenerativen Energiegewinnung bzw. Warmwassererzeugung. Hierdurch werden nachbarschaftliche Belange als auch das Erscheinungsbild des Ortsrands, welcher auch von den Hängen des Kaiserstuhls aus sichtbar ist, nicht gestört.

Mit den bisher beschriebenen Regelungen zu den Dachformen, zur Integration erneuerbarer Energien und zu Materialien soll an den bestehenden Ortsrand mit seiner überwiegenden Wohnnutzung angeschlossen werden.

#### **4.2 Bauformen (§ 74 LBO Abs. 1, Nr. 1)**

Doppelhäuser müssen in Gebäude-Kubatur, Trauf-, Firsthöhe, Dachneigung und Dachüberstand gleich ausgeführt werden. Abweichungen um bis zu 50cm innerhalb der max. zulässigen Maße sind zulässig. Die jeweiligen Bauherren haben so die Möglichkeit, die Gebäude nach eigenen Erfordernissen und Möglichkeiten an die bereits erstellten Doppelhaushälften anzupassen ohne das städtebauliche Gesamtbild zu beeinträchtigen.

Umwehrungen von Dachterrassen auf den Nebenbaukörpern bei Ausbildung eines Flachdachs sowie Umwehrungen von Attikageschossen müssen transparent sein (Stahlgeländer, Klarglasfüllungen), massive Bauteile oder lichtundurchlässige Verkleidungen (Platten, Schalungen o.ä.) sind als Umwehrungen nicht zulässig. Hiermit wird auch bei Ausbildung von Attikageschossen oder von Nebenbaukörpern ein gleichmäßigeres Erscheinungsbild bei den Gebäudehöhen erreicht.

#### **4.3 Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze (§ 74 LBO Abs. 1, Nr. 1)**

Befestigte Flächen (Wege, Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten) müssen mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung ausgeführt werden. Mit dem geringeren Versiegelungsgrad auf den Grundstücken kann Oberflächenwasser dezentral in den Boden eingeleitet werden, zusätzliche

Belastungen für die Kanalisation werden verringert.

Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume). Auf diese Weise können Geruchsbelästigungen durch Lagerung von Müll minimiert werden. Die Begrünung unterstützt das Mikroklima und bietet Lebensräume für Kleinlebewese und Vögel.

Im Baugebiet sind alle unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen auf privatem Gelände, die nicht als Zugang, Arbeits- oder Lagerfläche oder als Terrasse benutzt werden, zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Begrünung unterstützt das Mikroklima und bietet Lebensräume für verschiedene Tierarten.

#### **4.4 Einfriedungen (§ 74 LBO Abs. 1, Nr. 3)**

Der Ortsrand der Gde. Ihringen ist gekennzeichnet durch kleinteilige Kulturen aus Streuobstwiesen und Feldparzellen. Stacheldrahteffassungen sind als Bestandteil größerer Weideeffassung nur in geringem Umfang anzutreffen. Stacheldraht ist als Einfriedung daher nicht zulässig.

#### **4.5 Antennen (§ 74 LBO Abs. 1, Nr. 4)**

An jedem Gebäude sind nur eine sichtbare Antenne und ein Parabolspiegel zugelassen. Dies kann auch eine Gemeinschaftsantenne sein. Satellitenantennen sollen die gleiche Farbe wie die dahinterliegenden Flächen aufweisen. Diese Regelungen tragen zur Wahrung des Ortsrandcharakters bei.

#### **4.6 Abstandsflächen (§ 74 LBO Abs. 1, Nr. 7)**

Abweichend von § 5 Abs. 7 LBO kann der seitliche Grenzabstand bei Errichtung von Dachaufbauten, welche länger als 5.00 m sind, auf bis zu 3.00m reduziert werden kann. Es ist zugelassen, dass Dachaufbauten bis zur Hälfte des dazugehörigen Dachs auszuführen. Bei Längen über 5.00m müssen die Dachgauben gemäß LBO auf die Abstandsflächen angerechnet werden, dies soll über diesen Passus ausgeschlossen werden. Die Regelungen zu den Vollgeschossen sind weiterhin zu beachten. Diese Regelung ermöglicht eine bessere, räumliche Ausnutzung und Erschließung von Dachgeschossflächen. Der Eindruck eines allgemeinen Wohngebiets bleibt somit gewahrt.

#### **4.7 Niederschlagswasserversickerung (§ 74 LBO Abs. 3, Nr. 2)**

Auf der Grundlage der Baugrundvorerkundung des IB Taberg vom 28.06.2013 wird festgestellt, dass der Grundwasserhorizont in Bereich der Niederterrassenschotter bereits sehr hoch ansteht. Gleichzeitig werden große Teile der Deckschichten als wasserundurchlässig eingestuft. Die Versi-

ckerungs- und Aufnahmefähigkeit des Bodens ist daher nur sehr beschränkt möglich. Es wird daher eine Retention des anfallenden Niederschlagswassers mittels Zisternen und gedrosselten Überläufen vorgegeben. Auf diese Weise kann eine Überlastung des bereits bestehenden Kanalsystems ausgeschlossen werden.

## **5 Altlasten**

Der Panzergraben wurde im bei der Erarbeitung des allgemeinen Bodengutachtens durch das Ingenieurbüro Taberg nicht nochmals sondiert. Bei einer früheren Untersuchung (22.03.2011) wurden mehrere Sondierbohrungen abgeteuft. Es wurden im Bereich der vermuteten Altlasten im sogenannten „Panzergraben“ keine Anhaltspunkte zu altlastenrelevanten Bodenverunreinigungen gefunden.

## **6 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets wird über die Anschlüsse im Bereich der Post- und der Breulstraße hergestellt.

## **7 Immissionsschutz**

Bei den westlich angrenzenden Flächen wird im Wesentlichen Garten- und Obstanbau in nichtintensiver Bewirtschaftung ohne Einsatz von Spritzmitteln durchgeführt. Entsprechenden Schutzmaßnahmen sind daher nur in Form von Heckenanpflanzung bei direkter Angrenzung an landwirtschaftlich genutzte Fläche notwendig.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung auf den westlich und südlich an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen kann es zu Staub-, Lärm- oder Geruchsemissionen kommen. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

## **8 Emissionen**

Durch die Erstellung des neuen Baugebiets ist für die angrenzenden Bereiche mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Dies betrifft besonders die Post- und die Breulstraße.

## **9 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die jeweilige Verlängerung der Post- und der Breulstraße.

## **10 Umweltbelange**

Belange des Umweltschutzes sind in die Abwägung einzubeziehen. Seit der Einführung des EAG-



Bau ist für diese Belange eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist entsprechend § 2 a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beigefügt,

Nach § w (4) BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bebauungsplan fest, in welchem Umfang und welchem Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Dieses sogenannte Scoping wurde parallel zur Frühzeitigen Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Die sich aus der Grünordnungsplanung und der Abwägung umweltschützender Belange ergebenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden in den Bebauungsplan integriert.

## 11 Bodenordnung

Die Flurstücke im Plangebiet sind kleinparzelliert. Im Rahmen der Umsetzung der Planung ist voraussichtlich eine Bodenordnung nach den §45 ff. Baugesetzbuch erforderlich.

## 12 Flächendaten

Flächendaten

• Geltungsbereich:	3.788 ha	100 %	Bezogen auf WA-Gebiet
• Familienheimbau (WA-Gebiet):	2.22 ha	58.60 %	
• Gemeinbedarfsfläche	0.36 ha	9.50 %	
• Erschließung:	0.68 ha	17.95 %	100%
• Flächen für Kompensationsmaßnahmen:	0.43 ha	11.35 %	18.07 %
• Öffentliche Grünfläche:	0.14 ha	2.63 %	18.07 %

## 13 Kosten

Der Gemeinde Ihringen entstehen Kosten für die Erstellung der Erschließung und Gebietsversorgung sowie Planungskosten.