

Bebauungsplan

**Seniorenzentrum
Westengarten**

Inkrafttreten:

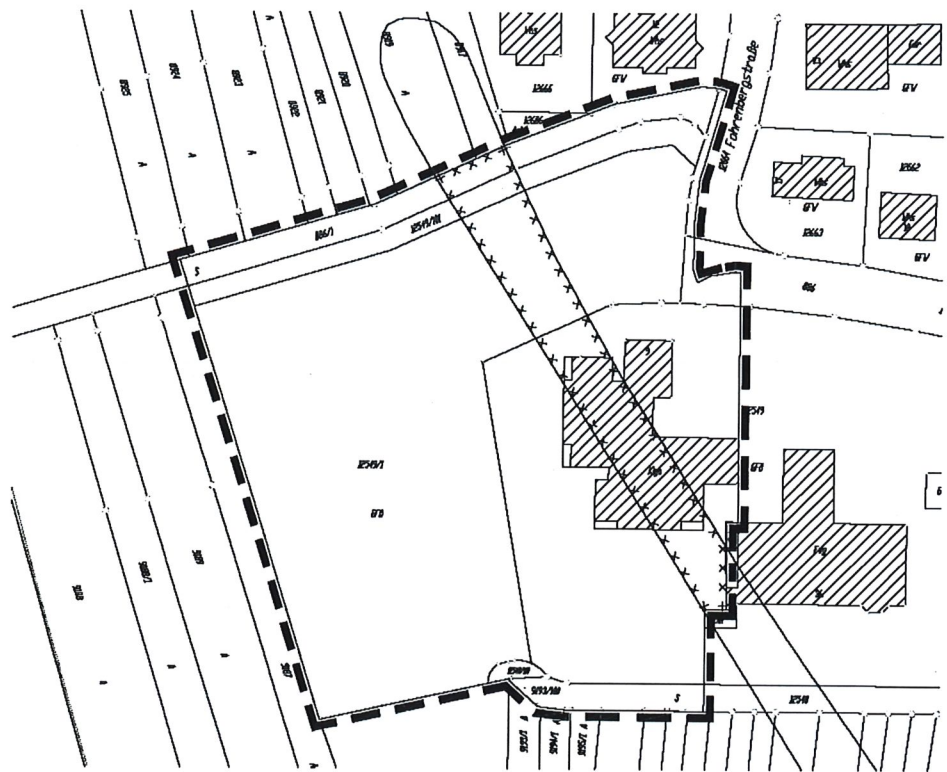
19.06.2013

Zweitfertigung

Gemeinde Ihringen

Bebauungsplan „Seniorenzentrum-Westengarten“

Fassung: Satzung
§ 10 (1) BauGB
Stand: 23.07.2012



Satzungen
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung
Umweltbericht und Grünordnungsplan
Altlastenerkundung
Baugrundvorerkundung
Zwei Deckblätter

fsp.stadtplanung

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

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Plangebiets / Geltungsbereich	3
1.3	Bestehende Nutzungen	5
2	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	5
2.1	Verfahren	5
2.2	Verfahrensdaten.....	6
2.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
3	INHALTE DER BEBAUUNGSPLANUNG.....	7
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
3.2	Zulässige Grundfläche baulicher Anlagen	8
3.3	Gebäudehöhen.....	8
3.4	Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen	9
3.5	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	9
3.6	Leitungsrecht.....	9
3.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
4.1	Dächer der Haupt- und Nebenanlagen.....	11
4.2	Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	11
4.3	Niederschlagswasserversickerung	11
5	ALTLASTEN	11
6	VER- UND ENTSORGUNG	12
7	IMMISSIONSSCHUTZ.....	12
8	EMISSIONEN	12
9	VERKEHRSERSCHLIESSUNG	12
10	UMWELTBELANGE	13
11	FLÄCHENBILANZ	13
12	KOSTEN UND FOLGEWIRKUNGEN.....	14

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 14

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Angesichts der demographischen Entwicklung und der zu erwartenden Entwicklungen im Bereich der Versorgungssysteme für pflegebedürftige und alte Menschen sind die Gemeinden vor die Aufgabe gestellt, Lösungsansätze für das Wohnen im Alter zu entwickeln. Die wichtigsten Entwicklungstrends lassen sich wie folgt zusammen fassen:

- Wachsender Anteil der älteren Bevölkerung bei gleichzeitigem Rückgang des Anteils an jungen Menschen
- Steigende Lebenserwartung, Ausweitung der letzten Lebensphase mit einem stark steigenden Betreuungsaufwand
- Zunahme alleinstehender älterer Menschen und Verringerung des Potenzials helfender Angehöriger
- Höhere Ansprüche an das Wohnen auch im Alter, Wunsch nach Selbstbestimmung

Um diesem Entwicklungstrend Rechnung zu tragen, veranlasst die Gemeinde Ihringen die Planung des Pflegezentrums im Bereich Westengarten. Die bisher bestehende, kleinere Pflegeeinrichtung in Gottenheim mit ca. 28 Plätzen soll aufgegeben werden und ein neues, mit verschiedenen Pflege- und Therapiemöglichkeiten konzipiertes Pflegezentrum in Ihringen angesiedelt werden. Der Betreiber in Ihringen wird derjenige sein, der bereits derzeit die Einrichtung in Gottenheim betreibt.

Das Ziel ist, ein ganzheitlich konzipiertes Pflegezentrum mit angegliedertem betreuten Wohnen in Ihringen zu etablieren, um älteren Menschen möglichst lang ein Leben in der gewohnten Umgebung anbieten zu können. Das Pflegezentrum soll daher zum einen ca. 12 betreute Wohneinheiten für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung bieten und zum anderen ca. 60 Pflege- und Tagespflegeplätze bereitstellen. Das ganzheitlich abgestimmte Konzept gewährleistet, dass die älteren oder behinderten Menschen im Rahmen ihrer eigenen Möglichkeiten im betreuten Wohnen selbstbestimmt leben können und auch im Falle eines Umzugs ins Pflegeheim ihren gewohnten Lebensraum nicht verlassen müssen.

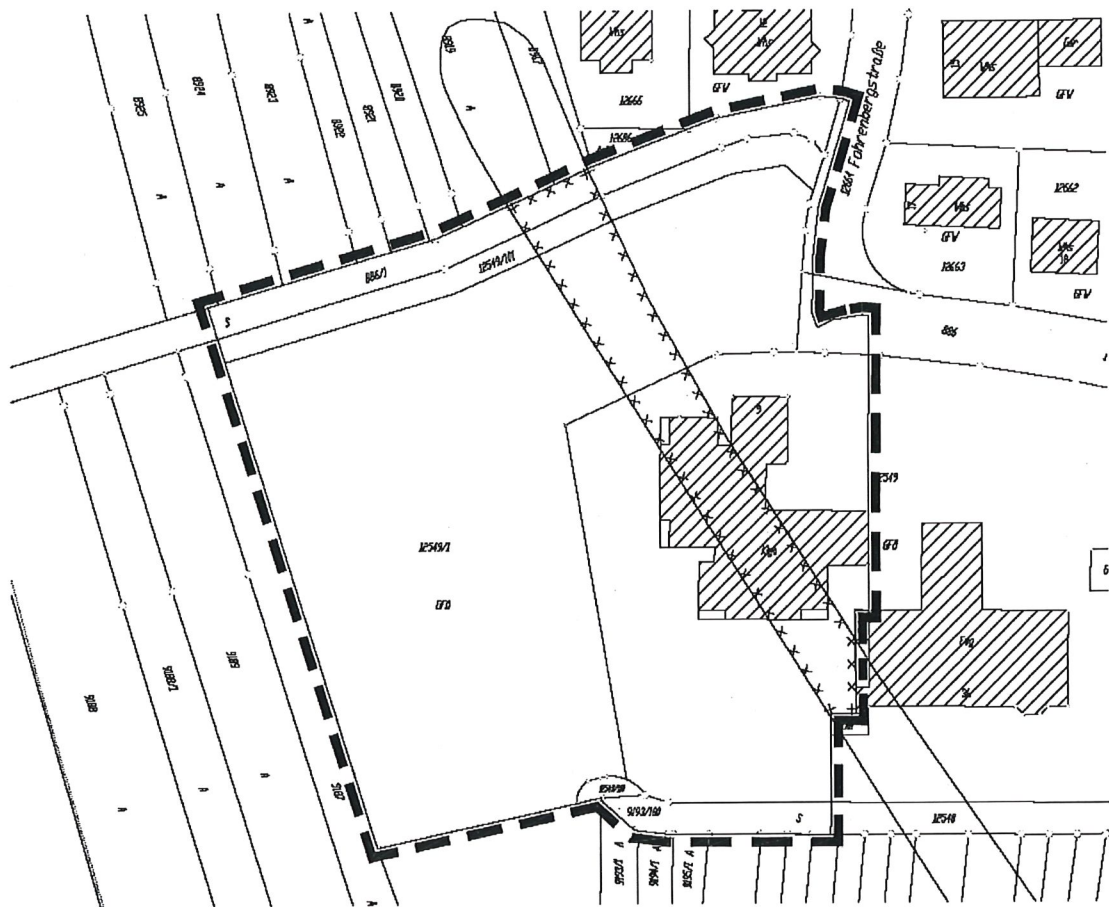
Durch den Neubau des Pflegezentrums können altersgerechte Bedürfnisse (Fahrstühle, Ebenerdigkeit bzw. die Verbindung über Rampen) von Grund auf miteinbezogen werden und neue Pflege- und Therapieformen (z.B. Demenzgarten) in der Planung berücksichtigt werden.

Durch die Lage am beliebten Kaiserstuhl- Radweg ergibt sich für das Pflegezentrum die Möglichkeit, die überwiegend für Bewohner und Gäste geplante Cafeteria nach Außen zu öffnen und in den Frühlings- und Sommermonaten z.B. Eis oder Getränke für Fußgänger oder Radfahrer anzubieten. Dadurch können kurzweilige Kontakte zwischen Pflegeheimbewohnern und Gästen entstehen, die den Alltag der Bewohner bereichern.

1.2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Ihringen; östlich direkt angrenzend und teilweise miteinbezogen liegen der evangelische Kindergarten sowie das Feuerwehrgerätehaus von Ihringen. Im Westen schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an, teilweise in Form von Sonderkulturen.

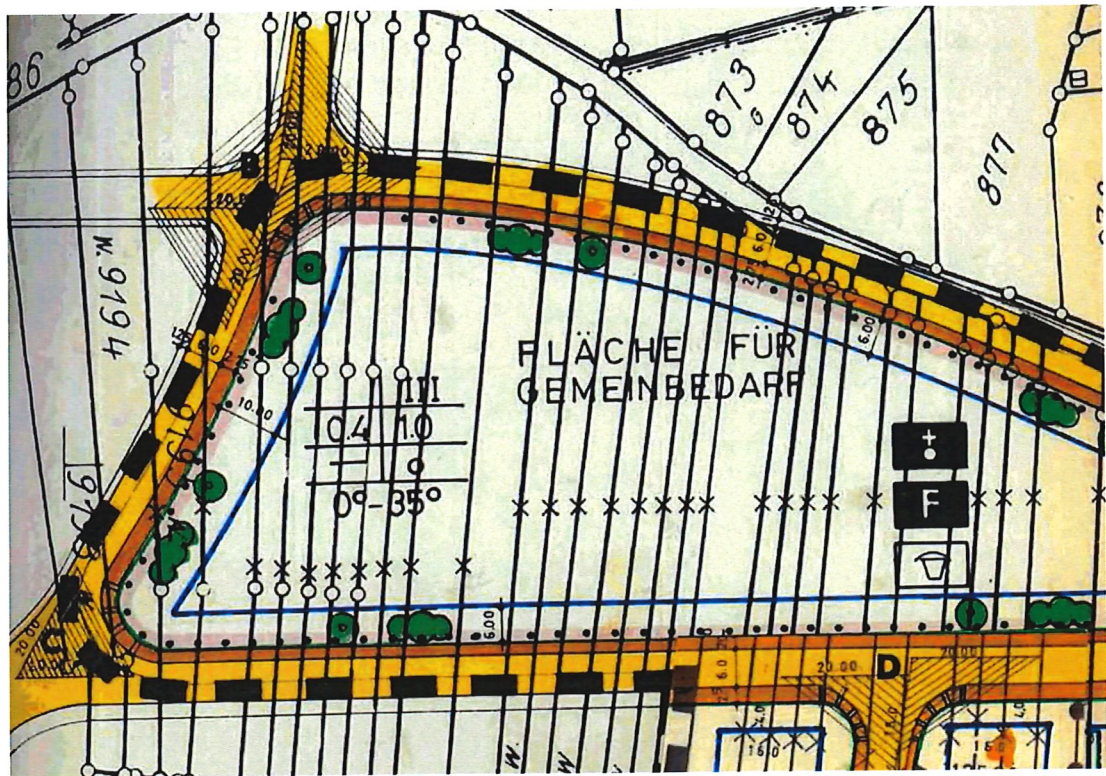
Der Bebauungsplan umfasst die Flst. Nr. 12549/1, 12549/100 und 12549/101 sowie Teile der Flst. Nr. 886/1, 9193/100, 12548, 12549 und 12664.



Innerhalb des Plangebietes werden zwei rechtsgültige Bebauungspläne überlagert: Der Bebauungsplan „Äußerer Breul“ und der Bebauungsplan „Nagel-Westengarten“ in der Fassung der 1. Bebauungsplanänderung.

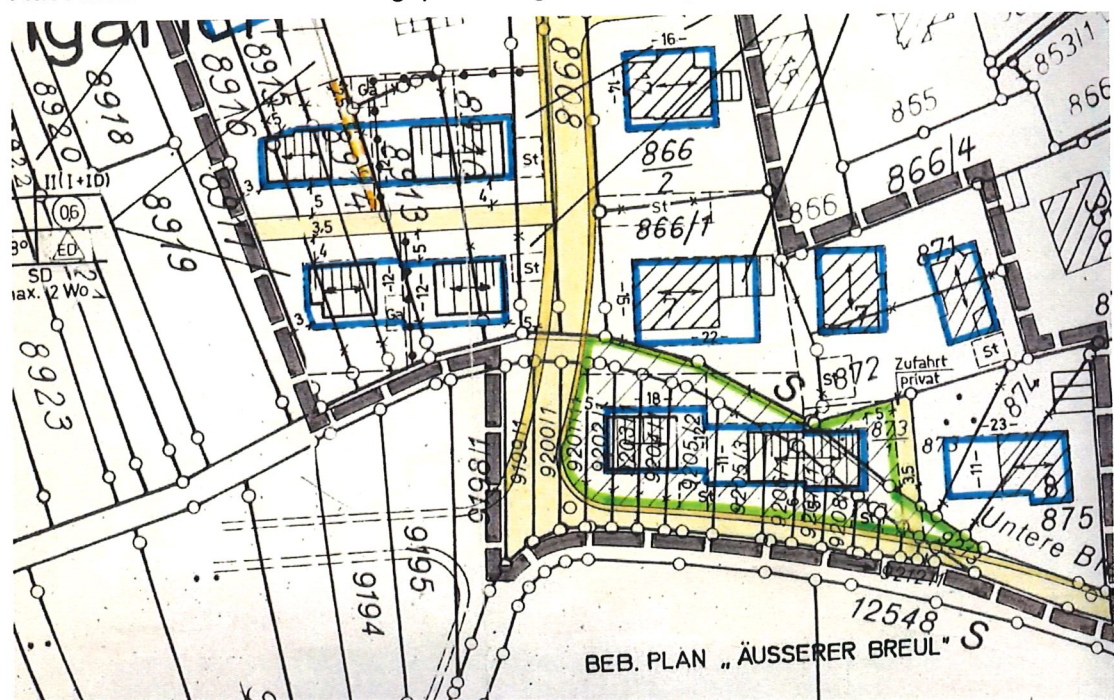
Im Osten wird der Bebauungsplan „Äußerer Breul“ teilweise durch das Plangebiet überlagert. Dies ist notwendig, da durch den bestehenden Kindergarten die im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen deutlich überschritten wurden. Um diese Bestandssituation nachträglich planungsrechtlich abzusichern wurde der Gesamtbereich des Kindergartens mit in den neuen Bebauungsplan einbezogen. Weiterhin sah die Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan „Äußerer Breul“ nicht die Zweckbestimmung Kindergarten vor, sondern nur „kirchliche Zwecke“ und „Feuerwehr“. Auch diese wird durch die Einbeziehung nachträglich richtig gestellt.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Äußerer Breul“:



Im Norden schließt sich der Bebauungsplan „Nagel-Westengarten“ an. In diesem Bebauungsplan war die direkte Verlängerung der Straße „Im Josental“ beabsichtigt, um die Erschließung potentieller Wohnbaufläche im Westen zu ermöglichen.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Nagel-Westengarten“:

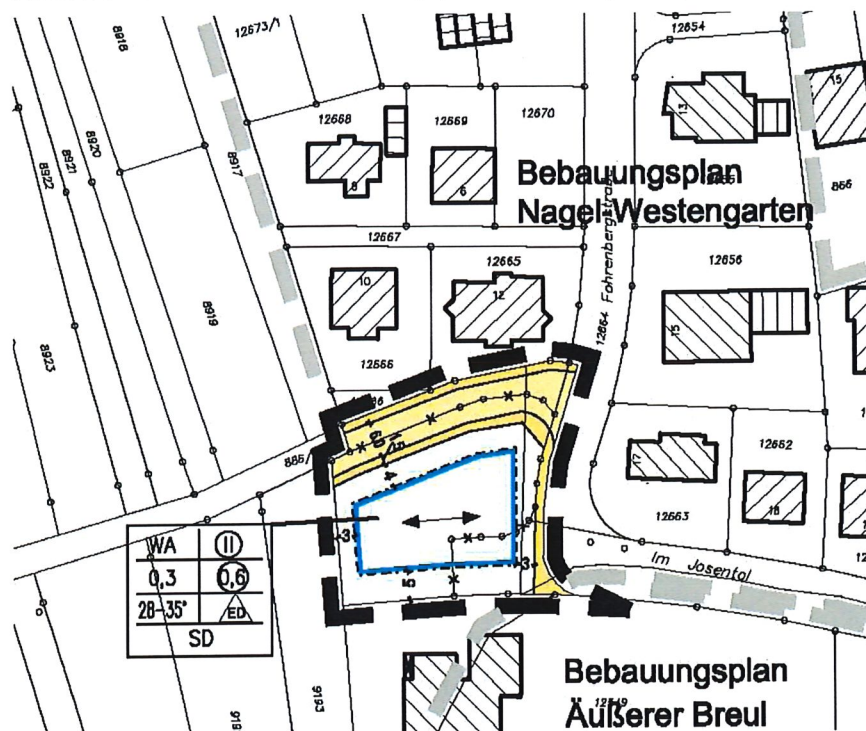


BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 14

Eine 1. Bebauungsplanänderung dieses Bebauungsplanes veränderte die Straßenführung, indem der Wirtschaftsweg mit einem deutlichen Versatz zur Straße „Im Josental“ an die Föhrenbergstraße angeschlossen wurde. Ziel dieser Planung war eine Verkehrsberuhigung durch eine S-Kurvensituation. Die durch den Straßenverschwenk entstandene Restfläche wurde für ein zusätzliches Wohngebäude vorgesehen, welches jedoch nicht realisiert wurde. Diese Fläche soll künftig der Gemeinbedarfsfläche zugeschlagen werden.

Ausschnitt aus der 1. Bebauungsplanänderung „Nagel-Westengarten“:



1.3 Bestehende Nutzungen

Momentan wird ein Großteil der Plangebietsfläche landwirtschaftlich durch Obstbau genutzt. Die weiteren Flächen dienen derzeit dem Kindergarten als Außenflächen in Form von Spiel- oder Rasenflächen.

2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Somit findet eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung statt.

Zu Beginn des Verfahrens wird zeitgleich mit der Frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden ein Scoping durchgeführt, um den Rahmen für die Umweltprüfung festzulegen sowie Grünordnungsplan und Umweltbericht zu erarbeiten. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Einarbeitung der Anregungen folgt die Offenlage, in der der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange erneut für die Dauer eines Monats die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wird. Auch die in diesem Zeitraum eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und eingearbeitet, bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird.

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 14

2.2 Verfahrensdaten

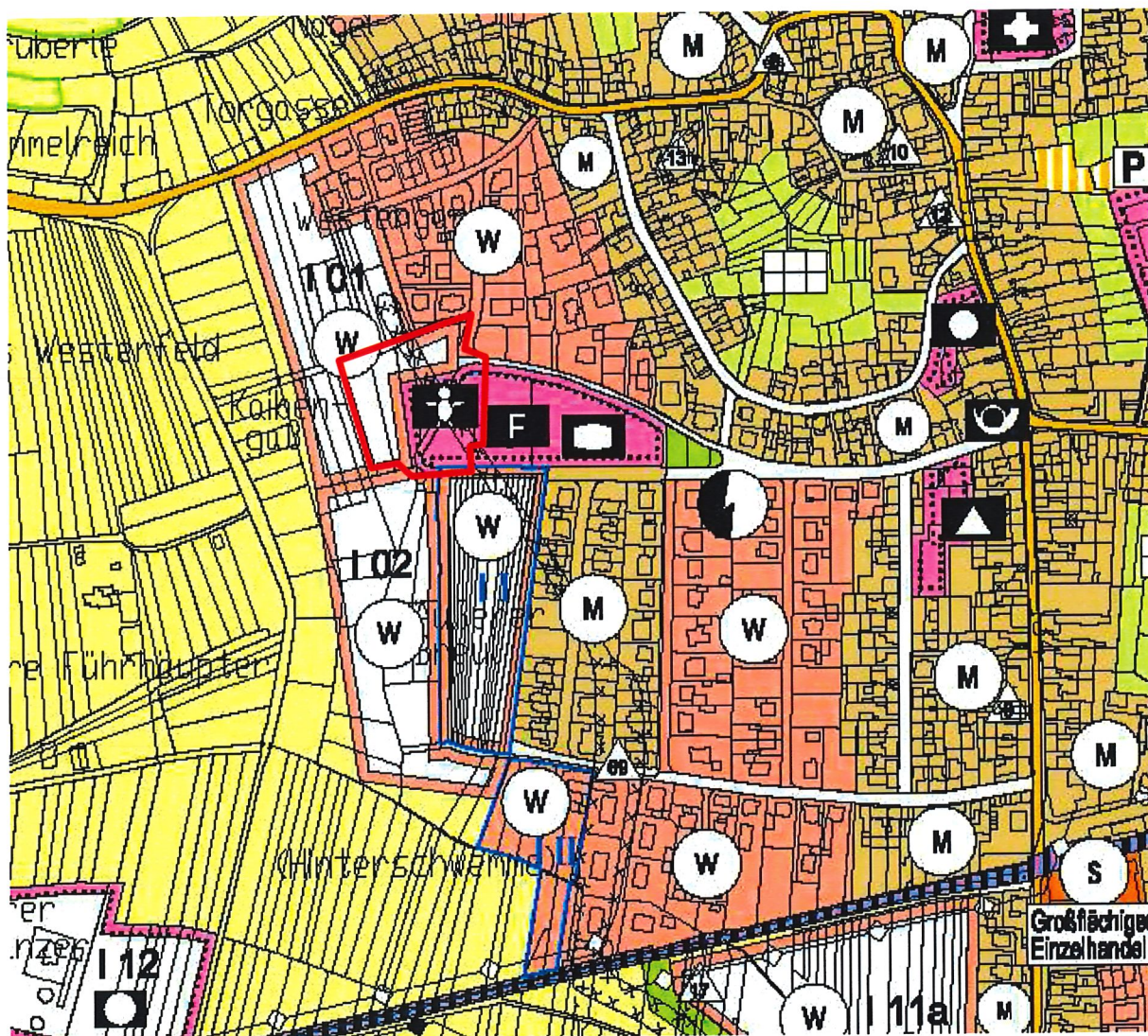
06.06.2011	Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie „Scoping“
16.06. – 19.07.2011	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie „Scoping“
25.07.2011	Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Beschluss der Offenlage
04.06. – 05.07.2012	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
23.07.2012	Entscheidung über die in der Offenlage vorgebrachten Anregungen und Satzungsbeschluss

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Breisach-Merdingen- Ihringen (wirksam seit dem 13.07.2006) ist das Plangebiet teils als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Kindergarten“, „Feuerwehr“, „Soziale Zwecke“, teils als Wohnbaufläche dargestellt.

Da in Wohnbauflächen Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig sind, kann die Fläche des Pflegezentrums als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten. Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“, ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan direkt abzuleiten.

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit rot markiertem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans:



3 INHALTE DER BEBAUUNGSPLANUNG

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Die Fläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ ist für den bereits bestehenden evangelischen Kindergarten vorgesehen. Entsprechend sind dort Gebäude und Einrichtungen, die der Betreuung von Kindern dienen sowie alle erforderlichen Nebeneinrichtungen und Anlagen (z.B. Küchen, Abstell- und Sanitärräume) und Garagen, Stellplätze und Carports zugelassen.

Die Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ ist für das Pflegezentrum und das betreute Wohnen vorgesehen. Dort sind Einrichtungen zugelassen, die für das Pflegezentrum notwendig sind, wie z.B. Pflegeplätze, Tagespflege, Hospiz- und Demenzstation als auch Wohnungen für die im Pflegezentrum arbeitenden Personen (Betreuungspersonen und Hausmeister). Ebenso sind Einrichtungen zulässig, die das betreute Wohnen für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung unterstützen. Zudem ist in der Gemeinbedarfsfläche auch die Einrichtung eines

BEGRÜNDUNG

Seite 8 von 14

Kiosk bzw. einer Cafeteria zugelassen. Dort können die Bewohner gemeinsam oder mit Besuchern zusammen Zeit verbringen und selbstbestimmt Kaffee trinken gehen.

3.2 Zulässige Grundfläche baulicher Anlagen

In beiden Gemeinbedarfsflächen ist eine GRZ von 0,6 zugelassen. Die relativ hohe GRZ ist notwendig, um die für den jeweiligen Betrieb notwendigen Einrichtungen und Nebenanlagen zu ermöglichen.

Die GFZ liegt in der gesamten Flächen bei 1,2. Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse, wobei das Dachgeschoss als Attikageschoss ausgebaut werden kann, sofern es kein Vollgeschoss ist. Diese Option, ein drittes Geschoss als Attikageschoss auszubauen, ermöglicht eine gute Ausnutzung der bebauten Fläche und unterstützt gleichzeitig, dass die Gebäude gegenüber dem öffentlichen Raum und der umgebenden Bebauung nicht massiv in Erscheinung treten.

3.3 Gebäudehöhen

Für das betreute Wohnen ist eine maximale Traufhöhe von 7,0 m und eine maximale Gebäudehöhe von 9,5 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt gilt der Bezugspunkt A auf der Fohrenbergstraße, als oberer der höchste Punkt der Dachfläche. Für dieses Gebäude wurde aufgrund seiner Lage in direkter Nähe zu den Wohngebäuden eine niedrigere Höhe festgesetzt. Technische Aufbauten, wie z.B. Aufzugtürme, die für barrierefreies Wohnen unabdingbar sind, dürfen die maximale Gebäudehöhe um maximal 1,5 m überschreiten; da sie nicht flächendeckend auf der gesamten Dachfläche in Erscheinung treten, ist diese Überschreitung hinzunehmen.

Für das Kindergartengebäude ist eine maximale Traufhöhe von 8,0 m und eine maximale Gebäudehöhe von 10,5 m festgesetzt; als unterer Bezugspunkt gilt der Bezugspunkt A auf der Fohrenbergstraße, als oberer der höchste Punkt der Dachfläche.

Das Pflegezentrum darf die maximale Traufhöhe von 8,0 m und die maximale Gebäudehöhe von 10,5 m nicht überschreiten. Technische Aufbauten, wie z.B. Aufzugtürme, dürfen die Gebäudehöhe um maximal 1,5 m überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist der Bezugspunkt B, der nördlich des Baufensters liegt.

Die Höhenstaffelung der Gebäude dient der Eingliederung der neuen Gebäude in die umgebende Bestandsbebauung. Die unterschiedlichen Bezugspunkte A und B berücksichtigen dabei die leichten Niveauunterschiede.

3.4 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Um die gesetzmäßig vorgeschriebene Umfahrungsmöglichkeit des Pflegezentrums mit ca. 3 m Breite durch die Feuerwehr zu gewährleisten und um die Qualität des südlich angedachten Freiraums nicht zu stören, ist die Errichtung von Stellplätzen und Carports nur innerhalb des Baufensters oder der dafür ausgewiesenen Stellplatz- und Carportzonen zulässig.

Anlagen wie Garagen oder Nebenanlagen, die hochbaulich in Erscheinung treten und über 20 m³ Bruttorauminhalt aufweisen, und im Vergleich zu Stellplätzen und Carports massiver in Erscheinung treten, sind nur innerhalb der Baufenster zugelassen, um die Freiraumqualität nicht zu beeinträchtigen und das Gebiet nicht durch solitäre Einzelbebauung zu überfrachten.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die u.a. der energetischen Versorgung des Gebietes dienen, sind im gesamten Gebiet zugelassen. Diese Festsetzung kann auch die Umsetzung des derzeit angedachten Energieversorgungskonzeptes unterstützen.

3.5 Leitungsrecht

Im Osten des Gebietes verläuft eine Telekomleitung; diese ist durch ein 3 m breites Leitungsrecht gesichert. Auf der mit Leitungsrecht belegten Fläche sind weder hochbauliche Anlagen noch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern zulässig; auch Carports dürfen in dem betroffenen Bereich nicht errichtet werden. Stellplätze sind auf der mit Leitungsrecht versehenen Fläche zulässig.

3.6 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Um das Gebiet zu durchgrünen und qualitätvolle Außenbereiche für das Pflegeheim zu entwickeln, sind die unversiegelten Flächen mit Baumpflanzungen anzulegen. Pro angefangener 300 m² unbebauten Grundstück ist daher ein großkroniger Laub- oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich der Stellplätze ist je sechs Stellplätze ein großkroniger Laub- oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Durch diese Festsetzung kann der Stellplatzbereich zudem aufgelockert werden.

3.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Aufgrund der unterschiedlichen Daten aus den Grundwassermessstellen aus früheren Untersuchungen können laut des Berichtes des Planungsbüros Taberg keine abschließenden Werte für den mittleren Grundwasserhöchststand angegeben werden. Auch die stark unterschiedlichen Bodenprofile der zehn durchgeführten Bohrungen im Plangebiet lassen auf einen standortspezifischen Grundwasserwert schließen. Daher wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass mit dem Bauantrag nachzuweisen ist, dass das Vorhaben den am spezifischen Standort vorherrschenden mittleren Grundwasserhöchststand einhält.

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen oberirdische Stellplätze, Wege- und Dachflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Auch die Feuerwehrumfahrt kann mit Rasenpflaster befestigt

BEGRÜNDUNG

Seite 10 von 14

werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken.

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Siehe auch Teil 2 der Begründung (Umweltbericht).

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dächer der Haupt- und Nebenanlagen

Für die Haupt- und Nebenanlagen im Plangebiet wurden Flach-, Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 0° bis 25° zugelassen. Diese Dachformen sind für die Art der Bauform und der besonderen Nutzung üblich und passen sich auch in die umgebende Bestandsbebauung mit ihren Sattel-, Pult- und Flachdächern ein. Auch die festgesetzten roten bis braunen bzw. hell grauen bis anthrazitfarbenen Materialien zur Dacheindeckung zielen auf ein gutes Einfügen in die bestehende Bebauung ab. Dachbegrünungen sind allgemein zugelassen: je nach Möglichkeit sollen Teile der Dachflächen, in Abstimmung mit dem Energieversorgungskonzept, begrünt werden und so zur Kleinklimaverbesserung und der Niederschlagsrückhaltung beitragen.

Da im Rahmen der Planung Versorgungskonzepte mit alternativen Energien in Erwägung gezogen werden, sind Anlagen zur Energiegewinnung bei allen Dachneigungen zugelassen, solange sie aus blendfreiem Material hergestellt sind.

4.2 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Um die Freiraumqualität zu sichern, sind unbebaute nicht als Wegeflächen, Sitzbereiche, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen genutzte Flächen als Grünflächen mit Baum- oder Strauchpflanzungen anzulegen und zu erhalten. Auch dürfen die dem öffentlichen Raum zugewandten unbebauten Flächen nicht als Lagerflächen genutzt werden, sondern sind dauerhaft als Grünflächen zu gestalten und zu pflegen.

4.3 Niederschlagswasserversickerung

Nach Aussage der Baugrundvorerkundung des Planungsbüros Taberg ist die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet aufgrund der schlechten Wasserdurchlässigkeit der Bodenschichten nicht möglich.

Daher wurden Retentionszisternen im Plangebiet festgesetzt, in denen das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen gesammelt und anschließend gedrosselt an die örtliche Kanalisation abgegeben wird. Zudem kann das gesammelte Niederschlagswasser auch im Haushalt genutzt werden; dies ist der zuständigen Behörde anzuzeigen.

5 ALTLASTEN

Das Gutachten des Planungsbüros Taberg in Freiburg ergibt für den Standort folgendes Ergebnis:

Die Analyseergebnisse der durchgeführten Untersuchungen haben gezeigt, dass im Bereich der vermuteten Altlastenverdachtsfläche Panzergraben keine konkreten Anhaltspunkte bezüglich altlastenrelevanter Bodenverunreinigungen gefunden wurden.

In den entnommenen Grundwasserproben wurden erhöhte Werte für Chrom und Nickel gefunden, die allerdings deutlich unter den gültigen Prüfwerten nach BBodSchV lagen. Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser ergibt sich somit derzeit kein Handlungsbedarf.

Allerdings wird empfohlen, die notwendigen Aushubarbeiten für die Baumaßnahme von einem Sachverständigen vor Ort gutachterlich begleiten zu lassen.

BEGRÜNDUNG

Seite 12 von 14

6 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Pflegezentrums und des betreuten Wohnens sind über den Anschluss an die Straße „Im Josental“ gewährleistet.

Die energetische Versorgung des Pflegezentrums soll nach Möglichkeit durch regenerative Energien erfolgen. Ein gemeinsames Konzept z.B. mit dem angrenzenden Kindergarten und/oder der Feuerwehr ist denkbar und wird derzeit geprüft. Eine Möglichkeit wäre die Entwicklung eines Wärmenetzes, welches durch die Verbrennung von Hackschnitzeln gespeist wird.

7 IMMISSIONSSCHUTZ

Westlich grenzen Flächen mit Gartennutzung an das geplante Pflegezentrum an. Da auf diesen Flächen kein Intensivobstbau betrieben wird, sondern lediglich eine private Gartennutzung stattfindet, ist der Einsatz von Spritzmitteln nicht erforderlich. Schutzmaßnahmen sind dementsprechend nicht notwendig.

Immissionen in Form von Staub, Lärm oder Gerüchen, die durch die landwirtschaftliche Nutzung auf den angrenzenden Flächen entstehen können, sind als ortsüblich hinzunehmen.

8 EMISSIONEN

Durch die Einrichtung des Pflegezentrums ist mit einem leicht erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass diese neue Einrichtung im Vergleich zu den bestehenden Nutzungen (Kindergartens und Feuerwehr) deutlich weniger frequentiert wird. Pflegebedürftige sind in der Regel wenig mobil und verfügen nicht über eigene Kraftfahrzeuge. Lediglich durch das An- und Abfahren des Pflegepersonals oder Besuchern ist mit gewissen Emissionen zu rechnen, die jedoch aufgrund der geringen Menge und Häufigkeit als wohngebietsverträglich angenommen werden.

9 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des bestehenden Kindergartens erfolgt wie bisher über die Straße „Im Josental“. Das betreute Wohnen wird von der Fohrenbergstraße, das Pflegezentrum über den auszubauenden Wirtschaftsweg, der von der Fohrenbergstraße in Richtung Westen abzweigt, erschlossen. Dieser Weg wird entsprechend auf eine Fahrbahnbreite von 6 m ausgebaut und auf jeder Seite ein Gehweg mit 1,5 m angelegt. Der Ausbau des Wirtschaftsweges ist notwendig, um eine sichere Verkehrsführung an dieser Stelle zu gewährleisten: den Fahrradfahrern, die u.a. dem Kaiserstuhl-Radweg folgen, sowie den ein- und ausparkenden Pkw vor dem Pflegezentrum und den Fußgängern bleibt nun ausreichend Platz, um sich gegenseitig als Verkehrsteilnehmer wahrzunehmen und aufeinander Rücksicht zu nehmen. In diesem Zusammenhang soll auch auf die Bewohner hingewiesen werden, die durch die Möglichkeiten der Elektromobilität wieder aktiver am Verkehrsgeschehen teilnehmen können.

Zu den Anwesen Fohrenbergstraße 10 und 12 wurde von dem Wirtschaftsweg ein Zufahrtsverbot aufgenommen, um keine Erschließungsbeitragspflicht auszulösen.

BEGRÜNDUNG

Seite 13 von 14

Im Süden wurde die Verkehrsfläche „Poststraße“ in den Geltungsbereich aufgenommen und nach Westen in einem Bogen über das Flurstück Nr. 12549/100 verlängert, um die Erschließung des landwirtschaftlichen Grundstücks 9191 über eine private Zufahrt zu sichern.

10 UMWELTBELANGE

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Seit der Einführung des EAG-Bau ist für diese Belange, die in § 1 a (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, 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 beigelegt.

Nach § 2 (4) BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Dieses sog. „Scoping“ wurde parallel zur Frühzeitigen Beteiligung durchgeführt.

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

11 FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich	ca. 8.876 qm
Verkehrsfläche	ca. 1.253 qm
davon öffentliche Verkehrsfläche	ca. 926 qm
davon private Verkehrsfläche	ca. 10 qm
davon Gehweg	ca. 317 qm
Gemeinbedarfsfläche	ca. 7.623 qm
davon Pflegezentrum mit betreutem Wohnen	ca. 4.836 qm
davon Kindergarten (Bestand)	ca. 2.787 qm

BEGRÜNDUNG

Seite 14 von 14

12 KOSTEN UND FOLGEWIRKUNGEN

Der Gemeinde Ihringen entstehen Kosten für die Verbreiterung der Erschließungsstraße „Führhäupter Weg“ sowie Kosten für den Rückbau des vorhandenen Anschlusses „Im Josental“. Zudem übernimmt die Gemeinde die anfallenden Planungskosten.

Die Kosten werden wie folgt aufgeschlüsselt:

	Summe brutto
Straßenbau (Baukosten + Planung) inkl. MwSt	114.000,00 €
Entwässerung (Baukosten + Planung) inkl. MwSt	61.000,00 €
Wasserversorgung (Baukosten + Planung) inkl. MwSt	25.000,00 €
Straßenbeleuchtung (Baukosten + Planung) inkl. MwSt	8.500,00 €
	208.500,00 €

Ihringen, den 23. JULI 2012



Martin Obert
Bürgermeister

fsp.stadtplanung *Burg*

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

Planverfasser

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VORSTEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES DER GEMEINDE ÜBEREINSTIMMT.



Ihringen, den 24. JULI 2012

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 05.03.2010 (GBl. S. 416)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65. 68)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB): Gemeinbedarfsfläche

1.1.1 In der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ sind folgende Einrichtungen zulässig:

- Pflegezentrum (Pflegeplätze, Tagespflege, Hospiz- und Demenzstation) mit Wohnungen für die im Pflegezentrum arbeitenden Personen (Betreuungs-, Bereitschafts- oder Aufsichtspersonen sowie Hausmeister)
- Betreutes Wohnen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung
- Kiosk/Cafeteria sowie
- Funktions- und Nebenräume, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Carports

1.1.2 In der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ sind Gebäude und Einrichtungen zulässig, die der Betreuung von Kindern dienen, einschließlich aller erforderlichen Nebeneinrichtungen und Anlagen (z.B. Küchen, Abstell- und Sanitärräume) sowie der erforderlichen Garagen, Stellplätze und Carports.

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

1.2.1 In den Gemeinbedarfsflächen gilt eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2.

1.2.2 In den Gemeinbedarfsflächen sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Das Dachgeschoss kann als Attikageschoss genutzt werden, sofern dies kein Vollgeschoss ist.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 10

1.3 Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO, § 9 (2) BauGB)

1.3.1 Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Pflegezentrum“

1.3.1.1 In der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Pflegezentrum“ gilt eine max. Traufhöhe von 8,0 m und eine max. Gebäudehöhe von 10,5 m. Als oberer Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachfläche. Als unterer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe gilt der in der Planzeichnung festgelegte Bezugspunkt B (Oberkante des hergestellten Straßenbelags).

1.3.1.2 Technische Aufbauten, wie z. B. Aufzugtürme oder Lüftungsanlagen, dürfen die maximale Gebäudehöhe um 1,5 m überschreiten.

1.3.2 Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Kindergarten“

1.3.2.1 In der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Kindergarten“ gilt eine max. Traufhöhe von 8,0 m und eine max. Gebäudehöhe von 10,5 m. Als oberer Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachfläche. Als unterer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe gilt der in der Planzeichnung festgelegte Bezugspunkt A (Oberkante des hergestellten Straßenbelags).

1.3.3 Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen“

1.3.3.1 In der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen“ gilt eine max. Traufhöhe von 7,0 m und eine max. Gebäudehöhe von 9,5 m. Als oberer Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachfläche. Als unterer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe gilt der in der Planzeichnung festgelegte Bezugspunkt A (Oberkante des hergestellten Straßenbelags).

1.3.3.2 Technische Aufbauten, wie z. B. Aufzugtürme oder Lüftungsanlagen, dürfen die maximale Gebäudehöhe um 1,5 m überschreiten.

1.4 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen (§§ 12,14 BauNVO)

1.4.1 Stellplätze und Carports sind innerhalb der Baufenster sowie in den dafür ausgewiesenen Stellplatz- und Carportzonen zulässig.

1.4.2 Carports sind definiert als mindestens an zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

1.4.3 Garagen und Nebenanlagen, die hochbaulich in Erscheinung treten und über 20 m³ Bruttorauminhalt aufweisen, sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.

1.4.4 Nebenanlagen, die der Versorgung oder Entsorgung der Baugebiete dienen (nach § 14 Abs. 2 BauNVO) sind im gesamten Plangebiet zulässig.

1.5 Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Auf der mit Leitungsrecht belegten Fläche sind weder hochbauliche Anlagen noch Bäume und Sträucher zulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 10

1.6 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nrn. 25 a, b BauGB)

1.6.1 Im Plangebiet sind ohne zeichnerische Festsetzung pro angefangener 300 m² unbebautem Grundstück, ein großkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum (bzw. Walnuss) in der Qualität „Hochstamm“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Auswahlliste Bäume:

Linde	<i>Tilia cordata</i>
Ahorn (Sorte)	<i>Acer platanoides</i>
Walnuss (Sämling)	<i>Juglans regia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>

1.6.2 Im Plangebiet sind ohne zeichnerische Festsetzung pro 6 Stellplätze, ein großkroniger Laubbaum in der Qualität „Hochstamm“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Linde (Sorte)	<i>Tilia cordata</i>
Ahorn (Sorte)	<i>Acer platanoides</i>

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

1.7.1 Aufgrund der differenzierten Grundwassersituation im Plangebiet ist im Bauantrag nachzuweisen, dass die folgenden Festsetzungen für den Vorhabenstandort eingehalten werden:

1.7.1.1 Die Unterkante der Gründung (Bodenplatte) darf den mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) nicht unterschreiten. Ausgenommen hiervon sind technisch notwendige Bauteile wie z.B. Aufzugtürme.

1.7.1.2 Untergeschosse sind bis zum Grundwasserhöchststand als wasserdichte Wanne auszuführen. Dies bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruk druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist.

1.7.1.3 Der mittlere Grundwasserstand, der mittlere Grundwasserhöchststand und der Grundwasserhöchststand sind durch Ermittlung der Schichtenfolge und des Grundwasserstands am Vorhabenstandort zu ermitteln. Zeitgleich gemessene Grundwasserstände in langjährig beobachteten Grundwassermessstellen und deren Messergebnisse sind heranzuziehen.

1.7.2 Stellplatzflächen für PKW sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrasen, Rasenfugen-Pflaster, wassergebundene Decke) auszuführen.

1.7.3 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.

1.7.4 Öffentliche und private Außenbeleuchtungsanlagen sind energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten) zu installieren.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 4 von 10

1.7.5 Im Plangebiet ist auf den unbebauten Bereichen zwischen 20 und 40 cm Oberboden aufzubringen.

1.8 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder –maßnahmen (§§ 135 a und b BauGB i. V. m. § 9 (1a) sowie § 8a (1) BNatSchG)

Dem Baugrundstück, auf dem die Eingriffe zu erwarten sind, werden Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle im Sinne des § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

Für die nicht innerhalb des Bebauungsplangebiets ausgleichbaren Eingriffe sind Ersatzmaßnahmen auf der im Ökokonto der Gemeinde geführten Fläche Ir 59 (Flst. 9579), erforderlich:

- Auf der gesamten Fläche sind zwischen 20 und 40 cm Oberboden aufzubringen. Dabei ist Oberboden aus dem Plangebiet zu verwenden.
- Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland mit Streuobst. Verwendung einer geeigneten Einsaatmischung aus autochthonem Saatgut. Die Aussaat erfolgt günstigerweise im März (- April). Nach dem Abeggen erfolgt die Ausbringung des Saatguts auf die Bodenoberfläche. Die Saat muss mit der Ackerwalze sorgfältig angewalzt werden. Einmaliger Schröpfschnitt. Anschließend extensive Nutzung der Wiese durch zweischürige Mahd mit Abräumen, keine Düngung. Bei jedem Schnitt sollen ca. 10% wechselnder Restfläche belassen werden.
- Pflanzung von Hochstämmen in sehr lockerem Verbund (Pflanzabstand 20m x 20m). Die Dichte darf Pflanzungen von durchschnittlich 1 Hochstamm-Obstbaum pro 100-150 qm nicht unterschreiten.

Apfel (Hochstamm, Sorte) *Malus*
Birne (Hochstamm, Sorte) *Pyrus*
- An den anzupflanzenden Obstbäumen Nistkästen für Gartenrotschwanz und Wendehals aufzuhängen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 05.03.2010 (GBl. S. 416).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65. 68)

2.1 Dächer der Haupt- und Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Dächer der Haupt- und Nebenanlagen sind als Flach-, Pult- oder Zeltdächer mit einer Neigung von 0°-25° zu errichten.
- 2.1.2 Für die Dächer sind ausschließlich rote bis braune oder hellgraue bis anthrazitfarbene Materialien zulässig. Dachbegrünungen sind generell zugelassen.
- 2.1.3 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen.
- 2.1.4 Anlagen, die der Energiegewinnung (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren) dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen.

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

Unbebaute und nicht als Wegeflächen, Sitzbereiche, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen benutzte Flächen, sind als Grünflächen mit Baum- oder Strauchpflanzungen anzulegen und zu unterhalten. Entsprechend dürfen die dem öffentlichen Raum (Erschließungsstraße) zugewandten unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen nicht als Lagerflächen benutzt werden, sondern sind als Grünflächen auszubilden.

2.3 Gestalterische Vorgaben zur Bepflanzung (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Freistehende Müllbehälter 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).
- 2.3.2 Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

2.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

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

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 6 von 10

2.5 Niederschlagswasserversickerung (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.5.1 Das Niederschlagswasser ist in Retentionszisternen auf dem Baugrundstück zu sammeln und mit einem gedrosselten Abfluss in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.
- 2.5.2 Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 cbm je 100 qm versiegelte Grundstücksfläche betragen und der Drosselabfluss sollte auf max. 1,0 l/s begrenzt werden.

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz, Bodenfunde

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761/208-3570, Fax. 0761/208-3599), unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist die Behörde hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuz, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.2 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 24.06.1991 zuletzt geändert 17.06.1997. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.2.1 Allgemeine Bestimmungen:

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 Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

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

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt 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.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 8 von 10

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 (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

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 Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

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

3.3 Abfallentsorgung

3.3.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, dass

im Planungsgebiet 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, überschüssige Erdmassen anderweitig verwertet werden (z.B. durch die Gemeinde selbst für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).

3.3.2 Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, dass verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.

3.3.3 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.

3.3.4 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.

3.4 Altlasten

3.4.1 Sollten bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen oder Geruchsemissionen wahrgenommen werden, so ist umgehend das Landratsamt Breisgau-

Hochschwarzwald (Amt 50) zu unterrichten. Die Erdarbeiten sind an dieser Stelle bis zu einer Entscheidung durch das Landratsamt einzustellen.

- 3.4.2 Bei der Realisierung der Baumaßnahme wird empfohlen, dass bei der Durchführung von notwendigen Aushubarbeiten für das Bauvorhaben ein Sachverständiger vor Ort den geplanten Aushub gutachterlich begleitet. Sollten sich entgegen des Gutachtens in Bezug auf Altlasten weitere Auffälligkeiten im Aushub zeigen, so sind ggf. weitere Maßnahmen durch den Sachverständigen vor Ort einzuleiten.

3.5 Regenwassernutzung

- 3.5.1 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.

- 3.5.2 Regenwassernutzungsanlagen sind nach dem aktuellen Stand der Technik auszuführen.

3.6 Landwirtschaftliche Emissionen

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.

3.7 Badenova

- 3.7.1 Hausanschlüsse 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 18012) zu führen.

- 3.7.2 Für die rechtzeitige Planung und Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der badenova AG & Co. KG, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br., so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

3.8 Deutsche Telekom

- 3.8.1 Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom Deutschland GmbH wird in Abhängigkeit des Bedarfs die Verlegung neuer Kabel innerhalb und außerhalb des Planbereiches erforderlich. Der Bauträger sollte daher die Anzahl der benötigten Telefonanschlüsse frühzeitig mitteilen.

- 3.8.2 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 10 03 65, 79122 Freiburg.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 10 von 10

3.9 Hinweise zum Schutz von Anpflanzungen bei Baumaßnahmen

Die Vorschriften im „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“ (Herausgeber: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss Kommunalen Straßenbau; 1989) müssen beachtet werden.

Gemeinde Ihringen, den 23. JULI 2012



Martin Obert
Bürgermeister

fsp.stadtplanung *Burg*

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

Die Planverfasser

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VORSTEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES DER GEMEINDE ÜBEREINSTIMMT.



Obert
Ihringen, den 24. JULI 2012