

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 widerkehrenden 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

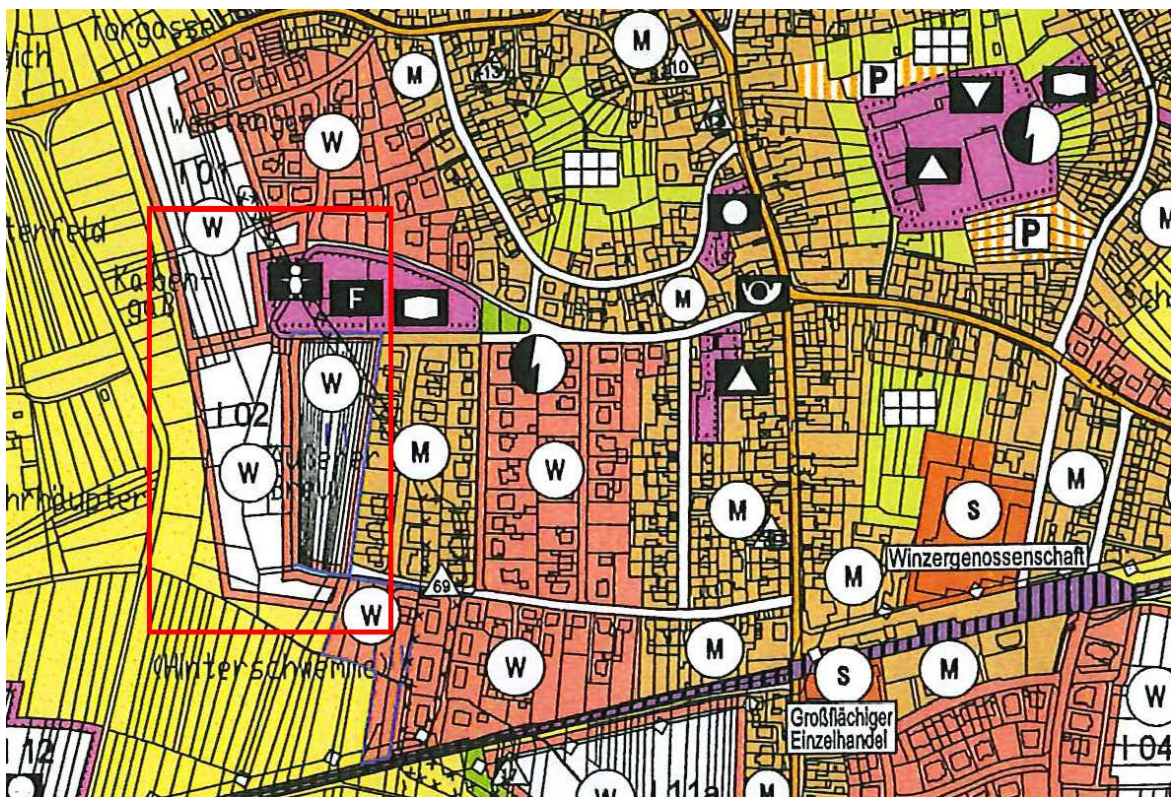
05.06.2019 Ortsübliche Bekanntmachung

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.

Im Bereich der Sondernutzungs-/Gemeinbedarfsfläche entspricht die vorgesehene Planung nicht

der ursprünglichen Vorgabe des FNP zur Entwicklung eines Wohngebiets. Es ist hier die Planungsabsicht der Gemeinde Ihringen, die bestehende und gut angenommene Pflege- und Betreuungseinrichtung zu stärken. Die Planung nimmt daher die Struktur des FNP auf und führt diese in geringem Umfang auf einer kleinen Sondernutzungsfläche weiter. Im Norden und im Süden grenzen wie im FNP Wohngebiete an, die Erweiterungsfläche soll der bereits existierenden Pflege- und Betreuungseinrichtung "Haus am Weingarten" dienen. Im Westen grenzt die Fläche an den Außenbereich an. Das Vorhaben verfügt über die gemeindliche Anerkennung und stellt eine sinnvolle Stärkung der bestehenden Situation dar. Durch die Übernahme der städtebaulichen Kennwerte der bestehenden Gebäude wird die bisher gegebene Gebietsverträglichkeit zum WA-Gebiet sichergestellt und weitergeführt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan, Bereich B-Plan „Kaibengasse“ im roten Rahmen, ohne Maßstab

2.4 Fachplanungen

Bodengutachten Planungsbüro Taberg / 28.06.2013: Für das Bodengutachten wurden Untersuchungen durchgeführt zu den Themen Bodenaufbau, Bodenmechanik, Grundwasserverhältnisse sowie zur Versickerungsfähigkeit der Bodenschichten. Es wurden allgemeine Empfehlungen aufgezeigt zur Gründung und zur Abdichtung von Gebäude, zu Erdbebenlasten, zum Bau von Erschließungsstraßen und zur Wiederverwendung von ausgehobenem Bodenmaterial.

Weiterhin hat das IB Taberg zu Altlastenverdachten im Bereich des Panzergrabens auf der Grundlage eines bereits vorliegenden Gutachtens als auch eigener Untersuchungen Aussagen im Rahmen 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 Gebädefassade. Bei Gebäuden im Bereich von Straßeneinmündungen 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 insektenverträglich und streulichtarm (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 m² 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 Dächern (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 Integrierung 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 Baufomen (§ 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 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. Hiermit wird auch bei Ausbildung von Attikageschossen oder von Nebengebäuden 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. Stacheldrahtefassungen sind als Bestandteil größerer Weideeinfassung 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 beigelegt,

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.