

Bebauungsplan

Großbreul II

Inkrafttreten:
09.07.2003

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. 7.2002 (BGBl. I.S. 2850);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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);
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58);
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBl.S. 578, ber. S. 720); zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 745).

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

- 1.1.1 Ausschluss oder Einschränkung zulässiger Nutzungen und Ausnahmen (§ 1 (5, 6 und 9) BauNVO)
 - 1.1.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind von den Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig.
 - 1.1.1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig.
 - 1.1.1.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 2-5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
- 1.1.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
 - 1.1.2.1 Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen und den jeweils hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Zonen (GA, CP und ST) zulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1.1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Nebenanlagen bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt und bis max. 4 m Höhe sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 16-21a BauNVO und § 22 BauNVO)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 9 (1), (2) BauGB, §§ 18, 20 (1) BauNVO)

1.2.1.1 Die maximale Traufhöhe im WA 1 wird gemessen am Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut und der Straßenoberkante der Breulstraße in der Straßenmitte auf der Höhe der Einmündung des geplanten Stiches.

1.2.1.2 Die maximale Firsthöhe im WA 1 wird gemessen an der oberen Dachbegrenzungskante und der Straßenoberkante der Breulstraße in der Straßenmitte auf der Höhe der Einmündung des geplanten Stiches.

1.2.1.3 Die maximale Gebäudehöhe im WA 2 wird gemessen an der oberen Dachbegrenzungskante und der Straßenoberkante im Wendebereich der geplanten Stichstraße.

1.2.1.4 Das vertikale Baufenster im WA 2 kann pro Baufenster nur in West-Ost-Richtung angewendet werden.

1.2.1.5 Technische Dachaufbauten (z.B. Kamine, Sonnenkollektoren) dürfen das vertikale Baufenster im WA 2 um maximal einen Meter überschreiten.

1.2.1.6 Der mittlere Grundwasserhochstand beträgt ca. 190,70 m + NN. Die Unterkante der Gründung darf den mittleren Grundwasserhochstand nur unterschreiten, wenn die Bauteile als wasserdichte Wanne ausgebildet werden.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen) (§ 23 BauNVO)

Überschreitungen von Baugrenzen um bis zu 1,00 m durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge sind zugelassen.

1.4 Mindestgrundstücksbreiten (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Für das gesamte Plangebiet wird eine Mindestgrundstücksbreite von 8,0 m festgelegt.

1.5 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

1.5.1 Es sind folgende Wohneinheiten als Maximalwerte festgesetzt:

- Einzelhaus: max. 2 WE je Gebäude
- Doppelhaus: max. 1 WE je Doppelhaushälfte

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

- 1.5.2 Abweichend von der Festsetzung 1.5.1 ist je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte eine weitere Wohnung mit maximal 40 qm zulässig.
- 1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nrn. 20 BauGB)**
- 1.6.1 Wegeflächen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu befestigen (z.B. wassergebundene Decken, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen) und mit einem geringen Gefälle zu angrenzenden, unbefestigten Flächen auszubilden.
- 1.6.2 Kupfer-, zink- und bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.
- 1.7 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**
- 1.7.1 Zur Einbindung in das Landschaftsbild ist auf der im Bebauungsplan als flächenhaftes Pflanzgebot gekennzeichneten Fläche ein Grünstreifen einzurichten und zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Die Dichte der Pflanzung darf durchschnittlich 1 Heckenpflanze pro 2,25 qm und 1 (Hochstamm-) Obstbaum pro 100 qm nicht unterschreiten. Artenliste siehe Pflanzempfehlung.
- 1.7.2 Im Plangebiet sind auf allen Baugrundstücken ohne zeichnerische Festsetzung der Pflanzstandorte pro Baugrundstück ein Obstbaum der Sortierung „Hochstamm“ (auf starkwüchsiger Unterlage) oder ein Walnussbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.8 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)**
- Den Baugrundstücken auf denen Eingriffe zu erwarten sind, wird im Sinne des § 9 (1a) BauGB eine Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Bebauungsplangebietes auf dem Flst. Nr. 9265 zugeordnet. Die zugeordnete Maßnahme ist im Grünordnungsplan des Büros Landschaftsökologie und Planung, Gaede & Gilcher vom Januar 2003 und in der Begründung näher beschrieben.
- 1.9 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)**
- Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen einen Abstand von maximal 0,5 m gegenüber dem vorhandenen natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Rechtsgrundlagen zu den örtlichen Bauvorschriften:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760);
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBl.S. 578, ber. S. 720); zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 745).

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

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind in roter bis rotbrauner Dacheindeckung herzustellen. Wellfaserzement und Dachpappe sind nicht zugelassen.
- 2.1.2 Im WA 2 sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° dauerhaft zu begrünen.

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

Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen, Nutz- oder Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.

2.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

Müllbehälter sind allseitig und 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 handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen).

2.4 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

- 2.4.1 Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte ist nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.
- 2.4.2 Sattelitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

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

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

2.6 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Eine Ausnahme stellen Wohnungen bis maximal 40 qm dar, für die nur 1 Stellplatz errichtet werden muss.

2.7 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- 2.7.1 Im Interesse der Grundwasserneubildung und der Entlastung der Abwasseranlagen ist jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck muss das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser schadlos im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf den Grundstücken breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht oder über ein Mulden-System so zur Versickerung gebracht werden, so dass hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können. Hierzu sind auf den Grundstücken Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 anzulegen. Dies gilt für befestigte Grundstücke, sofern keine Fahrzeuge gereinigt/gewartet werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.
- 2.7.2 Im Bereich der Versickerungsanlagen muss die den Grundwasserleiter überdeckende Schluffschicht abgetragen werden und durch ein versickerungsfähiges Material (sand- oder kiesdominiertes Substrat mit einem kf-Wert größer 10^{-4}) ersetzt werden.
- 2.7.3 Versickerungsanlagen müssen mit einem an den Regenwasserkanal angeschlossenen Notüberlauf hergestellt werden.
- 2.7.4 Das Niederschlagswasser darf nur flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem, bewachsenem Boden versickert werden.
- 2.7.5 Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen.
- 2.7.6 Punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte und Rigolen, bei denen die Oberbodenpassage umgangen wird, sind unzulässig.
- 2.7.7 Zulässig ist auch die Brauchwassernutzung bzw. die Regenrückhaltung in Form von Zisternen. Als Richtwert sollte pro 30 m² Dachfläche 1 m³ Zisternenvolumen vorgesehen werden. Das Regenwasser aus dem Überlauf einer Zisterne ist in der angeschlossenen Versickerungsanlage entsprechend zu versickern.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

2.8 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.8.1 Einfriedungen sind nur als lebende Hecken oder Drahtzäune mit Heckenhinterpflanzungen zugelassen. Dabei sind der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechende Sträucher zu verwenden.
- 2.8.2 Neu zu errichtende Mauern sind in Naturstein auszuführen oder mit Naturstein zu verblenden.
- 2.8.3 Einfriedungen dürfen bezogen auf Oberkante Gehweg bzw. Fahrbahn zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m sein.

3 HINWEISE

3.1 Fernmeldetechnische Versorgung

Zur fernmeldetechnischen Versorgung sind neue Fernmeldeanlagen zu verlegen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ende der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Niederlassung Freiburg, Dienststelle SuN, Postfach 20, in 79095 Freiburg, Tel. 0761 / 284-7220, so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

3.2 Altlasten

Im Bebauungsplangebiet liegt ein in den Kriegsjahren errichteter Panzergraben der in den Jahren von 1946 bis 1962 mit Erdaushub, Bauschutt und Hausmüll aufgefüllt wurde. Eine Orientierende Erkundung der Fläche ergab deutliche Belastungen der Bodenluft mit Deponiegasen (bis 40 % Methan) und organischen Schadstoffen. Besondere Gefährdungen ergeben sich dadurch für das Schutzgut Grundwasser, weshalb im Jahr 2000 eine Nähere Erkundung in Auftrag gegeben wurde.

Zu Beseitigung der Altlast erfolgt ein vollständiger Austausch des verunreinigten Bodens, sodass sich künftig keine Einschränkungen hinsichtlich der Nutzung ergeben.

3.3 Grundstücksentwässerung

(Bestimmungen der Unteren Wasserwirtschafts- und Bodenschutzbehörde)

- 3.3.1 Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Ihringen mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes Breisach / Ihringen abzuleiten.
- 3.3.2 Regenwasser von Dachflächen soll im Bereich der Grundstücke breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), sofern hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können oder in Zisternen gesammelt und für die Freiflächenbewässerung verwendet werden. Die Zisternen sollten so dimensioniert sein, dass je 30 m² Dachfläche 1 cbm Volumen zur Verfügung steht.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

- 3.3.3 Niederschlagswasser von kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern darf nur dann versickert werden, wenn die Materialien beschichtet oder versiegelt sind, sodass keine Metallionen ins Grundwasser gelangen können.
- 3.3.4 Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlussleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Gemeinde Ihringen abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Durchschrift des Abnahmescheins ist bei der Gemeindeverwaltung aufzubewahren.
- 3.3.5 Der Nachweis der Dichtheit für die Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN 1986 Teil 1 (Ausgabe 1988), Punkt 6.1.13, zu erbringen.
- 3.3.6 In den Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsstücke vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.
- 3.3.7 Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist, soweit als möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten. Hierzu ist unter Ziffer 1.6.1 festgesetzt, dass Wegeflächen mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu befestigen sind und mit einem geringen Gefälle zu angrenzenden, unbefestigten Flächen auszubilden. Die befestigten (versiegelten) Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken.
- 3.3.8 Die Versickerung von Niederschlagswasser von gewerblich und handwerklich genutzten Grundstücken bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 2, 3, 7 WHG und 16 WG.
- 3.3.9 Grundwasser darf weder während des Bauens noch nach Fertigstellung der Vorhaben durch Drainagen abgeleitet werden.
- 3.3.10 Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.
- 3.3.11 Das Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser in die Mischwasserkanalisation ist unzulässig.
- 3.3.12 Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Ihringen ist anzuwenden.

3.4 Bodenschutz

Die folgenden Bestimmungen sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.4.1 Allgemeine Bestimmungen

- 3.4.1.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- 3.4.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3.4.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 3.4.1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 3.4.1.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.
- 3.4.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.4.1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.4.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- 3.4.2.1 Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern).
- 3.4.2.2 Aufgrund der hohen natürlichen Ertragskraft der im Plangebiet vorhandenen Böden ist der nicht im Plangebiet unterzubringende Bodenaushub vorrangig für Bodenmeliorationen (Bodenverbesserungen) außerhalb des Plangebiets einzusetzen
- 3.4.2.3 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 3.4.2.4 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- 3.4.2.5 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.4.3 Abfallvermeidung und -verwertung

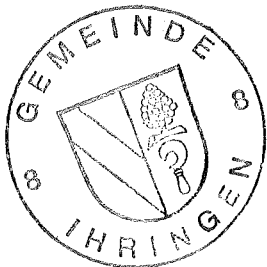
3.4.3.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, dass im Planungsgebiet ein Massenausgleich in der Weise erfolgt, dass der Baugrundaushub auf den Baugrundstücken verbleibt und darauf wieder eingebaut wird.

3.4.3.2 Überschüssige Erdmassen sind anderweitig zu verwerten (z.B. für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse). Voraussetzung für eine Verwertung ist, dass das Aushubmaterial nicht mit Schadstoffen belastet ist. In Zweifelsfällen sind Bodenuntersuchungen erforderlich.

3.5 Denkmalschutz

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg i.Br., Tel. 07 61/20712-0, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Ihringen, den **25.2.2003**



Der Bürgermeister

Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

Schwabentorring 12 · D-79098 Freiburg
Tel 07 61/3 68 75-0 · Fax 07 61/3 68 75-17
info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de

**Körper
Barton
Fahle**

Der Planverfasser

Pflanzempfehlungen

- 1) Pflanzempfehlungen für geeignete Straucharten zu Ziffer 1.7.1 und Baumarten zu Ziffer 1.7.1 und Ziffer 1.7.2:

Geeignete Straucharten für Hecken sind:

<i>Sträucher:</i>	<i>Hunds-Rose</i>	<i>Rosa canina</i>
	<i>Wilde Stachelbeere</i>	<i>Ribes uva-crispa</i>
	<i>Roter Hartriegel</i>	<i>Cornus sanguinea</i>
	<i>Liguster</i>	<i>Ligustrum vulgare</i>
	<i>Heckenkirsche</i>	<i>Lonicera xylosteum</i>
	<i>Wolliger Schneeball</i>	<i>Viburnum lantana</i>
	<i>Schwarzer Holunder</i>	<i>Sambucus nigra</i>
	<i>Pfaffenhütchen</i>	<i>Euonymus europaeus</i>

Geeignete Baumarten sind:

<i>Obstbäume:</i>	<i>Walnuss</i>	<i>Juglans regia</i>
	<i>Birne</i>	<i>Pyrus (Hochstamm)</i>
	<i>Apfel</i>	<i>Malus (Hochstamm)</i>

- 2) Pflanzempfehlungen für Rank- und Kletterpflanzen zu Ziffer 2.3

Überwiegend sonnig, ohne Rankhilfe:

<i>Wilder Wein</i>	<i>Parthenocissus tricuspidata Veitchii</i>
<i>Wilder Wein</i>	<i>P. quinquefolia Engelmännii</i>

überwiegend sonnig, mit Rankhilfe:

<i>Blauregen</i>	<i>Wisteria sinensis und W. floribunda</i>
<i>Kletterrose</i>	<i>Rosa, z.B. Paul's Himalayan Musk</i>
<i>Klettertrompete</i>	<i>Campsis radicans</i>
<i>Klematis</i>	<i>Clematis div. spec.</i>

<i>Akebie</i>	<i>Akebia quinata und A. trifoliata</i>
<i>Weinrebe</i>	<i>Vitis vinifera. (auch Kultursorten)</i>

überwiegend schattig, ohne Rankhilfe:

<i>Efeu</i>	<i>Hedera helix</i>
-------------	---------------------

überwiegend schattig, mit Rankhilfe:

<i>Kletterhortensie</i>	<i>Hydrangea petiolaris</i>
<i>Geißblatt</i>	<i>Lonicera x heckrottii</i>
<i>Klematis</i>	<i>Clematis div. spec.</i>
<i>Pfeifenwinde</i>	<i>Aristolochia durior</i>

Aufgrund unregelmäßiger Wuchsform und raschem Verkahlen älterer Triebe sollte der Kletterknöterich (Polygonum aubertii) keine Verwendung finden.

1 ANLASS ZUR PLANAUFSTELLUNG

Seit Ende der 80er Jahre hat sich in der Gemeinde Ihringen die Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage an verfügbaren Wohnbauflächen verschärft. Die zuletzt beschlossenen Bebauungspläne in der Gemeinde Ihringen beschäftigten sich hauptsächlich mit der Ordnung von Bestandsgebieten (z.B. „Schlupf“, „Kleinbreul“, „Ortsmitte/Schule“). Zur Deckung des Wohnbaulandbedarfes der örtlichen Bevölkerung ist es jedoch auch erforderlich neue Bauflächen auszuweisen. Daher beabsichtigt die Gemeinde Ihringen im Bereich „Großbreul II“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

2 LAGE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Ihringen, nördlich der Bahnlinie. Das Plangebiet wird gebildet aus den Flurstücken 9160, 9160/1, 9161, 9162, 9171, 9171/1, 9172, 9172/1, 9172/2, 9173 und 9174. Im Süden wird das Plangebiet durch die Bahnlinie, im Osten durch den Bebauungsplan Großbreul und im Norden durch den Bebauungsplan Äußerer Breul begrenzt. Im Westen des Plangebietes öffnet sich das Gebiet zur freien Landschaft, die hier landwirtschaftlich genutzt wird.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

3 PLANUNGSZIELE

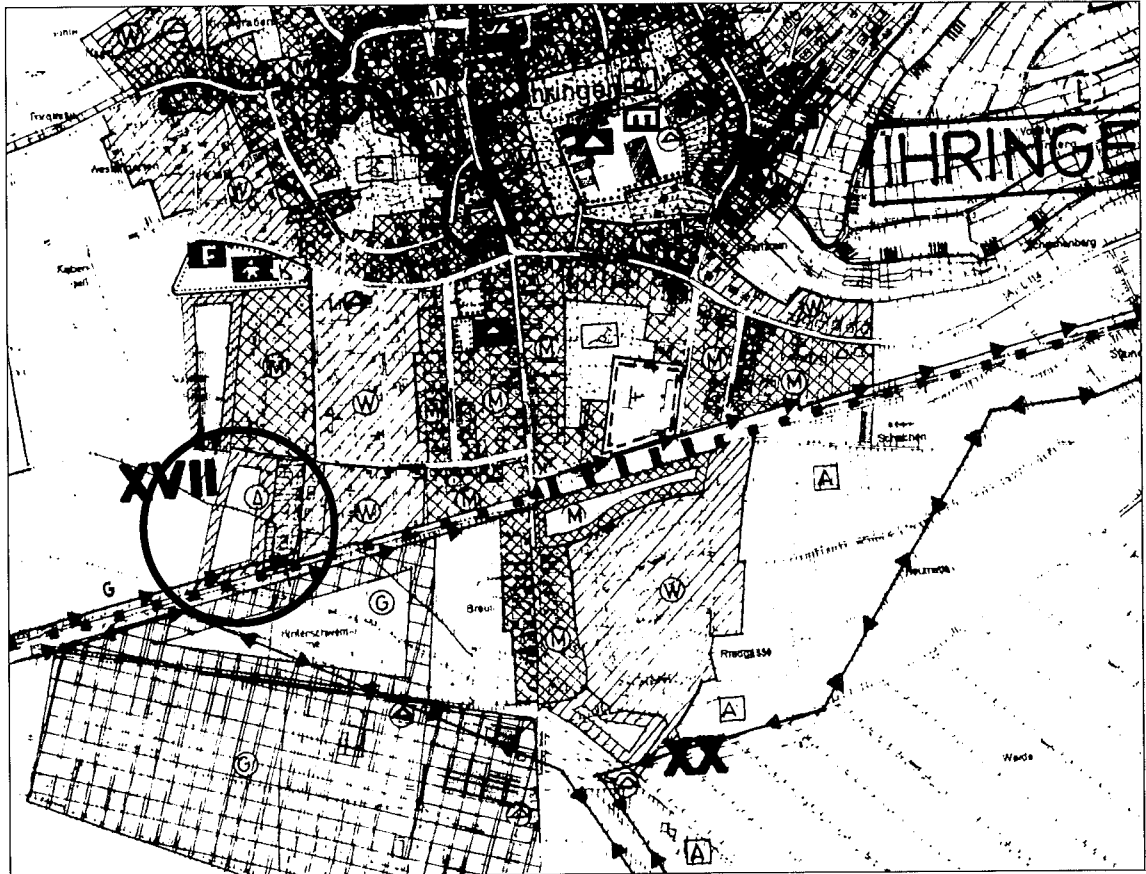
Die grundlegenden Ziele des Bebauungsplans sind im Sinne der Vorschriften des BauGB die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung, die Sicherung der natürlichen Umwelt sowie der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Dabei gilt es folgende konkreten Planungsziele abzusichern:

- Sinnvolle Grundstücksneuordnung zwecks Gewährleistung einer entsprechenden Bodennutzung durch die Ausweisung optimal bebaubarer Parzellen
- Eine an der baulich - landschaftlichen Umgebung orientierte städtebauliche Struktur.
- Offenhaltung eines Grünkeils in Nordwest-Südost-Orientierung zur Trennung der geplanten gewerblichen Nutzung von der bestehenden und geplanten Wohnnutzung (Abgrenzung Geltungsbereich).
- Ausbildung eines begrünten Ortsrandes.

4 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Großbreul II“ ist im wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Breisach-Ihringen-Merdingen als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Dementsprechend wird der Bebauungsplan „Großbreul II“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Flächennutzungsplan - Ausschnitt 1: 10.000



5 VERFAHREN

Für das Gebiet wurde bereits in früherer Zeit ein Bebauungsplanverfahren angestrebt (Aufstellungsbeschluss 1993), welches jedoch insbesondere aufgrund der Altlastenproblematik im Gebiet aufgegeben wurde. Zwischenzeitlich wurden Gutachten zur Altlastenproblematik in Auftrag gegeben, die deutlich machen, dass eine bauliche Entwicklung in dem Bereich nach der Sanierung der Altlast möglich ist. Der vorliegende Bebauungsplan wird als eigenständiges Verfahren durchgeführt.

Es wurden im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung alternative Bebauungsentwürfe untersucht. Ein Entwurf wurde für das weitere Verfahren ausgewählt, modifiziert und offen gelegt.

Verfahrensdaten

- | | |
|---------------------|---|
| 25.03.2002 | <u>Gemeinderat</u> : Aufstellungsbeschluss. Billigung des Vorentwurfes und Beschluss der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB |
| 09.08. – 09.09.2002 | Durchführung der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung in Form einer Planauslegung |

- 14.10.2002 Gemeinderat: Behandlung der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen. Billigung des Entwurfes und Beschluss der Offenlage
- 31.10. – 02.12.2002 Verfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB: Durchführung der Offenlage
- 24.02.2003 Gemeinderat: Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Anregungen. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

6 BAULICHE NUTZUNG

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorgesehenen Ausweisung im Flächennutzungsplan und in Übereinstimmung mit der Nutzungsart der angrenzenden, bereits bebauten Flächen, wird das gesamte Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Um den Gebietscharakter, der durch die umgebende Bebauung vorgegeben ist zu erhalten, und um ein relativ ruhiges Wohnen zu gewährleisten, sind von den Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie die Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig.

Von den in § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind die Nrn. 2-5 BauNVO nicht zulässig. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, da der damit verbundene Flächenanspruch (Gartenbaubetriebe, Verwaltungen) im Plangebiet kaum zu befriedigen ist und darüber hinaus diese Nutzungen in extremer Ortsrandlage städtebaulich ungünstig plaziert wären. Zudem sind aus Gründen des Emissionsschutzes und aufgrund der verkehrlichen Situation Nutzungen mit zu erwartendem Publikumsverkehr (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen) im Plangebiet nicht erwünscht.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der landschaftlichen Lage und vorgegeben durch die bereits bestehende Bebauung soll im Plangebiet eine aufgelockerte Bebauung realisiert werden. Daher wurde festgesetzt, dass im Verfahrensbereich nur Einzel- und Doppelhäuser mit 2 Vollgeschossen zulässig sind. Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,8 entsprechen auch die städtebaulichen Dichtewerte der umgebenden Bebauung.

6.3 Garagen, Car-Ports, Stellplätze und Nebenanlagen

Um die aufgelockerte Wirkung der Bebauung zu gewährleisten und die rückwärtigen Grundstücksbereiche von Garagen und PKW freizuhalten, wurde festgesetzt, dass Garagen, Car-Ports und Stellplätze nur innerhalb der Baufenster und der dafür vorgesehenen Zonen errichtet werden dürfen. Im östlichen Planungsbereich wurden Garagen nur in einem Abstand von 5 m zur neu geplanten Erschließung zugelassen, um einen Stellplatz vor der Garage zu ermöglichen und ein ansprechendes Straßenbild zu gewährleisten.

Nebenanlagen wurden, um die Versiegelung zu begrenzen und eine aufgelockerte Siedlungsstruktur zu erreichen, nur innerhalb der Baufenster zugelassen. Um in den Gartenbereichen zumindest kleinere Nebenanlagen zuzulassen, wurden Nebenanlagen bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt und bis zu max. 4 m Höhe ausnahmsweise auch außerhalb der Baufenster zugelassen.

6.4 Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Gebäudehöhen im WA 1 orientiert sich an der bestehenden Bebauung. Die maximalen Trauf- und Firshöhen wurden festgesetzt, um eine an die bestehende Bebauung angepasste Siedlungsstruktur und eine Einfügung in die Landschaft zu gewährleisten.

Im WA 1 existiert bereits eine Bestandsbebauung, an die die Festsetzungen angepasst wurden.

Im WA 2 soll das vertikale Baufenster einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum bieten und gleichzeitig eine angemessene Siedlungsstruktur gewährleisten.

Die Gründungshöhe wurde ohne besondere Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers nur überhalb des mittleren Grundwasserhochstandes zugelassen. Unterschreitungen dieser Gründungshöhe sind nur zulässig, wenn die Bauteile als wasserdichte Wanne ausgeführt werden. Für die Ermittlung des mittleren Grundwasserhochstandes wurden die Ergebnisse der Grundwassermessstelle 100/019-8 aus den Jahren 1967 bis 2002 ausgewertet.

6.5 Beschränkung von Wohnungen

Die Zahl der Wohneinheiten wird im WA 1 und WA 2 bei Einzelhäusern auf maximal zwei Wohneinheiten und bei Doppelhäusern auf eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte beschränkt.

Um darüber hinaus eine kleinere Wohneinheit (sog. Einliegerwohnung) zu ermöglichen, wurden je Einzel- und Doppelhaushälfte eine weitere Wohnung mit maximal 40 qm als Ausnahme zugelassen. Dies ist auch im Zusammenhang mit der Stellplatzverpflichtung zu sehen, die für kleine Wohnungen unter 40 qm anstatt 1,5 Stellplätzen nur einen Stellplatz vorsieht.

Diese Festsetzungen erfolgen, um Familienheime mit angemessenen Wohnungsgrößen zu sichern und Problemen, insbesondere bei der Unterbringung von Stellplätzen, entgegenzuwirken.

6.6 Mindestbreite von Grundstücken

Die Mindestbreite von Grundstücken wurde festgesetzt, um eine zu starke Verdichtung zu verhindern und eine aufgelockerte Siedlungsstruktur zu gewährleisten.

6.7 Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen

Festsetzungen hinsichtlich der baulichen Gestaltung (Materialien für Dächer etc.) erfolgen unter Berücksichtigung des Landschaftscharakters in Anpassung an die vorhandene Siedlungsstruktur.

BEGRÜNDUNG

7 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Breulstraße, die über die Eisenbahnstraße an die Landesstraße 114 als überörtliche Hauptverkehrsstraße angebunden ist.

8 STELLPLATZVERPFLICHTUNG

Die Stellplatzverpflichtung wurde, gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung, von 1 Stellplatz auf 1,5 Stellplätze erhöht, mit Ausnahme von sehr kleinen Wohnungen unter 40 qm. Dabei ist jeweils auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.

Dies erfolgte unter Berücksichtigung der folgenden Aspekte:

1. Die Zielsetzungen der neuen Landesbauordnung berücksichtigen die Verhältnisse im ländlichen Raum leider nur unzureichend. Die ÖPNV-Erschließung ist zwar im Bereich Großbreul durch die Bahnhofsnahe als vergleichsweise günstig einzustufen, sie bietet jedoch kein so attraktives Angebot, dass völlig auf ein Kraftfahrzeug verzichtet werden kann.
2. Die Notwendigkeit einer erhöhten Stellplatzzahl wird auch durch die bereits in der Gemeinde Ihringen vorhandene Anzahl von 1,4 PKW je Haushalt bekräftigt. In diesem Wert sind andere Fahrzeuge wie LKW oder Motorräder noch nicht mitgerechnet. Diese Tatsache sollte auch in der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden.
3. Um im Straßenraum des Plangebietes eine hohe Aufenthaltsqualität gewährleisten zu können, ist die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken erforderlich. Dies setzt ebenfalls eine erhöhte Stellplatzzahl voraus.

Damit wird der gemeindlichen Stellplatzsatzung entsprochen, in der die Gründe für eine Erhöhung ausführlich dargelegt sind.

9 GRÜNORDNUNG

9.1 Allgemeines

Gemäß des § 21 des BNatSchNeuregG in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. S.1193) gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung unmittelbar.

Sind durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu erwarten, so ist innerhalb der Abwägung nach § 1 Abs. (5), (6) BauGB zu entscheiden, inwieweit diese durch geeignete Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB) im Bebauungsplan zu vermeiden, auszugleichen oder zu mindern sind.

Grundsätzlich sind Beeinträchtigungen möglich in den Bereichen:

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

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

Für Wegeflächen wurden wasserdurchlässige Oberflächen festgesetzt, um einen geringeren Abfluss des Oberflächenwassers und eine Vermeidung von Hochwasserspitzen zu bewirken. Der Überlauf in nicht befestigte Flächen führt zu einer höheren Infiltration der Niederschläge in den Boden und damit zu einer Verzögerung des Abflusses.

Bleigedekte Dächer wurden ausgeschlossen, um Kontaminationen des Bodens durch Metallionen zu verhindern.

9.3 Pflanzgebote

Die Pflanzgebote wurden zur Förderung der Einbindung des Bebauungsgebietes in das Landschaftsbild festgesetzt. Ortsränder als optisch besonders sensible Bereiche können so harmonisch in die Umgebung eingebunden werden. Zudem ermöglichen Hecken- und Obstbaumpflanzungen, das Lebensraumangebot von Gärten v.a. für die Tierwelt v.a. durch die Bereitstellung verhältnismäßig störungsarmer Rückzugsflächen zu vergrößern. Weiterhin verringern sie Störeinflüsse.

9.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Im Grünordnungsplan wurden, jeweils für die unterschiedlichen Schutzgüter, die Eingriffe aufgezeigt und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe vorgeschlagen.

Da die Eingriffe, insbesondere im Bereich der Filter- und Pufferfunktion des Bodens, nicht im Plangebiet ausgeglichen werden können, erfolgt eine Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück Nr. 9265 (Umwandlung in Grünland und Anlage eines Gebüschs auf einer Fläche von 1.400 qm).

Nach Umsetzung aller Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind keine verbleibenden erheblichen Eingriffe zu erwarten.

10 VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Um zur Grundwasserneubildung beizutragen, die Abwasseranlagen zu entlasten und um den Wasserhaushalt zu schonen wurde festgesetzt, dass alle auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf den Grundstücken gekennzeichneten Flächen breitflächig über eine belebte Bodenschicht zur Versickerung zu bringen sind. Um Beeinträchtigungen für Dritte zu vermeiden muss die entsprechende Dimensionierung der Versickerungsanlagen nachgewiesen werden.

Im Rahmen der Näheren Erkundung der Altlastenproblematik wurden Grundwassermessstellen eingerichtet, wofür zwei Rammkernbohrungen durchgeführt wurden. Die erste Grundwassermessstelle (GWMS 1) liegt innerhalb des Plangebietes Großbreul II, im nördlichen Teilbereich auf dem Flurstück 9172/1. Die zweite Grundwassermessstelle (GWMS 2) liegt außerhalb des Bebauungsplangebietes, in ca. 50 m Entfernung zur südlichen Geltungsbereichsgrenze. Durch die beiden Bohrungen wurde ein geologisches Bodenprofil ermittelt, welches für die Beurteilung der Versickerungsfähigkeit im folgenden herangezogen wird.

BEGRÜNDUNG

Es ergab sich folgender Bodenaufbau:

GWMS 1:

- bis -0,10 m: Deckschicht (Mutterboden)
- bis -2,15 m: Schluff, schwach sandig, schwach tonig
- darunter: Kies, stark sandig

GWMS 2:

- bis -0,20 m: Deckschicht (Mutterboden)
- bis -1,00 m: Schluff, stark sandig, schwach tonig
- darunter: Kies, stark sandig

Durch die beiden Bohrungen hat sich gezeigt, dass die den Grundwasserleiter überlagernde Schluffschicht von Norden (GWMS 1) nach Süden (GWMS 2) von -2,15 m auf -1,00 m abnimmt. Im Norden des Bebauungsplangebietes kann demnach von einer ca. 2 m starken Schluffschicht ausgegangen werden und im Süden von einer geringeren Mächtigkeit von bis zu 1 m.

Da die Versickerung durch die Schluffschicht nicht gewährleistet ist, wurde festgesetzt, dass die Schluffschicht unter der Versickerungsanlage abzutragen ist und durch versickerungsfähiges Material zu ersetzen ist.

Um einem Rückstau von zu versickerndem Wasser bei einem Starkregenereignis vorzubeugen, wurde festgesetzt, dass jede Versickerungsanlage mit einem Überlauf in den Regenwasserkanal zu versehen ist.

11 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet kann sowohl versorgungsmäßig (Wasser und Elektrizität) als auch entsorgungsmäßig (Abwasser mit Anschluss an Zentralkläranlage) über die in der Breulstraße vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen erschlossen werden.

12 ALTLASTEN

Im Planungsgebiet liegt ein ehemaliger Panzerabwehrgraben aus den 40er Jahren, der in der Zeit von 1946 bis 1963 mit Erdaushub, Bauschutt und geringen Mengen Hausmüll verfüllt wurde.

Im Zuge einer Orientierenden Erkundung im Jahr 1997 ergab die Beprobung von Gartenbrunnen im Abstrom eine von der Deponie ausgehende Beeinträchtigung der Grundwasserqualität v. a. mit Ammonium, Bor und AOX (Halogenverbindungen). Aus diesem Grund wurde eine Nähere Erkundung durchgeführt, bei der zwei Grundwassermessstellen eingerichtet wurden, die im Frühjahr und im Hochsommer 2000 beprobt wurden. Die neueren Messergebnisse bestätigen die in der Orientierenden Erkundung festgestellten Beeinträchtigungen.

Zur Risikovermeidung und um eine künftige Ausbreitung der Schadstoffe zu verhindern, wird der verschmutzte Boden im Bebauungsplangebiet vollständig ausgetauscht und fachgerecht entsorgt.

BEGRÜNDUNG

13 IMMISSIONEN

13.1 Immissionen durch Bahnlinie

Das Plangebiet grenzt im Süden an die bestehende Bahnlinie Breisach-Freiburg an. Daher ist mit gewissen Geräuschimmissionen, die sich aus dem Betrieb der Regio-S-Bahn ergeben zu rechnen.

Es kann jedoch aus den folgenden Gründen davon ausgegangen werden, dass die Geräuschemissionen der Bahnstrecke das Bebauungsplangebiet Großbreul II nicht erheblich beeinträchtigen:

- Es ist nicht bekannt, dass in anderen, ebenso nah an der Bahnlinie liegenden Gebieten eine erhebliche Beeinträchtigung durch Lärmemissionen vorliegt.
- Durch eine in der Vergangenheit schnell vorangeschrittene technische Entwicklung konnten die Lärmemissionen der auf dieser Strecke verkehrenden Triebwagen beträchtlich reduziert werden.
- Die durch den Bahnbetrieb auftretenden Geräuschemissionen entstehen nur zu Tagstunden, sodass die Nachtruhe in jedem Fall gewährleistet ist.
- Die Geräuschemissionen treten durch den derzeitigen ½ -Stundentakt je Fahrtrichtung lediglich maximal 4 mal je Stunde auf.
- Zum Schutz des südlichen Baufensters wurde ein 4 m breiter öffentlicher Grünstreifen vorgesehen, der zumindest eine optische Abschirmung gewährleistet.

13.2 Immissionen durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzung

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Deshalb ist mit landwirtschaftlichen Emissionen (Staub, Lärm, Geruch) zu rechnen, die als ortsüblich hinzunehmen sind.

14 FOLGEEINRICHTUNGEN

Folgeeinrichtungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

15 BODENORDNUNG

Die Grundstücksverhältnisse lassen eine Bebauung auch ohne bodenordnende Maßnahmen zu. Ein Verfahren im Sinne des § 45 BauGB soll daher nicht durchgeführt werden.

BEGRÜNDUNG

16 STÄDTEBAULICHE DATEN

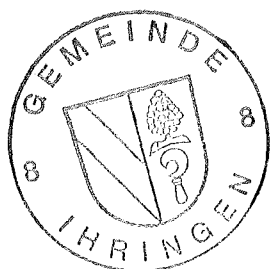
Geltungsbereich:	ca. 0,73 ha
Allgemeines Wohngebiet:	ca. 0,62 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 0,08 ha
Öffentliche Grünfläche:	ca. 0,03 ha

17 KOSTEN (ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELT)

Der Gemeinde entstehen neben den Planungskosten die folgenden Kosten:

Verkehrliche Erschließung	ca. 64.000 €
Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser, Regenwasser, Hausanschlüsse)	ca. 57.000 €
Straßenbeleuchtung	ca. 18.000 €
Wasserversorgung (Ortsnetzerweiterung und Hausanschlüsse)	ca. 33.000 €
Grünplanerischer Ausgleich	ca. 20.000 €
Altlastenerkundung und -sanierung	ca. 117.000 €

Ihringen, den 25. 2. 2003



Der Bürgermeister

Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

Schwabentorring 12 · D-79098 Freiburg
Tel 07 61/3 68 75-0 · Fax 07 61/3 68 75-17
info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de

Körper
Barton
Fahle

Der Planverfasser