

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften :

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- 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)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 14.02.2006 (GBl. S. 20)

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

1.1.1 **Allgemeine Wohngebiete** (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 2 und 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

1.1.2 **Mischgebiete** (§ 6 BauNVO)

1.1.2.1 In den Mischgebieten (MI) sind Nutzungen nach § 6 (2) Nrn. 6-8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

1.1.2.2 In den Mischgebieten (MI) sind Vergnügungsstätten auch als Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO nicht zulässig.

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

1.2.1 **Höhenlage, Gebäudehöhen** (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO)

1.2.1.1 Als maximale Traufhöhe gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut an der Mitte des Gebäudes werden festgesetzt:

- 4,50 m bei einem Vollgeschoss (I) im WA 3
- 6,75 m bei maximal 2 Vollgeschossen (II) in den Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 und in den Mischgebieten MI 2 und MI 3
- 11,60 m bei maximal 3 Vollgeschossen (III) im Mischgebiet MI 1

1.2.1.2 Als maximale Firsthöhe (Gebäudehöhe) gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße und der oberen Dachbegrenzungskante werden festgesetzt:

- 15,90 m im Mischgebiet MI 1
- 10,0 m im Allgemeinen Wohngebiet WA 3

- 1.2.1.3 Vor Genehmigung von Einzelbauvorhaben ist der Nachweis zu erbringen, dass diese mit ihren Kellersohlen nicht in das Grundwasser (Mittlerer Grundwasserhöchststand MHW) eintauchen.
- Hinweis: Dies ist in der Regel eingehalten, wenn die Unterkante Kellerboden über 190,80 m ü NN liegt.
- 1.3 Anrechnung von Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 21a BauNVO)**
- 1.3.1 Garagen in Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche werden auf die zulässige Geschossfläche nicht angerechnet.
- 1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.4.1 Entsprechend den im Plan festgesetzten Pflanzgeboten für Einzelbäume sind heimische mittelgroße Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen.
- 1.4.2 Auf den mit F1 gekennzeichneten flächenhaften Pflanzgeboten sind pro angefangene 25 m Grundstückskantenlänge mindestens ein mittelgroßer heimischer Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen.
- 1.4.3 Auf den mit F2 gekennzeichneten flächenhaften Pflanzgeboten sind niedrig bewachsene Grünflächen anzulegen.
- 1.4.4 Auf den mit F3 gekennzeichneten flächenhaften Pflanzgeboten sind geschlossene heimische Strauchpflanzungen mit einer Mindesthöhe von 2,0 m anzulegen.
- 1.4.5 Auf den mit F4 gekennzeichneten flächenhaften Pflanzgeboten ist eine geschlossene Reihe heimischer mittelgroßer Laubbäume mit einem Abstand von max. 8,0 m anzupflanzen, zu pflegen. Bei Abgang eines Baumes ist dieser durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen.
- 1.4.6 Die mit einem Baumerhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen. Die zu erhaltenen Bäume werden auf die Pflanzgebote nach Ziffer 1.4.2 und 1.4.5 angerechnet.
- 1.4.7 Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen. Dies gilt für befestigte Grundstücke, sofern keine Fahrzeuge gereinigt/gewartet werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt. Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken und mit einem Gefälle zu angrenzenden Rasen- oder Gartenflächen herzustellen.
- 1.4.8 Kupfer-, zink- oder 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 besorgen ist.

1.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Verkehrsteilnehmer in Knoten- und Einmündungsbereichen sind die im Plan durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage: § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. Nr. 9, S. 252).

2.1 Ausnahmen von der vorgeschriebenen Dachneigung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Eingeschossige Nebengebäude oder Gebäudeteile bis zu einer Grundfläche von 40 m² und bis zu einer Traufhöhe über OK Fahrbahn von 3,0 m dürfen wahlweise auch mit Flachdach erstellt werden.

2.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten (Gaupen) und Dacheinschnitte (Negativgaupen) sind nur im 1. Dachgeschoss und nur auf maximal 60 % der Trauflänge der Gebäudeseite zulässig.

2.3 Farbe der Dachflächen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Dachflächen sind mit dunkelroten bis rotbraunern oder schwarzen Materialien einzudecken.

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

2.4.1 Im Mischgebiet MI 1 beträgt die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an den Grenzen zu öffentlichen Flächen 1,0 m und an den seitlichen Grenzen zwischen den Baugrundstücken 1,50 m und zur Bahnlinie 1,75 m bezogen auf die Straßenoberkante.

2.4.2 In den Mischgebieten MI 2 und MI 3 beträgt die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an den Grenzen zu öffentlichen Flächen 0,80 m und an den seitlichen Grenzen zwischen den Baugrundstücken 1,50 m bezogen auf die Straßenoberkante.

2.4.3 In den Allgemeinen Wohngebieten beträgt die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an den Grenzen zu öffentlichen Flächen 0,80 m und an den seitlichen Grenzen zwischen den Baugrundstücken 1,20 m bezogen auf die Straßenoberkante.

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

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen.

2.6 Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub (§ 74 (3) Nr. 1 LBO)

Der anfallende Erdaushub ist auf dem Baugrundstück wiederzuverwenden. Soweit dies unmöglich ist, ist die Verwertung des Erdaushubs im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3 HINWEISE

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

Es gilt die Satzung der Gemeinde Ihringen über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen vom 21.10.1996. Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich B der Satzung, wonach 1,5 Stellplätze je Wohnung herzustellen sind. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Zahl aufzurunden. Besonders kleine Wohnungen unter 40 m² Wohnfläche sind von dieser Regelung ausgenommen und es gilt § 37 Abs. 1 LBO wonach ein Stellplatz pro Wohnung zu errichten ist.

3.2 Denkmalschutz

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Tel. 0761/208-3570, Fax 0761/208-3599, unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zu Tage treten. Auch ist das Amt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.3 Bahnbetrieb

Alle Neupflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten. Ein Auszug dieser Richtlinie wird dem Bebauungsplan beigelegt.

Die Deutsche Bahn weist darauf hin, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

3.4 Regenwassernutzungsanlagen

Das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Gesundheitsamt, Freiburg weist darauf hin, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gemäß § 13 Abs. 3 mit Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung am 01.01.2003 der zuständigen Behörde anzuzeigen ist. Regenwassernutzungsanlagen sind nach den Regeln der Technik (DIN 1988, DIN 1989 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen.

3.5 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern, insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.5.1 Allgemeine Bestimmungen:

- 3.5.1.1 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.
- 3.5.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3.5.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 3.5.1.4 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 abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 3.5.1.5 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.5.1.6 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.5.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- 3.5.2.1 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.
- 3.5.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 3.5.2.3 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.
- 3.5.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.6 Grundwasserschutz

- 3.6.1 Grundwasser darf weder während des Bauens noch nach der Fertigstellung des Bauvorhabens durch Dränagen abgeleitet werden.
- 3.6.2 Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserschädlicher Isolier, Anstrich- und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.)
- 3.6.3 Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.
- 3.6.4 Beim Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser über die Regenwasserkanalisation oder unmittelbar in Oberflächengewässer ist darauf zu achten, dass

keine Gewässerverunreinigung durch Zementmilch, wassergefährdende Stoffe oder auch Erdschlamm eintritt. Das Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser in einen Schmutzwasser oder Mischwasserkanal ist unzulässig.

3.7 Fernmeldetechnische Versorgung

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom, Niederlassung Freiburg, Dienststelle SuN, Postfach 20, 79095 Freiburg, Tel. 0761/ 284-7220, so früh wie möglich, mindestens aber 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

3.8 Landwirtschaft

Auf die in der Nähe des Plangebietes vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen wird ausdrücklich hingewiesen. Durch die Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Flächen gelegentlich entstehende Immissionen (z.B. durch Maschinenarbeiten, landwirtschaftlichen Verkehr etc.) sind zu erwarten und als ortsüblich hinzunehmen.

Ihringen a. K., den 20. Okt. 2008



Der Bürgermeister

fahlestadtplaner

Schwabenring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Der Planverfasser

Pflanzempfehlungen

Klein- mittelkronige Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus communis	Wildbirne
Prunus padus	Traubenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Landschaftstypische Obst-Hochstammsorten	

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Colutea arborescens	Blasenstrauch
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Johannisbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Taxus baccata	Eibe

Bäume und Sträucher für öffentliche u. private Grünflächen

(Hausgärten, Grünflächen)

Einheimische Bäume und Obstbäume der vorgenannten Pflanzliste und Zierbäume

z. B.:

Crataegus laevigata	Rotdorn
Prunus cerasifera „Nigra“	Blutpflaume
Prunus ssp.	Zierkirschen
Robinia pseudo. „Umbraculif.“	Kugelakazie
Malus ssp.	Zierapfel

Einheimische Sträucher der vorgenannten Pflanzenliste und eingestreute Solitärgehölze u. Ziergehölze z. B.:

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Cornus - Arten	Hartriegel
Buddleia davidii	Sommerflieder
Deutzia spec.	Deutzien
Forsythia	Forsythie
Kolkwitzia	Kolkwitzien
Magnolia spec.	Strauchmagnolien
Malus "Hillierie"	Zierapfel
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
Spiraea spec.	Spiersträucher
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum rhytidophyllum	Immergrüner Schneeball
Juniperus communis	Wacholder
Juniperus chinensis/sabina	Niedere Wacholderarten
Ribes spec.	Zierjohannisbeere
Rosa spec.	Strauchrosen
Caragana arborescens	Erbsenstrauch

Kletterpflanzen zur Eingrünung

Parthenocissus tricuspidata `Veitchii`	Wilder Wein
P. quinquefolia `Engelmannii`	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu

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 20.10.2008