

Gemeinde Ihringen
Gemarkung Ihringen



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gemeinschaftsschuppenanlage Vorderer Glänzer“

Satzungen
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung
Umweltbericht
Zusammenfassende Erklärung



Stand: 17.05.2021
Satzung gem. § 10 (1) BauGB

fsp.stadtplanung

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

SATZUNGEN DER GEMEINDE IHRINGEN

über

- a) den Bebauungsplan „Gemeinschaftsschuppenanlage Vorderer Glänzer“ und**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gemeinschaftsschuppenanlage Vorderer Glänzer“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ihringen hat am 17.05.2021

- a) den Bebauungsplan „Gemeinschaftsschuppenanlage Vorderer Glänzer“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gemeinschaftsschuppenanlage Vorderer Glänzer“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Gemeinschaftsschuppenanlage Vorderer Glänzer“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gemeinschaftsschuppenanlage Vorderer Glänzer“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 17.05.2021).

§ 2

Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus:
 - a) zeichnerischem Teil, M 1:500 in der Fassung vom 17.05.2021
 - b) textlichem Teil – Bauvorschriften – in der Fassung vom 17.05.2021

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
 - a) gemeinsamen zeichnerischem Teil zum Bebauungsplan in der Fassung vom 17.05.2021
 - b) örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) in der Fassung vom 17.05.2021

3. Beigefügt sind:
 - a) gemeinsame Begründung in der Fassung vom 17.05.2021
 - b) Umweltbericht (Büro Gaede & Gilcher) in der Fassung vom Juli 2020

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Ihringen, den 18.5.2021




Benedikt Eckerle,
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

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

Ihringen, den 21.5.2021




Benedikt Eckerle
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 6.4.2022

Ihringen, den 7.4.2022




Benedikt Eckerle
Bürgermeister

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

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

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

Sondergebiet Gemeinschaftsschuppenanlage (SO) (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet Gemeinschaftsschuppenanlage dient der Unterbringung von Gemeinschaftsschuppen.

Im SO Gemeinschaftsschuppenanlage ist folgende Nutzung zulässig:

- Gemeinschaftsschuppen zur Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Geräten und Fahrzeugen

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

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird festgesetzt durch den angegebenen maximalen Wert der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen.

1.2.2 Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl von 0,5 darf durch Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten bis zu 0,8 überschritten werden.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

1.3.1 Im Sondergebiet Gemeinschaftsschuppenanlage gilt die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe (TH).

1.3.2 Als unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Traufhöhe (TH) gilt der am nächsten zum Standort der baulichen Anlage gelegene, vorhandene landwirtschaftliche Weg.

1.3.3 Als oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Traufhöhe (TH) gilt der Schnittpunkt Außenwand / Oberkante der Dachhaut.

1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Es wird entsprechend der Planzeichnung die offene Bauweise (o) festgesetzt.

- 1.5 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.
- 1.6 Carports und Garagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
Carports und Garagen sind im kompletten Plangebiet nicht zulässig.
Carports werden als überdachte Stellplätze definiert, die mindestens an zwei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen.
- 1.7 Überschwemmungsgebiet** (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB und § 9 (6) BauGB)
Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Überschwemmungsgebiets sind Erhöhungen und Vertiefungen der Erdoberflächen nicht zulässig.
- 1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.8.1 Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrassen, begrüntes Rasenpflaster) auszubilden.
- 1.8.2 Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche zu befestigen.
- 1.8.3 Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulicharm und insektenverträglich zu installieren (z. B. LED). Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.
- 1.8.4 Der Einsatz von schwermetallhaltigen Materialien (z.B. Blei, Zink, Kupfer) im Dach- und Fassadenbereich ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- 1.8.5 Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche F1 hat die Einsaat einer mäßig artenreichen Wiese mit autochthonem Saatgut zu erfolgen (Herkunftsraum 9 – Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland oder Produktionsraum 6 – südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben). Nach einer Etablierungsphase von drei Jahren, in denen eine zwei- bis dreimalige Mahd erforderlich ist, werden 90 % der Fläche einmalig im Spätsommer gemäht. Auf ca. 10 % Restfläche, deren Lage jährlich wechseln darf, darf keine Mahd erfolgen. Auf Düngung und den Einsatz von Bioziden ist zu verzichten. Auf bis zu 30 % der Fläche ist eine Lagerung von Holz zulässig.
- 1.8.6 Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche F2 hat die Einsaat einer mäßig artenreichen Wiese mit autochthonem Saatgut zu erfolgen. In den Folgejahren erfolgt eine zwei- bis dreimalige Mahd. Auf ca. 10% Restfläche, deren Lage jährlich wechseln darf, darf keine Mahd erfolgen. Auf Düngung und den Einsatz von Bioziden ist zu verzichten.
- 1.8.7 Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche F3 sind zur Entwicklung von Obstbaumbeständen mit Hochstammbestand sowie von mäßig artenreichen Wiesenflächen folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Nach- und Neupflanzung von Hochstämmen in Form einer Baumreihe. Die Dichte der Pflanzung beträgt durchschnittlich 1 Hochstamm-Nuss- oder Obstbaum pro laufende 12 m. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, absterbende Bäume sind zu ersetzen. Die Einzelstandorte können in begründeten Fällen verschoben werden. Zur Verwendung kommen Bäume der Sortierung

3xv 14-16 cm. Die Walnussbäume sind parallel zur Kaibengasse in Nord-Süd-Ausrichtung, die Mostbirnen entlang der nördlichen Gebietsgrenze zu pflanzen.

Artenliste (nicht abschließend):

- 3 Stck Mostbirne „Schweizer Wasserbirne“ oder vergleichbare Sorten
 - 11 Stck Walnuss „Seifersdorfer Runde“ oder vergleichbare Sorten
- Anlage von artenreichem Grünland: es erfolgt die Einsaat einer mäßig artenreichen Wiese mit autochthonem Saatgut (Herkunftsraum 9 – Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland oder Produktionsraum 6 – südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben).
 - Extensive Nutzung des Grünlandes: zwei- bis dreischürige Mahd mit Abräumen, keine Düngung, nach Möglichkeit kein Mulchen, kein Einsatz von Bioziden. Bei jedem Schnitt werden 10 % wechselnder Restfläche ungemäht belassen.
- 1.8.8 Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche F4 (Vorhaltefläche Infrastruktur) hat die Einsaat einer mäßig artenreichen Wiese mit autochthonem Saatgut zu erfolgen (Herkunftsraum 9 – Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland oder Produktionsraum 6 – südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben). In den Folgejahren erfolgt eine zwei- bis dreimalige Mahd. Auf ca. 10% Restfläche, deren Lage jährlich wechseln darf, darf keine Mahd erfolgen. Auf Düngung und den Einsatz von Bioziden ist zu verzichten.

1.9 Pflanzenerhaltungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume am nördlichen Gebietsrand sind dauerhaft zu erhalten und nach deren Absterben zu ersetzen. Während etwaiger Baumaßnahmen im Baumumfeld (d.h. innerhalb eines Radius von 5 m um den Stamm) sind sie mit einer funktionsfähigen Absperrung vor Beschädigungen des Stammes und Befahren des Wurzelraums zu schützen.

Hinweis zu den grünordnerischen Festsetzungen:

Die Gemeinde Ihringen kann gemäß § 178 BauGB die Grundstückseigentümer durch Bescheid verpflichten, die Pflanzgebote umzusetzen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

2.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Die Dächer sind entsprechend der Planzeichnung als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 10° und 30° auszubilden.

2.1.2 Dacheindeckung

Für die Dächer sind ausschließlich rote bis rotbraune und graue bis anthrazitfarbene Materialien zulässig. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind als Dacheindeckungen nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (z.B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.).

2.1.3 Dachaufbauten

Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten sind generell zulässig.

2.1.4 Gauben / Dacheinschnitte

Gauben und Dacheinschnitte sind im kompletten Plangebiet nicht zulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind im kompletten Plangebiet nicht zulässig.

2.3 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.3.1 Einfriedungen und Stützmauern dürfen im Ein- und Ausfahrtsbereich zur Schuppenanlage eine Höhe von 0,80 m - bezogen auf die Oberkante des angrenzenden landwirtschaftlichen Wegs - nicht überschreiten.

2.3.2 Einfriedungen, Stützmauern und Hecken müssen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Wegen einen Abstand von mindestens 0,50 m - gemessen ab dem äußeren Fahrbahnrand - einhalten.

2.3.3 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

2.3.4 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

2.3.5 Einfriedungen aus Blech, Kunststoff und Glasbausteinen sind nicht zulässig.

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

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

2.5 Vorgaben zur Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte

Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

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

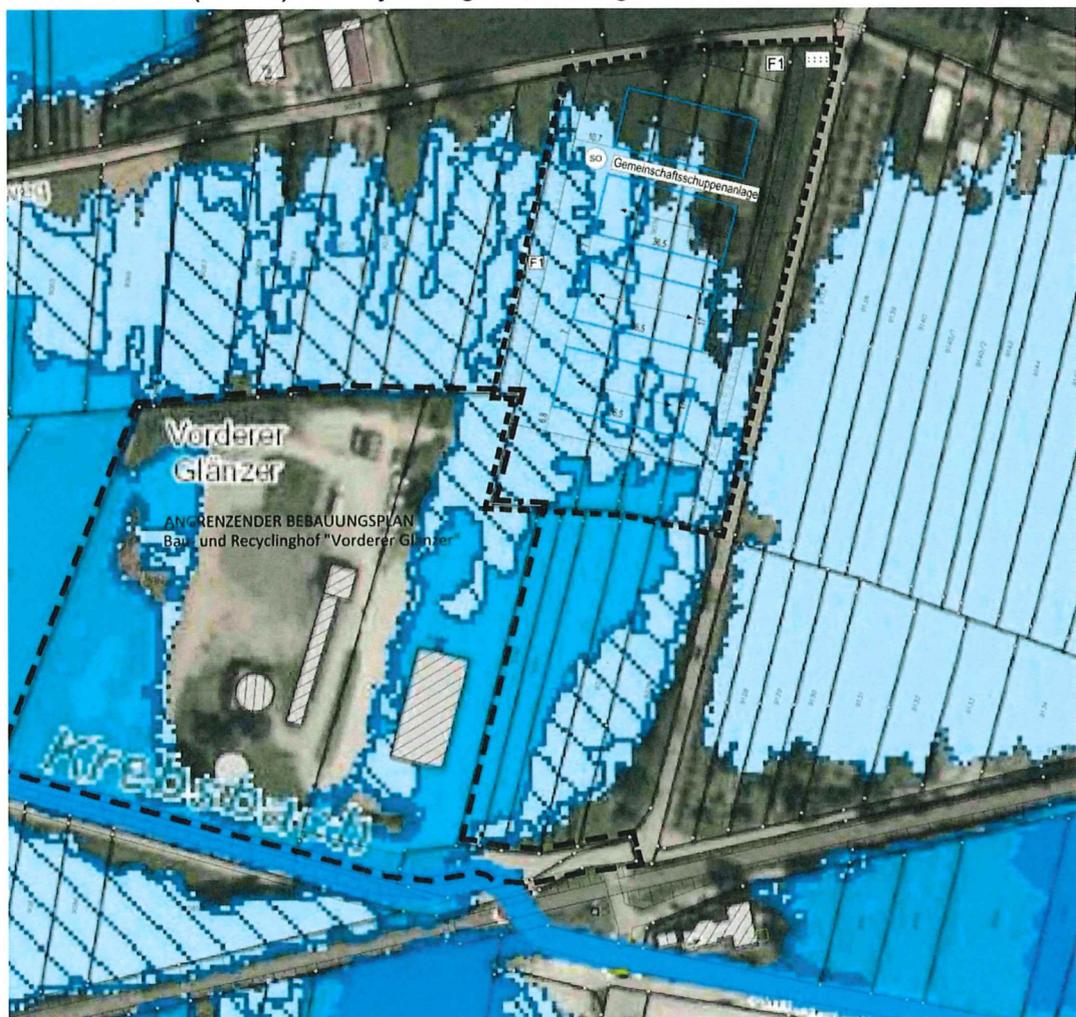
Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zulässig. Das Niederspannungsnetz ist als Erdverkabelung auszuführen.

3 HINWEISE

3.1 Flächen bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

Flächen im HQextrem

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich hochwassergefährdete Gebiete, die bei nur seltener als einmal alle 100 Jahre auftretenden extremen Hochwasserereignissen >HQ100 (=HQextrem) überflutet werden. In den hochwassergefährdeten Gebieten sind die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweiligen Fassung anzuwenden.



Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte mit Darstellung des Bebauungsplans, unmaßstäblich

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.

Flächen im HQ-100

Um der gesetzlichen Bestimmung des § 78 (1) Nr. 1 WHG durch vorliegenden Bebauungsplan nicht zu widersprechen, wurde das Sondergebiet „Gemeinschaftsschuppenanlage“ zur Offenlage so verändert, dass das Baugebiet nicht mehr innerhalb des Überschwemmungsgebiets liegt. Lediglich eine Grünfläche am südlichen Rand des Plangebiets befindet sich noch innerhalb des Überschwemmungsgebiets. Dies stellt aber nach Rücksprache mit der zuständigen Behörde kein Problem dar, da durch die Festsetzung einer Grünfläche kein Retentionsraum verloren geht.

3.2 Artenschutz

3.2.1 Rodungen von Bäumen und Gehölzen sowie deren Rückschnitt sind mit Bezug zu § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG lediglich außerhalb der Brutperiode vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig.

Die Bauzeit ist auf die Monate Juli bis März beschränkt.

3.2.2 An den durch einen Fachmann näher zu bezeichnenden Stellen an den zu errichtenden Schuppen werden Nistkästen aufgehängt (in Klammern Stückzahl):

- Hausrotschwanz (2)
- Haussperling (2)

An einer durch einen Fachmann näher zu bezeichnenden Stelle an einem der zu erhaltenden Obstbäumen werden Nistkästen aufgehängt (in Klammern Stückzahl):

- Gartenrotschwanz (1)

3.3 Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.4 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.

3.4.1 Allgemeine Bestimmungen:

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel 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 abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

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

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

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

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß 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.

3.4.2 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.

3.5 Abfallentsorgung

Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, dass

- 3.5.1 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).

- 3.5.2 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.
- 3.5.3 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.
- 3.5.4 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.

3.6 Wasser

- 3.6.1 Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 Abs.3 mit Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung am 01.01.2003 der zuständigen Behörde (Landratsamt - Gesundheitsamt FB 320) anzuzeigen ist.
- 3.6.2 Regenwassernutzungsanlagen sind nach Regel der Technik (DIN 1988, DIN 1989 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen.

3.7 Geotechnik

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u.dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

3.8 Badenova

- 3.8.1 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.
- 3.8.2 Für die rechtzeitige Planung und Koordinierung der Maßnahmen ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Bauarbeiten im Bebauungsplangebiet der badenova AG & Co. KG, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br. so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

3.9 Deutsche Telekom

- 3.9.1 Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vermieden werden. Die Bauausführenden müssen sich unbedingt zum Zeitpunkt der Bauausführung über die Lage der vorhandenen Kabel bei der Telekom Deutschland GmbH informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.
- 3.9.2 Für die rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung (Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorger) ist es notwendig, den Beginn, Umfang und Ablauf der Baumaßnahmen (Bauzeitplan) so früh als

möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Baubeginn, mitzuteilen an: Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, RS PTI 31, Postfach 10 03 65, 79122 Freiburg.

3.10 EnBW

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit anderen Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der EnBW Regional AG, Regionalzentrum Rheinhausen, Herbolzheimer Straße 36, 79365 Rheinhausen, so früh wie möglich angezeigt werden.

3.11 Deutsche Bahn

3.11.1 In den kommenden Jahren wird die benachbarte Bahnstrecke 4310, Freiburg Hbf - Breisach für die Anforderungen des Betriebes der Breisgau-S-Bahn ausgebaut. Vorgesehen sind Geschwindigkeitserhöhung, Spurplanänderungen sowie die Elektrifizierung. Die künftigen Aus- und Umbaumaßnahmen, sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und Unterhaltung des Eisenbahnbetriebes, sind der DB AG weiterhin im öffentlichen Interesse zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

3.11.2 Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Konzern-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen“.

3.11.3 Bei Werbe- und Beleuchtungsanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbe- und Beleuchtungsanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen.

3.11.4 Im Nahbereich von Bahnanlagen kann es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Gegenüber der Deutschen Bahn AG können keine Ansprüche für die Errichtung von entsprechenden Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

3.12 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.

3.13 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 oder Aufbringung von Gülle) sind zu erwarten und zu tolerieren.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 11 von 11

Gemeinde Ihringen, 18.5.2021




Benedikt Eckerle,
Bürgermeister

fsp stadtplanung

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

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

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

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 6.4.2022

Ihringen, den 21.5.2021




Benedikt Eckerle
Bürgermeister

Ihringen, den 7.4.2022




Benedikt Eckerle
Bürgermeister

INHALT:

1	Allgemeines	2
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	2
1.2	Lage, aktuelle Nutzung und Geltungsbereich.....	3
1.3	Räumliches und funktionales Konzept der Gemeinschaftsschuppenanlage.....	3
2	Planungsrechtliche Situation.....	3
2.1	Ziele der Raumordnung	3
2.2	Überschwemmungsgebiet HQ100	3
2.3	Überschwemmungsgebiet HQ100: Abarbeitung der Regelungen des § 78 (1) WHG	7
2.4	Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne	8
2.5	Bebauungsplanverfahren.....	9
2.6	Flächennutzungsplanänderung.....	10
3	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
3.1	Art der baulichen Nutzung	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung	11
3.3	Stellung baulicher Anlagen	11
3.4	Bauweise	11
3.5	Überbaubare Grundstücksflächen	12
3.6	Carports und Garagen	12
3.7	Überschwemmungsgebiet	12
3.8	Grünflächen	12
3.9	Ökologische Maßnahmen, Pflanzungen	12
4	Örtliche Bauvorschriften.....	13
4.1	Dachgestaltung.....	13
4.2	Werbeanlagen	13
4.3	Einfriedungen	13
4.4	Grundstücksgestaltung	13
4.5	Vorgaben zur Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter	14
4.6	Niederspannungsfreileitungen	14
5	Emissions- und Immissionsschutz	14
5.1	Schallemissionen.....	14
5.2	Immissionen der Bahn	14
5.3	Landwirtschaftliche Immissionen	14
6	Verkehrerschliessung	14
7	Ver- und Entsorgung	14
8	Städtebauliche Kennziffern.....	15
9	Bodenordnung	15
10	Kosten	15

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Ihringen ist klimatisch bedingt in besonderer Form durch Weinanbau geprägt. Zudem wird in der ländlich geprägten Gemeinde Landwirtschaft betrieben.

Für eine zeitgemäße Bewirtschaftung der Rebanbauflächen sowie der landwirtschaftlich genutzten Flächen im Gemeindegebiet bedarf es verschiedener Gerätschaften, die so gelagert und untergebracht werden müssen, dass sie vor äußeren Einflüssen (v.a. Witterungseinflüsse und Diebstahl) sicher sind.

Zur Unterbringung und Lagerung der Gerätschaften gibt es die Möglichkeit, dies einerseits an der eigenen Hofstelle bei ausreichender Grundstücksgröße zu tun, andererseits können die Geräte auch in gemeinschaftlich genutzten Lagerhallen (Gemeinschaftsschuppenanlage) untergebracht werden.

Insbesondere die Landwirte und Winzer, die im Außenbereich keine Grundstücke besitzen, sollen in einer Gemeinschaftsschuppenanlage die Möglichkeit für die Unterbringung land- und rebwirtschaftlicher Gerätschaften und Fahrzeuge haben.

Ein primäres Ziel der Planung ist, dass landwirtschaftliche Gebäude im Außenbereich zusammengefasst werden und einer Zersiedelung entgegengewirkt wird. Im Plangebiet soll es zu einer konzentrierten und homogenen Anordnung landwirtschaftlicher Anlagen kommen. Eine weitere ungeordnete und heterogene Verteilung baulicher Anlagen im Außenbereich soll verhindert werden. Das bereits durch vorhandene bauliche Anlagen vorbelastete Ortsbild soll durch die gestalterisch angemessene Angebotsplanung aufgewertet werden.

Der Bebauungsplan soll grundsätzlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, den betreffenden Bereich insbesondere unter verkehrlichen, städtebaulichen, ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten nach den aktuellen betrieblichen Randbedingungen und Erkenntnissen zu entwickeln.

Die Bebauungsplanaufstellung verfolgt insbesondere folgende Ziele im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung:

- Schaffung eines neuen Standortes für eine Gemeinschaftsschuppenanlage, die den betrieblichen Erfordernissen der Winzer und Landwirte Rechnung trägt
- Verhinderung einer Zersiedelung des Außenbereichs durch jeweils einzeln stehende landwirtschaftliche Gebäude
- Bewältigung von potenziellen Nutzungskonflikten v.a. mit Nutzungen im Außenbereich und schützbedürftigen Wohnnutzungen
- Beachtung grünordnerischer und ökologischer Belange

1.2 Lage, aktuelle Nutzung und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen Ihringens auf der Gemarkung Ihringen nordöstlich des Gemeindebauhofs. Südlich des Plangebiets verläuft in ca. 200 m Entfernung die Bahnlinie Breisach-Freiburg. Im Osten und im Norden verlaufen landwirtschaftlich genutzte Wirtschaftswege.



Lage des Plangebiets (rote Umrandung - genordet; unmaßstäblich)

Aktuell wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 0,85 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Räumliches und funktionales Konzept der Gemeinschaftsschuppenanlage

Es ist vorgesehen Gemeinschaftsschuppen in unterschiedlicher Größe für die Winzer und Landwirte vorzuhalten, um die verschiedenen Betriebsgrößen angemessen zu berücksichtigen.

Die Zufahrt zur Schuppenanlage wird von Norden möglich sein. Die Abstände der Schuppen zueinander und zur Gebietseingrünung wurden so dimensioniert, dass ausreichend Rangierflächen vorhanden sind.

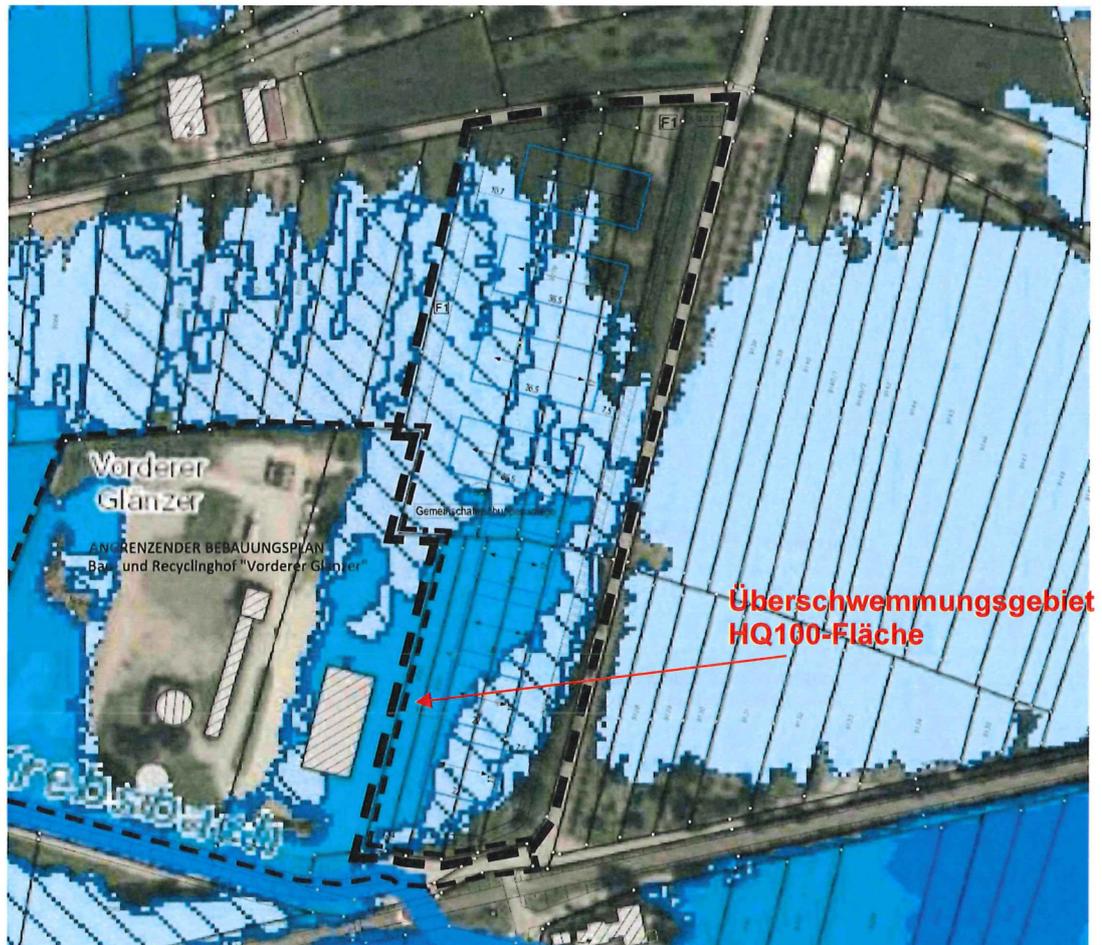
2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Ziele der Raumordnung

Raumordnerische Ziele gemäß Regionalplan Südlicher Oberrhein in der rechtskräftigen Form von September 2017 sind von der Planung nicht betroffen.

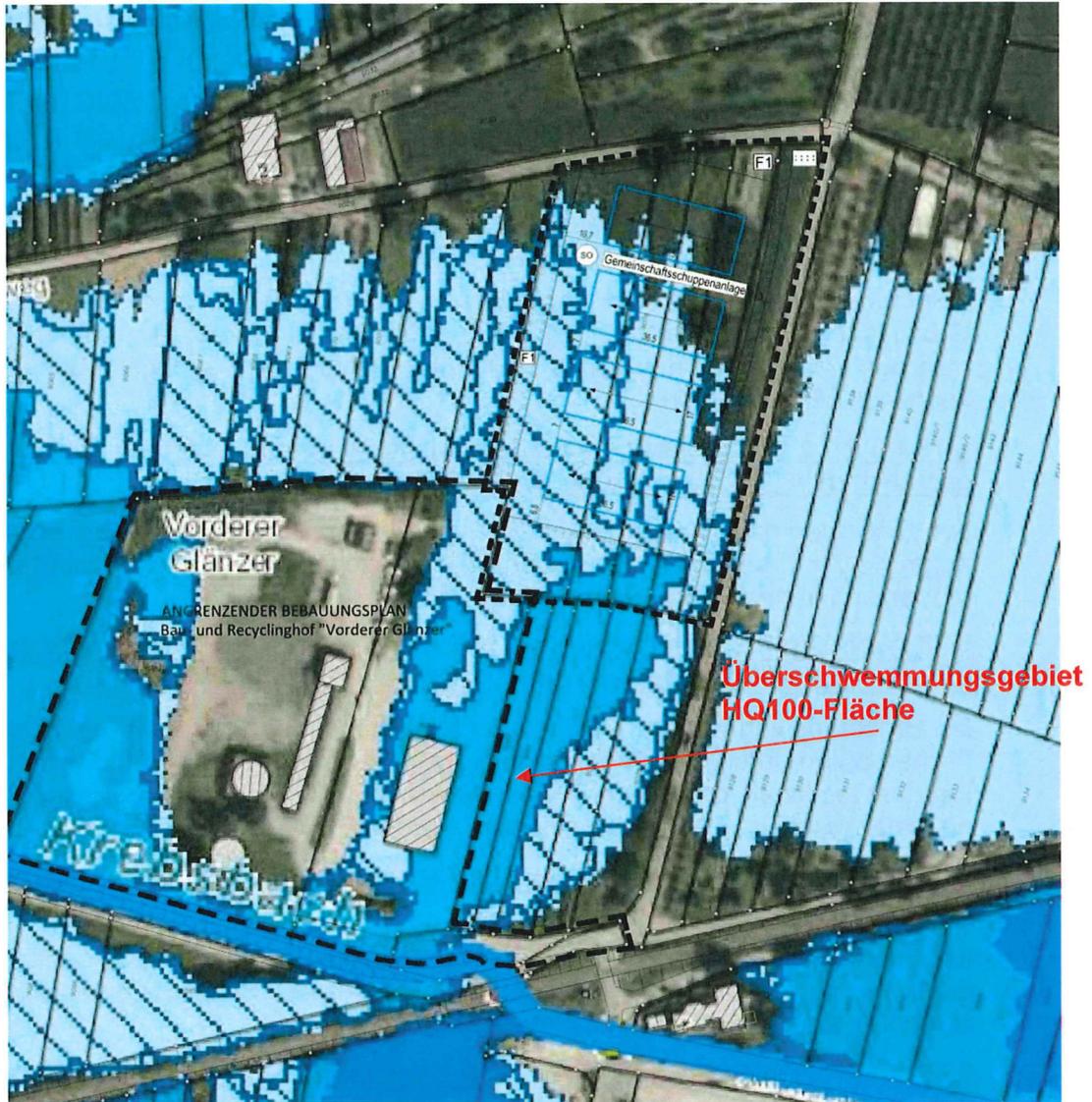
2.2 Überschwemmungsgebiet HQ100

Gemäß § 78 (1) Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen innerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete untersagt. Bei vorliegendem Bebauungsplan lag das Sondergebiet „Gemeinschaftsschuppenanlage“ zum Planungsstand – Frühzeitige Beteiligung (Juli 2016) – innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Diese Situation wird in den folgenden beiden Abbildungen verdeutlicht.



Überlagerung Geltungsbereich Bebauungsplan „Gemeinschaftsschuppenanlage Vorderer Glänzer“ mit Planungsstand: Frühzeitige Beteiligung und Hochwassergefahrenkarte (unmaßstäblich)

Von Behördenseite wurde im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung bereits signalisiert, dass das Sondergebiet „Gemeinschaftsschuppenanlage“ nicht ausnahmsweise im Sinne des § 78 (2) WHG zugelassen werden kann. Um der gesetzlichen Bestimmung des § 78 (1) Nr. 1 WHG durch vorliegenden Bebauungsplan nicht zu widersprechen, wurde das Sondergebiet „Gemeinschaftsschuppenanlage“ zur Offenlage so verändert, dass das Baugebiet nicht mehr innerhalb des Überschwemmungsgebiets liegt. Lediglich eine Grünfläche befindet sich noch innerhalb des Überschwemmungsgebiets. Dies stellt aber nach Einschätzung der zuständigen Behörde kein Problem dar, da durch die Festsetzung einer Grünfläche kein Retentionsraum verloren geht.



Überlagerung Geltungsbereich Bebauungsplan „Gemeinschaftsschuppenanlage Vorderer Glänzer“ mit Planungsstand: Offenlage und Hochwassergefahrenkarte (unmaßstäblich)

2.3 **Überschwemmungsgebiet HQ100: Abarbeitung der Regelungen des § 78 (1) WHG**

Im Folgenden wird dargelegt, dass die Regelungen des § 78 (1) WHG der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche einschließlich der innerhalb der öffentlichen Grünfläche festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen nicht entgegenstehen.

§ 78 (1) Nr. 1 WHG: Untersagung der Ausweisung neuer Baugebiete in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach BauGB

Innerhalb des Überschwemmungsgebiet HQ100 liegt nur mehr eine öffentliche Grünfläche. Ein Baugebiet nach § 1 (2) BauNVO befindet sich demnach nicht innerhalb des Überschwemmungsgebiet HQ100. Dieser Untersagungstagbestand kann ausgeschlossen werden.

§ 78 (1) Nr. 2 WHG: Untersagung der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB

Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen ist auf öffentlichen Grünflächen aufgrund der Zweckbestimmung „Grünfläche“ nicht zulässig. Dieser Untersagungstagbestand kann ausgeschlossen werden.

§ 78 (1) Nr. 3 WHG: Untersagung der Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen

Die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen ist auf öffentlichen Grünflächen aufgrund der Zweckbestimmung „Grünfläche“ und der dort in vorliegendem Fall festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen nicht zulässig. Dieser Untersagungstagbestand kann ausgeschlossen werden.

§ 78 (1) Nr. 4 WHG: Untersagung des Aufbringens und Ablagerns wassergefährdender Stoffe auf dem Boden

Es wird für die öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt, dass auf Düngung und den Einsatz von Bioziden zu verzichten ist. Dieser Untersagungstagbestand kann ausgeschlossen werden.

§ 78 (1) Nr. 5 WHG: Untersagung nicht nur kurzfristiger Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können

Auf der öffentlichen Grünfläche ist die Ablagerung von Gegenständen im Bebauungsplan nicht ausdrücklich zugelassen. Eine Grünfläche dient aufgrund der Zweckbestimmung grundsätzlich nicht als Lagerplatz von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder fortgeschwemmt werden können. Dieser Untersagungstagbestand kann ausgeschlossen werden.

§ 78 (1) Nr. 6 WHG: Untersagung des Erhöhens oder Vertiefen der Erdoberfläche

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Überschwemmungsgebiets Erhöhungen und Vertiefungen der Erdoberfläche nicht zulässig sind. Aufgrund dieser Festsetzungen kann der Untersagungstagbestand ausgeschlossen werden.

§ 78 (1) Nr. 7 WHG: Untersagung des Anlegens von Baum- und Strauchpflanzungen

Es wird für die öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt, dass eine mäßig artenreiche Wiese einzusäen ist. Baum- und Strauchpflanzungen sind für die vom Überschwemmungsgebiet betroffene Grünfläche nicht festgesetzt. Dieser Untersagungstagbestand kann ausgeschlossen werden.

§ 78 (1) Nr. 8 WHG: Untersagung der Umwandlung von Grünland in Ackerland

Durch vorliegenden Bebauungsplan wird im Bereich des Überschwemmungsgebiets Ackerland in Grünland umgewandelt. Dies kommt dem Hochwasserschutz zu Gute. Dieser Untersagungstagbestand kann ausgeschlossen werden.

§ 78 (1) Nr. 9 WHG: Untersagung der Umwandlung von Auwald in eine andere Nutzungsart

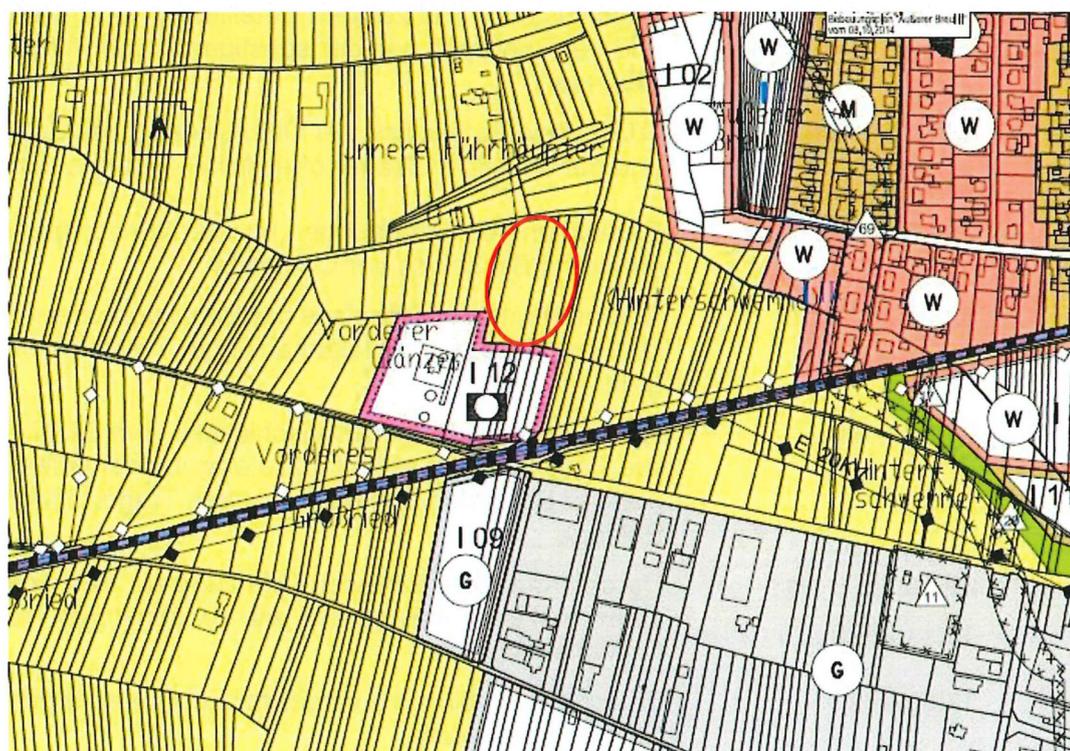
Der Bereich des Überschwemmungsgebiets wird aktuell als Ackerland und nicht als Auwald genutzt. Dieser Untersagungstagbestand kann ausgeschlossen werden.

Fazit:

Es können alle in § 78 (1) WHG aufgeführten Untersagungstatbestände ausgeschlossen werden. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche einschließlich der innerhalb der öffentlichen Grünfläche festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen stehen den Belangen des Hochwasserschutzes nicht entgegen.

2.4 Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

Der am 13.07.2006 wirksam gewordene Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Breisach-Ihringen-Merdingen stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans landwirtschaftlich genutzte Flächen dar.



Auszug aus dem wirksamen FNP und Lage des Plangebiets (rote Umrandung - genordet; unmaßstäblich)

Der vorliegende Bebauungsplan kann somit nicht aus den aktuellen Darstellungen des FNPs entwickelt werden.

Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB punktuell zu ändern.

Für das Planungsgebiet liegt aktuell kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

2.5 Bebauungsplanverfahren

Das Verfahren wird als 2-stufiges Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Dementsprechend findet eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und eine Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB statt. Das Scoping im Rahmen der Umweltprüfung wurde parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden durchgeführt.

Die Planung wurde nach der Frühzeitigen Beteiligung dahingehend modifiziert, dass zur Offenlage aufgrund eines Überschwemmungsgebiets der Geltungsbereich des Bebauungsplans geändert wurde und nun mehr den Bereich nördlich des Bau- und Recyclinghofs umfasst. Nach Satzungsbeschluss am 24.07.2017 wurden der Bebauungsplan und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften wegen Unstimmigkeiten hinsichtlich der festgesetzten Dachneigung nicht in Kraft gesetzt. Diese Unstimmigkeiten wurden zwischenzeitlich geklärt und die festgesetzte Dachneigung geändert. Diese Änderung erfordert eine erneute Offenlage und anschließend einen erneuten Satzungsbeschluss.

Der Verfahrensablauf ist wie folgt geplant:

23.09.2013	Aufstellungsbeschluss
18.04.2016	Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
25.07.2016 bis 30.08.2016	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Scoping
20.03.2017s	Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Beschluss der Offenlage
02.05.2017 bis 08.06.2017	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
27.07.2020	Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 24.07.2017 sowie Beschluss der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
29.10.2020 bis 13.11.2020	Durchführung der erneuten Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
17.05.2021	Entscheidung über die vorgebrachten Anregungen und Satzungsbeschluss

2.6 Flächennutzungsplanänderung

Die Flächennutzungsplanänderung wird im 2-stufigen Regelverfahren mit Umweltbericht geändert. Dementsprechend findet eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und eine Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB statt. Das Scoping im Rahmen der Umweltprüfung wird parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden durchgeführt.

24.05.2017	Aufstellungsbeschluss
30.06.2017 – 02.08.2017	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Scoping
06.12.2017	Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Beschluss der Offenlage
29.01.2018 – 12.03.2018	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
11.12.2018	Feststellungsbeschluss

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsschuppenanlage“ zur Unterbringung von Gemeinschaftsschuppen festgesetzt. In den Gemeinschaftsschuppen dürfen land- und forstwirtschaftliche Geräte und Fahrzeuge gelagert werden.

Anhand der Festsetzung dieses Sondergebiets sollen landwirtschaftliche Gebäude im Außenbereich zusammengefasst werden und einer Zersiedelung entgegengewirkt wird. Im Plangebiet soll es zu einer konzentrierten und homogenen Anordnung landwirtschaftlicher Anlagen kommen. Eine weitere ungeordnete und heterogene Verteilung baulicher Anlagen im Außenbereich soll verhindert werden.

Der besondere Nutzungszweck einer Gemeinschaftsschuppenanlage erfordert die Festsetzung eines Sondergebiets, da eine solche Anlage den Gebietscharakteristika der anderen Baugebiete gemäß BauNVO nicht entspricht.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wurde auf maximal 0,5 festgesetzt. Dabei wurde die gesetzliche Obergrenze der GRZ in einem Sondergebiet (0,8) bewusst unterschritten, um der Lage der Gemeinschaftsschuppenanlage in der freien, landwirtschaftlich genutzten Flur im ländlich strukturierten Kaiserstuhl Rechnung zu tragen. Mittels der festgesetzten GRZ von 0,5 ist trotz der unterschrittenen gesetzlichen Obergrenze eine flächeneffiziente und ressourcenschonende, zweckdienliche Grundstücksausnutzung gewährleistet.

Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl von 0,5 darf durch Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten bis zu 0,8 überschritten werden, um die für den Betrieb der Schuppenanlage u.a. erforderlichen Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten sowie Rangierflächen zu ermöglichen.

Höhe baulicher Anlagen - maximale Traufhöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe von 5,0 m wird gemessen zwischen dem am nächsten zum Standort der baulichen Anlage gelegenen, vorhandenem landwirtschaftlichen Weg und dem Schnittpunkt Außenwand / Oberkante der Dachhaut. Durch die maximale Traufhöhe von 5,0 m ist einerseits sichergestellt, dass die land- und forstwirtschaftlichen Geräte ausreichend Platz zur Ein- und Ausfahrt in den jeweiligen Schuppen haben. Andererseits wird einer zu großen Höhenentwicklung der Schuppen entgegengewirkt, durch welche das Orts- und Landschaftsbild negativ beeinflusst werden könnte.

3.3 Stellung baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Hauptfistrichtung dient zur verbindlichen Festlegung einer einheitlichen Orientierung der einzelnen Schuppen. Die Gebäudeausrichtung geht mit den betrieblichen Anforderungen der Landwirte und Winzer an die Schuppen konform.

3.4 Bauweise

Die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand der Schuppen zur Grundstücksgrenze und maximalen Gebäudelängen bis zu 50 m entspricht der planerischen Konzeption einer baulich aufgelockerten Schuppenanlage im ländlichen Raum.

3.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass eine flexible und zugleich flächeneffiziente Grundstücksnutzung möglich ist, die der planerischen und betrieblichen Konzeption entspricht.

3.6 Carports und Garagen

Carports und Garagen werden im kompletten Plangebiet aufgrund ihres Platzbedarfs ausgeschlossen. Dieser Platzbedarf kann im Plangebiet aufgrund betrieblicher Anforderungen an die Schuppen (u.a. ausreichend Rangierflächen an den Ein- und Ausfahrtstoren der einzelnen Schuppen) nicht bedient werden.

3.7 Überschwemmungsgebiet

Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Überschwemmungsgebiets sind Erhöhungen und Vertiefungen der Erdoberflächen nicht zulässig, um die Regelungen des § 78 (1) WHG zu berücksichtigen und Belangen des Hochwasserschutzes ausreichend Rechnung zu tragen.

3.8 Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen werden festgesetzt, um ausreichend Platz für die planerisch erforderliche Eingrünung zu bieten.

3.9 Ökologische Maßnahmen, Pflanzungen

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist unter anderem der Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen sowie die Verwendung von insektenschonender und energiesparender Außenbeleuchtung.

Die grünordnerischen Festsetzungen stellen die Konformität des Bebauungsplans mit den Belangen des Natur- und Umweltschutzes einschließlich des besonderen Artenschutzes sicher.

Eine qualitätsvolle Eingrünung des Plangebiets wird durch ausreichende Pflanzungen auf öffentlichen Flächen stattfinden. Durch die Eingrünung wird gewährleistet, dass sich die Schuppen angemessen in das ländlich geprägte Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzeralternativen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechen den Empfehlungen, die im Umweltbericht näher erläutert werden.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dachgestaltung

Aus ortsgestalterischen Gründen und um für den ländlichen Raum typische Dachformen zu ermöglichen, wurden Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 30° festgesetzt. Des Weiteren berücksichtigt die festgesetzte Dachneigung die Betriebsanforderungen der Landwirte und Winzer sowie die technische Umsetzbarkeit der Dachgestaltung für den besonderen Nutzungszweck einer Gemeinschaftsschuppenanlage.

Zur Dacheindeckung dürfen ausschließlich rote bis rotbraune und graue bis anthrazitfarbene Materialien verwendet werden, um Reflektionen und Blendwirkungen auszuschließen.

Im Zuge der Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. durch Photovoltaikanlagen) sind der Energiegewinnung dienende Dachaufbauten bei allen Dächern zulässig. Hierdurch wird der Prämisse eines nachhaltigen und verantwortungsvollen Umgangs mit Energieträgern Rechnung getragen.

Gauben und Dacheinschnitte werden im kompletten Plangebiet ausgeschlossen, um eine ruhige und harmonische Gestaltung der Dachlandschaft sicherzustellen.

4.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden im kompletten Plangebiet ausgeschlossen, um einen unerwünschten Werbewildwuchs zu verhindern. Ein Wildwuchs an Werbeanlagen könnte negative gestalterische Auswirkungen auf die umgebende freie Flur sowie die weiter östlich angrenzenden Wohngebiete Ihringens haben.

4.3 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen im Ein- und Ausfahrtsbereich zur Schuppenanlage eine Höhe von 0,80 m - bezogen auf die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (landwirtschaftlicher Weg) - nicht überschreiten, um gefahrenträchtige Situationen an der direkten Zu- und Abfahrt der Schuppenanlage im Norden des Plangebiets zu verhindern und ausreichend Einsicht in den Straßenverkehr zu gewährleisten.

Einfriedungen, Stützmauern und Hecken müssen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Wegen einen Abstand von mindestens 0,50 m - gemessen ab dem äußeren Fahrbahnrand - einhalten, um ausreichende Sicherheitsabstände zu gewährleisten und die Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs nicht zu beeinträchtigen.

Aus ortsgestalterischen Gründen ist die Verwendung von Maschendraht und sonstigen Drahtzäunen als Einfriedung nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

Aus denselben Gründen dürfen Einfriedungen nicht mit Stacheldraht ausgeführt werden. Stacheldraht wird auch wegen der Verletzungsgefahr ausgeschlossen.

Einfriedigungen dürfen nicht aus Blech, Kunststoff und Glasbausteine hergestellt werden, da diese Materialien für die Verwendung von Einfriedungen als ortsuntypisch anzusehen sind, und daher negative Auswirkungen auf das Ortsbild haben können.

4.4 Grundstücksgestaltung

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Diese Festsetzung erfolgt aus ökologischen und gestalterischen

Gründen, um die angestrebte Eingrünung und das gestalterische Einfügen der Schuppenanlage in die umgebende Landschaft sicherzustellen.

4.5 Vorgaben zur Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Freistehende Müllbehälter sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Damit werden negative gestalterische Auswirkungen auf den öffentlichen Raum sowie Geruchsemissionen verhindert.

4.6 Niederspannungsfreileitungen

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 1950er und 1960er Jahren noch üblich und leider auch heute wieder von einigen Versorgungsträgern angedacht, wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

5 EMISSIONS- UND IMMISSIONSSCHUTZ

5.1 Schallemissionen

Durch die geplante Gemeinschaftsschuppenanlage und deren Betrieb ist mit geringen Schallemissionen zu rechnen. Diese entstehen im Wesentlichen durch den zusätzlichen Verkehr sowie durch Arbeiten auf dem Gelände. Die rechtlichen Grundlagen für diese Arten von Emissionen bilden die Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) und die TA-Lärm für den Gewerbelärm. Weiterhin ist als Orientierung die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu beachten.

Der zusätzliche Verkehrslärm kann als geringfügig betrachtet werden; auch die durch Arbeiten auf dem Gelände entstehenden Schallemissionen führen nach heutigem Kenntnisstand nicht zu einer Überschreitung der Grenzwerte der TA Lärm.

Das nächste Wohngebiet liegt östlich in ca. 200 m Entfernung. Mit Beeinträchtigungen durch Schallemissionen hervorgerufen durch die geplante Gemeinschaftsschuppenanlage ist dort nicht zu rechnen.

5.2 Immissionen der Bahn

Durch die Lage unweit der Bahn kann es im Plangebiet zu Immissionen durch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen kommen. Diese Immissionen sollten jedoch aufgrund der Nutzung als Gemeinschaftsschuppenanlage kein Konfliktpotenzial darstellen.

5.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Durch die an das Plangebiet im Süden und Osten angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, ist mit landwirtschaftlichen Immissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

6 VERKEHRERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet wird von landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftswegen erschlossen. Die Zufahrt zur Schuppenanlage wird von Norden erfolgen.

Die Verkehrserschließung ist demnach bereits gesichert.

7 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist gesichert, da die Gemeinschaftsschuppenanlage an die bestehenden Leitungsnetze angeschlossen werden kann.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Sondergebiet „Gemeinschaftsschuppenanlage“	ca. 0,56 ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,29 ha
Geltungsbereich	ca. 0,85 ha

9 BODENORDNUNG

Das Plangebiet ist mit Ausnahme des Grundstücks mit Flst. Nr. 9076/1 im Eigentum der Gemeinde Ihringen. Die Gemeinde wird dieses Grundstück noch erwerben. Eine amtliche Umlegung nach BauGB ist nicht erforderlich.

10 KOSTEN

Die Planungskosten werden von der Gemeinde Ihringen getragen.

Gemeinde Ihringen, den *18.5.2021*



Benedikt Eckerle,
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

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

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 6.4.2022

Ihringen, den *21.5.2021*



Benedikt Eckerle
Bürgermeister

Ihringen, den *7.4.2022*



Benedikt Eckerle
Bürgermeister