

Bebauungsplan

Äußerer Breul

Inkrafttreten:

28.5.1982

G E M E I N D E I H R I N G E N

Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan "Äußerer Breul" in Ihringen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§§ 1 - 21 a BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Dorfgebiet (MD § 5 BauNVO)

1.1.2 Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes

2. Bauweise

Die Bauweise für die Hauptgebäude wird entsprechend der Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgelegt. Danach ist im Bereich des Dorfgebietes für die beiden westlichen Erschließungszeilen eine besondere Bauweise in der Form vorgesehen, daß durchgehende Gebäudekörper (Hauptgebäude und Nebengebäude auch in Verbindung mit den Nachbargrundstücken) von mehr als 50 m Länge entstehen dürfen. Im Bereich der östlichen Erschließungszeile innerhalb des Dorfgebietes werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Für Nebengebäude und Garagen gilt bezüglich der Bauweise eine besondere Regelung, nach der die Errichtung dieser Gebäude innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen ohne seitlichen Grenzabstand vorgeschrieben wird.

Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist eine offene Bauweise festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen

3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch die eingetragene Baugrenze festgesetzt.

Für Nebengebäude und Garagen werden gesonderte Baugrenzen mit folgender Maßgabe festgesetzt:

Sofern Nebengebäude und Garagen nicht in die Hauptgebäude einbezogen werden, sind sie in der vorgesehenen überbaubaren Fläche zu errichten.

4. Stellung der Gebäude

Für die Firstrichtung der Gebäude ist die Eintragung im Bebauungsplan maßgebend. Es ist dort die Hauptfirstrichtung unter Zulassung eines weiteren Giebels festgesetzt.

5. Staffelung von Doppelhäusern

Doppelhaushälften sind mit einem Versatz von mindestens 1,50 m anzubauen.

6. Mindestgrundstücksbreite und -größe

Die Mindestgrundstücksbreite der Baugrundstücke beträgt 16,0 m. Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke beträgt 400 qm.

7. Verwendung der Gemeinbedarfsfläche

Als künftige Verwendung für die Gemeinbedarfsfläche ist nach den Eintragungen des Bebauungsplanes die Errichtung einer Kirche und eines Feuerwehrhauses in Verbindung mit Kinderspielplatz und allseitiger Grüneinpflanzung vorgesehen.

B. Bauordnungsrechtliche, gestalterische Festsetzungen (§ 111 LBO)

1. Für Wohngebäude

1.1 Satteldach von 35° bis 48° (siehe Planeintrag)

1.2 Die Dachneigung und Gesimsausbildung sowie die Gesamtgliederung muß bei Doppelhäusern einheitlich gestaltet werden.

1.3 Die Errichtung eines Walmdaches ist zugelassen.

Für Nebengebäude und Garagen

1.4 Für Nebengebäude und Garagen wird die Dachneigung ebenfalls auf 35° bis 48° festgesetzt.

2. Baukörperhöhen

Als Gebäudehöhen wurden im Bebauungsplan eingetragen:

bei Hauptgebäuden	Traufhöhe	4,0 m	Firsthöhe	13,0 m
für Nebengebäude	Traufhöhe	2,5 m	Firsthöhe	7,0 m

Innerhalb dieser Höhenangaben darf eine Sockelhöhe von max. 0,90 m nicht überschritten werden.

Bezugspunkt für die Höhen sind die Erschließungsstraße und Oberkante Erdgeschoß-Fußboden.

3. Einfriedigungen

Als Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen sind nur Stellplatten oder Mauern bis zu einer Höhe von 0,35 m zulässig; Grünpflanzungen bis zu einer Höhe von 0,80 m sind gestattet.

4. Grundstücksgestaltung

- 4.1 Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück dürfen die gegebenen Gelände-
verhältnisse nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Gelände-
verhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 4.2 Vorgärten und Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unter-
halten.
Das Pflanzgebot innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist in der Weise aus-
zuführen, daß Bepflanzungen mit heimischen Gehölzen so auszuführen und
zu unterhalten ist, daß
- a) das Ortsbild
 - b) die Verkehrssicherheit und
 - c) die zulässige nachbarschaftliche Nutzung
- nicht beeinträchtigt wird.

5. Grundstücksentwässerung

- 5.1 Häusliche Abwässer sind unmittelbar in den Schmutzwasserkanal abzu-
leiten.
- 5.2 Die für die Hausentwässerung erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis
bleibt unberührt.
- 5.3 Das Regenwasser und evtl. anfallendes Drainagewasser ist dem Regen-
wasserkanal zuzuführen.

Ihringen, den 30. Nov. 1981



Köbele

KÖBELE, Bürgermeister

GEMEINDE IHRINGEN a. K.

Ergänzung der Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan "Äußerer Breul"

Für die mit Deckblattänderung vom 29.07.1985 vorgenommene Änderung des Bebauungsplanes "Äußerer Großbreul" gelten folgende Bebauungsvorschriften:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Der Bereich des Deckblattes wird von Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO in allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO geändert.

2. Bauweise

Die Bauweise für den Bereich der Grundstücke innerhalb des geänderten Bereiches wird als offene Bauweise in der Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

3. Mindestgrundstücksbreite

Die Mindestbreite der Baugrundstücke im Änderungsbereich wird festgesetzt auf 10,00 m.

4. Zulässigkeit von Nebengebäuden und Garagen

Nebengebäude und Garagen dürfen nur innerhalb der einzelnen Baufenster oder in den Zwischenräumen zwischen den Baufenstern errichtet werden.

B. Bauordnungsrechtliche, gestalterische Festsetzungen (§ 73 LBO)

Für Nebengebäude und Garagen wird eine Dachneigung von 35° bis 48° festgesetzt. Die Errichtung dieser Gebäude an der Grundstücksgrenze ohne Einhaltung einer Abstandsfläche wird zugelassen, wenn der Anbau einer Garage oder eines Nebengebäudes auf dem Nachbargrundstück durch Baulast gesichert ist. Nebengebäude und Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen oder in den Zwischenräumen zwischen den Baufenstern errichtet werden.

Ihringen a. K., den 29.07.1985

Köbele

Köbele, Bürgermeister



GEMEINDE IHRINGEN

Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan der Gemeinde Ihringen
für das Gewann "Äußerer Breul"

I. Allgemeines

Die Schaffung weiterer Bauflächen für eine bauliche Entwicklung der Gemeinde Ihringen stellt ein großes Anliegen der selbständigen Gebietskörperschaft dar. Das Maß der Eigenentwicklung in der ca. 3.700 Einwohner zählenden Gemeinde ist relativ groß. Ausgangspunkt ist eine landwirtschaftlich orientierte Siedlungsstruktur mit einem im Wege der Erbteilung weit verzweigten Netz an kleinparzellierten landwirtschaftlichen und baulich nutzbaren Grundstücken. Dies führt dazu, daß die überwiegende Mehrzahl der Bewohner Ihringen's -auch in der jüngeren Generation- landwirtschaftliche Grundstücke besitzen und sich in diesem tertiären Bereich betätigen.

Der Bebauungsplan "Äußerer Breul" schließt sich an den Bebauungsplan "Großbreul", der am 08.05.1968 genehmigt wurde, in westlicher Richtung an. In Verbindung mit diesem Bebauungsplan soll eine entsprechende Baufläche zur Errichtung eines katholischen Kirchengemeindezentrums und eines Feuerwehrgerätehauses mit allen erforderlichen Gebäulichkeiten ausgewiesen werden.

Im Rahmen der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft wurde das Stadtbauamt Breisach mit der Überplanung des Gebietes und der Durchführung des erforderlichen Bebauungsplanverfahrens beauftragt.

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Breisach am Rhein mit den Gemeinden Ihringen und Merdingen wurde am 17.03.1980 vom Regierungspräsidium genehmigt. In dieser Planung ist der Bereich des Bebauungsplanes "Äußerer Breul" als bauliche Erweiterungsfläche mit Ausnahme der westlichen Erschließungszeile dargestellt. In der mittlerweile im Verfahren befindlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist der Gesamtbereich des Bebauungsplanes "Äußerer Breul" als künftige Baufläche enthalten. Nach dem gegenwärtigen Stand des Verfahrens kann davon ausgegangen werden, daß die beiden Bauleitplanungen (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) gleichzeitig zum Abschluß gebracht werden können.

II. Fläche des Bebauungsplanes

Dorfgebiet	1,77 ha
Gemeinbedarfsfläche	0,85 ha
Verkehrsfläche	<u>0,61 ha</u>
Gesamtfläche	3,23 ha
	=====

III. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

In dem als Dorfgebiet (MD) ausgewiesenen Baugebiet sollen in eingeschossiger Bauweise Einzel- und Doppelhäuser zur Deckung des örtlichen Bedarfes erstellt werden.

Die festgesetzten Bauflächen sollen ausschließlich der Eigenentwicklung Ihringen's vorbehalten bleiben. Diese Erklärung wurde vom Gemeinderat Ihringen bereits bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes bekundet und ist auch nochmals im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gegenüber der Genehmigungsbehörde verdeutlicht worden.

In der im Planungsgebiet liegenden Fläche für Gemeinbedarf sollen Einrichtungen für die katholische Kirchengemeinde (Kirche, Gemeindehaus usw.) sowie ein Feuerwehrgerätehaus errichtet werden. Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine genaue Raumkonzeption und ein exakter Flächenbedarf nicht vorliegt, wurden im Bebauungsplan lediglich allgemeine Festsetzungen unter Berücksichtigung einer sinnvollen Grüneinbindung des Gesamtobjektes in die nachbarschaftliche Bebauung vorgenommen.

IV. Merkmale der bisherigen Entwicklung

Die Gemarkungsfläche beträgt ca. 1.900 ha. Im Erläuterungsbericht zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sind neue Wohnbauflächen mit insgesamt 8,4 ha ausgewiesen. Sie gliedern sich auf in folgende Baugebiete:

"Großbreul"	rd.	1,4 ha
"Stegen-Furttfeld"	rd.	5,0 ha
"Wasenweiler-Pfaffen- teilung"		<u>2,0 ha</u>
insgesamt		8,4 ha
		=====

Im planerischen Konzept des Bebauungsplanes "Äußerer Breul" sind rd. 1,8 ha Dorfgebiet als künftiges Wohnbauland ausgewiesen. Sofern die gesamte Fläche nicht zur Bebauung freigegeben werden kann, verpflichtet sich die Gemeinde Ihringen nur zur Überbauung einer angemessenen Teilfläche.

Neben einer Vielzahl von Nebenerwerbslandwirten sind in der Gemeinde Ihringen ca. 120 landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe vorhanden.

In Ihringen ist eine Grund- und Hauptschule sowie eine Sonderschule vorhanden. Gymnasium und Realschule werden in Breisach am Rhein in direkter Nachbarschaft angeboten. Ein Kindergarten sowie Sport- und Erholungsanlagen sind in der Gemeinde Ihringen vorhanden. Einrichtungen für die evangelische Kirchengemeinde bestehen seit altersher und wurden in den letzten Jahren z. T. neu erbaut. Ihringen ist Haltestation der Bus- und Eisenbahnverbindung Breisach-Freiburg.

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt überwiegend durch die L 114 entlang des südlichen Kaiserstuhles, der L 137 a Richtung Gündlingen und der K 4930 Richtung Merdingen. Ein Anschluß an die B 31 neu ist vorgesehen.

Die Gemeinde besitzt eine eigene Kläranlage. Diese reicht jedoch zur ordnungsgemäßen Schmutzwasserbeseitigung nicht aus und ist zu erweitern. (Siehe Satzung über Sicherung der Infrastruktur gemäß § 9 a BBauG zu diesem Bebauungsplan). Das Planungsgebiet wird über das vorhandene und z. T. erweiterte Kanalnetz angeschlossen.

Die Wasserversorgung ist durch einen vorhandenen Hochbehälter sichergestellt.

Für die Elektroversorgung ist das Badenwerk zuständig, dessen Versorgungsnetz ohne weiteres zur Versorgung des Gebietes erweitert werden kann.

Eine Gasversorgung ist z. T. vorhanden und kann durch die Energieversorgung Oberbaden GmbH in Breisach kurzfristig erweitert werden.

V. Planung

Der im Bebauungsplan für eine bauliche Nutzung ausgewiesene Bereich ist als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Da es sich bei der Gemeinde Ihringen um einen Ort mit einer ausgeprägten tertiären Erscheinungsform handelt und die ortsansässige Bevölkerung zu einem Großteil als Nebenerwerbslandwirte und -winzer tätig ist, entspricht die Ausweisung eines Dorfgebietes einer sinnvollen städtebaulichen Gestaltung unter Berücksichtigung der örtlichen Interessen. Innerhalb der Geminbedarfsfläche ist die Errichtung eines katholischen Gemeindezentrums und eines Feuerwehrgerätehauses einschließlich der dafür erforderlichen Nebengebäude geplant.

Dorfgebiet

Zahl der Vollgeschosse 1 zwingend + Dachgeschoß

Grundflächenzahl 0,4

Geschoßflächenzahl 0,5

Bauweise

- a) für die östliche Erschließungszeile offen mit der Maßgabe der Zulassung von Einzel- und Doppelhäusern.
- b) Für die beiden westlichen Bauzeilen besondere Bauweise in der Form, daß durchgehende Gebäudekörper (Hauptgebäude und Nebengebäude auch in Verbindung mit den Nachbargrundstücken) von mehr als 50,0 m Länge entstehen dürfen. Für Nebengebäude und Garage gilt bezüglich der Bauweise eine besondere Regelung, nach der die Errichtung dieser Gebäude innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen ohne seitlichen Grenzabstand vorgeschrieben wird.

Dachneigung: 35° bis 48°

Gemeinbedarfsfläche:

Zahl der Vollgeschosse	III
Grundflächenzahl	0,4
Geschoßflächenzahl	1,0
Bauweise	offen
Dachneigung	0° bis 35 °

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist neben der Errichtung eines katholischen Gemeindezentrums und eines Feuerwehrgerätehauses die Errichtung eines öffentlichen Kinderspielplatzes vorgesehen.

Verkehrerschließung

Die innere Erschließung erfolgt durch Erweiterung der z. T. vorhandenen Straßenzüge Poststraße und Breulstraße sowie durch eine neu herzustellende innere Querverbindungsstraße. Durch Anschluß über die Post- und Riedengartenstraße ist eine Verbindung mit der L 114 gegeben.

Grundsätze für soziale Maßnahmen

Es ist nicht zu erwarten, daß durch den aufzustellenden Bebauungsplan "Äußerer Breul" nachteilige Beeinträchtigungen, die sich auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken, ergeben werden. Zusätzliche Folgeeinrichtungen werden nicht notwendig. Die vorhandenen Schulen, Kindergärten, Sport- und Freizeiteinrichtungen sind ausreichend.

Die Grundstücksflächen sind z. T. im Kirchen-, im Privat- und Gemeindebesitz. Die Grundstückseigentümer sind mit dem Planungskonzept einverstanden und an der schnellstmöglichen Feststellung des Bebauungsplanes interessiert.

VI. Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes getroffen werden müssen

a) Entwässerung

Die häuslichen Abwässer der einzelnen Gebäude werden an die Ortskanalisation angeschlossen. Die Oberflächenwasser sind in die Ortskanalisation einzuleiten oder örtlich zu versickern. Für die schadlose Schmutzwasserbeseitigung wird gleichzeitig gemäß § 9 a BBauG und entsprechend den Forderungen des Wasserwirtschaftsamtes die als Anlage des Bebauungsplanes beigefügte Festsetzung beschlossen.

b) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an die Ortswasserversorgung durch Erweiterung des vorhandenen Rohrnetzes sichergestellt.

c) Elektroversorgung

Die Elektroversorgung des Plangebietes ist durch Erweiterung des Ortsnetzes durch die Badenwerk AG gewährleistet.

d) Straßenbau

Ein baulicher Anschluß des Planungsgebietes an die vorhandenen Wohnstraßen sichert die Erschließung. Es ist ein Regelquerschnitt mit einer Breite von 6,0 m bzw. 5,50 m und einem beidseitigen Gehweg mit einer Breite von 1,25 m, 1,50 m, 2,00 m, 2,50 m und 2,75 m, je nach Lage und Erforderlichkeit, vorgesehen.

d) Gasversorgung

Bei Interesse der derzeitigen und späteren Grundstückseigentümer ist eine Versorgung des Planungsgebietes mit Erdgas durch Erweiterung des Rohrnetzes der Energieversorgung Oberbaden vorgesehen.

VII. Erschließungskosten

Die überschlägig ermittelten Kosten betragen für

- Schmutz- und Regenwasserkanal	430.000,-- DM
- Wasserversorgung	196.000,-- DM
- Straßenbau	340.000,-- DM
- Straßenbeleuchtung	<u>34.000,-- DM</u>

geschätzte Gesamtkosten der Erschließung 1.000.000,-- DM
=====

VIII. Finanzierung

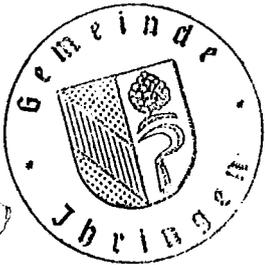
Im Haushaltsplan der Gemeinde Ihringen sind für das Jahr 1981 noch keine Mittel für die Erschließung des Baugebietes enthalten. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes ist für das Jahr 1982 zu rechnen. Ab diesem Zeitpunkt werden die erforderlichen Mittel haushaltsrechtlich bereitgestellt.

IX. Beabsichtigte Maßnahmen - Schlußbestimmungen

Der vorliegende Bebauungsplan ist nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes, der Landesbauordnung, der Baunutzungsverordnung und der Planzeichenverordnung aufgestellt und erfüllt die darin erhobenen Forderungen zum Wohle der Bewohner des Gebietes.
Der Bebauungsplan ist Grundlage für die Bodenordnung und Erschließung.
Die Umlegung wird im Meßbriefverfahren durchgeführt.

Ihringen, den 30. Nov. 1981

Stadtbauamt Breisach



Wöber

Bürgermeisteramt Ihringen

Bebauungsplan "Äußerer Breul" der Gemeinde Ihringen

Sicherung der Infrastruktur nach § 9 a BBauG

Forderung der schadlosen Schmutzwasserbeseitigung

Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurde von den Behörden der Wasserwirtschaftsverwaltung die Forderung erhoben, vor einer Bebauung der neu ausgewiesenen Baugebiete eine geordnete Schmutzwasserbeseitigung sicherzustellen. Daraufhin wurde eine Untersuchung für die Erweiterung der bisherigen Kläranlage in Auftrag gegeben. Mittlerweile konnte die Planung für die Kläranlagenerweiterung zum Abschluß gebracht und das erforderliche Planfeststellungsverfahren durchgeführt werden.

Festsetzung

Gemäß § 9 a BBauG wird für den Bereich des Bebauungsplanes "Äußerer Breul" festgesetzt, daß die im Bebauungsplan enthaltene bauliche Nutzung erst verwirklicht werden kann, wenn der Bau der noch erforderlichen Abwassermaßnahmen in technischer, rechtlicher und finanzieller Hinsicht sichergestellt ist. Von dieser Regelung können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden. Diese kommen dann in Betracht, wenn eine schadlose Abwasserbeseitigung spätestens bis zur Bezugsfertigkeit gesichert ist. Zur Prüfung, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme vorliegen, sind Einzelbauvorhaben dem Wasserwirtschaftsamt vorzulegen.

Ihringen am Kaiserstuhl, den 30.11.1981



Köbele

KÖBELE, Bürgermeister