

Die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen (entsprechend 1. BPL-Änderung) werden für den Deckblattbereich außer Kraft gesetzt.

Die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der 2. Bebauungsplanänderung.

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)

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)

Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen und den jeweils hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Zonen (ST, CP und GA) zulässig.

1.1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebengebäude über 25 m³ Brutto-Rauminhalt und über 4 m Höhe sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) sowie innerhalb der Stellplatz-, Carport- und Garagenzonen 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 Im Plangebiet gilt eine maximale Traufhöhe von 7,00 m und eine maximale Firsthöhe von 10,5 m.

1.2.1.2 Die maximale Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut und der Straßenoberkante der Breulstraße in der Straßenmitte auf der Höhe der Einmündung der geplanten privaten Erschließungen (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte).

1.2.1.3 Die maximale Firsthöhe wird gemessen an der oberen Dachbegrenzungskante und der Straßenoberkante der Breulstraße in der Straßenmitte auf der Höhe der Einmündung der geplanten privaten Erschließungen (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte).

1.2.1.4 Technische Dachaufbauten (z. B. Kamine, Sonnenkollektoren) dürfen die maximale Gebäudehöhe um maximal 2 m überschreiten.

- 1.3 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
- 1.3.1 Es sind folgende Wohneinheiten als Maximalwerte festgesetzt:
- Einzelhaus: max. 2 WE je Gebäude
 - Doppelhaus: max. 1 WE je Doppelhaushälfte
- 1.3.2 Abweichend von der Festsetzung 1.3.1 ist je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte eine weitere Wohnung mit maximal 40 qm zulässig.
- 1.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**
- 1.4.1 Innerhalb des festgesetzten Leitungsrechts zugunsten des Leitungsträgers dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden.
- 1.4.2 Bauliche Anlagen sind in diesem Bereich nur mit Einverständnis des Leitungsträgers zulässig. Tiefwurzeln Bepflanzungen sind unzulässig.
- 1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nrn. 20 BauGB)**
- 1.5.1 Wegeflächen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu befestigen (z. B. wassergebundene Decken, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrassen) und mit einem geringen Gefälle zu angrenzenden, unbefestigten Flächen auszubilden.
- 1.5.2 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.
- 1.5.3 Die Unterkante der Gründung (Bodenplatte) darf den Mittleren Grundwasserhöchststand nicht unterschreiten. Dieser liegt nach heutigem Kenntnisstand bei ca. 190,65 m+NN. Im Bereich unterhalb des höchsten Grundwasserstandes müssen die in diesem Bereich liegenden Bauteile als wasserdichte Wanne ausgebildet werden. Es wird empfohlen, die Kellergeschosse grundsätzlich als wasserdichte Wanne auftriebssicher herzustellen.
Der höchste Grundwasserstand liegt bei ca. 192,20 m+NN. Bei Gründungen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes ist die untere Wasserbehörde im Landratsamt zu beteiligen.
- 1.6 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)**
- 1.6.1 Im Plangebiet sind pro Baugrundstück ein Obstbaum der Sortierung „Hochstamm“ oder ein Walnussbaum sowie 5 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Plan festgesetzte Baumbindungen sind an diese Festsetzung anzurechnen. Arten siehe Pflanzempfehlung
- 1.6.2 Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- 1.6.2.1 Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich der Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten.

Die im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung festgesetzten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen treten für den Deckblattbereich außer Kraft.

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der 2. Bebauungsplanänderung.

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 oder grauer bis schwarzer Dacheindeckung herzustellen. Wellfaserzement und Dachpappe sind nicht zugelassen.

2.1.2 Dächer von Doppelhäusern müssen die gleiche Dachform und –neigung aufweisen.

2.1.3 Für die Hauptgebäude sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 28° - 45° zulässig.

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 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.3.1 Einfriedungen sind nur als lebende Hecken, Drahtzäune mit Heckenhinterpflanzungen oder als Mauern aus Naturstein zugelassen. Dabei sind der potenziellen natürlichen Vegetation entsprechende Sträucher zu verwenden.

2.3.2 Für Sockel bis 0,30 m Höhe sind entgegen der Festsetzung 2.3.1 auch andere Materialien als Naturstein zulässig.

2.3.3 Einfriedungen dürfen bezogen auf die Oberkante Gehweg bzw. Fahrbahn zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m sein.

2.3.3.1 Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung abzugrenzen.

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 Satellitenantennen 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 (3) Nr. 2 LBO)

2.7.1 Im Interesse der Entlastung der Abwasseranlagen ist jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück eine Regenwasserzisterne zu errichten. Das Rückhaltevolumen muss je 100 qm versiegelte Grundstücksfläche 2 m³ betragen. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 5 m³ betragen und der Drosselabfluss maximal 1,0 l/s. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

2.7.2 Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Mulden- bzw. Flächenversickerungen sind nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen. Punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z. B. Sickerschächte und Rigolen, bei denen die Oberbodenpassage umgangen wird, sind unzulässig.

3 HINWEISE

3.1 Deutsche Telekom

Für die rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung (Koordinierung mit dem Wegebau und den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorger) ist es notwendig, den Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen (Bauzeitenplan) so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Baubeginn, bei folgender Adresse anzuzeigen:

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Rs PTI 31 Postfach 10 03 65, 79122 Freiburg.

3.2 Badenova

Für den rechtzeitigen Ausbau der Versorgungsnetze sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der badenova AG & Co. KG, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br. so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

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 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.

3.3.3 Der Nachweis der Dichtheit für die Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN 1986 Teil 1 (Ausgabe 1988), Punkt 6.1.13, zu erbringen.

3.3.4 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.

3.3.5 Grundwasser darf weder während des Bauens noch nach Fertigstellung der Vorhaben durch Drainagen abgeleitet werden.

3.3.6 Baugruben und Leitungsräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.

3.3.7 Das Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser in die Mischwasserkanalisation ist unzulässig.

3.3.8 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 abzuschieben. 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 aus-

reichender 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.

Gemeinde Ihringen, den 20. Okt. 2009



Der Bürgermeister

fahlestadtplaner

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

Der Planverfasser

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. Okt. 2009

Pflanzempfehlungen

1) Pflanzempfehlungen für geeignete Strauch- und Baumarten:

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

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.