

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- 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 04.05.2009 (GBl. 185)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB): Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

- 1.1.1 Einschränkung und Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 8 (2) BauNVO)
- 1.1.1.1 Von den nach § 8 (2) BauNVO vorgesehenen Nutzungen sind Tankstellen und Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.1.1.2 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentengruppen (Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren, Blumen, Tiere, Tiernahrung, Zooartikel, Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren, Foto/Optik) nur als Läden und Verkaufsstellen in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe oder Handwerksbetrieben zugelassen, soweit das selbst hergestellte Sortiment nachweislich mindestens 70 % der Verkaufsfläche beinhaltet.
- 1.1.2 Einschränkung und Ausschluss von Ausnahmen (§ 8 (3) BauNVO)
- 1.1.2.1 Im Gewerbegebiet sind Wohnungen als Ausnahme nach § 8 (3) Nr. 1 bzw. § 9 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter) nur zulässig, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Pro Gebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Dabei darf die Wohnfläche die gewerbliche Nutzfläche nicht überschreiten.
- 1.1.2.2 Im Gewerbegebiet sind die in § 8 (3) Nr. 2 BauNVO als Ausnahmen aufgeführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die Vergnügungsstätten nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12, 14 BauNVO)

Nebenanlagen (gemäß § 14 (1) BauNVO), Garagen und Car-Ports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Stellplätze sind im gesamten Gebiet zulässig.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

- 1.3.1 Im Gewerbegebiet gilt eine
- | | |
|---------------------------|-----------------|
| maximale Traufhöhe von: | 8,00 m und eine |
| maximale Gebäudehöhe von: | 12,00 m. |

- 1.3.2 Die Traufhöhe wird gemessen an dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut. Die Gebäudehöhe wird am höchsten Punkt der Dachfläche gemessen.
- 1.3.3 Als unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Gebäudehöhe gilt die Straßenoberkante der Erschließungsstraße in der Mitte des jeweils geplanten Gebäudes.
- 1.3.4 Solaranlagen und Lüftungsschächte sowie technisch notwendige, untergeordnete Bauteile dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um maximal 2 m überschreiten.
- 1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)**
Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- 1.5 Grundstückszufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
Die Summe der Grundstückszufahrten ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Je Baugrundstück sind bis zu 2 Zufahrten von insgesamt maximal 9,00 m und je Zufahrt maximal 5,00 m Breite zulässig.
- 1.6 Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)**
Abgrabungen dürfen eine Tiefe von maximal 1,0 m unter natürlichem Gelände erreichen und sind im Bauantrag darzustellen.
- 1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.7.1 Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen müssen mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung mit einer belebten Bodenzone (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) ausgebildet werden. Sie müssen weiterhin mit einem geringen Gefälle zu den angrenzenden, unbefestigten Flächen versehen werden. Eine Ausnahme hiervon bilden Flächen in denen aus funktionalen oder Grundwasserschutzgründen eine andere Befestigung notwendig ist. Hierzu zählen Flächen mit intensivem Lieferverkehr und Abstellflächen für LKW sowie Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Diese sind wasserundurchlässig zu befestigen.
- 1.7.2 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer und Fassaden sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen entstehen kann.
- 1.7.3 Die Unterkante der Gründung (Bodenplatten von Wohn- und Verwaltungsgebäuden sowie von Produktions- und Werkhallen) darf den Mittleren Hochwasserstand des Grundwassers (MHW) nicht unterschreiten. Dieser liegt bei 190,65 m+NN. Ausgenommen hiervon sind technisch notwendige Bauteile.
- 1.7.4 Das Geländeniveau ist auf mindestens 193 m+NN aufzufüllen, um den Abstand zum Grundwasser zu erhöhen.
- 1.7.5 Koniferen dürfen nicht verwendet werden. Gleiches gilt bei der Verwendung von buschförmigen oder zur Heckenpflanzung herangezogenen Nadelgehölzen. Ausnahmen sind zulässig bei der Abschirmung von Müllbehältern.
- 1.7.6 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten).

1.8 Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen (§ 1 a (3) BauGB)

Den Flächen, auf denen unvermeidbare, erhebliche Eingriffe zu erwarten sind, werden die folgenden Sammelausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes zugeordnet, da der Kompensationsbedarf nicht innerhalb des Plangebiets gedeckt werden kann.

Ökokontomaßnahme „Ih 41“ (Flurstück Nr. 9305, Gemeinde Ihringen, Gewinn „Hinterschwemme), von der insgesamt 15.575 Öko-VE abgebucht werden.

Umwandlung von Acker (Maisacker) in eine Streuobstwiese mit extensiv genutztem Grünland. Einsaat mit artenreichem Grünland-Saatgut. Dauerhafte Erhaltung des Grünlands durch zweischürige Mahd mit Entfernen des Mähgutes und extensive Bewirtschaftung. Die erste Mahd erfolgt nicht vor Ende Mai, zweite Mahd nicht vor Ende Juli. Verzicht auf Einsatz von Bioziden. In der Aushagerungsphase (bis 10 Jahre nach Umwandlung) Verzicht auf Düngung, danach eingeschränkte Düngung (jedoch keine Gülle) in mehrjährigem Turnus (jedes 3. Jahr) möglich.

Zu pflanzen sind Hochstamm-Obstgehölze auf starkwüchsigen Unterlagen (keine Zierformen!), oder Walnuss-Sämlinge oder -veredelungen. Bei den Obstbäumen sind diejenigen Sorten zu bevorzugen, die eine geringe Anfälligkeit gegenüber Feuerbrand besitzen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809, 814).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 04.05.2009 (GBl. 185)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die zulässige Dachneigung der Dächer von Haupt- und Nebengebäuden beträgt 0° - 42°.
- 2.1.2 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10° sind fachgerecht zu begrünen und ordnungsgemäß zu unterhalten. Die Begrünung ist extensiv flächig als geschlossene Vegetationsdecke mit einer Aufbaudicke von mindestens 10 cm auszubilden und dauerhaft zu sichern.
- 2.1.3 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig.

2.2 Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 Bei der Fassadengestaltung sind spiegelnde Fassaden nicht zulässig.
- 2.2.2 Fensterlose Mauern - vor allem die Mauern nach Westen - sind durch Rankgewächse zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

2.3 Sonstige gestalterische Anforderungen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sollen mit einem festen Sichtschutz und / oder einer dichten Bepflanzung umgeben werden.

2.4 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.4.1 Werbeanlagen sind an den Gebäuden oder an gebäudeähnlichen, baulichen Anlagen anzubringen und dürfen die Traufhöhe des Gebäudes nicht überragen.
- 2.4.2 Bewegliche Schrift- und Bildwerbung sowie Werbung mit Tagesleuchtfarben (fluoreszierend) ist ausgeschlossen.
- 2.4.3 Werbeanlagen, die von Westen aus einsehbar sind (freie Landschaft) dürfen nur unbeleuchtet ausgeführt werden.

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

- 2.5.1 Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken in Retentionszisternen zu sammeln und nur gedrosselt abzuleiten. Das Rückhaltevolumen muss je 100 qm versiegelte Grundstücksfläche mindestens 2 cbm betragen. Der Drosselabfluss darf maximal 1,0 l/s betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern. Der Überlauf der Zisternen ist an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.

2.6 Antennen (§ 74 (1) Nrn. 1 und 4 LBO)

- 2.6.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.
- 2.6.2 Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

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

- 2.7.1 Einfriedungen dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 2,00 m über Straßen- bzw. Gehwegoberkante sein. Sockel und Mauern sind bis 0,50 m über natürlichem Gelände bzw. Oberkante angrenzender Verkehrsflächen zulässig.
- 2.7.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.7.3 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen ist nicht zugelassen.

2.8 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

Im Gewerbegebiet sind alle dem öffentlichen Raum zugewandten, unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen auf privatem Gelände, die nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden, zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Für eine ausreichende Substratmächtigkeit (mindestens 0,6 m) und geeignetes Substrat (ggf. Bodenaustausch) muss gesorgt werden.

Es können folgende Gestaltungsformen gewählt und kombiniert werden:

- Zierrasen
- Wiese
- Repräsentative Staudenpflanzung
- Pflanzung mit Bodendeckern
- Strauchpflanzung

Nichtheimische Zierpflanzen sind nicht typisch für das Landschaftsbild und sollen nur in Innenbereichen des Gewerbegebietes Verwendung finden.

3 HINWEISE

3.1 Hinweise zum Schutz von Anpflanzungen bei Baumaßnahmen

Bäume und Sträucher sind vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Dabei sind die Regelungen der DIN 18920 "Schutz von Bäumen und Sträuchern, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

Die Vorschriften im „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“ (Herausgeber: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss Kommunalen Straßenbau; 1989) müssen beachtet werden.

3.2 Abwasser

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist nach den allgemeinen Regeln der Technik im Trennsystem sicherzustellen.

3.3 Regenwassernutzungsanlagen

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage ist gem. § 13 Abs.3 mit Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung am 01.01.2003 der zuständigen Behörde (Landratsamt – Gesundheitsamt FB 320) anzuzeigen ist. Regenwassernutzungsanlagen sind nach den Regeln der Technik (DIN 1988, DIN 1989 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen.

3.4 Denkmalschutz

In der Nähe des Plangebietes liegen urgeschichtliche Grabhügel, die sich im Luftbild abzeichnen. Das Gräberfeld besitzt vermutlich eine größere Ausdehnung.

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällig Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten.

3.5 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 24.06.1991 zuletzt geändert am 17.06.1997. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.5.1 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 zu vermeiden.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt bei 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.

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.

3.5.2 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 Flächen in Mieten zwischen zu lagern).

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 ist.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.6 Nähe zu Bahnanlagen

3.6.1 Durch die direkte Nähe zu der Bahnstrecke Freiburg – Breisach kann es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen.

3.6.2 Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten.

3.7 Badenova

3.7.1 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.

3.7.2 Für die rechtzeitige Planung und Koordinierung unserer 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.

3.7.3 In die geplante Fläche für die Ver- und Entsorgung wird eine Gasdruckregelanlage integriert. Technische Sicherheitseinrichtungen der Gasdruckregelanlage machen es erforderlich, dass in einer Höhe von ca. 10 m und in einem Radius von 5 m keine baulichen Anlagen für Wohnzwecke erstellt werden dürfen. Auch dürfen auf den der Anlage zugewandten Seiten in den vorgenannten Abständen keine mechanischen Belüftungseinrichtungen für Gebäude angeordnet werden.

3.8 Deutsche Telekom

Im genannten Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

Das Plangebiet kann grundsätzlich an die vorhandene Telekominfrastruktur angeschlossen werden. Inwieweit die Schaltreserven der Kabel im Plangebiet ausreichen oder neue Kabel innerhalb und ggf. auch außerhalb des Plangebiets ausgelegt werden müssen, kann erst nach Kenntnis der letztendlich vorgesehenen Bebauung beurteilt werden.

Für unsere 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.

Ihringen, den 17.5.2010



Der Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

1 ANLASS ZUR PLANAUFSTELLUNG

Die Gemeinde Ihringen verfügt aufgrund der Lage und der topographischen Gegebenheiten über sehr begrenzte gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten. Der einzige gewerbliche Schwerpunkt der Gemeinde befindet sich südlich der Bahntrasse im Bereich Hinterschwemme.

Die in der Vergangenheit erschlossenen Gewerbegebiete sind nahezu vollständig bebaut, sodass der Gemeinde derzeit keine gewerblichen Baugrundstücke zur Verfügung stehen. Da im Ort ein Bedarf an Gewerbegrundstücken zu verzeichnen ist, soll nun das Gebiet „Glänzerweg West“ erschlossen werden, welches sich im westlichen Anschluss an das Gebiet „Hinterschwemme“ befindet. Das bereits im Flächennutzungsplan enthaltene Gebiet Glänzerweg kann nicht in voller Größe in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans aufgenommen werden, da die Grundstücke derzeit nicht verfügbar sind. Aus diesem Grund erstreckt sich das Plangebiet nur auf die Flurstücke Nr. 9122, 9123, 9124 und 9125 sowie auf einen Teilabschnitt des Krebsbaches.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um ein unter städtebaulichen, ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten attraktives Gewerbegebiet zu entwickeln.

2 PLANUNGSZIELE

Mit der Planung werden insbesondere folgende Einzelziele verfolgt:

- Schaffung von Gewerbeflächen für ortsansässige oder Betriebe aus der engeren Umgebung,
- angemessene Ausnutzbarkeit unter der Berücksichtigung eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden,
- Bestimmung zulässiger Nutzungen mit dem Ziel, Nachbarschaftskonflikten vorzubeugen sowie
- Schaffung eines angemessenen Ausgleichs für die Eingriffe in Natur und Landschaft.

3 VERFAHREN

17.03.2008	Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
17.04.2008 – 02.05.2008	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
09.06.2008	Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie „Scoping“
Schreiben vom 12.08.2008 Frist bis 22.09.2008	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie „Scoping“

14.12.2009	Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Beschluss der Offenlage
18.01.2010 - 19.02.2010	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
17.05.2010	Entscheidung über die in der Offenlage vorgebrachten Anregungen und Satzungsbeschluss

4 LAGE DES PLANGEBIETS UND BESTANDSNUTZUNG

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand im Anschluss an das Gewerbegebiet Hinterschwemme und wird wie folgt begrenzt:

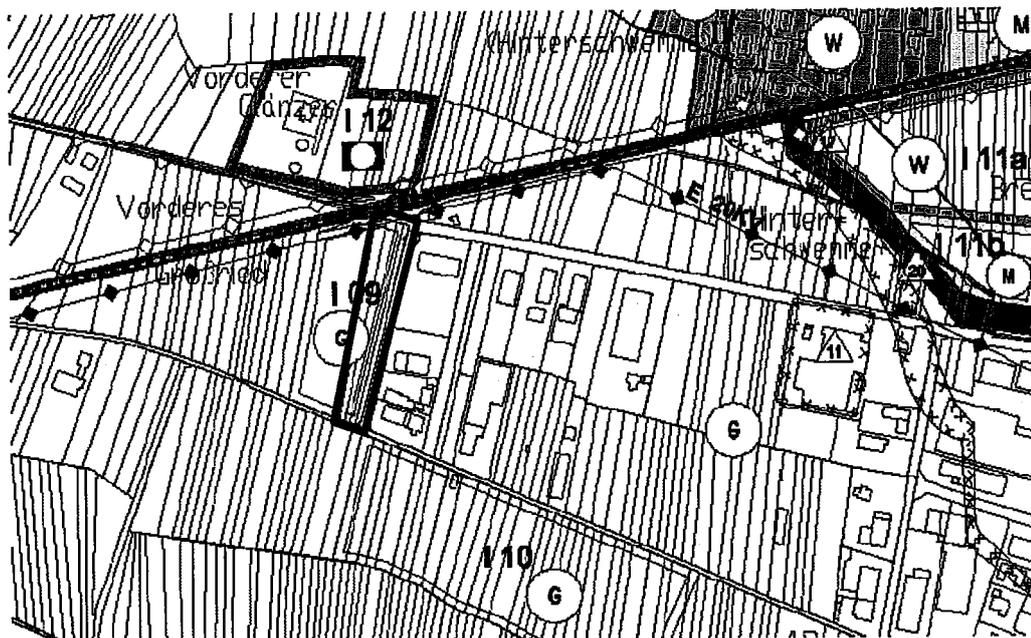
- im Norden durch die Bahntrasse
- im Osten durch das bestehende Gewerbegebiet
- im Westen durch landwirtschaftliche Flächen und
- im Süden durch den Büchleweg und ebenfalls landwirtschaftliche Flächen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Das gesamte Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan für der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Breisach-Ihringen-Merdingen (Feststellungsbeschluss 23.03.2006) stellt für das Bebauungsplangebiet eine gewerbliche Baufläche dar. Dementsprechend ist das Gewerbegebiet aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan:



6 VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Erschließung ist bereits durch den Glänzerweg gesichert. Im Norden des Plangebietes wurde in Verlängerung der Straße „Am Krebsbach“ eine Erschließung für hinterliegende Grundstücke vorgesehen. Dieser Bereich wurde als öffentliche Fläche gesichert, um langfristig die Option auf eine verkehrliche Erschließung südlich und parallel der Bahntrasse zu erhalten. Diese Option ist im Zusammenhang mit einer potenziellen Verlegung des bestehenden Bahnübergangs nach Westen zu sehen.

Die neu entstehenden Arbeitsplätze in dem geplanten Gewerbegebiet sind in ca. 15 Minuten zu Fuß vom Bahnhof Ihringen zu erreichen. Damit liegt eine sehr gute ÖPNV-Anbindung vor.

7 TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

7.1 Stromversorgung

Für die Versorgung der neuen Bebauung wird die bestehende Umspannstation (Lage im Nordwesten des Plangebiets) auf die östliche Plangebietsgrenze verlegt, sodass ein direkter Zugang vom Glänzerweg aus möglich ist.

7.2 Wasserver- und entsorgung

Für die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung können die Anschlüsse im Glänzerweg genutzt werden.

Aufgrund der begrenzten Leistungsfähigkeit der bestehenden Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen ist es dringend erforderlich, das unverschmutzte Regenwasser auf den Grundstücken zurückzuhalten.

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben und durch die Ingenieurgruppe für Geotechnik bearbeitet. Dieses kam zu dem Ergebnis, dass eine technische Versickerung prinzipiell zwar möglich ist, dafür jedoch die Bodendeckschichten zugunsten einer Sickerschicht ausgetauscht werden müssten. Dieses Vorgehen wird von der Unteren Wasserbehörde nicht gebilligt, da durch den Austausch des kiesigen Lehms der bestehende gute Schutz des Grundwassers reduziert würde. Dementsprechend kann das Niederschlagswasser nicht auf den Grundstücken versickert werden.

Als Alternative zur Versickerung wurde aus diesen Gründen festgesetzt, dass das unverschmutzte Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken in Retentionszisternen zu sammeln und nur gedrosselt abzuleiten ist. Das Rückhaltevolumen muss je 100 qm versiegelte Grundstücksfläche mindestens 2 cbm betragen. Der Drosselabfluss darf maximal 1,0 l/s betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern. Der Überlauf der Zisternen ist an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. (Zur Leistungsfähigkeit des Krebsbachs siehe auch 10.2)

8 BEBAUUNG

8.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten baulichen Nutzung wird die Gebietsart „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt, wobei die nach BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach den örtlichen Bedürfnissen und Gegebenheiten im einzelnen differenziert wurden. Tankstellen und Schank- und Speisewirtschaften sollen nur ausnahmsweise zulässig sein, da das Gebiet vorrangig für ortsansässige Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen soll und bei diesen Nutzungen insbesondere die Verkehrsbelastung gebietsunverträglich sein kann.

Aufgrund der Lage zum Kernort und der guten Erreichbarkeit des Gewerbegebietes wurden Festsetzungen zum Schutz der Kernortbereiche und der städtebaulichen Ordnung in den Bebauungsplan aufgenommen. Nach dem Willen des Gemeinderates soll im Gewerbegebiet kein eigenständiger Einzelhandel als Konkurrenz zum Kernort entstehen. Andererseits sollte den angesiedelten Gewerbebetrieben die Möglichkeit geboten werden, ihre Waren an Ort und Stelle zu verkaufen. Daher wurden Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentengruppen (Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren, Blumen, Tiere, Tiernahrung, Zooartikel, Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren, Foto/Optik) nur als Läden und Verkaufsstellen in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe oder Handwerksbetrieben zugelassen. Dies jedoch nur, sofern der überwiegende Anteil des Verkaufssortiments (mindestens 70 % der Verkaufsfläche) selbst hergestellt wird.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten wurden ausgeschlossen, da diese Nutzungen mit der angestrebten Gebietscharakteristik, nämlich hauptsächlich der Unterbringung örtlicher Gewerbebetriebe, nicht vereinbar sind.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wurde insbesondere unter der Berücksichtigung folgender Aspekte festgesetzt:

- Dimensionen und Charakter der anschließenden Bebauung,
- der Möglichkeit zur Einbindung in die landschaftliche Umgebung,
- des Grundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden,
- und des städtebaulichen Ziels einer angemessenen Ausnutzung der Grundstücke insbesondere vor dem Hintergrund der geringen Grundstückstiefen.

Dementsprechend wurde für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

8.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Da in dem Gewerbegebiet auch die Errichtung von Lagerhallen, Produktionsstätten o.ä. ermöglicht werden soll, wird von einer Festsetzung der Vollgeschosse abgese-

hen. Aus diesem Grund wird die Höhe der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet durch die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen bestimmt.

Die maximale Traufhöhe wurde auf 8 m und die maximale Gebäudehöhe auf 12 m festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen im angrenzenden Gewerbegebiet Hinterschwemme und wird als ausreichende Ausnutzbarkeit angesehen.

Als untere Bezugshöhe für die Beurteilung der Trauf- und Gebäudehöhen gilt die Straßenoberkante der Erschließungsstraße in der Mitte des jeweils geplanten Gebäudes.

Um die Sonnenenergiegewinnung zu fördern, wurde festgesetzt, dass Solaranlagen und Lüftungsschächte die maximale Gebäudehöhe um maximal 2 m überschreiten dürfen. Gleiches gilt für technisch notwendige, untergeordnete Bauteile.

8.3 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Aufgrund des großzügig dimensionierten Baufensters wurde festgesetzt, dass Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze, mindestens an drei Seiten offen) nur innerhalb der Baufenster errichtet werden dürfen. Stellplätze sind hingegen im gesamten Gewerbegebiet zulässig, da sie baulich nicht in Erscheinung treten.

8.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Unter Berücksichtigung typischer Bauformen in Gewerbegebieten ist im Gewerbegebiet eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, die Gebäudelängen von mehr als 50 m bei Einhaltung der Grenzabstände nach LBO zulässt.

Aufgrund der geringen Plangebietstiefe von im Süden nur ca. 20 m wurde eine großzügige überbaubare Fläche definiert, die sich an den Grenzabständen der Landesbauordnung orientiert.

8.5 Fläche für die Ver- und Entsorgung

Die bestehende Umformerstation muss im Zuge der Planung verlegt werden. Als neuer Standort wurde eine Fläche mit direktem Zugang vom Glänzerweg aus gefunden, die im Bebauungsplan als Fläche für die Ver- und Entsorgung gesichert wurde. Es ist seitens der Badenova geplant, auf dieser Fläche auch die Gasdruckregelanlage unterzubringen. Zu dieser sind entsprechende Sicherheitsabstände mit Wohnbebauung einzuhalten, wofür in die Bauvorschriften Hinweise aufgenommen wurden.

9 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

9.1 Grundstückszufahrten

Zur Gliederung des Straßenraums und zur Begrenzung der Versiegelung wurde die Anzahl der Zufahrten je Baugrundstück auf bis zu 2 von insgesamt maximal 9,00 m Breite begrenzt. Eine einzelne Zufahrt wurde auf eine Breite von maximal 5,00 m begrenzt.

9.2 Abgrabungen

Um zu verhindern, dass durch übermäßige Abgrabung zwischen Gehweghinterkante und Gebäude zusätzliche belichtete Sockelgeschosse errichtet werden und um das Straßenbild nicht zu beeinträchtigen, wurden Abgrabungen auf eine Tiefe von 1 m begrenzt.

9.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Rahmen des geotechnischen Gutachtens wurden die Grundwasserstände ermittelt. Diese liegen bei:

HHW (höchster Grundwasserstand)	191,80 m+NN
MHW (mittlerer Grundwasserhöchststand)	190,65 m+NN
MW (mittlerer Grundwasserstand)	190,25 m+NN

Das natürliche Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 192,50 m+NN. Zur Erhöhung des Abstandes zum Grundwasser wurde weiterhin festgesetzt, dass das Gelände bis zu einer Höhe von 193 m+NN aufzufüllen ist.

Begründung weiterer Festsetzungen siehe Umweltbericht.

10 OBERFLÄCHENGEWÄSSER KREBSBACH

10.1 Gewässerrandstreifen

Im nördlichen Plangebiet verläuft der Krebsbach, der im Zuge der Planung inklusive seiner Böschung vermessen wurde. Die geplante Straße hält im Osten zur Böschung einen Abstand von 2,30 m ein, der sich nach Westen hin verjüngt.

Aus dem folgenden Grund erscheint die Einhaltung des Gewässerrandstreifens von 5 m nicht möglich: Die Verlängerung der Straße „Am Krebsbach“ ist langfristig vor dem Hintergrund der geplanten Verlegung des Bahnübergangs erforderlich (siehe Kapitel 6). In der vorliegenden Planung wurde versucht, einen möglichst großen Abstand zum Krebsbach mit der Straße einzuhalten. Dies führt bereits heute dazu, dass es von der bestehenden Straße zur geplanten Straße zu einem kleinen Versatz kommt. Ein größerer Versatz würde verkehrlich zu Problemen führen.

Vor dem Hintergrund, dass es sich nur um ein sehr kurzes Teilstück im Bachverlauf handelt und der Erforderlichkeit der Straße erscheint die Unterschreitung des Gewässerrandstreifens akzeptabel.

10.2 Krebsbach als Vorfluter

Die Vergangenheit hat gezeigt, dass sich der Krebsbach als Vorfluter an der Grenze seiner hydraulischen Leistungsfähigkeit befindet. Die Gemeinde Ihringen ist sich dieser Problematik bewusst und hat bereits die Erarbeitung eines Gesamtentwässerungskonzeptes in Auftrag gegeben. Bestandteil dieses Konzeptes werden sowohl Hochwasserrückhaltebecken als auch Versickerungsbecken mit nachgeschalteter Pflanzenkläranlage sein, um die hydraulische Belastung des Vorfluters Krebsbach zu

regulieren. Aller Voraussicht nach wird diese Anlage ab 2012 zur Verfügung stehen. Weiterhin wurden im Gewerbegebiet Hinterschwemme bereits erste Maßnahmen zur Regenwasserversickerung getroffen und in Betrieb genommen, wodurch sich eine gewisse Entlastung des Krebsbaches ergibt.

Zur Entlastung des Krebsbaches wurde im Bebauungsplan weiterhin festgesetzt, dass Retentionszisternen vorzusehen sind.

11 FLÄCHENBILANZIERUNG

Geltungsbereich	ca. 5.100 m ²
Gewerbegebietsfläche	ca. 4.662 m ²
öffentliche Grünfläche	ca. 189 m ²
Verkehrsfläche	ca. 200 m ²
Versorgungsfläche	ca. 20 m ²
Wasserfläche	ca. 29 m ²

12 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Für die gestalterischen Festsetzungen sind die Lage des Plangebiets am Siedlungsrand, sowie der angestrebte Charakter eines baulich qualitativ hochwertigen Gewerbegebiets maßgebend. Insgesamt soll durch die gestalterischen Festsetzungen ein störendes Erscheinungsbild verhindert und gleichzeitig noch ausreichend Spielräume für eine individuelle Architektur gewährleistet bleiben.

12.1 Gestaltung der Dächer

Um eine möglichst abwechslungsreiche Dachlandschaft zu erreichen und um die Gestaltungsspielräume für die Bauherren nicht übermäßig einzuschränken, wurde lediglich eine Dachneigung von 0° - 42° für die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden festgesetzt. Aus ökologischen und gestalterischen Gründen wurde weiterhin festgesetzt, dass Dächer mit einer Dachneigung unter 10° fachgerecht zu begrünen und ordnungsgemäß zu unterhalten sind.

Um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu verhindern, wurde Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien als Dacheindeckungsmaterial im Plangebiet nicht zugelassen.

12.2 Gestaltung der Fassaden

Um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu verhindern, wurden spiegelnde Fassaden ausgeschlossen.

Weiterhin wurde m den Grünanteil im Plangebiet zu erhöhen festgesetzt, dass fensterlose Mauern - vor allem die Mauern nach Westen - durch Rankgewächse zu begrünen sind und die Bepflanzung dauerhaft zu erhalten ist.

12.3 Werbeanlagen

Die Werbeanlagen werden auf die jeweilige Traufhöhe begrenzt. Weiterhin wurde bewegliche Schrift- und Bildwerbung sowie Werbung mit Tagesleuchtfarben (fluoreszierend) ausgeschlossen. Durch diese Festsetzungen soll ein übermäßiger „Werbe-wildwuchs“ verhindert werden. Andererseits soll den Gewerbetreibenden eine weitgehende Flexibilität hinsichtlich der Ausgestaltung der Werbeanlagen geboten werden.

Damit Werbeanlagen insbesondere nachts von der freien Landschaft aus nicht negativ in Erscheinung treten wurde festgesetzt, dass Werbeanlagen, die von Westen aus einsehbar sind nicht beleuchtet werden dürfen.

12.4 Weitere gestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen zu Antennen, Einfriedungen und zur Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke dienen einer harmonischen Gestaltung des Gewerbegebietes.

Da Mülltonnen-, Abfall- und Lagerplätze häufig gestalterisch negativ in Erscheinung treten wurde festgesetzt, dass diese mit einem festen Sichtschutz und / oder einer dichten Bepflanzung zu umgeben sind.

12.5 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser

Zur Entlastung des Kanalnetzes und des Krebsbaches wurden Retentionszisternen festgesetzt (siehe 7.2).

Begründung Teil 2: siehe Umweltbericht

Ihringen, den 17.5.2010



Der Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplanung Partnerschaft
Schwabenturm 14, 79098 Freiburg
Fon 0761/38875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser