

# Gemeinde Ihringen

## Bebauungsplan „Rudmannsteilung I“

Satzung (gem. § 10 (1) BauGB)

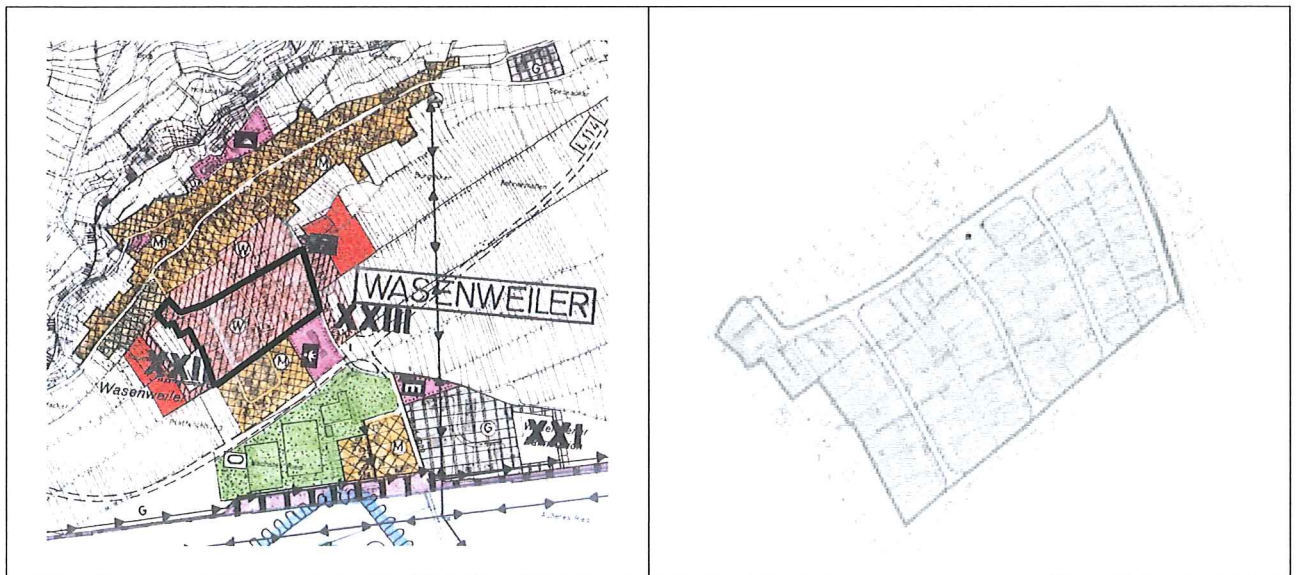


Abb.: Ausschnitt FNP, B-Plan

### Inhalt:

1. Planzeichnung
2. Bebauungsvorschriften
3. Begründung

## Satzungen der Gemeinde Ihringen

### über

1. den B-Plan „Rudmannsteilung I“
2. die örtlichen Bauvorschriften zum B-Plan „Rudmannsteilung I“

Der Gemeinderat hat am 13.12.2004

- a) den B-Plan „Rudmannsteilung I“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum B-Plan „Rudmannsteilung I“

unter Zugrundlegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung v. 27. 8.1997 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 10 G v. 5. 5.2004 (BGBl. I S. 718)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt Änderung durch Art. 3 G v. 22. 4.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung 08. August 1995, geändert durch Gesetze vom 15. Dezember 1997 und vom 19. Dezember 2000
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl S. 582, ber. S. 698)
- gemäß § 244 Abs. 2 des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAU Bau) wird das Bebauungsplanverfahren nach altem Recht zu Ende geführt

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den B-Plan „Rudmannsteilung I“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum B-Plan „Rudmannsteilung I“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 22.12.2004)

## § 2

### Räumlicher Geltungsbereich

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des B-Plans bestehen aus:
  - a) dem zeichnerischen Teil in M 1:500 in der Fassung vom 13.12.2004
  - b) dem textlichen Teil (Bebauungsvorschriften) in der Fassung vom 13.12.2004
  
2. Die örtlichen Vorschriften des B-Plans bestehen aus:
  - a) dem zeichnerischen Teil zum B-Plan in der Fassung vom 13.12.2004
  - b) den örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) in der Fassung vom 13.12.2004
  
3. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 13.12.2004

## § 3

### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden auf Grund 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. Durch den Bebauungsplan wird ein Teil des Straßen- und Bauflichtenplans vom August 1958 überlagert.

Ihringen, den 20.  
23. 12. 2004



Der Bürgermeister

Bekanntmachung am  
22.12.2004

im Gde. Blatt Nr. 52/53 vom 22.12.04

Ihringen, den 23.12.04





## **A Grundlagen**

### **1 Einführung**

#### **1.1 Anlass zur Planaufstellung**

Für das Gebiet „Rudmannsteilung I“ wurde 1958 auf der Grundlage des Badischen Aufbaugesetzes von 1949 ein Straßen- und Bauflichtenplan ausgearbeitet. Parallel wurden zur gleichen Zeit für dieses Gebiet textliche Festsetzungen als Polizeiverordnung erlassen.

Die Festsetzungen des Straßen- und Bauflichtenplans haben in den ersten Jahren zu einem einheitlichen Erscheinungsbild des Gebiets beigetragen. Im Laufe der Zeit ist jedoch durch den vermehrten Bau von Garagen, Nebengebäuden und später errichteten Neubauten die zuvor beschriebene Einheitlichkeit des Gebiets zunehmend beeinträchtigt worden. Das Gebiet weist inzwischen einen hohen Grad der Verdichtung auf, laut Polizeiverordnung durften ursprünglich nur 10% des Grundstücks überbaut werden. Nebenanlagen waren hier nicht eingerechnet. Ein großer Teil der Flächen ist versiegelt. Weiterhin hat sich in jüngerer Zeit gezeigt, dass es keine ausreichende baurechtliche Grundlage zur Beurteilung der vorliegenden Bauvoranfragen für An- und Umbauten bzw. Neubauten mehr gibt.

Die bisher zur Verfügung stehenden Festsetzungen halten den heutigen städtebaulichen Notwendigkeiten und planungsrechtlichen Anforderungen nicht mehr stand. Eine klare Beurteilungsgrundlage für Bauvoranfragen und Bauanträge ist nicht mehr gegeben. Die Gemeinde Ihringen hat sich daher entschlossen, das Gebiet „Rudmannsteilung I“ mit einer neuen Bauleitplanung baurechtlich zu erfassen.

#### **1.2 Planungsziele**

Es ist das allgemeine Ziel der Bauleitplanung, die bestehende städtebauliche Situation in diesem Ortsteil planungsrechtlich abzusichern und die Möglichkeit zur gebietsverträglichen Weiterentwicklung zu geben.

Auf der Basis der vorliegenden Bestandsaufnahme des Gebiets und der Überprüfung der vorliegenden baurechtlichen Grundlagen aus angrenzenden B-Plan-Gebieten soll das Gebiet in seinen bestehenden Qualitäten gestärkt werden. Es soll die Möglichkeit zur maßvollen weiteren Verdichtung in bisher weniger stark genutzten Bereichen geschaffen werden. Eine übermäßige Ausnutzung der Grundstücke soll vermieden werden.

Das Gebiet „Rudmannsteilung I“ liegt im südlichen Bereich der Ortschaft Wasenweiler. Die bauliche Höhenentwicklung der Ortschaft ist gekennzeichnet durch einen gleichmäßigen Anstieg vom südlichen Ortsrand zur Ortsmitte hin. Es wird im Osten von der Kreisstraße K 4929 flankiert und bildet hier mit den zurückliegenden Gebäuden im Bereich „Pfaffenteilung“ einen Teil des städtebaulichen Eingangs. In den übrigen Bereichen wird das Gebiet von Wohnbebauung oder bereits zur Wohnbebauung ausgewiesenen, jedoch noch nicht überbauten Freiflächen begrenzt.

Die Planung soll zwischen dem Ortsrand bzw. angrenzenden Gebieten und dem Ortskern vermitteln. Es sollen gebietsverträgliche Übergänge zwischen diesen Bereichen mittels Anpassung der städtebaulichen Kennwerte (GFZ, GRZ, Trauf- und Firsthöhen, Geschossigkeit, Dachneigungen, etc.) geschaffen werden.



Das Gebiet wird in 2 Zonen aufgeteilt. Die Zone 1 markiert die städtebauliche Eingangssituation an der Kreisstraße K 4929 und unterstreicht die höhere Bedeutung der innerörtlichen Verkehrsführung durch die Neumattenstraße. Die Zone 2 erfasst die inneren, ruhigeren Bereiche entlang dem Allmendweg, Wiesenweg und Riedweg. Sie wird im Südosten durch die Neunkircherstraße begrenzt.

Die bisher gegebenen klaren Raumfluchten der Straßenräume sollen erhalten werden. Die inneren Gartenbereiche sollen von Bebauung freigehalten werden. Die im Ortsgebiet weit verbreiteten landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebe sowie auch die Neuerrichtung solcher Anlagen soll planungsrechtlich abgesichert werden.

### 1.3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001, BGBl. I S. 3762)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung 08. August 1995, geändert durch Gesetze vom 15. Dezember 1997 und vom 19. Dezember 2000

## 2 Beschreibung des Geltungsbereichs

### 2.1 Lage B-Plan-Gebiet

Das B-Plangebiet "Rudmannsteilung I" liegt am südlichen Ortsrand von Wasenweiler und wird begrenzt durch:

- "Rudmannsteilung II" im Südwesten
- "Neumatten II" im Nordwesten
- "Pfaffenteilung" im Südosten.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### 2.2 Naturräumliche Verhältnisse

Die Gebietsfläche ist bis auf den Bereich des Flurstücks 4097/1 durch intensive Gartennutzung bzw. dichte Überbauung und großflächige Versiegelung stark ausgenutzt. Durch die große Anzahl an Nebengebäuden in den inneren Bereichen gibt es unterschiedliche große, jedoch wenig zusammenhängende Grünräume.

### 2.3 Topographie

Innerhalb des Planungsgebietes gibt es keine nennenswerten Höhenunterschiede.

### 2.4 Nutzungen

Das Gebiet wird als Wohngebiet mit teilweise intensiver Gartenbewirtschaftung genutzt. In Teilbereichen werden Nebengebäude für landwirtschaftlichen Nebenerwerb (Landwirtschaft, Weinanbau) genutzt. Im Gebäude Lindenweg 3 ist im EG eine temporär geöffnete Aussenstelle der Volksbank vorhanden.

## 2.5 Altlasten

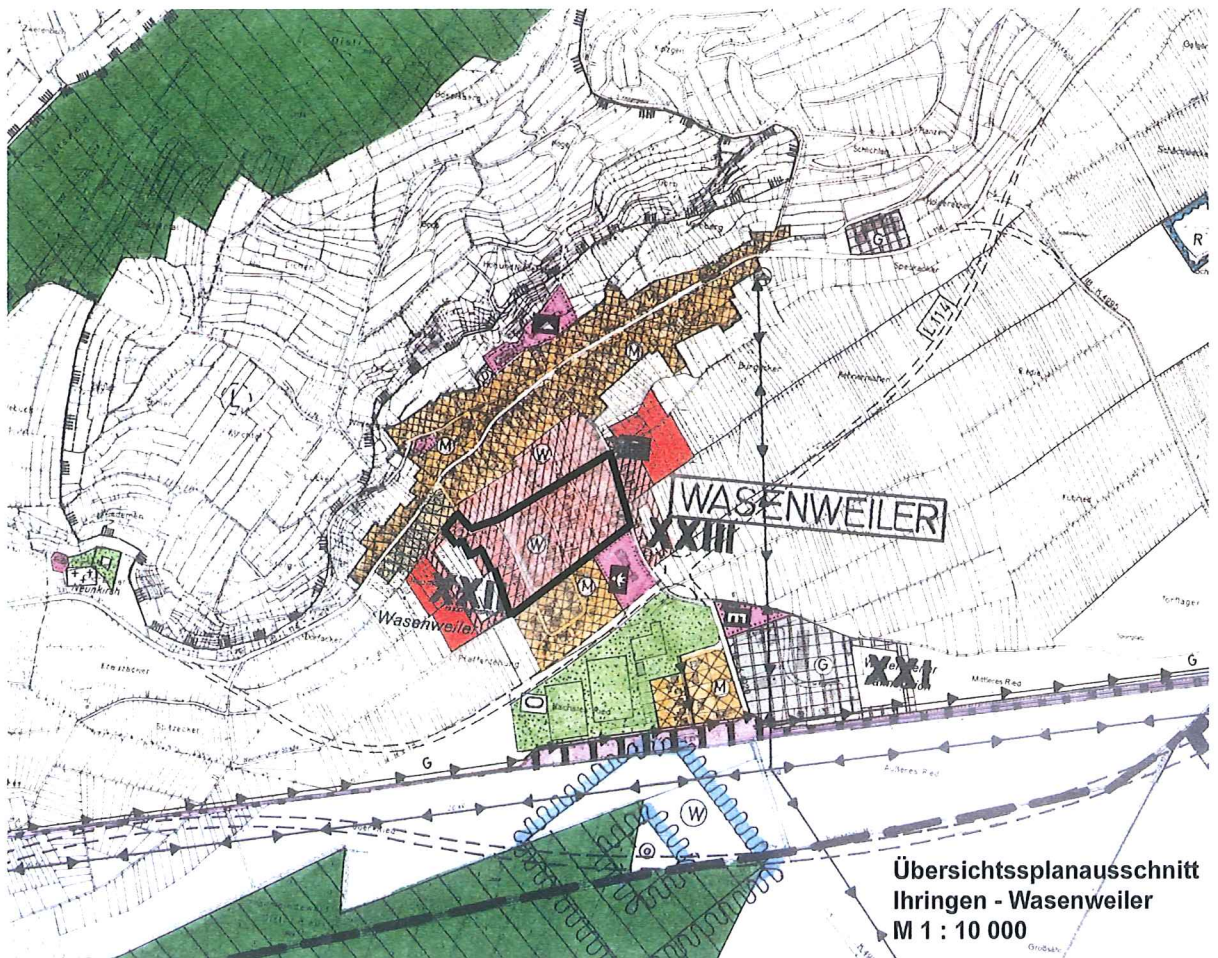
Altlasten sind lt. Altlastenkataster der Gde. Ihringen für diesen Bereich nicht ausgewiesen.

## 3 Vorgaben, Rahmenbedingungen

### 3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (fortgeschriebener FNP von 1988, aktueller Stand: 16.12.1994) der Verwaltungsgemeinschaft Breisach-Ihringen-Merdingen ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

### 3.2 Ausschnitt Flächennutzungsplan



### 3.3 Fachplanungen

Fachplanungen zum Geltungsbereich werden z.Zt. nicht erarbeitet.



## **B Städtebauliche Planung**

### **4 Bauliche Nutzung**

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Gemeinde Ihringen ist bestrebt, den dörflichen Charakter des Ortsteils Wasenweiler und damit auch die Möglichkeit der Nebenerwerbswinzerei und -landwirtschaft zu erhalten bzw. weiterhin zuzulassen. Aus diesem Grund erfolgt die Ausweisung des Gebiets als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO.

#### **4.2 Ausschluss von Nutzungen**

Für das Dorfgebiet (MD) werden nach den gemäß § 5 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen die Nrn. 8, 9 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen. Ebenso werden die nach § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a, Abs. 3, Nr. 2 ausgeschlossen.

#### **4.3 Abgrenzung des Maßes der Nutzungen**

Das Gebiet wird nach den unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung in 2 Zonen unterteilt. Die Zone 1 umfasst die Bebauung entlang Lindenweg und Neumattenstraße. Zone 2 beinhaltet den inneren Bereich entlang Neunkircherstraße, Allmendweg, Wiesenweg und Riedweg.

#### **4.4 Bauweisen**

Für die Zone 1 und die Zone 2 wird die offene Bauweise gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO festgelegt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Hausgruppen sind nicht zulässig.

#### **4.5 Maß der baulichen Nutzung**

Für das Plangebiet sind die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen und Baulinien gekennzeichnet. Entlang der Straßenräume werden i.d.R. Baulinien festgelegt, die das bisher weitestgehend einheitliche Erscheinungsbild des Straßenraums erhalten und stärken soll. Die Baufenster zu den rückwärtigen, inneren Bereichen sollen die Möglichkeit für Erweiterungsbauten gewähren und im Rahmen einer maßvollen Nachverdichtung gleichzeitig die inneren Grünräume sichern und stärken.

Im Sinne einer Vermittlung zwischen den unterschiedlichen angrenzenden B-Plan-Arealen wird die Grundflächenzahl (GRZ) in der Zone 1 auf 0.5 und in der Zone 2 auf 0.4 festgesetzt. Es werden so angemessene Übergänge zwischen dem Planungsareal und den Gebieten „Pfaffenteilung“, „Rudmannsteilung II“ und „Neumatten II“ geschaffen.

Die GFZ wird in Zone 1 auf 0.8 und in Zone 2 auf 0.6 festgelegt. Die Anzahl der Geschosse wird für beide Zonen mit II+D begrenzt.

Die genannten städtebaulichen Dichtewerte ermöglichen einen sparsamen Umgang mit der Ressource Boden gemäß der Forderung aus § 1 BauGB. Gleichzeitig wird ein ausreichender Anteil begrünter und nicht versiegelter Flächen gesichert.



#### 4.6 Zusammenfassung der Maße der baulichen Nutzung:

GRZ:	Zone 1: 0,5	Zone 2: 0,4
GFZ:	Zone 1: 0,8	Zone 2: 0,6
max. Anzahl Vollgeschosse:	Zone 1: II+D	Zone 2: II+D

### 5 Städtebauliche Gestaltung

#### 5.1 Baukörper

Die Richtung der Firstlinien in Anlehnung an die ehem. Polizeiverordnung soll bei Neubebauung wieder hergestellt werden. Erweiterungen sind innerhalb der Baufenster möglich. Bei traufständigen Gebäuden ist es bei Erweiterungen im inneren Bereich möglich, den First quer zur Hauptfirstrichtung auszubilden. Bei giebelständigen Gebäuden ist es bei seitlichen Erweiterungen möglich, den First quer zur Hauptfirstrichtung auszubilden. Diese seitlichen Anbauten sind zur Wahrung des einheitlichen Straßenbildes um mind. 3m von der Baulinie zurückzusetzen.

#### 5.2 Dächer

Die Traufhöhen werden für das Gebiet in der Zone 1 mit 7.00m, in der Zone 2 mit 5.00m festgelegt. Die Firsthöhen werden entsprechend in der Zone 1 auf 11.00m, in der Zone 2 auf 10.00m begrenzt. Die Dachneigungen sollen in beiden Zonen im Bereich zwischen 35° - 48° liegen. Die Neigung der Dächer von Nebenanlagen wird in beiden Zonen 35° - 40° festgelegt, der First muss bei Nebenanlagen parallel zu längsten Gebäudekante ausgeführt werden.

Es sind nur reine Satteldächer zulässig. Doppelhäuser sind in Trauf- und Firsthöhe gleich auszuführen. Es sind nur symmetrische Dachformen zulässig. Beide Dachflächen müssen die gleiche Dachneigung aufweisen. Dachaufbauten sind bis zu einer Gesamtlänge von zwei Dritteln der dazugehörigen Dachflächen zulässig. Der Abstand der Dachaufbauten (Gauben, Aufbauten) zu den Ortgängen der zugehörigen Dachfläche muss mindestens 1.50m betragen. Der Ansatz von Dachaufbauten muss mindestens 0.50m unterhalb des Hauptfirstes liegen. Die Neigung der Dachaufbauten darf nicht gegenläufig zur Hauptdachfläche ausgeführt werden. Die Neigung der Dächer von Anbauten, die in die Hauptdachfläche einschneiden oder an diese angrenzen, darf nicht gegenläufig zur Hauptdachfläche ausgeführt werden. Die Dachneigungen berücksichtigen die Bestandsbauten und lassen bei noch nicht voll ausgenutzten Grundstücken den sinnvollen Ausbau von Dachgeschossen zu.

Die o.g. Festlegungen der Traufhöhen, Firsthöhen, Dachneigungen und Dachaufbauten nehmen Rücksicht auf den Bestand. Sie erlauben die Sicherung eines einheitlichen Erscheinungsbildes der unterschiedlichen Bestandsphasen und geben genügend Spielraum für Umbauten, Aufstockungen und auch Neubauten.

#### 5.3 Stellplätze, Garagen

Die Vorzonen der Gebäude zum Straßenraum sind von baulichen Eingriffen freizuhalten. In diesen Bereichen dürfen nur nicht überdachte Stellplätze angelegt werden. Garagenbauten und Carports sind, soweit nicht anders ausgewiesen, nur innerhalb der Baufenster zulässig. Die inneren Bereiche sind zur Sicherung zusammenhängender Grünflächen von Stellplätzen, Garagen- und Carportbauten freizuhalten.

#### 5.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen, die im Sinne des § 14 (1) BauNVO dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind innerhalb der Baufenster und in den rückwärtigen, inneren Bereichen zulässig. Es wird so ermöglicht, die dem Gebietscharakter entsprechenden Anlagen für den landwirtschaftlichen Nebenerwerb oder für Nebenerwerbsswinzer zu errichten. Die Größe der Anlagen wird begrenzt auf eine Grundfläche von max. 40qm, einer max. Traufhöhe von 3.50m und eine Dachneigung von 35° - 40°. Dies soll eine übermäßige Ausnutzung der rückwärtigen Gartenflächen vermeiden und unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme die gebietsverträgliche Errichtung von Nebenanlagen erlauben.

#### 5.5 Private Grünflächen

Private Grünflächen sollen bis auf die o.g. Nebenanlagen zur Sicherung von zusammenhängenden Freiflächen von baulichen Anlagen freigehalten werden.

#### 5.6 Zusammenfassung der Maße der städtebaulichen Gestaltung:

Traufhöhen:	Zone 1: 7.00m	Zone 2: 5.00m
Firsthöhen:	Zone 1: 11.00m	Zone 2: 10.00m
Dachneigungen:	Zone 1: 35° – 48°	Zone 2: 35° – 48°

### 6 Erschließung/Verkehr

#### 6.1 Erschließung

Das Gebiet ist komplett erschlossen. Es besteht kein Regelungsbedarf.

#### 6.2 Ruhender Verkehr/Stellplätze

Es sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ihringen 1,5 Stellplätze je Wohneinheit vorzusehen. Für Wohnungen bis 40m<sup>2</sup> Wohnfläche ist gemäß LBO § 37, Abs. 1 jeder Wohneinheit ein Stellplatz zuzuordnen. Die Anzahl der Stellplätze ist jeweils auf die nächste volle Zahl aufzurunden. Bei Parkierung auf der Straße entstünde ein unnötiges Gefahrenpotential für Kinder, die die Straße nutzen müssen, da keine Gehwege vorhanden sind. Aus diesem Grund ist vorgesehen, dass die PKW grundsätzlich auf den Grundstücken parkiert werden können.

### 7 Ver- und Entsorgung

#### 7.1 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist durch die kommunalen Ver- und Entsorgungsunternehmen erschlossen.

Es ist abzuklären, ob für das Versorgungsnetz auf Grund seines Alters Sanierungsbedarf besteht bzw. ob nach heute gültigen Berechnungsgrundlagen evtl. ein Austausch von Anlagenteilen notwendig ist.



## **8 Umweltschutz**

### **8.1 Lärmbelastung, Luftverunreinigung, Altlasten**

Besondere Planungen oder Schutzmaßnahmen sind für diese Punkte nicht vorgesehen.

## **C Grünordnungsplanung**

## **9 Eingriff- und Ausgleichsregelung**

### **9.1 Grünordnung**

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß §§ 18 ff BNatSchG gilt für die Bauleitplanung unmittelbar.

Es ist im Rahmen der Abwägung gemäß § 1, Abs. 5, 6 BauGB zu entscheiden, ob durch die vorgesehene Bauleitplanung Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder eine Störung des Landschaftsbildes zu erwarten sind und wie diese durch Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB vermieden, ausgeglichen oder gemindert werden können.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1, Abs. 5 BauGB erscheint es hier sinnvoll, in diesem Bereich gebietsverträglich nachträglich zu verdichten und Flächen im Aussenbereich in ihren landschafts- und naturräumlichen Zusammenhängen zu belassen.

### **9.2 Situation vor Ort**

Das Planungsgebiet ist bis auf das Flurstück 4097/1 bereits komplett überbaut. Eine maßvolle Nachverdichtung ist auf Grund der jetzt schon gegebenen städtebaulichen Dichtewerte nur in Teilbereichen möglich. Mit dem Bebauungsplan sollen die inneren Flächen als möglichst zusammenhängende Grünflächen wieder in ihrer naturräumlichen Funktion gestärkt werden. Ein Eingriff §§ 18 ff BNatSchG ist nur in Teilbereichen gegeben. Die Gesamtmaßnahme ist daher nicht als Eingriff §§ 18 ff BNatSchG zu sehen.

### **9.3 Bodenschutz**

Verkehrsflächen sollen möglichst gering gehalten werden. Der Versiegelungsgrad dieser Flächen soll durch die Festsetzung geeigneter Materialien so gering wie möglich gehalten werden. Flächen, auf denen ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen stattfindet, sollten im Sinne des Umweltschutzes nicht versiegelt werden.



## D Umsetzung der Planung

### 10 Verfahren

#### 10.1 Stand des Verfahrens

- 15.09.2003: Gemeinderat  
Aufstellungsbeschluss, Beschluss der Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB
- 01.10.2003: Ortsübliche Bekanntmachung
- 12.02.2004: Ortschaftsrat  
Erörterung des Bebauungsplanvorentwurfs
- 16.02.2004: Gemeinderat  
Billigung des Vorentwurfs des Bebauungsplans, Beschluss über die vorgezogene Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange
- 23.03.- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  
23.04.2003: (gemäß § 4 BauGB, Rückäußerungsfrist: 1 Monat)
- 08.03.- Vorgezogene Bürgerbeteiligung  
23.03.2004: (gemäß § 3 BauGB)
- 12.05.2004: Ortschaftsrat  
Behandlung der Anregungen aus der vorzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- 17.05.2004: Gemeinderat  
Behandlung der Anregungen aus der vorzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- 17.05.2004: Gemeinderat  
Beschluss zur Offenlage
- 04.08.2004: Ortsübliche Bekanntmachung
- 16.08. - Offenlage  
16.09.2004:
- 09.12.2004: Ortschaftsrat  
Behandlung der Anregungen aus der Offenlage
- 13.12.2004: Gemeinderat  
Behandlung der Anregungen aus Offenlage und Satzungsbeschluss
- 22.12.2004: Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften nach § 10 (3) BauGB

## 11 Kosten, Flächen

### 11.1 Kosten

Da das Gebiet bereits vollständig erschlossen und bebaut ist, fallen für die Gemeinde Ihringen ausser den Planungskosten keine Kosten für die Realisierung von Planungsmaßnahmen an.

### 11.2 Flächendaten

Geltungsbereich:	3,805 ha
Erschließung Bestandsstraßen:	0,583 ha
Grundstücksflächen Bestandsbebauung:	3,222 ha

Ihringen, den <sup>20.</sup> 23. 12. 2004



Der Bürgermeister

Freiburg, den 17. 12. 04

Der Planverfasser

Detlef Sacker  
Freier Architekt und Stadtplaner  
Oltmannsstraße 3  
79100 Freiburg

## Planungsrechtlichen Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002, BGBl. I S. 2850)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990

### Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten die folgenden Textlichen Festsetzungen:

#### **1 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)**

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

Das gesamte Gebiet ist nach der besonderen Art der bestehenden und der geplanten baulichen Nutzung als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

##### **1.1.1 Ausschluss oder Einschränkung allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 (5) BauNVO)**

###### **1.1.1.1 Im Dorfgebiet (MD) sind Nutzungen nach § 5 Abs. 2, Nr. 8, 9 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.**

##### **1.1.2 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 (6) BauNVO)**

###### **1.1.2.1 Im Dorfgebiet (MD) sind Vergnügungsstätten auch als Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.**

##### **1.1.3 Nebenanlagen, Standort der Nebenanlagen (§§ 14, 23 BauNVO)**

###### **1.1.3.1 Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Flächen zulässig. Weiterhin sind sie in den inneren Bereichen zulässig.**

##### **1.1.4 Garagen und Stellplätze, Standort von Garagen und Stellplätzen (§§ 12, 23 BauNVO)**

###### **1.1.4.1 Im Plangebiet sind Garagen und Carports (hier: überdachte Stellplätze) nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien zulässig. Stellplätze sind auch ausserhalb der ausgewiesenen Baugrenzen, jedoch nicht in den inneren Bereichen zulässig.**

##### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)**

###### **1.2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 9 (2), (3) BauGB, § 14, 16 (3, 5) BauNVO, § 74 LBO)**

Für die Errichtung von Nebenanlagen in den „Inneren Bereichen“ werden die folgenden maximalen Größen festgelegt:

Grundfläche max. 40qm



1.3.1 **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 9 (2), (3) BauGB, § 18 BauNVO, § 74 LBO)

1.3.1.1 Als maximale Traufhöhe wird festgesetzt:

Zone 1: 7.00m

Zone 2: 5.00m

Nebenanlagen in den „Inneren Bereichen“: 3.50m

Die maximale Traufhöhe wird zwischen dem Schnittpunkt Aussenwand/Dachhaut und der Oberkante Belag Straße, in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudefassade, gemessen.

1.3.1.2 Als maximale Firsthöhe wird festgesetzt:

Zone 1: 11.00m

Zone 2: 10.00m

Die maximale Firsthöhe wird zwischen dem Schnittpunkt Aussenwand/Dachhaut und der Oberkante Belag Straße, in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudefassade, gemessen.

1.3.1.3 Bauliche Anlagen dürfen nicht tiefer als in Höhe des mittleren Grundwasserstandes gegründet werden. Bauliche Anlagen, die unterhalb des höchsten Hochwasserstandes liegen, sind dicht gegen drückendes Wasser auszubilden und ggf. gegen Auftrieb zu sichern. Hierzu sind im Rahmen des Baugesuchs zur wasserwirtschaftlichen Beurteilung Bodengutachten zu erstellen, die Angaben machen zu dem mittleren Grundwasserstand als Planungsgrundlage, zu dem höchsten zu erwartenden Höchstwasserstand, zu der Art der Gründung und zu der Art der Abdichtung (gemäß DIN-Vorschriften).

Die maximale Tiefe wird am tiefsten Punkt des Bauwerks (z.B. unterste Gründungssohle, tiefster Punkt eines Pumpensumpfs o.ä.) bezogen auf die Meereshöhe NN gemessen.

1.4 **Vollgeschosse** (§ 9 (1) BauGB, § 20 BauNVO)

1.4.1 Als maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird folgendes festgelegt:

Zone 1: 2 Vollgeschosse

Zone 2: 2 Vollgeschosse

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die gemäß der LBO als Vollgeschosse definiert werden.

1.5 **Bauweise** (§ 9 (1) BauGB, § 22 BauNVO)

1.5.1 Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig. Hausgruppen sind nicht zulässig.

- 1.5.2 Bei traufständigen Gebäuden ist es bei Erweiterungen im „Inneren Bereich“ möglich, den First quer im Winkel von 90° zur Hauptfirstrichtung auszubilden. Bei giebelständigen Gebäuden ist es bei seitlichen Erweiterungen möglich, den First quer im Winkel von 90° zur Hauptfirstrichtung auszubilden. Diese seitlichen Anbauten sind mit der straßenzugewandten Gebäudefassade um mind. 3m von der Baulinie zurückzusetzen.
- 1.6 **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 23 BauNVO)
- 1.6.1 Für das Plangebiet sind die überbaubaren Flächen zu den Straßen durch Baulinien und zu den „Inneren Bereichen“ durch Baugrenzen festgesetzt. Die „Inneren Bereiche“ befinden sich auf der straßenabgewandten Seite der Baufenster zwischen der Baugrenze des Baufensters und der Grundstücksgrenze. Die „Inneren Bereiche“ sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Als Ausnahme hiervon ist in den inneren Bereichen die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO möglich.
- 1.7 **Abgrabungen und Aufschüttungen** (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)
- 1.7.1 Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen einen maximalen Höhenunterschied von 0.50m gegenüber dem vorhandenen natürlichen Gelände aufweisen.
- 1.8 **Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.8.1 Befestigte Flächen (Wege, Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten) müssen mit einer wasser-durchlässigen Oberflächenbefestigung ausgeführt werden.
- 1.8.2 Die o.g. Vorschrift gilt nur, wenn auf diesen Flächen kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Lagerung, Umladen, Verwendung von entsprechenden Stoffen, Reinigung und Reparatur von Fahrzeugen) statt findet.
- 1.8.3 Flächen in Bereichen, in denen der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen stattfindet, sind wasserundurchlässig zu befestigen und so zu überdachen, dass eine Vermischung mit Niederschlagswasser auszuschließen ist.



## Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlagen Örtliche Bauvorschriften

- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung 08. August 1995, geändert durch Gesetze vom 15. Dezember 1997 und vom 19. Dezember 2000
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl S. 582, ber. S. 698)

## **2** Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB, § 74 LBO)

### **2.1** Dächer (§ 74 LBO Abs. 1, Nr. 1)

- 2.1.1 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als reine Satteldächer herzustellen. Die Eindeckung der Dächer soll mit roten bis rotbraunen Ziegeln erfolgen. Trapezbleche, Wellfaserzement oder offene Bitumenbahnen sind nicht zugelassen.
- 2.1.2 Die Dächer von Doppelhäusern sind in Trauf- und Firsthöhe gleich auszuführen.
- 2.1.3 Die Dachneigung wird in beiden Zonen mit 35° - 48° festgesetzt. Die Neigung der Dächer von Nebenanlagen wird in beiden Zonen 35° - 40° festgelegt, der First muss bei Nebenanlagen parallel zu längsten Gebäudekante ausgeführt werden. Es sind nur symmetrische Dachformen zulässig. Beide Dachflächen müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.
- 2.1.4 Dachaufbauten sind bis zu einer Gesamtlänge von zwei Dritteln der dazugehörigen Dachflächen zulässig.
- 2.1.5 Der Abstand der Dachaufbauten (Gauben, Aufbauten) zu den Ortsgängen der zugehörigen Dachfläche muss mindestens 1.50m betragen. Gemessen wird von Aussenkante Dach bis Aussenkante Dach/Aufbau.
- 2.1.6 Der Ansatz von Dachaufbauten muss mindestens 0.50m unterhalb des Hauptfirstes liegen. Gemessen wird vertikal von der Oberkante First bis zum Schnittpunkt der Hauptdachfläche mit dem Dach des Aufbaus.
- 2.1.7 Die Neigung der Dachaufbauten darf nicht gegenläufig zur Hauptdachfläche ausgeführt werden, sondern muss die gleiche Neigungsrichtung aufweisen.
- 2.1.8 Die Neigung der Dächer von Anbauten, die in die Hauptdachfläche einschneiden oder an diese angrenzen, darf nicht gegenläufig zur Hauptdachfläche ausgeführt werden, sondern muss die gleiche Neigungsrichtung aufweisen.

### **2.2** Antennen (§ 74 LBO Abs. 1, Nr. 4)

- 2.2.1 An jedem Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne zugelassen. Dies kann auch eine Gemeinschaftsantenne sein.
- 2.2.2 Satellitenantennen sollen die gleiche Farbe wie die dahinter liegenden Flächen aufweisen.

### 2.3 **Einfriedungen** (§ 74 LBO Abs. 1, Nr. 1)

- 2.3.1 Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen (Straßen, Gehwege, Parkplätze, Versorgungsflächen o.ä.) dürfen in einem Grundstücksbereich von 3.00m parallel zu der Grundstücksgrenze entlang der zugeordneten öffentlichen Fläche nicht höher als 0.80m sein. Die Höhe wird ab der Oberkante Belag der nächstgelegenen, dazugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche gemessen.

## 3 **Hinweise**

### 3.1 **Bodenschutz**

- 3.1.1 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das Mindestmaß zu beschränken.
- 3.1.2 Stellplätze sollten grundsätzlich wasserdurchlässig ausgebildet werden. Flächen in Bereichen, in denen der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen stattfindet, sind auf das Mindestmaß zu beschränken.

### 3.2 **Gewässerschutz**

- 3.2.1 Nach Angaben der Unteren Wasser-, Abfall-, und Bodenschutzbehörde ist mit folgenden Grundwasserständen zu rechnen:

- mittlerer Grundwasserstand 189.50 mNN
- höchster Hochwasserstand 190.10 mNN

Die Werte basieren auf den Daten von Grundwassermessstellen ausserhalb des Gebietes und sind nur als Anhaltspunkte zu bewerten. Sie müssen durch Bodengutachten verifiziert werden, aus denen die Höhe des höchsten zu erwartenden Grundwasserstandes und Angaben zu Gründung und Abdichtung (die DIN 18 195 T VI zum Lastfall „Drückendes Wasser“ ist zu berücksichtigen) hervorgehen.

- 3.2.2 Bei Bauanträgen zu Gebäuden mit Untergeschossen oder Tiefgeschossen, die ins Grundwasser gemäß Bodengutachten eingreifen, ist die Untere Wasserbehörde des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald für eine wasserrechtliche und fachtechnische Stellungnahme einzubeziehen.

### 3.3 **Immissionen**

- 3.3.1 Das Plangebiet liegt unweit von landwirtschaftlichen Flächen, von denen Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) ausgehen können. Diese sind als standortüblich hinzunehmen.
- 3.3.2 Das Plangebiet grenzt im Osten an die bestehende Kreisstraße 4929 an. Es ist mit entsprechenden Schall-Immissionen zu rechnen. Bei der Sanierung von Bestandsgebäuden und der Errichtung von Neubauten sind die gesetzlichen und technischen Belange des Schallschutzes zu beachten.



### 3.4 Fernmeldetechnische Infrastruktur

3.4.1 Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### 3.5 Bodendenkmale

3.5.1 Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, Tel.: 0761-20712-0 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Das Landesdenkmalamt ist ebenfalls hinzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

## 4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9, Abs. 6 BauGB)

### 4.1 Stellplatzsatzung (§ 74 LBO Abs. 2, Nr. 2)

4.1.1 Die bestehende Stellplatzsatzung der Gemeinde Ihringen wird für den Planbereich nachrichtlich übernommen. Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich B der Stellplatzsatzung, so dass hier 1,5 Stellplätze pro Wohnung zu erstellen sind. Bei besonders kleinen Wohnungen bis 40m<sup>2</sup> reduziert sich die Zahl der Stellplätze auf 1,0 pro Wohnung. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.



Ihringen, den

20.  
23. 12. 2004

Freiburg, den

17. 12. 04



Der Bürgermeister

Der Planverfasser

Detlef Sacker  
Freier Architekt und Stadtplaner  
Oltmannsstraße 3  
79100 Freiburg