

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141),
- 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. 2253)
- Landesbauordnung (LBO) 1996 in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB, BAUNVO)

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

1.1.1 Einschränkung allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 (5) BauNVO)

1.1.1.1 Im Gewerbegebiet GE und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig als Läden und Verkaufsstellen in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben. Weitere Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

1.1.1.2 Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte gem. TA-Lärm an der benachbarten Bebauung an der Merdinger Straße wird festgesetzt, daß innerhalb der als eingeschränktes Gewerbegebiet GEE ausgewiesenen Fläche nur Betriebe mit einem immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags max. 60 dB(A) und nachts max. 45 dB(A) zulässig sind.

1.1.2 Einschränkung und Ausschluß von Ausnahmen (§ 1 (6) BauNVO)

1.1.2.1 Im Gewerbegebiet GE und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind Wohnungen als Ausnahme nach § 8 (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.

1.1.2.2 Im Gewerbegebiet GE und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind die in § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO als Ausnahmen aufgeführten Anlagen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

1.2.1 Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche (§ 20 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird die Geschoßflächenzahl (GFZ) auf 1,2 festgesetzt. Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände werden bei der Ermittlung der Geschoßfläche nicht mitgerechnet.

1.2.2 Mindestmaße von Baugrundstücken (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 1200 m² festgesetzt.

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

1.2.3.1 Als maximale Traufhöhe gemessen zwischen Straßenoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt Außenseite Mauerwerk/Oberkante Dachhaut werden festgesetzt:

Für Gewerbebauten/Hallen Maximale Traufhöhe: 8,00 m

Für Wohn- und Bürogebäude Maximale Traufhöhe: 7,20 m

1.2.3.2 Aufgrund der zu erwartenden hohen Grundwasserstände darf im Bereich von Keller- bzw. Untergeschossen baulich nur eingegriffen werden, wenn die Bauteile bis zur Oberkante des natürlichen Geländes als wasserdichte Wanne ausgebildet werden.

1.3 Garagen und Nebenanlagen (§§ 12,14 BauNVO)

1.3.1 Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

1.4 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.4.1 Im Interesse der Grundwasserneubildung und der Entlastung der Abwasseranlagen ist jeder Bauherr verpflichtet, versiegelte Flächen auf dem Baugrundstück zu vermeiden und geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von unverschmutztem Niederschlagswasser vorzusehen. Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Flächen die aus funktionalen Gründen oder zum Grundwasserschutz eine andere Befestigung erfordern, wie z.B. Flächen mit intensivem Lieferverkehr, Abstell- und Rangierflächen für LKW sowie Flächen für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

1.4.2 Die außerhalb der Baugrenzen liegenden Flächen sind, abgesehen von den erforderlichen Zufahrten und Stellplätzen, zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden.

1.5 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten privaten Grünflächen sind Bäume und Gehölze anzulegen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Dabei ist unter Anrechnung bestehender Bäume und Sträucher je angefangener 200 m² festgesetzter Grünfläche mindestens ein heimischer Laubbaum und 2 standortgerechte Sträucher zu pflanzen.

1.6 Sichtfelder (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Die Dächer der Wohn-, Verwaltungs- und der zugehörigen Nebengebäude sind als Sattel- oder Pultdach mit Dachüberstand und roter bis rotbrauner Farbe herzustellen. Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende Materialien sind nicht zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt, wie im zeichnerischen Teil festgesetzt:

12° - 32° für Gewerbliche Baukörper und Hallen

25° - 40° für Wohn- und Bürogebäude

2.1.2 Dachaufbauten sind nur bei Wohn- und Bürogebäuden und insgesamt nur bis zu zwei Dritteln der Länge der zugehörigen Traufe zulässig.

2.1.3 Für Dächer von Garagen und Nebengebäuden von Wohn- und Bürogebäuden gelten die gestalterischen Vorschriften wie für Hauptgebäude.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

2.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur bis zu einer Fläche von 10 m² zulässig. Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe des Gebäudes nicht überragen.

2.2.2 Selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ist ausgeschlossen.

2.3 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.3.1 Einfriedigungen dürfen bezogen auf die Straßenoberkante nicht höher als 2,0 m sein. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Sockel und Mauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

2.3.2 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zugelassen.

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

Im Ostteil des Plangebiets sind durch Luftaufnahmen Spuren einer alten Straße erkannt worden, bei denen es sich um Reste einer römischen Straße handeln kann. Das Landesdenkmalamt ist daher bei allen Baumaßnahmen vom Beginn der Erdarbeiten zu benachrichtigen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79102 Freiburg i.Br., Telefon 07 61/2 05-27 81, 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.

3.2 Fernmeldeanlagen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbe-

reich der Deutschen Telekom, Niederlassung Offenburg, Ressort BZN 64, Postfach 20, 79095 Freiburg, Telefon 0761/ 284-6610, Fax 284-6699 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

3.3 **Abfallwirtschaft**

- 3.3.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, daß
- im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaushub möglichst auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden, oder
 - sofern ein Massenausgleich nicht möglich ist, überschüssige Erdmassen anderweitig verwertet werden (z.B. durch die Gemeinde selbst für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).

3.4 **Wasserschutz**

- 3.4.1 Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu Schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung Grundwasser unschädlicher Isolier-, Anstrich- und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.) Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.
- 3.4.2 Grundwasser darf weder während des Bauens noch nach Fertigstellung des Bauvorhabens durch Drainagen abgeleitet werden.
- 3.4.3 Beim Ausheben der Baugrube sind der angetroffene Grundwasserstand und das Maß der zur Baudurchführung notwendigen Grundwasserabsenkung umgehend dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Amt für Wasser- und Bodenschutz mitzuteilen.
- 3.4.4 Die Baugrube und die Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb der befestigten Flächen mit Humus abzudecken.
- 3.4.5 Beim Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser während der Bauzeit über die Regenwasserkanalisation oder unmittelbar in Oberflächegewässer ist darauf zu achten, daß keine Gewässerverunreinigung durch Zementmilch, wassergefährdende Stoffe oder auch Erdschlamm eintritt. Das Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser in einen Schmutzwasser- oder Mischwasserkanal ist unzulässig.

3.5 **Bodenschutz**

Die folgenden Bestimmungen dienen der Erhaltung des Bodens und der Sicherung der Bodenfunktionen. 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.

3.5.1 **Allgemeine Bestimmungen**

- 3.5.1.1 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.
- 3.5.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3.5.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 3.5.1.4 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 abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 3.5.1.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen. (vgl. auch Festsetzung in Ziff. 1.4.1 der Bebauungsvorschriften)
- 3.5.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.5.1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 3.5.2 **Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**
- 3.5.2.1 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).
- 3.5.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 3.5.2.3 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- 3.5.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.
- 3.6 **Bepflanzungen und Ableitung von Oberflächenwasser entlang der Bahn**
- 3.6.1 Es wird darauf hingewiesen, daß Bepflanzungen entlang der Bahn im Endwuchsstadium den Eisenbahnbetrieb nicht gefährden oder Beeinträchtigen dürfen. Auf die Entsprechenden Bestimmungen des § 919 BGB (Überhang von Zweigen etc.) und des Nachbarrechts (NRG), insbesondere Abschnitt 4 § 12 und § 16, wird verwiesen.
- 3.6.2 Zum Schutz von Personen und Fahrzeugen vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes und zur Vermeidung von „wildem Bahnübergängen“ sind die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke entlang der DB-Grenze mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung abzugrenzen.

- 3.6.3 Bei der Ableitung von Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet ist dafür Sorge zu tragen, daß kein zusätzliches Wasser in den Bahnkörper gelangt. Die Lagestabilität des Gleiskörpers könnte sonst beeinträchtigt werden. Auch den Bahngräben darf keinerlei Oberflächenwasser zur Weiterleitung oder Versickerung zugeführt werden.

Ihringen, den 1.12.1999



Der Bürgermeister

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
Körber • Barton • Fahle
DIPL.-INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN
SCHWABENTORRING 12 • 79098 FREIBURG
TELEFON (0761) 3 68 75-0 • TELEFAX (0761) 6 68 75-17

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.



DER BÜRGERMEISTER

Ihringen, 1.12.1999