

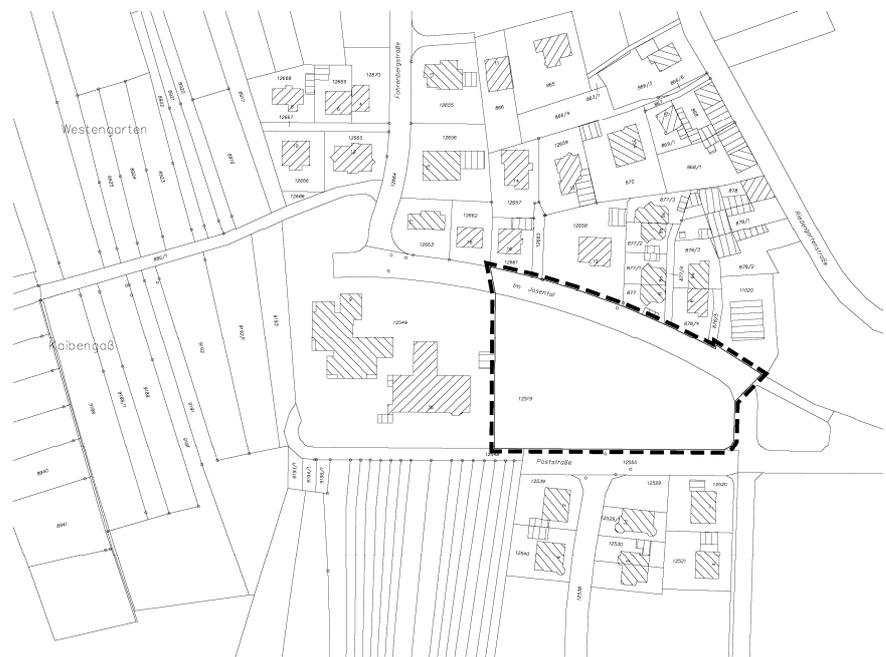


Gemeinde Ihringen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Äußerer Breul II“

Satzung
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung

Stand: 17.02.2014
Fassung: Satzung
gem. § 10 (1) BauGB



fsp.stadtplanung

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

S A T Z U N G der Gemeinde Ihringen über

- a) den Bebauungsplan „Äußerer Breul II“**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Äußerer Breul II“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ihringen hat am _____.____._____

- a) den Bebauungsplan „Äußerer Breul II“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Äußerer Breul II“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 440)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Äußerer Breul II“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Äußerer Breul II“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

§ 2

Überlagerung bestehender Bebauungspläne

Durch den vorliegenden Bebauungsplan „Äußerer Breul II“ wird der Bebauungsplan „Äußerer Breul“ mit Rechtskraft vom 28.05.1982 in Teilen überlagert.

§ 3

Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus:
 - a) zeichnerischem Teil, M 1:500 in der Fassung vom __.__.____
 - b) textlichem Teil – Bauvorschriften – in der Fassung vom __.__.____

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
 - a) gemeinsamen zeichnerischem Teil zum Bebauungsplan in der Fassung vom __.__.____
 - b) örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) in der Fassung vom __.__.____

3. Beigefügt ist:

gemeinsame Begründung in der Fassung vom __.__.____,

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Äußerer Breul II“ treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gemeinde Ihringen, den

Der Bürgermeister

Obert

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 440)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

1.1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen als maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen. Maßgebend ist der Planeinschrieb.

1.2.2 Die Traufhöhe wird gemessen ab der Straßenoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut an der Mitte der jeweiligen Gebäudeeinheit (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte).

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe im Bereich von Dachaufbauten, die die Fassadenflucht in einer Ebene (ohne Versprung) fortführen, ist zulässig.

Die Firsthöhe wird gemessen ab der Straßenoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße und der oberen Dachbegrenzungskante an der Mitte der jeweiligen Gebäudeeinheit (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte).

1.2.3 Garagen und Carports dürfen eine Traufhöhe von 3,0 m und eine Firsthöhe von 4,5 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die öffentliche Erschließungs-

straße an der Mitte des Bauwerks. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Außenkante Außenwand / Oberkante Dachhaut.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe ist zulässig, wenn die Garagen und Carports in das Hauptgebäude integriert werden. Dann gelten die Höhenfestsetzungen der Hauptgebäude.

- 1.2.4 Garagen mit einer Dachneigung von 0-15° sowie Nebenanlagen dürfen eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist das geplante Gelände. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der baulichen Anlage.

1.3 Höhenlage der Wohngebäude (§ 9 (3) BauGB)

Die Höhenlage der Wohngebäude wird durch die Festsetzung der Oberkantenhöhe des Erdgeschossrohfußbodens definiert (siehe Planeinschrieb). Von der festgesetzten Höhe darf um maximal -10 cm nach unten und um maximal +20 cm nach oben abgewichen werden.

1.4 Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die Zweckbestimmungen der öffentlichen Grünfläche sind der Planzeichnung zu entnehmen.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die festgesetzte Firstrichtung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 12 BauNVO, § 14 BauNVO)

- 1.6.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind ausschließlich zwischen der Erschließungsstraße und der hinteren Gebäudeflucht (Außenkante Fassade) zulässig.
- 1.6.2 Garagen und Carports müssen zur jeweilig nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 5,0 m aufweisen.
- 1.6.3 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen müssen zur jeweilig nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.

1.7 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 1.8.1 Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in Retentionszisternen zurückzuhalten. Die Retentionszisternen müssen ein Volumen von mindestens 2 m³ je 100 m² versiegelter Fläche aufweisen. Ein Mindestvolumen von 3 m³ je Retentionszisterne darf nicht unterschritten werden. Der Drosselabfluss ins öffentliche Kanalnetz darf 0,5 Liter pro Sekunde nicht überschreiten.
- 1.8.2 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszubilden. Alternativ kann eine wasserundurchlässige Oberflächenbefestigung gewählt werden, wenn die die Einleitung in eine

Retentionszisterne erfolgt oder die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück gesichert ist.

Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche zu befestigen.

1.8.3 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer und Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen erfolgt.

1.8.4 Gehölze dürfen nur in der Zeit vom 1. September bis 28. Februar entnommen bzw. gefällt werden.

1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)

Die Spielfläche des Bolzplatzes muss zu den Baufenstern einen Mindestabstand von 13 m aufweisen (siehe Planzeichnung).

Auf die Nutzungszeiten, die in der Begründung detailliert erläutert werden, wird hingewiesen.

1.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pro angefangene 300 m² privater Grundstücksfläche ist die Pflanzung eines einheimischen hochstämmigen Laubbaums sowie von zwei Sträuchern festgesetzt (siehe Anhang Pflanzliste).

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Dächer der Hauptbaukörper (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Wohngebäude müssen mit Satteldächern oder versetzten Satteldächern mit einer Dachneigung von 30° bis 45° errichtet werden.
- 2.1.2 Die Dächer von Doppelhäusern müssen die gleiche Dachform, Dachneigung und Firstrichtung aufweisen.
Abweichungen der Dachneigung bis maximal 5° sind zulässig.
- 2.1.3 Dacheindeckungen sind ausschließlich in den Farben rot bis rotbraun und grau bis anthrazit zulässig.
- 2.1.4 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Wandverkleidungen nicht zugelassen.

2.2 Dachaufbauten / Dacheinschnitte der Hauptbaukörper (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind zulässig. Die Breite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte gemeinsam darf maximal 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Für die Trauflänge ist die darunter liegende Gebäudewand maßgebend.
- 2.2.2 Die untere Begrenzung der Dachaufbauten und Dacheinschnitte muss auf einer gemeinsamen horizontalen Linie liegen. Übereinander liegende Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 2.2.3 Dachaufbauten müssen von der Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,20 m einhalten.
- 2.2.4 Der Dachansatz von Dachaufbauten muss, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 0,80 m unter dem Hauptfirst liegen.

2.3 Dächer der Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.3.1 Die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Dachneigung von 0-15° sind zu begrünen. Davon kann abgesehen werden, wenn Sonnenkollektor- oder Photovoltaikanlagen errichtet werden.
- 2.3.2 Dacheindeckungen bei nicht begrüneten Dächern sind ausschließlich in den Farben rot bis rotbraun und grau bis anthrazit zulässig.

2.4 Grundstücksgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.4.1 Die Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes WA sind auf Straßenniveau aufzufüllen. Eine Abgrabung und Freilegung des Keller-/Untergeschosses ist nicht zulässig.
- 2.4.2 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und entsprechend zu unterhalten.

2.5 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze zu errichten. Bei nur einer Wohneinheit wird auf 2 Stellplätze aufgerundet.

2.6 Einfriedungen / Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.6.1 Einfriedungen und Stützmauern zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Erschließungsfläche.
- 2.6.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.6.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
- 2.6.4 Der äußerste Punkt von Einfriedungen, Stützmauern und Hecken muss zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 0,50 m einhalten.

3 HINWEISE

3.1 Bodenschutz/Altlasten

- 3.1.1 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 nicht zulässig.
- 3.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 3.1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, 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.
- 3.1.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, womöglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- 3.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 3.1.8 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 wieder verwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern).
- 3.1.9 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 die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- 3.1.10 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.2 Grundwasserschutz

Das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald weist darauf hin, dass nach den Ergebnissen der langjährigen Beobachtung in einer ca. 540 m südwestlich gelegenen Grundwassermessstelle der Grundwasserspiegel bei mittlerem Grundwasserstand im Plangebiet in Höhe von ca. 190,40 m+NN liegt, aber auch noch etwas

höher liegen könnte. Der höchste beobachtete Grundwasserstand lag somit bei 1,57 m oberhalb des mittleren Grundwasserstands.

3.3 Geologie

Nach vorläufiger Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich bindiger, meist humoser Abschwemmmassen (vorwiegend Schwemmlöss) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Der tiefere Untergrund wird von Niederterrassenschottern aufgebaut.

Das Landesamt für Geologie weist darauf hin, dass die Abschwemmmassen lokal setzungsempfindlich und von geringer Tragfähigkeit bzw. Standfestigkeit sein können und dass sie zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen bei Wiederbefeuchtung) neigen.

Die Niederterrassenschotter bilden im Allgemeinen einen gut tragfähigen Baugrund, können aber lokal setzungsempfindliche Lagen (z. B. Schlufflinsen) enthalten. Für Neubaumaßnahmen werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.4 Pflanzgebot

Nach § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

3.5 Hausanschlussleitungen badenova

Die Hausanschlüsse für Strom und Erdgas werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova Netz GmbH ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (gemäß DIN 18012) zu führen. Für Leitungsverlegungen in öffentlichen Verkehrsflächen werden geeignete Leitungstrassen gemäß DIN 1998 benötigt. Für den rechtzeitigen Ausbau der Leitungsnetze, sowie die Koordination mit dem Straßenbau und 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.

Gemeinde Ihringen, den _____

fsp.stadtplanung

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

Bürgermeister

Der Planverfasser

4 ANHANG

Pflanzliste

Bäume

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Silberpappel	<i>Populus alba</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Hochstämmige Obstbäume alter Kultursorten	

Sträucher:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europäus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schnellball	<i>Viburnum opulus</i>

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Plangebiets, Geltungsbereich	2
1.3	Bestandsituation.....	3
1.4	Allgemeines städtebauliches Konzept	4
1.5	Bestehende Planungen	4
1.5.1	Regionalplan Südlicher Oberrhein	4
1.5.2	Flächennutzungsplan.....	4
1.5.3	Bestehende Bebauungspläne	4
1.6	Verfahren	5
1.6.1	Beschleunigtes Verfahren.....	5
1.6.2	Verfahrensverlauf	6
1.6.3	ART DES BEBAUUNGSPLANES	6
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
2.1	Art der baulichen Nutzung	6
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.3	Höhenlage der Wohngebäude.....	7
2.4	Bauweise	8
2.5	Stellung baulicher Anlagen.....	8
2.6	Überbaubare Grundstücksflächen.....	8
2.7	Garagen, Carports und Nebenanlagen.....	8
2.8	Anzahl der Wohnungen.....	8
2.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	8
2.10	Pflanzgebote, Pflanzbindungen.....	9
3	UMWELBELANGE UND ARTENSCHUTZ	9
4	LÄRMSITUATION	12
4.1	Bolzplatz	12
4.2	Feuerwehr.....	13
4.3	Vereinsheim	14
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	14
5.1	Gestaltung der Dächer	14
5.2	Gestaltung von Einfriedungen und unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	15
5.3	Stellplatzverpflichtung für Wohnungen	16
6	STÄDTEBAULICHE DATEN.....	16
7	VER- UND ENTSORGUNG	16
8	BODENORDNENDE MASSNAHMEN	17
9	KOSTEN.....	17

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Am südlichen Ortsrand von Ihringen zwischen Landesstraße und Bahn wurde in den frühen 1980er Jahren das Wohngebiet „Äußerer Breul“ entwickelt. Der am 28.05.1982 in Kraft getretene Bebauungsplan sieht im südlichen Bereich Einzel- und Doppelhäuser vor sowie im Norden eine Gemeinbedarfsfläche mit den Nutzungen Kirche und Feuerwehrhaus in Verbindung mit einem Spielplatz. Im Norden schließt sich das Gebiet Wohngebiet „Nagel-Westengarten“ von 1987 an.

Zwischenzeitlich sind auf dem westlichen Teil des Gemeinbedarfsgrundstücks „Äußerer Breul“ die Feuerwehr sowie der evangelische Kindergarten Arche entstanden. Der östliche Teil ist eine Grünfläche, die in Teilen als Bolzplatz genutzt wird.

Im Sinne einer städtebaulich geordneten Innenentwicklung soll in Zukunft ein Teil der Grünfläche wohnbaulich genutzt werden. Zwischen diesem neuen Allgemeinen Wohngebiet und der Gemeinbedarfsnutzung Feuerwehr / Kindergarten soll ein Teil der Grünfläche erhalten bleiben. Hier soll auch wieder ein kleinerer Bolzplatz angelegt werden.

Um die inhaltlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Wohngebiets zu prüfen und die planungsrechtlichen Grundlagen für seine Realisierung zu schaffen, soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

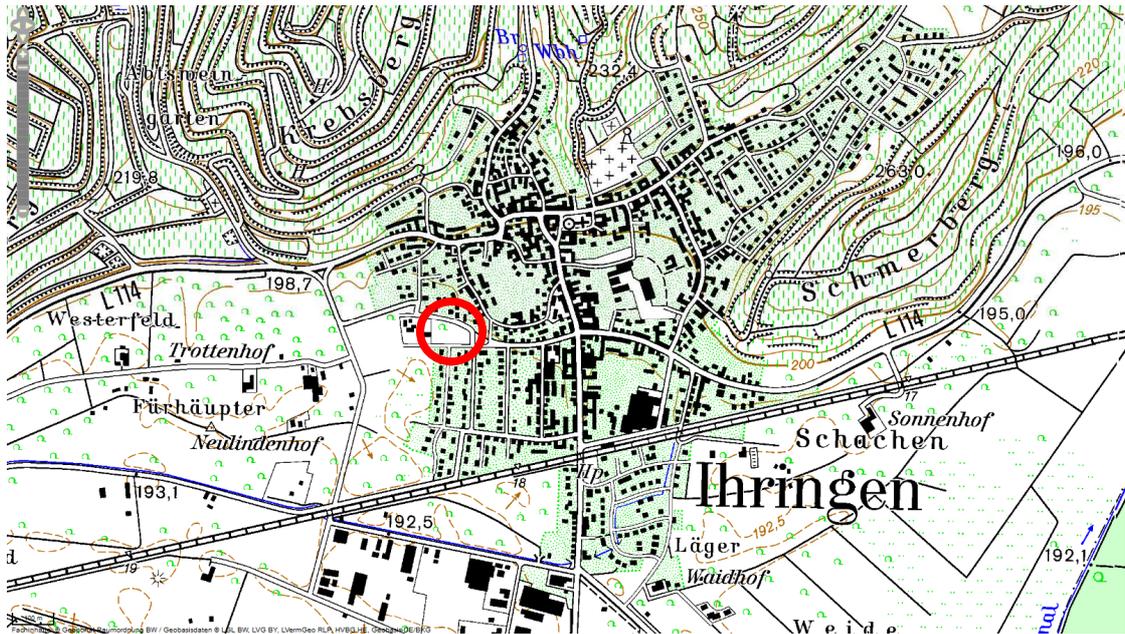
Es werden folgende wesentliche Ziele verfolgt:

- Schaffung von Wohnraum in Form von Einzel- und Doppelhäusern
- Einbindung des Wohngebietes in das bestehende Orts- und Landschaftsbild
- individueller, gestalterischer Spielraum unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung
- Kompensation der wegfallenden Spielfläche

1.2 Lage des Plangebiets, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Ihringen zwischen der Straße Im Josental und der Poststraße.

Es umfasst das Flurstück Nr. 12519, sowie einen Teil des Straßengrundstücks Im Josental, Flurstück Nr. 886.



Topografische Karte mit Planbereich
(Quelle: Geoportal Baden-Württemberg, Stand Juli 2013)

1.3 Bestandsituation

Im Planbereich befindet sich eine gegenüber den umgebenden Straßenverkehrsflächen tiefer gelegene Grünfläche mit Bolzplatz und verstreuten Gehölzgruppen.

Entlang der mit einbezogenen Straße „Im Josental“ führt ein Fußweg vorbei, der von der Straßenfläche durch einen Grünstreifen getrennt ist. Dieser muss für die Zufahrten umgestaltet werden.



Luftbild (Quelle: bürger GIS LKBH, Stand Juli 2013)

1.4 Allgemeines städtebauliches Konzept

Das Gebiet soll in Form von Einzel- und Doppelhäusern als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Zwischen der vorhandenen westlich anschließenden Gemeinbedarfsnutzung (Feuerwehr, Vereinsheim) und der geplanten Neubebauung soll ein etwa 22 m breiter Grünstreifen den bisherigen Bolzplatz aufnehmen und auch als Spielplatzfläche zur Verfügung stehen. Aus Lärmschutzgründen muss der Bolzplatz einen Mindestabstand von 13 m zur Wohnbebauung aufweisen.

Größe und Ausrichtung des Gebiets ermöglichen zwei Gebäudezeilen entlang den angrenzenden Straßen. Dabei wird sich an die bestehende Bebauung bezüglich Gebäudehöhen und Dachform orientiert. So sind entlang der Straße „Im Josental“ zwei Geschosse mit Dachgeschoss als Einzel- und Doppelhaus und entlang der Poststraße ein Geschoss mit Dachgeschoss als Einzelhaus vorgesehen.

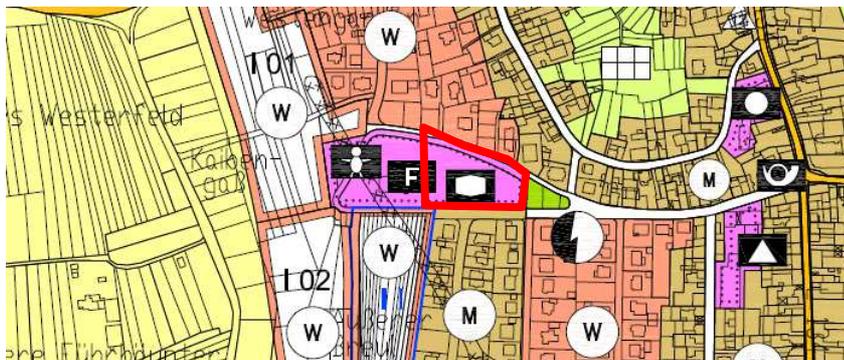
1.5 Bestehende Planungen

1.5.1 Regionalplan Südlicher Oberrhein

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein ist das Plangebiet als Siedlungsfläche gekennzeichnet.

1.5.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Breisach – Ihringen - Merdingen ist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr, Soziale Zwecke und Spielplatz dargestellt, wobei sich diese Darstellung auf einen größeren Umgriff bezieht.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets mit Grünfläche ist der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird jedoch nicht beeinträchtigt. Nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

1.5.3 Bestehende Bebauungspläne

Durch den Bebauungsplan „Äußerer Breul II“ wird der nördliche Teil des Bebauungsplans „Äußerer Breul“ mit Rechtskraft vom 28.05.1982 überlagert.

1.6 Verfahren

1.6.1 Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan „Äußerer Breul II“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a (1) Nr.1 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Das Baugebiet ist in die vorhandene Siedlungsstruktur eingebettet. Neben umliegenden Wohnbebauung schließt westlich die Feuerwehr, das Vereinsheim und ein Kindergarten baulich an. Aufgrund dieser siedlungsstrukturellen Gegebenheiten handelt es sich um eine gezielte Schaffung von Baurecht innerhalb des Siedlungskörpers. Das neue Wohngebiet wird nicht an das Siedlungsgebiet angehängt, sondern fügt sich in die vorhandenen Siedlungsstrukturen ein, so dass es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Somit sind die Voraussetzungen für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gegeben. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird gewährleistet.

Die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vorgegebene zulässige Obergrenze von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird weit unterschritten. Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt. Insbesondere wird kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet und es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass Natura 2000 – Gebiete beeinträchtigt werden.

Ferner war zu prüfen, ob bei der Planung die sog. Kumulationsregel greift. Der vorliegende Bebauungsplan bezieht sich lediglich auf einen räumlich sehr eingeschränkten Bereich und steht so in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung.

Durch das geplante Vorhaben wird auch im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zusätzlicher Wohnraum innerhalb des Ortsetters von Ihringen geschaffen und damit den Zielen der Raumordnung in positiver Weise Rechnung getragen

Nach § 13a (2) Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Bei einer zulässigen Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Sinne der §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt.

1.6.2 Verfahrensverlauf

15.07.2013	Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB
Schreiben vom 19.08. mit Frist bis 27.09.2013	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
30.08.2013 bis 01.10.2013	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB
09.12.2013	Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der Frühzeitigen Beteiligung und Beschluss der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB.
Schreiben vom 16.12.2014	Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
30.12. bis 07.02.2014	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB
17.02.2014	Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Anregungen und Satzungsbeschluss

1.6.3 ART DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan „Äußerer Breul II“ gilt als teilqualifizierter Bebauungsplan.

Für die nördlichen Grundstücke entlang Im Josental sind die Voraussetzungen eines „qualifizierten Bebauungsplanes“ im Sinne des § 30 (1) BauGB erfüllt. Hier wurden insbesondere Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und die örtliche Verkehrsfläche getroffen.

Für die südlichen Grundstücke entlang der Poststraße wurde die örtliche Verkehrsfläche nicht festgesetzt, so dass es sich in diesem Bereich um einen „einfachen Bebauungsplan“ im Sinne des § 30 (3) BauGB handelt.

Der Grund für die unterschiedliche Berücksichtigung der Verkehrsflächen ist die sinnvolle und eindeutige Abgrenzung zum vorhandenen Bebauungsplan „Äußerer Breul“. Dieser wird durch den Bebauungsplan „Äußerer Breul II“ teilweise überlagert.

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an den Charakter der umgebenden baulichen Nutzung, wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Um den überwiegend ruhigen Charakter eines Wohngebietes in Ortsrandlage zu unterstreichen, werden Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Hinzu kommt, dass gerade für Anlagen für sportliche Zwecke sowie für Gartenbaubetriebe der hierfür erforderliche Platzbedarf im WA nicht ausreicht. Der Ausschluss der genannten Nutzungen dient außerdem der Vermeidung von Lärm und der Vermeidung von Besucherverkehr und dient somit der Stärkung der Wohnnutzung als angestrebter Hauptnutzung.

Der westliche Bereich des Plangebiets wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Grünfläche soll als attraktive Grünanlage insbesondere für Kinder erlebbar sein. Da durch die neue Wohnbebauung ein bestehender, häufig genutzter, großer Bolzplatz wegfällt, soll auf der verbleibenden Grünfläche ein kleiner Bolzplatz integriert werden. Die Zweckbestimmung der Grünfläche wird folglich mit „Parkanlage“, „Spielplatz“ und „Bolzplatz“ definiert. Aufgrund einer schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Heine + Jud soll der Bolzplatz zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung mindestens 13 m von den Baufenstern entfernt sein, so dass die Grünfläche entsprechend zoniert wird.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird die Obergrenze für die Grundflächenzahl GRZ von 0,4 nach § 17 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem Planungsziel einer angemessenen Bebauung und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, gleichzeitig ist eine aufgelockerte Siedlungsstruktur mit qualitätvollen Freiräumen möglich.

Mit maximal 2 Vollgeschossen und Traufhöhen von 4,5 m bzw. 6,5 m sowie Firsthöhen von 9,5 m bzw. 11 m werden die bestehenden Höhen aufgenommen. Das Allgemeinde Wohngebiet WA wird aufgrund der unterschiedlichen Höhenfestsetzungen in WA1 und WA2 unterteilt.

Es ist vorgesehen das Gelände auf das Niveau der öffentlichen Erschließungsstraßen zu heben. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich daher auch auf die jeweilige Erschließungsstraße an der Mitte des Gebäudes.

Die Höhe von Garagen und Carports wird auf 3,0 m Trauf- und 4,5 m Firsthöhe begrenzt, um ein lockeres Gesamtbild zu erreichen. Bei ins Hauptgebäude integrierten Garagen und Carports kann das Dach in das Hauptdach übergehen. Nebenanlagen dürfen eine maximale Höhe von 3,5 m nicht überschreiten.

2.3 Höhenlage der Wohngebäude

Damit sich die Erdgeschoss-Höhenlagen der Wohngebäude an den Erschließungsstraßen orientieren, wird die Erdgeschossfußbodenhöhe auf die vorhandene Straßenhöhe bezogen. Ansonsten könnte das Erdgeschoss deutlich unter dem Straßenniveau liegen. Hierdurch könnte eine größere Gebäudehöhe erzielt werden. Das sich eingrabende Erdgeschoss sowie die überdimensionale Höhenzunahme würden zu einem gebietsfremden Ortsbild führen und sind aus diesem Grund städtebaulich nicht gewollt.

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe bezieht sich auf das Rohbaumaß, da die Höhe des Bodenaufbaus sehr unterschiedlich sein kann (z.B. Parkett oder Fliesen, mit oder ohne Fußbodenheizung). Um dem Bauherren einen Gestaltungsspielraum einzuräumen und um auf das anfallende Niederschlagswasser besser reagieren zu können, kann mit der Erdgeschossfußbodenhöhe um bis zu 10 cm nach unten sowie um maximal 20 cm nach oben abgewichen werden. Ein höher liegender Erdgeschossfußboden darf jedoch nicht dazu führen, dass die maximal festgesetzte Trauf und Firsthöhe überschritten wird. Es kann z.B. sein, dass durch einen höher liegenden Erdgeschossfußboden eines der beiden Vollgeschosse eines Doppelhauses teilweise dem Dachraum zugeordnet werden muss.

2.4 Bauweise

Da die Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden sollen, wird die offene Bauweise festgesetzt.

2.5 Stellung baulicher Anlagen

Die Firstrichtung der Hauptgebäude soll parallel zum Straßenraum verlaufen, so dass die Gebäude traufständig an der Straße liegen und der Straßenraum entsprechend betont wird. Es entsteht ein homogeneres Straßenbild, als wenn sich die dominantere Giebelseite zur Straße hin öffnen würde. Zudem wirken sich die nach Süden ausgerichteten Dächer positiv auf die Nutzung von solaren regenerativen Energien aus.

2.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet werden Einzelbaufenster festgesetzt, um die gewünschte städtebauliche Struktur zu sichern.

2.7 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Zum Schutz der rückwärtigen Freibereiche sind Garagen, Carports und Stellplätze nur zwischen Erschließungsstraße und hinterer Gebäudeflucht zulässig.

Ein „Carport“ ist als überdachter Stellplatz definiert. Der Carport ist ein Unterstand für motorisierte Fahrzeuge aller Art. Er dient meist dem Schutz vor Umwelteinflüssen wie zum Beispiel Regen, Schnee, Hagel oder Laub. Ein Carport kann zu allen Seiten offen sein, wobei auch einzelne Segmente geschlossen werden können. Die Einfahrt eines Carports ist im Gegensatz zu einer Garage grundsätzlich offen.

Um den Straßenraum nicht einzuengen, dürfen hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen erst ab einem Abstand von 0,5 m von der Erschließungsstraße errichtet werden.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit (Ein- und Ausfahrt) sind Garagen und Carports mit einem Abstand von 5,0 m von der Erschließungsstraße zu errichten.

2.8 Anzahl der Wohnungen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zugelassen. Diese Festsetzungen sorgen für eine verträgliche Bewohnerdichte im Wohngebiet, insbesondere auch im Hinblick auf die Errichtung der erforderlichen Stellplätze.

2.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das Ingenieurbüro Manzke + Müller weist darauf hin, dass der Vorfluter bereits überlastet ist und es notwendig sei, die Regenwasserabflüsse weitgehend zu minimieren. Deshalb soll das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser in Retentionszisternen zurückgehalten und gedrosselt ins öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden.

Die Retentionszisternen müssen ein Volumen von mindestens 2 m³ je 100 m² versiegelter Fläche aufweisen. Ein Mindestvolumen von 3 m³ je Retentionszisterne darf jedoch nicht unterschritten werden. Der Drosselabfluss ins öffentliche Kanalnetz darf 0,5 Liter pro Sekunde nicht überschreiten.

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten in einer wasserundurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) ausgebildet werden. Alternativ kann eine wasserundurchlässige Oberflächenbefestigung gewählt werden, wenn die die Einleitung in eine Retentionszisterne erfolgt oder die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück gesichert ist. Durch diese Maßnahmen wird eine nachhaltige Grundwasseranreicherung unterstützt sowie die Auslastung des Abwassersystems vermindert.

Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes sind Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche zu befestigen.

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

2.10 Pflanzgebote, Pflanzbindungen

Um eine ansprechende Begrünung des Plangebietes zu erreichen, werden Pflanzgebote auf privaten Grundstücken festgesetzt. Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist die Pflanzung eines einheimischen Laubbaums sowie von zwei Sträuchern festgesetzt.

3 UMWELBELANGE UND ARTENSCHUTZ

Das Baugebiet wird derzeit als Bolzplatz genutzt. Gehölze befinden sich teilweise im westlichen Bereich, in der Mitte und am südlichen Rand. Das Gelände liegt etwa 1,2 m unter Straßenniveau und soll im Bereich des Wohngebietes auf die Höher der Erschließungsstraßen aufgeschüttet werden.

Schutzgut Boden/Wasser

Geplant sind maximal 10 Gebäude mit entsprechenden Erschließungsbereichen. Damit ist ein unwiederbringlicher Verlust der einzelnen Bodenfunktionen in diesen Bereichen gegeben.

Durch die Aufschüttung des Geländes und die Festsetzung der Erdgeschossoberkante auf Straßenniveau soll der Eingriff ins Grundwasser weitestgehend ausgeschlossen werden. Hierdurch wird der mittlere Grundwasserhöchststand von ca. 190,40 m üNN berücksichtigt.

Das anfallende Oberflächenwasser soll durch Retentionsanlagen zeitverzögert in den Regenwassersammler eingeleitet werden. Im Rahmen der Rückhaltung sind auf den Grundstücken auch dezentrale Versickerungsanlagen erlaubt, sofern die Bodenver-

hältnisse eine Versickerung zulassen. Damit könnte das Niederschlagswasser dem Grundwasserkörper wieder zugeleitet werden.

Schutzgut Pflanzen/Tiere sowie Artenschutz

Die bestehenden Grünstrukturen wurden im Rahmen einer Expertise bewertet und auf etwaige Betroffenheiten bezüglich artenschutzrechtlicher Bestimmungen überprüft: „Screening möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände“, Büro für Ökologische Gutachten und Naturschutz ÖG-N, Ettenheim, Stand 03.07.2013. Im Ergebnis wurde keine Betroffenheit festgestellt, die Maßnahmen artenschutzrechtlicher Art erforderlich machen würden.

Die Bestandssituation stellt im Wesentlichen eine Rasenfläche dar, die als Bolzplatz genutzt wird. Im Westen befinden sich zwei Nussbäume. Am südlichen Rand stellen zwei Haseln die einzigen naturnahen Gehölze dar. Eine Rosskastanie hat kleinere Verletzungsstellen mit Saftmalen. Dies bildet für einige Schwebfliegenarten einen bevorzugten Lebensraum. Ansonsten sind einige Büsche vorhanden, die ökologisch geringe Bedeutung haben. Am unteren südlichen Böschungsrand sind viele Brenneseln vorhanden; im oberen Bereich reichlich Rot- und Hornklee. Dazu kommen einige Arten dörflicher Ruderalgesellschaften wie Malve und Mäusegerste.

Die Expertise weist darauf hin, dass bei Entfernung der Bäume außerhalb der Brutperiode (September bis Februar) Tötungstatbestände auszuschließen sind. Aufgrund der Lage im bebauten Bereich seien auch Verbotstatbestände durch Störung auszuschließen, denn es sind nur häufige, störungstolerante Arten zu erwarten. Aufgrund des geringen Gehölzbestandes und dem Fehlen von Altholz wird davon ausgegangen, dass im Falle eines Auftretens von Nestern in den Bäumen die ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang weiter gewährleistet ist (westlich angrenzende Gehölzbestände, umliegende Gärten).

Die Funktion des Geländes als Nahrungshabitat sei höher einzuschätzen als die Bedeutung als Bruthabitat. Aufgrund der relativ intensiven Nutzung des Unterwuchses und des hohen Anteils von Ziersträuchern sei es allerdings wenig wahrscheinlich, dass das Gebiet ein essentielles Nahrungshabitat für Vogelarten der näheren Umgebung ist. Bei Vogelarten mit großem Aktionsraum, wie z.B. den beobachteten Schwalben und den Greifvögeln, könne eine essentielle Bedeutung der Fläche als Nahrungshabitat ausgeschlossen werden.

Mögliche negative Auswirkungen einer eventuellen Fehleinschätzung können laut der Expertise durch folgende Maßnahmen reduziert werden:

- Ersatzpflanzung von Bäumen und Sträuchern an geeigneter Stelle (z.B. durch Festsetzungen von Baumpflanzung in Gärten und / oder im Öffentlichen Grün)
- Extensive Nutzung und Entwicklung von Magerwiesen auf öffentlichen Grünflächen.“

Durch Festsetzung von Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken wird der Empfehlung entsprochen. Eine Entwicklung der öffentlichen Grünfläche als Magerwiese ist nicht möglich, da die Bolz- und Kinderspielplatznutzung im Vordergrund steht.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist im Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Dennoch werden im Hinblick auf die Gestaltqualität der Freiflächen sowie

zur Berücksichtigung der Ziele des Klimaschutzes grünordnerische Maßnahmen (Pflanzgebote) festgesetzt.

Schutzgut Klima/Luft

Aufgrund der Größe des Änderungsbereiches, der bestehenden Bebauung und Lage innerhalb eines bereits bebauten Siedlungszusammenhangs werden keine Auswirkungen auf die örtlichen Windsysteme erwartet.

Eine Erhöhung der thermischen Belastung durch zusätzliche Versiegelung ist vor allem in den Sommermonaten innerhalb des Plangebiets kleinräumig gegeben. Durch den Erhalt eines Teils der Grünfläche und durch die gute Durchlüftung sind jedoch keine negativen Auswirkungen auch auf die angrenzenden Bereiche zu erwarten.

Grundsätzlich ist eine angemessene Nachverdichtung im Innenbereich ökologisch sinnvoll, da der Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden bzw. reduziert werden kann.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild ist in diesem Bereich durch die vorhandene Grünfläche und die umgebende Bebauung geprägt. Für die Erholung hat das Areal aufgrund der Bolzplatznutzung insbesondere für Jugendliche Bedeutung. Die benachbarte Wohnbebauung nimmt das Gebiet als Grüninsel wahr. Um dieser bestehenden Situation teilweise gerecht zu werden, bleibt die Grünfläche mit Bolzplatz im westlichen Bereich erhalten. Hinzu kommt, dass etwa 50 m weiter westlich die freie Landschaft beginnt und hier der Erholungswert deutlich zunimmt. Zusammenfassend ist durch die Neubebauung der Eingriff in das Landschaftsbild und in die Erholungsfunktion als gering zu werten.

Schutzgut Mensch

Durch die Planung wird zusätzlicher Wohnraum im Innenbereich von Ihringen geschaffen.

Betreffend der Bolzplatznutzung, der Feuerwehr und des Musikvereins wurde durch das Ingenieurbüro Heine + Jud die Lärmsituation betrachtet. (siehe nachfolgende Ziffer)

Sach- und Kulturgüter

Sach- und Kulturgüter sind nach derzeitigem Sachstand nicht vorhanden bzw. bekannt.

4 LÄRMSITUATION

Als die das Gebiet wesentlich beeinflussenden Lärmquellen wurden der Bolzplatz, die Feuerwehr und das Vereinsheim analysiert. Zur Klärung der Lärmsituation wurde das Ingenieurbüro Heine + Jud, Freiburg / Stuttgart / Dortmund, beauftragt.

4.1 Bolzplatz

Die Lärmauswirkungen des Bolzplatzes wurden durch eine schalltechnische Untersuchung mit Stand vom 25.11.2013 vom Ingenieurbüro Heine + Jud betrachtet.

Grundlagen

Als Beurteilungsgsgrundlage der Schallimmissionen wurden die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), die Sportanlagenlärmverordnung (18. BImSchV) und die Freizeitlärmrichtlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz herangezogen. Für das allgemeine Wohngebiet gilt ein Richtwert von tagsüber 55 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten und 50 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die Richtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten. Nachts kann eine Nutzung ausgeschlossen werden. Es wurde die Schallabstrahlung aller maßgeblichen Schallquellen unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Ton- und Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst.

Schallschutzmaßnahmen

Um die Immissionsrichtwerte an der von Osten heranrückenden Wohnbebauung einhalten zu können, sind folgende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen:

- Abrücken der Spielfläche von der geplanten Wohnbebauung, Mindestabstand 13 m.
- Begrenzung der Nutzungszeiten des Bolzplatzes auf maximal 2,5 Stunden pro Tag.
- Keine Nutzung des Bolzplatzes innerhalb der Ruhezeiten (6.00 - 8.00 Uhr und 20.00 - 22.00 Uhr)
- Keine Nutzung des Bolzplatzes an Sonn- und Feiertagen ganztags (nach Freizeitlärmrichtlinie).
- Keine Nutzung nachts (22.00 bis 6.00 Uhr).

Die Gemeinde Ihringen, die Eigentümerin der Fläche ist, verpflichtet sich zur Umsetzung der oben genannten Nutzungszeiten.

Begrünung

Die schalltechnische Untersuchung empfiehlt eine intensive Begrünung, so dass die Sichtverbindung zwischen den bewohnten Gebäuden und dem Bolzplatz weitestge-

hend unterbrochen wird. Eine Begrünung bewirke zwar keine physikalische Pegelminderung, jedoch würde dadurch der Lärm in der Regel leiser wahrgenommen werden.

Da die genaue Lage des Bolzplatzes noch nicht feststeht und eine Begrünung keine messbare Lärminderung zur Folge hat, erfolgt keine verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan. Da die Gemeinde Ihringen Eigentümerin der öffentlichen Grünfläche ist, sind vielfältige Begrünungsmaßnahmen trotzdem möglich. Dies ist jedoch abhängig von der Gesamtgestaltung der Grünfläche im Zusammenhang mit dem neuen Bolzplatz.

Geräuschspitzen

Die schalltechnischen Berechnungen haben ergeben, dass an der Wohnbebauung im allgemeinen Wohngebiet die kurzzeitigen Geräuschspitzen außerhalb der Ruhezeit bis zu 87 dB(A) tags betragen. Der Soll-Wert von 85 dB(A) wird um 2 dB(A) überschritten. Um die Spitzenpegel an allen Immissionsorten sicher einhalten zu können, wäre ein Mindestabstand von ca. 16 m von der Lärmquelle nötig.

Ein Abstand von 16 m hätte jedoch zur Folge, dass die Breite des Bolzplatzes nur noch etwa 9 m betragen würde. Diese Breite würde die Nutzung des Bolzplatzes so weit einschränken, so dass kein angemessener Freizeit-Spielbetrieb mehr möglich wäre. Im Vergleich hierzu wird vom Deutschen Fußballbund DFB die Größe eines Minispielfeldes mit ca. 13 x 20 m angegeben. Die im Bebauungsplan vorgesehene Breite liegt im südlichen Planbereich bei etwa 12 m. Aus den genannten Gründen kann ein Abstand des Bolzplatzes zur geplanten Wohnbebauung von 16 m nicht eingehalten werden, so dass einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen den Soll-Wert der Freizeitlärmrichtlinie geringfügig überschreiten können. Durch die Beschränkung der Nutzungszeiten auf nur 2,5 Stunden außerhalb der Ruhezeiten pro Tag werden die Lärmwerte im Wesentlichen eingehalten und die Wohnnutzung stark geschützt.

Lärmschutzwand

Das Gutachten zeigt auf, dass für einen uneingeschränkten Spielbetrieb zum Schutz der Außenwohnbereiche (Gärten, Terrassen, etc.) eine Lärmschutzwand von mindestens 3 m Höhe und zum Schutz einschließlich der oberen Stockwerke eine Lärmschutzwand von rund 9 m Höhe nötig wäre. Um die gesamte benachbarte Wohnbebauung zu schützen, müsste sich die Lärmschutzwand entlang der Nord-, Ost- sowie Südgrenze der Grünfläche (insges. ca. 110 m) erstrecken.

Eine Errichtung von 3-9 m hohen Wänden hätte eine gestalterisch und funktional trennende Wirkung zur Folge, die städtebaulich nicht gewünscht ist. Die Grünfläche einschließlich Bolzplatz soll vielmehr in die umgebende Bebauung eingebunden werden. Zur Gewährung der sozialen Sicherheit und zur Vermeidung von verschmutzten Räumen sollte die Spielfläche einsehbar bleiben.

4.2 Feuerwehr

Der Standort der freiwilligen Feuerwehr liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die Lärmauswirkungen der an die geplante Grünfläche westlich angrenzenden freiwilligen Feuerwehr wurden durch eine schalltechnische Einschätzung mit Stand vom 22.11.2013 vom Ingenieurbüro Heine + Jud betrachtet.

Die freiwillige Feuerwehr hatte in den vergangenen Jahren folgende Einsätze:

- Jahr 2011 22.00 – 7.00 Uhr = 13 Einsätze
 7.00 – 22.00 Uhr = 17 Einsätze
- Jahr 2012 22.00 – 7.00 Uhr = 5 Einsätze
 7.00 – 22.00 Uhr = 17 Einsätze

Einmal wöchentlich findet tagsüber ein Treffen bzw. eine Übung statt. Bei maximal 10 (Nacht-)Einsätzen pro Jahr können die sogenannten „seltenen Ereignisse“ der TA Lärm in Anspruch genommen werden, mit deutlich höheren Immissionsrichtwerten als im Regelbetrieb. Erfahrungsgemäß sind die Nachtstunden laut Gutachter kritisch einzustufen, insbesondere das Ein- und Ausrücken der Fahrzeuge sowie das Abrüsten nach einem Einsatz. Wird von einem Regelbetrieb für die nächtlichen Einsätze ausgegangen, so ist die Anlage als grenzwertig einzustufen. Bereits heute ist von einer gewissen Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnbebauung auszugehen. Eine weitere Verschärfung der Situation erfolgt aus Sicht des Gutachters jedoch nicht.

Der Gutachter folgert aus der Betrachtung der Feuerwehrrnutzung keine Lärmschutzmaßnahmen.

4.3 Vereinsheim

Das Vereinsheim liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die Lärmauswirkungen des an die geplante Grünfläche westlich angrenzenden Vereinsheims wurden durch eine schalltechnische Einschätzung mit Stand vom 22.11.2013 vom Ingenieurbüro Heine + Jud betrachtet.

Die Nutzung des Vereinsheims erfolgt durch den Landfrauenverein, das Rote Kreuz, die katholische Kirche sowie den Musikverein.

Alle Nutzungen finden tagsüber statt, der kritische Nachtzeitraum ab 22.00 Uhr wird nicht tangiert. Maßgeblich ist die Nutzung des Parkplatzes. Eine relevante Beeinträchtigung der geplanten Wohnbebauung durch das Vereinsheim besteht laut Einschätzung des Gutachters nicht.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Gestaltung der Dächer

Dachform und Dachneigung

Die umgebende Bebauung ist durch Satteldächer geprägt. Daher sollen auch hier Sattel- und versetzte Satteldächer (für eine bessere Belichtung des oberen Geschosses) mit 30° bis 45° festgesetzt werden.

Die Dächer von Doppelhäusern in einer Gebäudeeinheit sollen sich bezüglich der Dachform und –neigung sowie der Firstrichtung nicht wesentlich unterscheiden, da

dies zu einem unharmonischen Gesamteindruck führt. Um einen gewissen Spielraum im Dachraum zu ermöglichen, wird eine Abweichung in der zulässigen Dachneigung von maximal 5° zugelassen.

Dacheindeckung

Um sich in die Bestandsbebauung einzufügen wurden rote bis rotbraune bzw. schwarze bis anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien zugelassen. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Wandverkleidungen nicht zugelassen, um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen.

Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Die Festsetzungen bzgl. Dachaufbauten und Dacheinschnitten gewährleisten, dass die Proportionen zwischen Gebäudekörper und Dach eingehalten werden und das Ortsbild nicht negativ beeinflusst wird. U.a. dürfen Dachaufbauten und Dacheinschnitten maximal 2/3 der Trauflänge beanspruchen. Die Mindestabstände zur Giebelwand und dem Hauptfirst sowie die Anordnung der Elemente soll ein wuchtiges Erscheinungsbild verhindern und zu einer harmonischen Dachlandschaft beitragen.

Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen

Die Dachform und Neigung von Garagen, Carports und Nebenanlagen wird nicht festgesetzt. Vielmehr sind flachgeneigte Dächer zwischen 0° und 15° zu begrünen. Dies unterstützt unter anderem das Versickern bzw. Verdunsten von Niederschlagswasser direkt vor Ort und dient der Artenvielfalt von Tieren. Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn Sonnenkollektor- oder Photovoltaikanlagen vorgesehen sind.

5.2 Gestaltung von Einfriedungen und unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen wurden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 0,8 m, bezogen auf die Straßenoberkante, aufgenommen.

Aus Verkehrssicherheitsgründen müssen Einfriedungen einen Mindestabstand von 0,5 m zum Straßenraum aufweisen. Insbesondere bei Begegnungen großer Fahrzeuge (z.B. Müll- oder Möbel-LKW) oder bei Wende- und Rangiermanövern ist ein Abstand zu den privaten Einfriedungen sinnvoll.

Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung in Form heimischer Laubgehölze zugelassen. Stacheldraht wird als wohngebietsuntypisches Material sowie aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Aus grün- und ortsgestalterischen Gründen wird bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen sind.

Aus gestalterischen, erschließungs- und entwässerungstechnischen Gründen sind die Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes auf Straßenniveau aufzufüllen. Auch eine Abgrabung und Freilegung des Keller- bzw. Untergeschosses ist aus gestalterischen Gründen nicht zulässig. Die Erdgeschossebenen sollen sich harmonisch

in die Umgebung einfügen. Versprünge der Erdgeschossniveaus würden zu verspringenden Grundstücksübergängen führen. Diese müssten durch Böschungen oder Stützmauern ausgeglichen werden, die zu einem sehr bewegten, heterogen gestalteten Gelände führen würden.

Durch die Angleichung des Geländes auf Straßenniveau ist die Zufahrt ohne Gefälle möglich und der Zugang kann behindertengerecht gestaltet werden. Hinzu kommt, dass das anfallende Niederschlagswasser vom Gebäude weg fließen kann und nicht von der Straße hangabwärts Richtung Wohngebäude.

5.3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Die Landesbauordnung Baden-Württemberg sieht nach § 37 LBO einen Stellplatz pro Wohneinheit vor. Die Festsetzung von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit geht über diese Regelung hinaus. Der Grund hierfür ist, dass in einem ländlich strukturierten Gebiet wie Ihringen zwei Autos pro Familie zu erwarten sind und auch Besucherstellplätze berücksichtigt werden sollen.

Eine Festsetzung von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit wurden als zu hoch angesehen, da bei einem freistehenden Einfamilienhaus eine zweite Wohneinheit in der Regel als kleinere Einliegerwohnung für eine Person vorgesehen wird. Viele freistehende Einfamilienhäuser weisen auch keine zweite Wohneinheit auf. Bei einer Doppelhaushälfte ist eine zweite Wohneinheit in der Praxis eher die Ausnahme. Bei nur einer Wohneinheit wird von 1,5 auf 2 Stellplätze aufgerundet.

Da der Bebauungsplan in WA1 (Im Josental) zwischen Einzel- und Doppelhaus Spielraum lässt und auch eine Einzelperson mehrere oder gar kein Kfz besitzen kann, ist das zukünftige Verkehrsaufkommen nicht sicher vorherzusagen, sondern kann nur prognostiziert werden. Es zeigt sich jedoch, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss. Die Zunahme des ruhenden Verkehrs lässt sich auch durch den guten öffentlichen Personennahverkehr in Ihringen (Breisgau-S-Bahn) nicht kompensieren. Die privaten Stellplätze sind hierbei auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Die öffentlichen Verkehrsflächen sollten für den fließenden Verkehr freigehalten und nicht durch Stellplätze zusätzlich belastet werden.

6 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	ca. 5.800 m ²
davon:	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 3.180 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 1.420 m ²
Verkehrsfläche	ca. 1.175 m ²
Fläche für elektrische Versorgungsanlagen	25 m ²

7 VER- UND ENTSORGUNG

Die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung sollen durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden. Zum Anschluss der östlichen Grundstücke an der Poststraße ist der Schmutzwasserkanal aus der Winklerbergstraße um ca. 40 m zu verlängern.

Das Ingenieurbüro Manzke + Müller weist darauf hin, dass der Vorfluter bereits überlastet ist und es notwendig sei, die Regenwasserabflüsse weitgehend zu minimieren. Deshalb ist das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser in Retentionszisternen zurückzuhalten. Die Retentionszisternen müssen ein Volumen von mindestens 2 m^3 je 100 m^2 versiegelter Fläche aufweisen. Ein Mindestvolumen von 3 m^3 je Retentionszisterne darf jedoch nicht unterschritten werden. Der Anschluss der Retentionszisternen ins öffentliche Kanalnetz ist gewährleistet. Der Drosselabfluss darf 0,5 Liter pro Sekunde nicht überschreiten.

Die badenova weist darauf hin, dass aufgrund der Neubebauung und aufgrund der bestehenden Versorgungssituation eine neue Trafostation notwendig wird. Die Umverlegung der bestehenden Trafostation ist seit dem Jahr 2009 geplant. Aus betriebstechnischen Gründen muss die Trafostation am östlichen Rand des Plangebietes liegen.

8 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Es sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung im Sinne des BauGB erforderlich. Die Aufteilung der Grundstücke erfolgt durch den Eigentümer.

9 KOSTEN

Da es sich um den Anbau an eine bereits bestehenden Erschließungsstraße handelt, sind die öffentlichen Erschließungsanlagen im Wesentlichen vorhanden. Die Angleichung der Straße an die privaten Grundstücke beläuft sich nach einer ersten Grobkostenschätzung auf ca. 20.000 Euro.

Gemeinde Ihringen, den

Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser