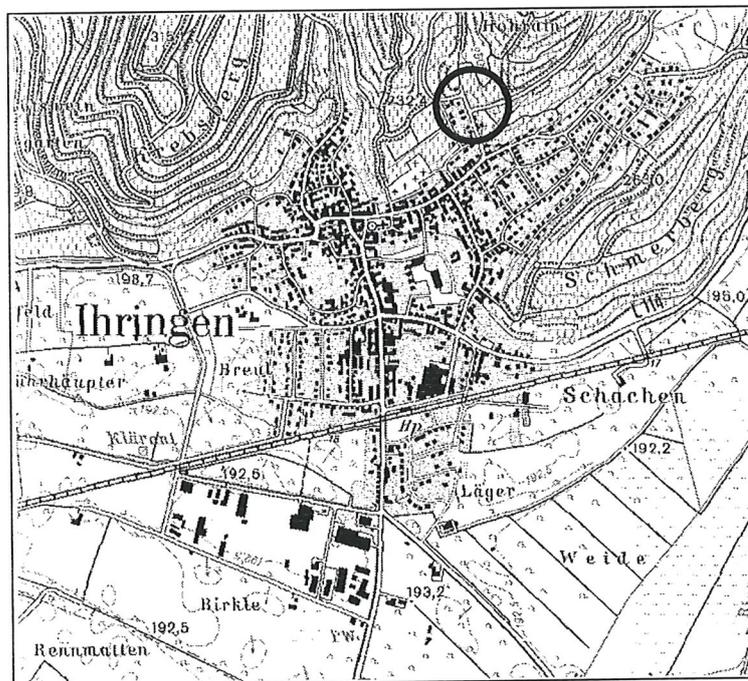


GEMEINDE IHRINGEN AM KAISERSTUHL

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „HOHRRAIN“

FASSUNG: SATZUNG gem. § 10 (1) BauGB



Inhalt:

- 1) Satzungstext
 - 2) Deckblatt M 1:1000, coloriert
 - 3) Begründung
- (Stand: 20.01.2003)

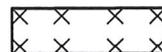
Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

Schwabentoring 12 · D-79098 Freiburg
Tel 07 61/3 68 75-0 · Fax 07 61/3 68 75-1
info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de

Körper
Barton
Fahle ■



LEGENDE



ALTABLAGERUNG "HOHRAIN"

GEMEINDE IHRINGEN
 DECKBLATT ZUR 1. ÄNDERUNG DES
 BEBAUUNGSPLANS UND DER ÖRTLICHEN BAU-
 VORSCHRIFTEN ZUM GEBIET "HOHRAIN"

M. 1 : 1000

20.01.2003

Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung
 Freie Architekten · Freie Stadtplaner
 Schwabentoring 12 · D-79098 Freiburg
 Tel 07 61/3 68 75-0 · Fax 07 61/3 68 75-17
 Info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de

Körber
 Barton
 Fahle

S A T Z U N G

der Gemeinde Ihringen am Kaiserstuhl über

- a) die 1. Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet „Hohrain“**
- b) die Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hohrain“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ihringen a.K. hat am 20.01.2003

- a) die 1. Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet "Hohrain" und
- b) die Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hohrain“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58);
- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617); zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 745);

§ 1

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

Gegenstand der Änderungen

- ist a) der Bebauungsplan „Hohrain“ vom 20.12.2000 (Datum der Rechtskraft). Der zeichnerische Teil wird durch ein Deckblatt auf einem Teil des öffentlichen Straßenraum-Grundstücks Flst.-Nr. 1743/5 geändert. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden wie nachfolgend beschrieben geändert und ergänzt.
- sind b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hohrain“ vom 20.12.2000 (Datum der Rechtskraft). Die örtlichen Bauvorschriften werden textlich wie nachfolgend beschrieben geändert.

§ 2

Inhalt der 1. Änderung

a) Planungsrechtliche Festsetzungen

Nach Maßgabe der Begründung vom 20.01.2003 wird der Bebauungsplan zeichnerisch durch ein Deckblatt vom 20.01.2003 geändert. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden wie nachfolgend beschrieben geändert.

Ziffer 1.1.1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Einschränkung allgemein zulässiger Nutzungen) wird neu gefasst:

- 1.1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind von den Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

Ziffer 1.4 (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) wird durch folgende Ziffer ergänzt:

- 1.4.8 Auf den im Plan mit F1 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind mindestens 3 hochstämmige Bäume und 10 Sträucher zu pflanzen. Dabei sind nur heimische standorttypische Arten zulässig.

Artenempfehlung:

Bäume: Spitzahorn (*Acer platanoides*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Esche (*Fraxinus excelsior*)

Sträucher: Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Weißdorn (*Crateagus monogynna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Pfaffenhütchen (*Euonimus europäus*)

b) Örtliche Bauvorschriften

Nach Maßgabe der Begründung vom 20.01.2003 wird Ziffer 2.5 (Oberflächenwasserver-sickerung) der örtlichen Bauvorschriften ersatzlos gestrichen.

§ 3

Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Bebauungsplanänderung bestehen aus dem zeichnerischen Teil (Deckblatt), M 1:1000 in der Fassung vom 20.01.2003 und den textlichen Festsetzungen in § 2 dieser Satzung.
2. Die Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hohrain“ besteht aus den örtlichen Bauvorschriften in § 2 dieser Satzung
3. Beigefügt ist die gemeinsame Begründung vom 20.01.2003.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5

Inkrafttreten

Diese 1. Änderung des Bebauungsplans „Hohrain“ (zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen) und die Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hohrain“ treten mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ihringen am Kaiserstuhl, den 20.1.2003



Der Bürgermeister

[Handwritten signature]

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Ihringen übereinstimmt.

Ihringen, den 23.1.2003

Der Bürgermeister



Bekanntmachung am

5.3.2003

im Gde. Blatt Nr. 10 vom 5.3.03

Ihringen, den 6.3.03

[Handwritten signature]

1 PLANUNGSANLASS

Der Bebauungsplan „Hohrain“, am 11.12.2000 zur Satzung beschlossen, rechtskräftig seit 20.12.2000, bildet die planungsrechtliche Grundlage für den Bau von vier Einzelhäusern in der Lenzenbergstraße in Ihringen. Als örtliche Bauvorschrift wurde im Bebauungsplan die Versickerung von Oberflächenwasser auf öffentlichen Flächen innerhalb des Bebauungsplans oder alternativ der Bau von Zisternen festgesetzt. Zwischenzeitlich wurde die beim Büro Beller Consult in Auftrag gegebene Altlastenerkundung der Altablagerung „Hohrain“ abgeschlossen und der zugehörige Erläuterungsbericht vorgelegt.

Die Altlastenerkundung kommt zum Ergebnis, dass im Ablagerungsbereich keine gezielte Versickerung durchgeführt werden soll. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan dahingehend geändert werden, dass auf die Versickerung des Oberflächenwassers verzichtet wird.

Ferner wurde im Rahmen der Offenlage von einer Grundstückseigentümerin beantragt im von ihr geplanten Wohnhaus einen kleinen Friseursalon zuzulassen, da dieser nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Hohrain nicht zulässig ist.

2 ZIEL DER PLANÄNDERUNG

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Entbindung der zukünftigen Bauherren im Gebiet „Hohrain“ von der Pflicht zur Versickerung von Niederschlagswasser bzw. vom Bau von Zisternen im Bebauungsplangebiet. Gleichzeitig sollen für die nun nicht mehr zu Versickerung benötigten Grünflächen Festsetzungen zur Bepflanzung erlassen werden. Weitere Ziele der Planänderung sind die Kennzeichnung der Altablagerung „Hohrain“ im Bebauungsplan sowie die allgemeine Zulassung nicht störender Handwerksbetriebe im Plangebiet.

3 VERFAHREN

Verfahrensschritte

- | | |
|----------------------------|---|
| 22.04.2002 | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Hohrain“. |
| 24.06.2002 | Billigung des Änderungsentwurfs. Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. |
| 09.08.2002-
09.09.2002. | Durchführung der Offenlage |
| 14.10.2002 | Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt aufgrund des geänderten Planentwurfs eine erneute Offenlage gem. § 3 (3) BauGB durchzuführen. |
| 31.10.2002-
02.12.2002. | Durchführung der 2. Offenlage |
| 20.01.2003 | Der Gemeinderat behandelt die in der erneuten Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften als Satzung gem. § 10 (1) BauGB. |

4 INHALTE DER PLANÄNDERUNG

Der Bebauungsplan wird in seinem zeichnerischen Teil vom 11.12.2000 durch ein Deckblatt im Bereich der öffentlichen Verkehrs- und Grünfläche auf einem Teil des Grundstücks Flst.-Nr. 1743/5 geändert. Gleichzeitig wird Ziffer 1.1.1.1 der planungsrechtlichen Festset-

zungen neu gefasst und Ziffer 1.4 durch die Ziffer 1.4.8 ergänzt sowie die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Hohrain“ geändert.

4.1 Örtliche Bauvorschriften

Im Bebauungsplangebiet „Hohrain“ wurde in Ziffer 2.5 der örtliche Bauvorschriften festgesetzt, dass im Interesse der Grundwasserneubildung und der Entlastung der Abwasseranlagen das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser im Sinne eines kurzen Kreiskaufs auf den im Plan mit F1 gekennzeichneten Flächen breitflächig zu Versickerung zu bringen ist.

Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, dass im Bereich Hohrain in der heutigen Lenzenbergstraße zwischen 1959 und 1962 ein Abschnitt des ehemaligen Hohlweges mit Hausmüll, Bauschutt und Erdaushub verfüllt wurde. Die Gemeinde Ihringen hat daher das Ing.-Büro Beller Consult mit der Durchführung von Erkundungsarbeiten beauftragt. Die Erkundung erfolgte anhand einer historischen Recherche mit Luftbild- und Kartenauswertung, Rammkernsondierungen mit Bodenprobenahmen, Bodenlufterkundung auf leichtflüchtige Schadstoffe und Deponiegase sowie der Errichtung und Beprobung einer Sickerwassermessstelle (Beller Consult GmbH, Orientierende Erkundung (E₁₋₂), Altablagerung „Hohrain“ in Ihringen, Erläuterungsbericht, Bericht-Nr. 71-2-0648, Januar 2002)

Die Erkundung kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Es sind Ablagerungen bestehend aus Erdaushub, Bauschutt und Siedlungsabfällen vorhanden. In der Bodenluft werden nur geringe Schadstoffkonzentrationen gemessen, der Methangehalt ist durch fortgesetzte Abbauprozesse jedoch noch erhöht.
- Für das Schutzgut menschliche Gesundheit besteht keine erkennbare Gefährdung.
- Es fällt nur wenig Sickerwasser an. Die Beprobung des Sickerwassers zeigt bisher einen geringen Einfluss der Deponie. Nach dem erreichten Kenntnisstand besteht durch die abgelagerten Stoffe keine Gefährdung für das Schutzgut Grundwasser.
- Das bisherige Analyseprogramm in der Sickerwassermessstelle sollte bei ausreichendem Wasserdrang ergänzt werden, um das vorläufige Urteil zur Sickerwasserqualität zu überprüfen. Weitergehende Erkundungsmaßnahmen sind dagegen nicht erforderlich.
- Die geplante gezielte Versickerung von Regenwasser im Bereich der Altablagerung kann zu einer verstärkten Mobilisierung von Deponieinhaltsstoffen und einer Auswaschung über das Sickerwasser führen. Aus fachtechnischer Sicht wird daher empfohlen, im Ablagerungsbereich keine gezielte Versickerung durchzuführen. Schluff und Lehm als vorherrschende Bodenart in der Deckschicht und im Deponiekörper erschweren eine Regenwasserversickerung zusätzlich.
- von einer Bebauung des Ablagerungsbereichs mit festen Gebäuden ist zur Zeit noch abzusehen (Deponiegas, Setzungen).

Aufgrund der oben genannten Empfehlungen soll im Bebauungsplan durch ersatzloses Streichen der örtlichen Bauvorschrift Ziffer 2.5 (Oberflächenwasserversickerung) auf die Festsetzung der Versickerung oder die Verpflichtung zum Bau von Zisternen mit nachgeschalteter Versickerung verzichtet werden. Statt dessen soll die Entsorgung des Regenwassers über einen normalen Anschluss des Regenwassers an die Ortsnetzkanalisation erfolgen. Diese Vorgehensweise wurde im Vorfeld mit der unteren Wasserrechtsbehörde beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald abgestimmt.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Altablagerung

Nachdem laut § 9 (5) Nr. 3 BauGB Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden sollen, wurde die Lage der Altablagerung „Hohrain“ im Deckblattbereich durch das entsprechende Planzeichen eingetragen. Auf der Fläche der Altablagerung war und ist keine hochbauliche Nutzung vorgesehen. Die Fläche wird als Verkehrsfläche (Straße, Gehweg, Stellplätze) und öffentliche Grünfläche genutzt.

Fußweg

Aufgrund aktuell vorliegender Planungen wurde die Lage des Fußweges gegenüber den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans geringfügig geändert. Nach der bisherigen Lage des Fußweges hätten zur Überwindung der Steigung Treppen eingeplant werden müssen. Um auf diese Barriere zu verzichten wurde der Fußweg leicht verschwenkt, so dass auch Rollstuhlfahrer bzw. Leute mit Kinderwagen den Weg benutzen können.

Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Nachdem die im Plan mit F1 bezeichneten öffentlichen Grünflächen nun nicht mehr für eine Versickerung benötigt werden, soll im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung eine neue Festsetzung mit der Ziffer 1.4.8 aufgenommen werden, nach der die öffentlichen Grünflächen mit mindestens 3 hochstämmigen Laubbäumen und 10 Sträuchern zu bepflanzen sind. Dabei sind nur heimische standorttypische Arten zulässig.

Zulässigkeit von nicht störenden Handwerksbetrieben

Nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Hohrain waren von den in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig. Eine Grundstückseigentümerin beabsichtigt in ihrem Wohnhaus einen kleinen Friseursalon zu errichten. Nach eingehender Diskussion der Sachlage ist der Gemeinderat zum Entschluss gekommen, dass sich der durch die umgebende Bebauung vorgegebene Gebietscharakter und die beabsichtigte Wohnruhe mit dem beantragten kleinen Friseursalon vereinbaren lässt. Daher sollen entgegen den ursprünglichen planungsrechtlichen Festsetzungen nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zugelassen werden. Ziffer 1.1.1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird daher so formuliert, dass im allgemeinen Wohngebiet (WA) von den Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO nur noch Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen werden.

Ihringen am Kaiserstuhl, den **20.1.03**



Der Bürgermeister

Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung
Freie Architekten / Freie Stadtplaner

Schwabentorring 12 · D-79098 Freiburg
Tel 07 61/3 68 75-0 · Fax 07 61/3 68 75-17
info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de

Körber
Barton
Fahle ■

Der Planverfasser