

# Einbeziehungs- satzung

Brunnenstraße

Inkrafttreten:  
19.04.2006

Gemeinde Ihringen  
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

**SATZUNG**

**gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Bereich „Brunnenstraße“ der Gemeinde Ihringen**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ihringen hat am 20.03.2006 aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, in der zur Zeit gültigen Fassung, die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Bereich „Brunnenstraße“ der Gemeinde Ihringen als Satzung beschlossen.

**§ 1**

**Räumlicher Geltungsbereich**

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil im Bereich „Brunnenstraße“ in Ihringen wird abgerundet. Durch die Satzung werden rückwärtige Grundstücksbereiche der Grundstücke Flst.-Nrn. 361 und 362 in einer Tiefe von 35,0 m gemessenen ab der Brunnenstraße in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

**§ 2**

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

**2.1 Art der Nutzung, Beschränkung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 1, 2 und 6 BauGB)**

- 2.1.1 Auf den zur Abrundung einbezogenen Grundstücksteilen ist nur die Errichtung von Wohngebäuden in Form von Einzelhäusern sowie von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen i. S. von § 14 (1) BauNVO zulässig.
- 2.1.2 Pro Wohngebäude sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

**2.2 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanzgebote (§9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB)**

- 2.2.1 Auf den Baugrundstücken ist je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Obst- oder Laubbaum (z. B. Hainbuche, Erle, Ahorn, Apfel- oder Kirschbaum) und zwei standortgerechte Sträucher (z. B. Hasel, Holunder, Schneeball) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind entlang der östlichen Grundstücksgrenze anzuordnen.
- 2.2.2 Wege und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.

**§ 3**  
**Bestandteile der Satzung**

a) Die Abrundungssatzung „Brunnenstraße“ besteht aus:

- (1) dem Abgrenzungsplan M 1:500 vom 20.03.2006
- (2) den planungsrechtlichen Festsetzungen in § 2 dieser Satzung vom 20.03.2006

Sie sind Bestandteil der Satzung über die die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang Ortsteil im Bereich „Brunnenstraße“.

Beigefügt ist die Begründung vom 20.03.2006

**§ 4**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Ihringen, den 21.3.2006



Der Bürgermeister

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 27.3.2006

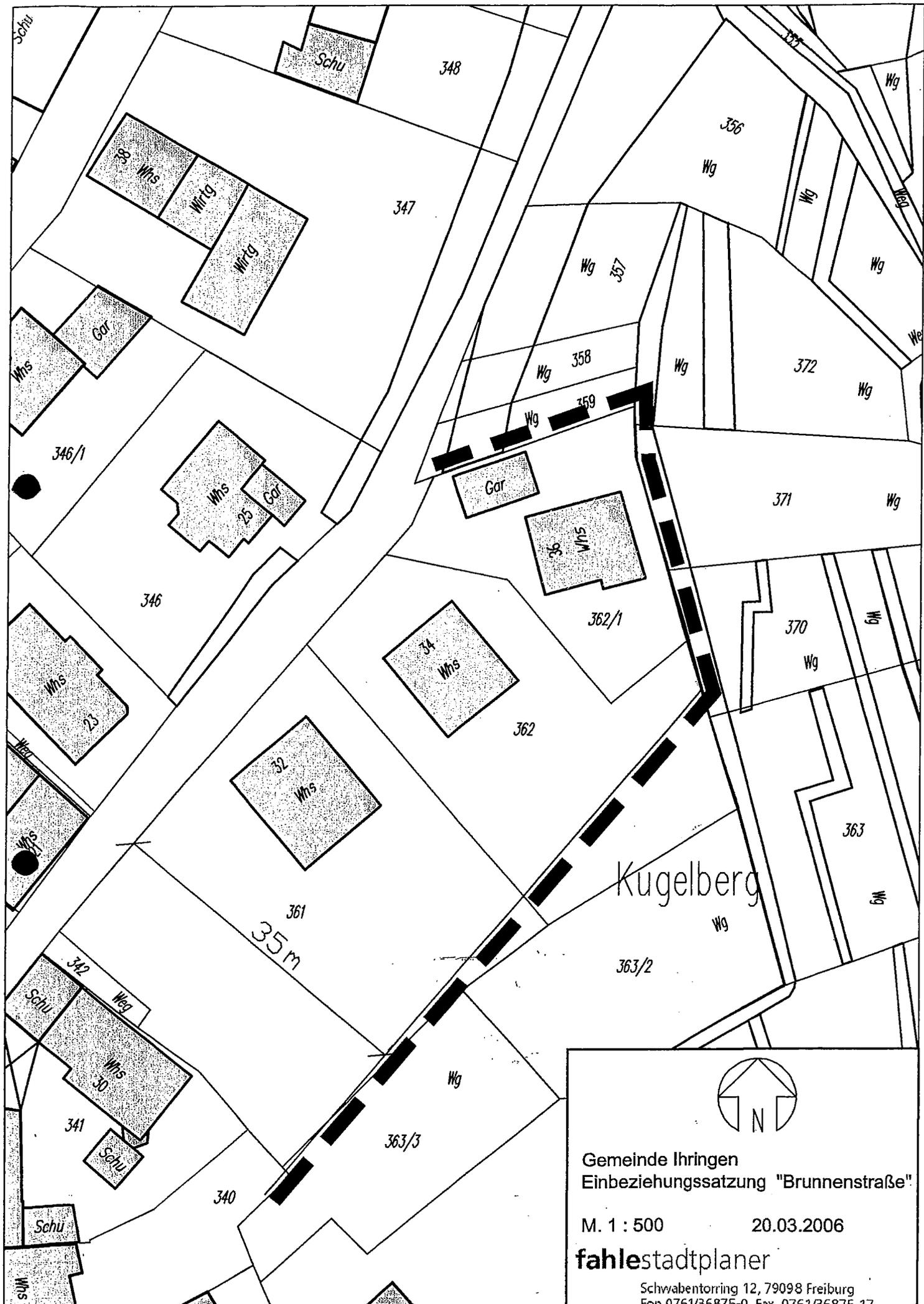
Der Bürgermeister

Bekanntmachung am 19.4.2006

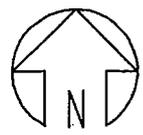
im Gde. Blatt Nr. 16 vom 19.4.2006

Ihringen, den 20.4.2006





Kugelberg



Gemeinde Ihringen  
 Einbeziehungssatzung "Brunnenstraße"

M. 1 : 500                      20.03.2006

**fahlestadtplaner**

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
 Fon 0761/36875-0 Fax 0761/36875-17

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Anlass für den Erlass einer Satzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich „Brunnenstraße“ der Gemeinde Ihringen ist ein geplantes Bauvorhaben auf dem Grundstück Flst.-Nr. 362 in 2. Reihe. Das Flurstück liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden und nach § 34 BauGB als Innenbereich zu beurteilenden Ortsteil (Bebauung an der Brunnenstraße). Ziel ist es, neben den in diesem Bereich vorhandenen Wohngebäuden (Flst.-Nrn. 341, 361, 362 und 362/1) die rückwärtigen Grundstücksbereiche auf den Grundstücken Flst.-Nr. 361 und 362 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen und somit eine klare Abgrenzung zwischen Außenbereich und Innenbereich festzulegen. Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem 35m Abstand von der Brunnenstraße in östliche Richtung. Bezweckt wird die Schaffung von Baurecht auf den vorgenannten Grundstücken und damit die planungsrechtliche Vorbereitung der Errichtung von Wohngebäuden (Einfamilienhäusern) zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nämlich, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, dass keine Zulässigkeit für Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, und dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzes von Natura 2000 Gebieten bestehen, sind gegeben.

## 2 VERFAHRENSABLAUF:

Gemäß § 34 (6) BauGB kann bei der Aufstellung von Abrundungssatzungen das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB zur Anwendung kommen. Auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren wurde daher verzichtet und den betroffenen Bürgern und Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Gem. § 13 (3) wird im vereinfachten Verfahren vom Umweltbericht und von einer Umweltprüfung abgesehen.

24.10.2005 *Gemeinderat:* Beschluss zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Brunnenstraße“. Billigung des Entwurfs und Beschluß der Offenlage.

30.12.2005 -  
31.01.2006 Verfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB Durchführung der Offenlage und Anhörung der Träger öffentlicher Belange

20.03.2006 *Gemeinderat:* Behandlung der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Beschluss der Einbeziehungssatzung.

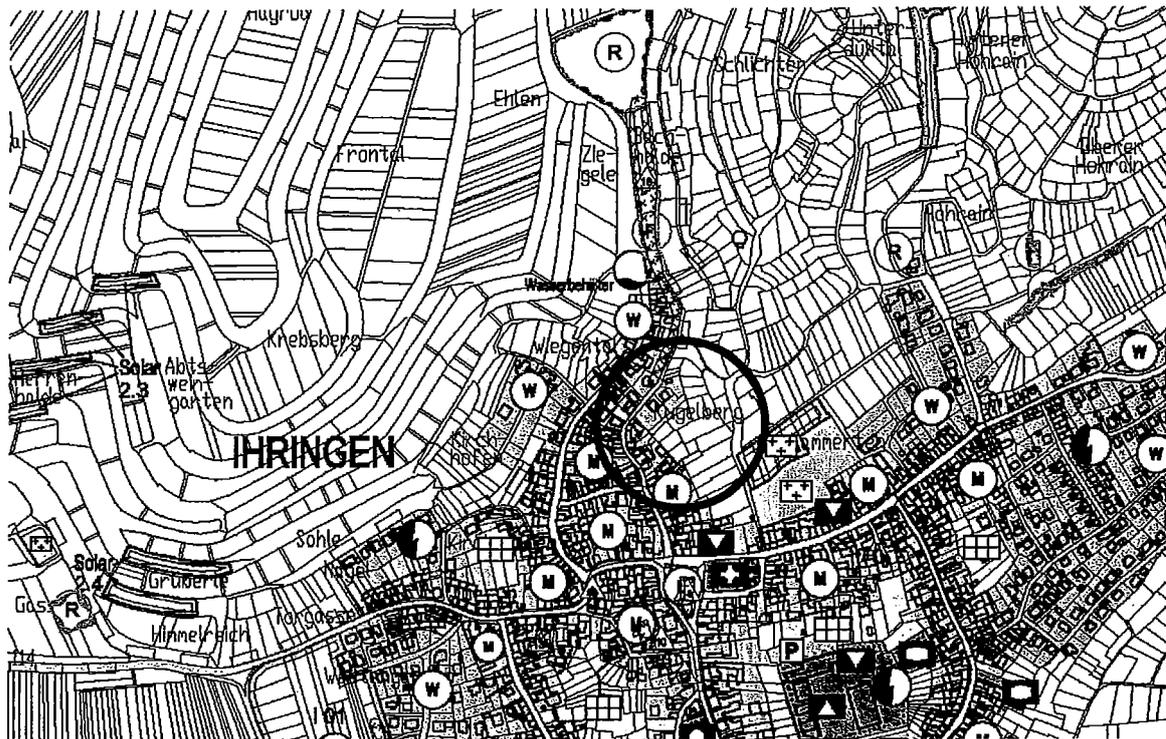
## 3 LAGE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet liegt im Norden von Ihringen. Die Brunnenstraße ist über die Kirchstraße mit der L 114 verbunden. Im Norden geht die Brunnenstraße in einen landwirtschaftlichen Weg über, der in die Weinberge führt.

#### 4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ihringen, ebenso wie der Entwurf der Fortschreibung (Stand: Offenlage) stellt im Bereich „Brunnenstraße“ eine Mischbaufläche dar. Die Grundstücksbereiche für die geplante Neubebauung sind von dieser Bauflächendarstellung erfasst, so dass die Einbeziehungssatzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

##### Auszug aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf (M1:5000)



#### 5 FESTSETZUNGEN ZUR ABRUNDUNGSSATZUNG

##### 5.1 Art der baulichen Nutzung, Beschränkung der Wohnungszahl

Um gewerbliche Nutzungen auszuschließen und die Art der baulichen Nutzung entsprechend dem Umgebungscharakter festzusetzen, werden nur Wohngebäude in Form von Einzelhäusern mit den zugehörigen Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen zugelassen. Zu Verhinderung einer zu massiven ortsuntypischen Bebauung und zur Wahrung des ländlichen Charakters wurde die Obergrenze für die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 3 festgesetzt.

##### 5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanzgebote

Da die Bauvorhaben sich in einer Ortsrandlage befinden wird besonders auf die Einfügung der Gebäude in das Landschaftsbild geachtet.

Begrünungsmaßnahmen auf den Grundstücken wurden in Form eines Pflanzgebotes von einem standortgerechten Baum und zwei heimischen Sträuchern je 400 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche festgesetzt. Damit die Pflanzgebote tatsächlich als Ortsrandein-  
grünung wirksam werden, wurde bestimmt, dass die Pflanzungen entlang der östli-  
chen Grundstücksgrenzen anzuordnen sind.

Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, als Beitrag zur Grundwasserneubildung  
und nicht zuletzt zur Entlastung der Kanalisation wurde bestimmt, dass Wege- und  
Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbe-  
festigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen,  
Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen sind.

Die beschriebenen Maßnahmen dienen neben der landschaftlichen Einbindung des  
Gebäudes auch dem Ausgleich der durch die Errichtung der Wohngebäude zu erwar-  
tenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

## 6 FOLGEWIRKUNGEN

Die beabsichtigten Bauvorhaben sind mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung  
vereinbar. Eine Bodenordnung wird nicht erforderlich. Folgewirkungen sind aufgrund der  
geringen Baumaßnahmen nicht zu erwarten.

Ihringen, den 21.3.2006



Der Bürgermeister

**fahle**stadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17  
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

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 Ihringen  
übereinstimmt.



Ihringen, den  
27.3.2006

Der Bürgermeister