

**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 (VG) und der Höhe der baulichen Anlagen. Maßgebend ist der Planeinschrieb.

##### 1.2.1.1 Für die Traufhöhe der Wohngebäude ist der Planeinschrieb (Höhe üNN) maßgebend. Die Traufe ist definiert durch den Schnittpunkt der Fassadenaußenfläche mit der Oberkante Dachhaut.

(hierzu siehe örtliche Bauvorschriften Ziffer 2.3, sichtbare Wandhöhe)

Überschreitet ein Wohngebäude einen räumlichen Abschnitt der Höhenfestsetzung des zeichnerischen Teils, gelten die niedrigeren Höhen.

##### 1.2.1.2 Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen eine Höhe von maximal 3,5 m aufweisen. Bezugspunkte sind das hergestellte Gelände nach Beendigung der Baumaßnahme am Ort der Nebenanlage sowie der höchste Punkt der baulichen Anlage.

**1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche darf durch Terrassen auf Erdgeschossenebene und Obergeschossenebene überschritten werden.

(hierzu siehe örtliche Bauvorschriften Ziffer 2.4, Grundstücksgestaltung)

**1.4 Höhenlage der Wohngebäude (§ 9 (3) BauGB)**

Die Höhenlage der Wohngebäude wird durch die Festsetzung der Oberkantenhöhe des Erdgeschossrohfußbodens (OKRF) definiert (siehe Planeinschrieb). Von der festgesetzten Höhe kann um maximal +/- 30 cm abgewichen werden.

Überschreitet ein Wohngebäude einen räumlichen Abschnitt der Höhenfestsetzung des zeichnerischen Teils, gelten die niedrigeren Höhen.

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

1.5.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der speziell festgesetzten Fläche zulässig.

1.5.2 Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) BauNVO sind im gesamten Wohngebiet zulässig.

1.5.3 Garagen, Carports und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen müssen zum nächstliegenden Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.

Dies gilt nicht für

- Garagen, Carports und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen nördlich des festgesetzten Fußgängerbereichs an der Wendeanlage. Diese müssen zum nächstliegenden Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.
- Einfriedungen und Stützmauern (hierzu siehe örtliche Bauvorschriften Ziffer 2.6).

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

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

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

1.7.1 Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in Retentionszisternen zurückzuhalten. Die Retentionszisternen müssen ein Volumen von mindestens 2 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche aufweisen. Ein Mindestvolumen

von 3 m<sup>3</sup> je Retentionszisterne darf nicht unterschritten werden. Der Drosselabfluss ins öffentliche Kanalnetz darf 0,5 Liter pro Sekunde nicht überschreiten.

- 1.7.2 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserundurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszubilden. Alternativ kann eine wasserundurchlässige Oberflächenbefestigung gewählt werden, wenn 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.

- 1.7.3 Die unbebauten Flächen bebaubarer Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 1.7.4 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer und Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen erfolgen kann.
- 1.7.5 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.
- 1.7.6 Im Randbereich des westlich verlaufenden Fußgängerbereichs ist eine Trockenmauer anzulegen. Die Länge der Mauer muss mindestens 10 m und die Höhe durchschnittlich 0,6 m betragen. Die Mauer ist so herzustellen, dass ein für Reptilien nutzbares Lücken- und Ritzensystem entsteht.

## **1.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)**

- 1.8.1 Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen ist das Anlegen von Nutzgärten und Kinderspielplätzen nicht zulässig.
- 1.8.2 Festsetzung einer Schutzhecke: siehe 1.9.2.

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

- 1.9.1 Pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist die Pflanzung eines einheimischen hochstämmigen Laubbaums der 1. oder 2. Ordnung oder eines Hochstamm-Obstbaums festgesetzt. Diese Pflanzung kann auf der Baugebietsfläche oder der privaten Grünfläche erfolgen. Die Bäume sind dauerhaft zu sichern.
- 1.9.2 Auf der im Plan als flächenhaftes Pflanzgebot festgesetzten Fläche ist eine mindestens 3 m hohe Hecke zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzung ist aus standortgerechten Sträuchern und Heistern der Sortierung 100-150 cm Wuchshöhe und einer Pflanzdichte von 1 Pflanze pro 2,25 qm herzustellen. Die Hecke muss eine gleichmäßig geschlossene Struktur aufweisen: zweireihig im Halbverband mit einem Pflanzabstand von 1,5 m. Lückenbildungen sind zu vermeiden (z.B. keine Pflanzung von Einzelbäumen in der Hecke).

Pflanzliste:

- |                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| - Hainbuche           | Carpinus betulus   |
| - Feldahorn           | Acer campestre     |
| - Wildkirsche         | Prunus avium       |
| - Hartriegel          | Cornus sanguinea   |
| - Heckenrose          | Rosa canina        |
| - Buschrose           | Rosa corymbifera   |
| - Filzrose            | Rosa tomentosa     |
| - Echter Kreuzdorn    | Rhamnus cathartica |
| - Strauch-Kronwicke   | Coronilla emerus   |
| - Wolliger Schneeball | Viburnum lantana   |

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **2.1 Dachform / Dachneigung / Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.1.1 Die Wohngebäude müssen mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 30° bis 40° errichtet werden. Dacheindeckungen sind ausschließlich in den Farben rot bis rotbraun zulässig.
- 2.1.2 Garagen und Carports sind mit einer Dachneigung von 0-15° zu errichten. Die Dächer sind zu begrünen.  
Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachflächen als Terrassen der Wohngebäude oder für Sonnenkollektor- bzw. Photovoltaikanlagen genutzt werden.
- 2.1.3 Nebenanlagen sind mit einer Dachneigung von 0-40° zu errichten.
- 2.1.4 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Wandverkleidungen nicht zugelassen.

### **2.2 Gauben / Dacheinschnitte der Hauptbaukörper (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.2.1 Gauben oder Dacheinschnitte sind zulässig. Die Breite der Gauben und Dacheinschnitte gemeinsam, darf maximal die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten. Für die Trauflänge ist die darunter liegende Gebäudewand maßgebend.
- 2.2.2 Die untere Begrenzung der Gauben und Dacheinschnitte muss auf einer gemeinsamen horizontalen Linie liegen. Übereinander liegende Gauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 2.2.3 Gauben und Dacheinschnitte müssen von der Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,20 m einhalten.
- 2.2.4 Der Dachansatz von Gauben und Dacheinschnitten muss, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 0,80 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 2.2.5 Zwerchgiebel sind nicht zulässig. (siehe Begründung Ziffer 3.1)

### **2.3 Sichtbare Wandhöhe**

- 2.3.1 Die talseits sichtbare Wandhöhe der Wohngebäude darf maximal 5,8 m aufweisen. Die Wandhöhe bemisst sich zwischen dem Schnittpunkt Außenwand - Unterkante Dachhaut und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme) an der Gebäudemitte.

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

- 2.4.1 Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, dass die vorhandenen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden.

- 2.4.1.1 Auffüllungen und Abtragungen zur Errichtung von überdachten und nicht überdachten Terrassen auf Erdgeschossesebene (talseits und bergseits) sowie auf Obergeschossesebene (bergseits) sind zulässig
- 2.4.1.2 Eine Abgrabung und Freilegung des Keller-/Untergeschosses ist nicht zulässig.
- 2.4.1.3 Abgrabungen für die Errichtung von Stellplätzen, Garagen, Carports und Nebenanlagen bis zu einer Tiefe von 10 m vom Kammertenweg (Flurstück-Nr. 12749) aus, sind zulässig.
- 2.4.2 Je Wohngebäude dürfen maximal 10 qm der talseits liegenden Terrassen überdacht werden.
- 2.4.3 Müll- und Recyclingtonnenplätze sind gegenüber dem öffentlichen Straßenraum durch Bepflanzung oder bauliche Anlagen abzuschirmen.

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

- 2.5.1 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 dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.  
Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen als Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Diese dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.  
Bezugspunkt ist das hergestellte Gelände nach Beendigung der Baumaßnahme.
- 2.6.2 Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.  
Ausgenommen hiervon sind Stützmauern, die für die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen notwendig werden. Diese dürfen bis zu einer Höhe von 2 m errichtet werden.  
Bezugspunkt ist das hergestellte Gelände nach Beendigung der Baumaßnahme.
- 2.6.3 Maschendrahtzäune sind mit Hecken zu hinterpflanzen.
- 2.6.4 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
- 2.6.5 Der äußerste Punkt von Einfriedungen, Stützmauern und Hecken muss zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 0,50 m einhalten.

### **3 HINWEISE**

#### **3.1 Aufbringen von Spritzmitteln**

Zum Schutz der Wohnbebauung, wird den benachbarten Landwirten empfohlen, die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln in den Morgenstunden (ab Sonnenaufgang bis ca. 3 Stunden nach Sonnenaufgang) durchzuführen. Zu diesem Zeitpunkt hat sich noch keine Thermik gebildet, die die Tröpfchen nach oben reißt und seitwärts verdriftet. Des Weiteren ist in diesem Zeitbereich die Wahrscheinlichkeit für Hangabwinde gering.

Weitere Emissionen in Form von Lärm, Staub oder Gerüchen durch angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen sind als ortsüblich zu werten.

#### **3.2 Denkmalschutz**

Da im Planungsgebiet bisher unbekannt archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem. Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax; 0761/208-3599 oder per E-Mail; referat26@rpf.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

#### **3.3 Abstand zum Friedhof**

Nach § 8 Bestattungsgesetz müssen Gebäude einen Mindestabstand von 10 m zur Friedhofsgrenze einhalten.

#### **3.4 Bodenschutz/Altlasten**

3.4.1 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.

3.4.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

3.4.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

3.4.4 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 abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

3.4.5 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.

3.4.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

3.4.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.4.8 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).

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.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

### **3.5 Geologie**

Das Plangebiet befindet sich nach vorläufiger Geologischer Karte im Verbreitungsbereich von quadärem Löss und Lösslehm, im nordöstlichen Teil auch von Schwemmlöss mit jeweils im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Der tiefere Untergrund wird von Magmatiten aufgebaut. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

Lösslehm sowie Schwemmlöss bilden einen uneinheitlichen und setzungsfähigen Baugrund, neigen zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen bei Wiederbefeuchtung) und können in Hanglage bzw. Einschnitten rutschanfällig sein. Für Neubaumaßnahmen werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **3.6 Pflanzgebot**

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

### **3.7 Regenwassernutzung**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage mit Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung am 01.01.2003 (Trinkw2001) der zuständigen Behörde (Landratsamt - Gesundheitsamt FB 320) anzuzeigen ist. Das Formular dazu kann im Internet heruntergeladen werden ([www.breisgau-hochschwarzwald.de](http://www.breisgau-hochschwarzwald.de)). Regenwassernutzungsanlagen sind nach Regel der Technik (DIN 1988, DIN 1989 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen.

### **3.8 Leitungsverlegung**

Die badenova weist darauf hin, dass für Leitungen in öffentlichen Verkehrsflächen Leitungstrassen gemäß DIN 1998 benötigt werden. 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.

### **3.9 Artenschutz**

Die Untere Naturschutzbehörde weist auf folgendes hin:

Falls die Böschung im Südosten als auch für die Blocksteinmauer im Westen des Vorhabensgebietes nicht erhalten bleiben, ist vor dem Abtrag eine Vergrämung der Reptilien in ein geeignetes Ersatzhabitat durchzuführen. Geplant ist die Neuerichtung einer Trockenmauer an der Westseite innerhalb des Plangebietes. Es muss jedoch gewährleistet sein, dass das Ersatzhabitat vor Entfernung der „alten“ Blocksteinmauer funktionstüchtig errichtet wurde. Die Vergrämung kann nur im Zeitraum von ca. Mitte März bis ca. Ende September erfolgen (witterungs- bzw. temperaturabhängig). Sollten sich die Reptilien bereits in der Winterruhe befinden, so können die Erdarbeiten im Winterhalbjahr nur über eine artenschutzrechtliche Befreiung erfolgen. Zuständig für die Erteilung einer Befreiung ist das Regierungspräsidium Freiburg (höhere Naturschutzbehörde). Um die artenschutzrechtlichen Vorgaben zu gewährleisten, ist zwingend ein ökologischer Baubegleiter hinzuzuziehen und der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu benennen.

Sofern die Vergrämung von Eidechsen und damit die Neuschaffung von Ersatzlebensräumen im Vorfeld notwendig werden, ist ein Nachweis über die erfolgreiche Vergrämung und (dauerhafte) Funktionserfüllung der Ersatzhabitate vorzulegen (der Unterhaltungszeitraum beträgt 25 Jahre).

Gemeinde Ihringen, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

**Der Planverfasser**