

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan der Gemeinde Ihringen
für das Gewann "Großbreul".

Rechtsgrundlagen

- 1) §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341).
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429).
- 3) § 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21)
- 4) § 1 der Zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S 108).
- 5) §§ 3, Abs.1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1,2 der LBO von Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges.Bl. S. 151) (LBO).

Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

Soweit nach § 4 Abs.3 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

- 1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.
- 2) Die zulässige Geschoßflächenzahl ergibt sich aus der Vervielfachung von festgesetzter Grundflächenzahl und festgesetzter Zahl der Vollgeschosse, soweit nicht in § 17 BauNVO eine geringere Geschoßflächenzahl festgesetzt ist.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs.1 BauNVO als festgesetzt.
- 2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- 3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gem. § 17 Abs.5 BauNVO nicht zugelassen werden. Bei eingeschossigen Wohngebäuden mit Steildach kann der Ausbau des Dachgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

- 1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2) Soweit im Bebauungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gem. § 22 Abs.2 Satz 2 BauNVO. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt werden.
- 3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

- 1) Die Festsetzungen von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgen durch Eintragungen im Straßen- und Baulinienplan.
- 2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

§ 8

Grenz-, Fenster- und Gebäudeabstand

Zur Einhaltung der Grenz-, Fenster- und Gebäudeabstände finden die §§ 7 - 9 LBO sinngemäß Anwendung.

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

- 1) Die Gebäudelängsseite soll bei eingeschossigen Gebäuden mindestens 9,00 m, bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m und bei dreigeschossigen Gebäuden mindestens 14,00 m betragen.
- 2) Doppelhäuser und Hausgruppen sollen möglichst einheitlich gestaltet werden.
- 3) Die Höhe der Gebäude darf von Straßenoberkante bis zur Traufe betragen:

a) bei eingeschossigen Gebäuden	4,50 m
b) bei zweigeschossigen Gebäuden	7,00 m
c) bei dreigeschossigen Gebäuden	10,00 m.
- 4) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,80 - 1,00 m betragen.
- 5) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden betragen:

a) bei eingeschossiger Bauweise	mindestens 48°	höchstens 52°
b) bei zwei- und dreigeschossiger Bauweise	mindestens 28°	höchstens 30°.
- 6) Ein Kniestock ist nur zulässig:

beim eingeschossigen Haus mit Steildach	bis höchstens 0,80 m
beim zweigeschossigen Haus mit flachgeneigtem Dach	bis höchstens 0,30 m.

Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein.

Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß die geschlossene Wirkung der Dachfläche nicht beeinträchtigt wird. Die Gesamtlänge der Dachgaupen darf in der Regel bei Gebäuden mit Satteldächern nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen. Die Gaupen sollen als durchgehendes Lichtband ausgebildet werden. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 bis 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die nicht verglasten Teile der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Baustoff und Farbe der Dachdeckung angepaßt werden.

§ 10

Nebengebäude und Garagen

- 1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- 2) Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,00 m betragen.
- 3) Garagen sind nur an den im Gestaltungsplan ausgewiesenen Stellen zugelassen oder sie sind in das Hauptgebäude mit einzubeziehen. Freistehende Garagen sind mindestens 4,00 m von der Straßenbegrenzungslinie abzusetzen, um einen ordnungsgemäßen Abstellplatz unterzubringen.

§ 11

Gestaltung der Einfriedigungen

Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:

- 1) Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern bis 1,20 m hoch.
- 2) Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Drahtgeflecht in Rahmen oder Rohren oder Winkelleisen bis 1,20 m hoch.

- 3) Die Gesamthöhe der Einfriedigung an den Grundstücksgrenzen soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.
Die Einfriedigung zum Nachbarn darf bis auf Haustiefe nicht höher sein als die Einfriedigung zur Straße.
- 4) Die Höhe der Einfriedigung an Straßeneinmündungen und Kreuzungen darf nicht mehr als 0,80 m betragen.
- 5) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- 6) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 12

Rundfunk- und Fernsehantennen

Bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen ist die Errichtung einer gemeinsamen Rundfunk- und Fernsehantenne vorzunehmen.

Ihringen o. F., 10. Feb. 1965



Wobler

Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan der Gemeinde Ihringen
für das Gewann "Großbreul".

I. Allgemeines

Zur Gewährleistung einer geordneten und sinnvollen baulichen Erweiterung hat die Gemeinde Ihringen schon vor Jahren für das Gewann Großbreul einen Bebauungsplan aufgestellt, der am 2. Januar 1957 zur Feststellung gebracht wurde.

In der Zwischenzeit hat sich nur durch Umstände besonderer Art die Notwendigkeit ergeben, diese Planung geringfügig abzuändern und zu erweitern.

Dem Umfang der Erweiterung sowie der Art der Bauweise und Gestaltung wurde anlässlich verschiedener Besprechungen und einer abschließenden Stellungnahme des Landratsamtes Freiburg vom 30. Juli 1965 zugestimmt.

II. Art der Baugebiete und Bauweise

Das Baugebiet "Großbreul" befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Ihringen zwischen der Riedengartenstraße und der Bahnlinie Breisach-Freiburg. Die Planungsgrenzen des vorliegenden Projektes decken sich mit denjenigen der bisherigen Planung. Lediglich am Südwestrand des Erweiterungsgebietes wurden zur Arrondierung die Grundstücke Lgb.Nr. 9170, 9169, 9163 und 944 einbezogen.

Das Baugebiet, das durchweg als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, genutzt werden soll, wird über die Poststraße und Breulstraße erschlossen. Zwei weitere Wohnstraßen (Vogesenstraße und Rheinstraße) sowie drei projektierte Straßen G - M, J - N und M - N - O ergänzen die Erschließung.

Im gesamten Erweiterungsgebiet konnten 18 eingeschossige Gebäude mit Steildach und 17 zweigeschossige Gebäude mit flachgeneigtem Sattel-

dach untergebracht werden. Weiterhin wurden 2 zweigeschossige sowie 3 dreigeschossige Doppelhäuser eingeplant. Die bereits vorhandenen Gebäude wurden in diese Zahlen nicht einbezogen.

Die im vorliegenden Bebauungsplan ausgewiesenen Gebäude können ohne Schwierigkeiten sowohl an die zentrale Wasserversorgung als auch an die Ortskanalisation angeschlossen werden.

Weitere Einzelheiten der Planung können den Planunterlagen und den Bebauungsvorschriften entnommen werden.

III. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Gemeinde Ihringen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen, betragen ca. 150 000,-- DM. Diese Kosten gliedern sich wie folgt auf:

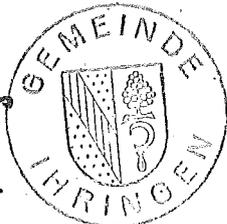
a) Wasserleitungsarbeiten	10 000,-- DM
b) Kanalisation	40 000,-- DM
c) Straßenbau	100 000,-- DM.

IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Grenzregelung, Erschließung und Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Ihringen, den 16. 2. 1965
Für das Bürgermeisteramt:

Löbner
Bürgermeister



Aufgestellt:
Freiburg, den 16. 2.

1965

Der Entwurfsbearbeiter:

Dipl.-Ing. W. Schäfer
Büro f. Städtebau u. Tiefbau
Zürich
W. Schäfer
Beratender Ingenieur