

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

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

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

1.1.1 Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

- 1.1.1.1 Einzelhandelsbetriebe gem. § 5 (2) Nr. 5 BauNVO sind nicht zulässig. Zulässig sind Hofläden, in den überwiegend Erzeugnisse des im Dorfgebiet angesiedelten landwirtschaftlichen Betriebs verkauft werden.
- 1.1.1.2 Nutzungen gem. § 5 (2) Nr. 7 BauNVO (Anlagen für örtliche Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) und gem. § 5 (2) Nr. 9 BauNVO (Tankstellen) sind nicht zulässig.
- 1.1.1.3 Ausnahmen gem. § 5 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

1.1.2 Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO

- 1.1.2.1 Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 6a (2) Nr. 3 BauNVO sind im MU1 und im MU2 nicht zulässig.
- 1.1.2.2 Bordelle und bordellartige Betriebe sind als sonstige Gewerbebetriebe im Sinne von § 6a (2) Nr. 4 BauNVO nach § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO im MU1 und im MU2 nicht zulässig.
- 1.1.2.3 Anlagen für sportliche Zwecke im Sinne von § 6a (2) Nr. 5 BauNVO sind im MU1 und im MU2 nicht zulässig.
- 1.1.2.4 Die nach § 6a (3) Nrn. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) sind im MU1 und im MU2 nicht zulässig.
- 1.1.2.5 Nach § 6a (4) Nr. 3 BauNVO ist im MU1 in jedem Gebäude min. 80 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.

1.1.3 Sondergebiet (SO1) „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ gem. § 11 (3) BauNVO

- 1.1.3.1 Das Sondergebiet (SO1) „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ dient der Unterbringung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel.

- 1.1.3.2 Im SO 1 sind zulässig:
Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel inkl. Backshop im Sinne des § 11 (3) BauNVO sowie die für dessen Betrieb notwendigen Nebenanlagen, Lager- und Nebenräume, Anlieferungsbereiche, Stellplätze und Ladestationen für E-Fahrzeuge, sowie Photovoltaikanlagen auf Dächern und zur Überdeckung von Stellplätzen.
- Dabei ist die maximale Größe der Verkaufsfläche inkl. Backshop auf 0,215 m² pro m² der Sondergebietsfläche SO1 (insgesamt 1.450 m² im SO1) beschränkt.
- 1.1.3.3 Drogeriewaren und sonstige zentrenrelevante Sortimente (Non-Food) bis maximal 15% der Verkaufsfläche.
- 1.1.3.4 Schank- und Speisewirtschaften.
- 1.1.4 **Sondergebiet (SO2) „Wohnmobilstellplätze“** gem. § 11 (2) BauNVO
- 1.1.4.1 Das Sondergebiet (SO2) „Wohnmobilstellplätze“ dient der Errichtung von Wohnmobilstellplätzen für einen wechselnden Personenkreis und der damit verbundenen technischen Infrastruktur.
- 1.1.4.2 Zulässig sind:
- Ver- und Entsorgungsanlagen für die Benutzer des Wohnmobilstellplatzes
 - Stellplatzflächen mit Erschließung
 - Photovoltaikanlagen auf Dächern und zur Überdeckung von Stellplätzen
 - Sanitärgebäude (insbesondere Toiletten, Duschen)
 - Infrastruktureinrichtungen (insbesondere Wegweiser, Sitzgelegenheiten, Stromversorgung)
 - Gebäude und Nebenanlagen zur Unterbringung von Geräten und Fahrzeugen zum Betrieb des Wohnmobilstellplatzes
 - Schranken
 - Müllentsorgung
 - Parkautomaten
- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
- Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der
- Grundflächenzahl (GRZ),
 - Geschossflächenzahl (GFZ),
 - Höhe der baulichen Anlagen
- 1.3 **Höhe baulicher Anlagen** (§ 18 BauNVO)
- 1.3.1 Die maximale Traufhöhe (TH) ist dem Planeintrag zu entnehmen. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Gebäuden mit Pultdach gilt der Pultfirst als Traufhöhe.
- 1.3.2 Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist dem Planeintrag zu entnehmen. Als Gebäudehöhe gilt die obere Dachbegrenzungskante. Als maximale Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach gilt der Pultfirst. Bei Gebäuden mit Flachdach bzw. flachgeneigtem Dach gilt die Traufhöhe als maximale Gebäudehöhe.
- 1.3.3 Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der jeweiligen Trauf- und Gebäudehöhe ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße. Dabei ist die bestehende Höhe der Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) an der Mitte des Gebäudes (senkrecht zur Straße gemessen) maßgebend.

- 1.3.4 Erforderliche technische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten) dürfen die zulässige Gebäudehöhe auf max. 10% der Dachfläche um max. 1,5 m überschreiten.
- 1.3.5 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung auf Dachflächen dienen, dürfen die zulässige Gebäudehöhe um max. 1,5 m überschreiten.
- 1.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**
- 1.4.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.
- 1.4.2 Die maximal zulässige Grundfläche darf in den Sondergebieten (SO1 und SO2) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- 1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
- 1.5.1 Im Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel (SO1) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Als abweichende Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise, wobei auch Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.
- 1.5.2 Im Sondergebiet Wohnmobilstellplätze (SO2), im Urbanen Gebiet und im Dorfgebiet gilt die offene Bauweise (o).
- 1.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen bestimmt. Über den für Solarnutzung geeigneten Stellplatzflächen ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen generell auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.7 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
- 1.7.1 Kfz-Stellplätze sind in den Sondergebieten (SO1 und SO2) nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Bereiche (St-Zonen im zeichnerischen Teil) und innerhalb der Baufenster zulässig.
- 1.7.2 Garagen und Carports sind nur im Urbanen Gebiet und im Dorfgebiet innerhalb der Baugrenzen zulässig. Abweichend davon sind im SO1 und SO2 Carports in Form PV überdachten Stellplätzen innerhalb der dafür ausgewiesenen Bereiche (ST-Zone im zeichnerischen Teil) zulässig.
- 1.7.3 Die maximale Traufhöhe von Garagen und Carports beträgt 3,5 m bezogen auf das natürliche Gelände gemessen an den vier äußeren Gebäudeeckpunkten (arithmetisches Mittel).
- 1.7.4 Fahrrad-Stellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig.
- 1.8 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**
- 1.8.1 Nebenanlagen mit bis zu 25 m³ Brutto-Rauminhalt können im Urbanen Gebiet und im Dorfgebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- 1.8.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO, die der Ver- oder Entsorgung der Baugebiete dienen, sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Hinweis:

Für Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die Fläche R1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zu belasten. Die Zugänglichkeit des verdolten Krebsbachs und der Schmutzableitung ist in diesem Bereich jederzeit sicherzustellen und darf nicht dauerhaft durch Gebäude oder Pflanzungen überdeckt werden.

1.10 Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Innerhalb der privaten Grünfläche (F3) sind offene Entwässerungsgräben und Retentionsflächen zulässig. Bauliche Anlagen sind innerhalb der privaten Grünfläche nicht zulässig, ausgenommen davon sind Werbeanlagen und elektrische Versorgungseinrichtungen.

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

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Bauliche Anlagen sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche nicht zulässig. Auf der nördlichen Grünfläche (Fläche F1) sind Zufahrten und Zugänge zulässig, sofern sie nur einen untergeordneten Teil der Fläche (< 20 %) einnehmen.

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

1.12.1 Im Plangebiet sind alle Gebäude mit Dachneigungen von 0° - 15° auf mindestens 70% der Dachfläche mit mindestens 10 cm dicken Substratschicht extensiv zu begrünen. Eine Kombination mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung ist zulässig.

1.12.2 Stellplätze, Wege und Platzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasenwaben/-gittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster mit Sickerfuge) auszuführen. LKW-Abstell- und Ladefläche sowie ggf. Bereiche, in denen Fahrzeuge gewaschen werden, sind wasserundurchlässig zu befestigen. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen auf Freiflächen ist unzulässig.

1.12.3 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, sodass gewährleistet ist, dass kein Schadstoffeintrag in das Niederschlagswasser erfolgt.

1.12.4 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist so auszugestalten, dass sie energiesparend, streulichtarm, insektenverträglich und fledermausfreundlich erfolgt. Die Leuchten sind staubdicht und dergestalt auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

1.13 Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Hinweis:

Die Gemeinde Ihringen kann gemäß §178 BauGB den betroffenen Grundstückseigentümer verpflichten die Pflanzgebote innerhalb einer angemessenen Frist zu pflanzen.

- 1.13.1 An den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten – abgesehen von den auf der Fläche F3 festgesetzten Baumstandorten – ist eine Bepflanzung mit Bäumen 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Absterben gleichwertig zu ersetzen. Es ist nur eine Baumart zulässig. Abweichend davon können im SO2 mehrere Baumarten oder -sorten verwendet werden. Zu verwenden sind Baumarten und -sorten, die an stadtklimatische Bedingungen angepasst sind. Artenliste (nicht abschließend):

Bäume 1. Ordnung

- | | |
|------------------------|-----------------------------|
| ▪ Spitzahorn (Sorte) | Acer platanoides „Fairview“ |
| ▪ Südlicher Zürgelbaum | Celtis australis |
| ▪ Hopfenbuche | Ostrya carpinifolia |
| ▪ Linde (Sorte) | Tilia cordata „Greenspire“ |

Bäume 2. Ordnung

- | | |
|----------------------|-------------------------------|
| ▪ Italienische Erle | Alnus cordata |
| ▪ Mehlsbeere (Sorte) | Sorbus aria „Magnifica“ |
| ▪ Oxelbeere | Sorbus intermedia „Brouwers“ |
| ▪ Hainbuche (Sorte) | Carpinus betulus „Fastigiata“ |

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Baumstandorten um bis zu 3 m abgewichen werden. Für die Baumpflanzungen gilt, dass mindestens 12 m³ durchwurzelbares Volumen eines geeigneten Baums substrats zur Verfügung stehen müssen. Dies ist in offenen Baumscheiben, die gegen Überfahren zu schützen sind, ggf. in Kombination mit überbaubarem Substrat unter Pflasterflächen, zu realisieren. Die Bäume müssen einen Abstand von 3 m zum Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Sollten die im SO1 im zeichnerischen Teil festgesetzten Einzelbäume der Errichtung von PV Anlagen entgegenstehen, sind die Einzelbäume an anderer Stelle im SO1 nachzuweisen.

- 1.13.2 Auf der Fläche F1 ist eine Bepflanzung durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind

- Staudenpflanzungen,
- Wiesenansaat mit heimischen Wiesenarten,
- Pflanzungen mit heimischen Sträuchern,
- oder eine Kombination aus den genannten Bepflanzungstypen.

Auf der Fläche F1 sind Zufahrten und Zugänge zulässig, sofern sie nur einen untergeordneten Teil der Fläche (< 20 %) einnehmen.

- 1.13.3 Auf Fläche F2 ist eine Hecke zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Absterben gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzung ist herzustellen aus standortheimischen Sträuchern und Heistern der Sortierung 100-150 cm Wuchshöhe und mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze/ 2,25 qm. Pflanzung zweireihig im Halbverband; Pflanzabstand 1,5 m. Artenliste (nicht abschließend):

- | | |
|----------------------|--------------------|
| ▪ Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| ▪ Kornelkirsche | Cornus mas |
| ▪ Wilde Stachelbeere | Ribes uva-crispa |
| ▪ Hundsrose | Rosa canina |
| ▪ Hasel | Corylus avellana |
| ▪ Berberitze | Berberis vulgaris |
| ▪ Eingr. Weißdorn | Crataegus monogyna |

- 1.13.4 Auf der Fläche F3 ist eine Baumreihe aus Bäumen 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Absterben gleichwertig zu ersetzen. Es ist nur eine Baumart zulässig. Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Baumstandorten um bis zu 1 m abgewichen werden. Vorschlagliste (nicht abschließend):

- Walnuss *Juglans regia* (Sämling)
- Mehlbeere (Sorte *Sorbus aria* „Magnifica“)
- Oxelbeere (Sorte *Sorbus intermedia* „Brouwers“)
- Linde (Sorte *Tilia cordata* „Greenspire“)
- Sonstige Obstbäume (Hochstamm)

Im Unterwuchs zulässig sind:

- Wiesenansaat mit heimischen Wiesenarten,
- Unterpflanzung mit standortheimischen Sträuchern

- 1.13.5 Innerhalb der Fläche F4 ist eine Bepflanzung mit 4,0 m Breite herzustellen. Gemäß Pflanzliste sind als Sichtschutz standortheimische Sträucher autochthoner Herkunft zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Absterben gleichwertig zu ersetzen. Die Hecke muss eine gleichmäßig geschlossene Struktur aufweisen. Lückenbildungen sind zu vermeiden. Die Pflanzung ist herzustellen aus Sträuchern und Heistern der Sortierung 100-150 cm Wuchshöhe und mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze/ 1 qm. Pflanzung zweireihig im Halbverband; Pflanzabstand 1 m. Artenliste (nicht abschließend):

- Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*
- Kornelkirsche *Cornus mas*
- Wilde Stachelbeere *Ribes uva-crispa*
- Hundsrose *Rosa canina*
- Hasel *Corylus avellana*
- Berberitze *Berberis vulgaris*
- Eingr. Weißdorn *Crataegus monogyna*

1.14 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Wurzelteller dürfen nicht überbaut werden und sind vor Befahren und Verdichtung zu schützen. Wenn Baumaßnahmen im engeren Umfeld der Bäume durchgeführt werden, sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die Bäume vor Verletzungen oder sonstigen Beeinträchtigungen sowie den Wurzelbereich zu schützen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzgehölze zu pflanzen. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig.

1.15 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

- 1.15.1 Die Versorgungsanlagen und -leitungen sind im gesamten Plangebiet unterirdisch zu führen.
- 1.15.2 Oberirdische Versorgungsanlagen und -leitungen sind nicht zulässig.

1.16 Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 1.16.1 Schalldämmung der Außenbauteile
Im Urbanen Gebiet sind schutzbedürftige Räume ausreichend vor Außenlärm zu schützen. Die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden

(erforderlicher passiver Schallschutz) ist gemäß Abschnitt 7 DIN 4109-1:2018-01 in Abhängigkeit der maßgeblichen Außenlärmpegel und der Raumart auszuführen.

1.16.2 Belüftung

An geplanten schutzbedürftigen Räumen im Urbanen Gebiet sind im Nachtzeitraum (gemäß Ziff. 3.16 DIN 4109-1: 2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen – im vorliegenden Fall insb. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) mit Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr von über 45 dB(A) im Nachtzeitraum geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (wie bspw. Außendurchlasselemente/passive Druckdifferenzlüfter) zu installieren, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen, sofern der schutzbedürftige Raum nicht über eine Lüftungsmöglichkeit über eine lärmabgewandte Fassade – mit nächtlichen Schallimmissionen < 45 dB(A) – verfügt.

Hinweis:

An im Plangebiet vorgesehenen schutz-bedürftigen Räumen sind durch Schallabschirmungen (bspw. durch vorgelagerte Bebauung oder baulichen Schallschutz durch Außenbauteile) möglicherweise geringere Schalleinwirkungen zu erwarten. Die schallabschirmende Wirkung (bspw. durch vorgelagerte Bebauung oder baulichen Schallschutz durch Außenbauteile) kann beim schalltechnischen Nachweis im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden. Die Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr werden nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-19 (Ausgabe 2019) ermittelt.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl. S. 137)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Die zulässige Dachform und -neigung ist dem Planeintrag zu entnehmen.

2.1.2 Als Dacheindeckung bei Satteldächern sind ausschließlich rote, braune, graue bis anthrazitfarbene Ziegel oder Dachsteine zulässig. Die Dachfarbe direkt aneinander angrenzender Hauseinheiten muss einheitlich sein. Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig.

Hinweis:

Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert.

2.1.3 Flachdächer und Pultdächer (0°-15°) sind mit einer extensiven Dachbegrünung (Mindestsubstrathöhe 10 cm, extensive Pflege) auszuführen.

2.1.4 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind aus reflektionsarmen Material und somit blendfrei herzustellen.

2.1.5 Im Urbanen Gebiet und im Dorfgebiet müssen Dachaufbauten von der Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten, gemessen von der Außenkante des Dachaufbaus ohne Dachüberstand. Die Breite der Dachaufbauten oder Dacheinschnitte darf insgesamt 50% der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Dachansatz von Dachaufbauten muss, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 0,8 m unter dem Hauptfirst liegen.

2.1.6 Garagen und Carports sowie Nebengebäude sind im Urbanen Gebiet und im Dorfgebiet entweder in das Gebäude einzubeziehen oder mit einem der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechenden Dach zu versehen. Unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes sind flache und flachgeneigte Dächer (0° - 15° Dachneigung) von Garagen und Carports in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung (Mindestsubstrathöhe 5 cm, extensive Pflege) zulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

2.2.1 Im SO1 ist eine freistehende Werbeanlagen in Form eines Werbepylons mit einer Ansichtsfläche in der Summe von maximal 40 m² und einer Höhe von maximal 8,0 m zulässig. Als Höhenbezugspunkt gilt die öffentliche Verkehrsfläche.

2.2.2 Im SO1 ist in den beiden Ein-/Ausfahrtsbereichen jeweils eine freistehende Werbeanlage in Form einer Stehle mit einer Ansichtsfläche in der Summe von maximal 3 m² und einer Höhe von maximal 2,3 m zulässig. Als Höhenbezugspunkt gilt die öffentliche Verkehrsfläche.

2.2.3 Werbeanlagen an Gebäuden sind im gesamten Plangebiet an der Fassade unterhalb der Traufe zulässig. Dabei dürfen eine Fläche von max. 10% der jeweiligen Fassadenfläche und die jeweilige Einzelgröße von max. 10,5 m² (Euronorm) nicht

überschritten wird. Abweichend davon sind im SO1 Werbeanlagen mit einer Fläche von jeweils max. 22 m² an der Süd- und Westfassade des Gebäudes zulässig.

- 2.2.4 Werbeanlagen sind im gesamten Plangebiet so auszuführen, dass sie die Verkehrssicherheit angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen nicht gefährden.
- 2.2.5 Werbeanlagen, die mit Hilfe von fluoreszierenden Farben, Neonfarben oder Reflektoroberflächen leuchten, sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.
- 2.2.6 Werbeanlagen, die bewegliche Schrift- bzw. Bildwerbung nutzen, sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Damit sind im gesamten Plangebiet auch Prismenwände, Laufschriften, Blinklichter, drehbare Werbeanlagen und Sky-Beamer ausgeschlossen.

2.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Vegetationsfläche gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweis:

Gemäß § 21a LNatSchG sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind nicht zulässig.

- 2.3.2 Nebenanlagen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesem nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.4 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.4.1 In den Sondergebieten (SO1 und SO2) dürfen Einfriedungen, entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen, eine Höhe von 0,8 m (ab Straßen- bzw. Gehwegoberkante) nicht überschreiten. Als Einfriedungen sind nur Heckenpflanzungen aus heimischen Laubgehölzen oder Drahtgeflecht auf einer max. 0,20 m hohen Sockelmauer mit einer Hinterpflanzung aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zugelassen.
- 2.4.2 Im Urbanen Gebiet und im Dorfgebiet sind Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche nur bis zu einer Höhe von insgesamt 0,8 m (ab Straßen- bzw. Gehwegoberkante) als Zäune und/oder Hecken zulässig. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinter- oder Vorpflanzung zulässig. Der Abstand der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss von der Straßen- oder Gehwegkante mindestens 0,5 m betragen.

2.5 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

- 2.5.1 Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Gebäude zu konzentrieren.

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

Für Wohnungen zwischen 50 m² und 90 m² sind mindestens 1,5 Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Für Wohnungen über 90 m² sind zwei Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Ergibt sich eine Dezimalzahl, so ist auf die nächsthöhere Stellplatzanzahl aufzurunden.

2.7 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser
(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

- 2.7.1 Im Dorfgebiet und in den Sondergebieten SO1 und SO2 ist im Interesse der Grundwasserneubildung und der Entlastung der Abwasseranlagen jeder Bauherr verpflichtet auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Das anfallende Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück ordnungsgemäß versickert werden. Die Bemessung, Planung und (konstruktive) Ausführung von Versickerungsanlagen sind gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 durchzuführen. Ein Anschluss an den öffentlichen Kanal ist nicht zulässig.
- 2.7.2 In den Urbanen Gebieten (MU1 und MU2) ist das Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist das Niederschlagswasser direkt in das Gewässer „Krebsbach“ abzuleiten. Die Ableitung in das Gewässer muss gedrosselt erfolgen. Dabei ist die Einleitungsbegrenzung von $q_R = 15 \text{ l/s} \cdot \text{ha}$ für die an die Kanalisation angeschlossene Einzugsgebietsfläche A_E einzuhalten. Das erforderliche Retentionsvolumen ist auf ein 5-jähriges Niederschlagsereignis zu bemessen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

3.1 Gewässerrandstreifen Krebsbach

Im nördlichen Teil des Plangebiets verläuft der Krebsbach, ein Gewässer 2. Ordnung. Im ersten Drittel (Flurstücknummer 9853/1 und Flurstücknummer 9853) verläuft das Gewässer offen, der nachfolgende Teil (Flurstücknummer 9849/2) ist verdolt. Innerhalb des Geltungsbereichs ist der Krebsbach somit bereits im Bestand verdolt.

Entlang von Gewässern 2. Ordnung gilt gemäß § 29 Abs. 1 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) beidseitig ein gesetzlicher Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m im Innenbereich. Gemäß § 38 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dienen Gewässerrandstreifen u.a. der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen der Gewässer. Darüber hinaus gewährleistet der Gewässerrandstreifen auch die Möglichkeit zur Unterhaltung des Gewässers. Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist insbesondere die Errichtung baulicher Anlagen verboten. Auf die bestehenden gesetzlichen Regelungen (§ 29 WG, § 38 WHG) wird verwiesen.

3.2 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im südlichen Teilbereich (Radweg) in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets für den Tiefbrunnen Ihringen im Gewann Ried (WSG-Nr. 315-89).

Für dieses Wasserschutzgebiet liegt eine fachtechnische Neuabgrenzung aus dem hydrogeologischen Gutachten vor. Nach der hydrogeologischen Neuabgrenzung befindet sich das Plangebiet zum Teil in der Zone III A der hydrogeologischen Neuabgrenzung. Vom Büro BIT Ingenieure aus Freiburg liegt ein Entwurf der flurstückscharfen hydrogeologischen Abgrenzung vor. Nach der Anpassung des Entwurfs der flurstücksscharfen Abgrenzungsentwurf liegt das Plangebiet nicht mehr innerhalb der Zone III A, sondern grenzt unmittelbar an diese an.

4 HINWEISE

4.1 Außengestaltung Gebäude

Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert.

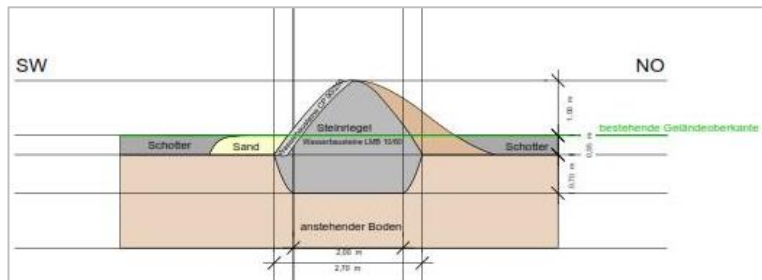
4.2 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtssicht gewährleistet wird. Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und Einfriedungen freizuhalten. Gehölze und Bewuchs sind nur bis zu einer max. Höhe von 0,80 m innerhalb des festgelegten Sichtdreiecks zulässig.

Im Bereich der geplanten Zufahrten sowie im Kreuzungsbereich L 134 und K 4930 sind die Sichtfelder auf die bevorrechtigten Verkehrsteilnehmer gemäß RAS 06 / RAL (2012) in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m von ständigen Sichthindernissen und Bewuchs freizuhalten.

4.3 Artenschutz: Vermeidungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen

- 4.3.1 Für die Fällung der Gehölze im Rahmen der Baufeldfreiräumung ist im Spätsommer/Herbst vor der geplanten Fällung ein Fledermaussachverständiger hinzuzuziehen, der potenzielle Fledermausquartiere auf einen möglichen Besatz mit Fledermäusen kontrolliert. Dabei gilt:
- Wird kein Fledermausbesatz festgestellt, können die Bäume im Zeitraum zwischen 01.11. und 28.02 gefällt werden.
 - Wird ein Fledermausbesatz festgestellt, dürfen die Bäume nur zwischen 01.11. und 15.11. bzw. nach Anweisung des Fledermausexperten gefällt werden.
- 4.3.2 Die Bauarbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel begonnen werden. Die Brutzeit der Vögel beginnt jeweils am 01.03. und endet am 30.10.
- 4.3.3 Anlage von Mauereidechsen-Habitaten auf einer Teilfläche von Flst.-Nr. 10058 der Gemarkung Ihringen: Anlage von zwei Steinriegeln a 10 m² gemäß folgendem Schemaschnitt:



- 4.3.4 Der B-Planbereich ist in dem den Baumaßnahmen vorangehenden Sommer durch einen Zoologen zu begehen und auf das Vorkommen von Mauereidechsen zu kontrollieren. Werden dabei Mauereidechsen gefunden, ist folgendes Vorgehen erforderlich:
- Mahd des betroffenen Bereiches (soweit erforderlich) Anfang August und Entfernung des Mähgutes
 - Entfernung von Versteckmöglichkeiten (z. B. Einzelsteine und kleinere Steinhaufen, Holz, kleinere, oberflächennahe Hohlräume) unmittelbar nach der Mahd
 - Errichtung eines Reptilienschutzzaunes am Westrand, um sicherzustellen, dass die Tiere in Richtung Osten abwandern
 - Abdecken der Fläche mit Folien für mindestens 3 Wochen.
 - Baufeldräumung, soweit erforderlich, unmittelbar nach Entfernung der Abdeckfolie
 - Abschirmung des Mauereidechsenvorkommens östlich außerhalb des Plangebiets durch einen Sichtschutz während der Bauarbeiten an der Ostseite des Plangebiets.
- 4.3.5 Im Bereich des Regenrückhaltebeckens Waid (Flst.-Nr. 10063-10079 sowie 10095-10090) erfolgt auf insgesamt 2 ha die Pflanzung von Obstbäumen. Die Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen erfolgt in lockerem Verbund, d.h. die Dichte der Pflanzung beträgt durchschnittlich 1 Hochstamm-Obstbaum / 500 qm. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgängige Obstbäume sind zu ersetzen. An den durch einen Fachmann näher zu bezeichnenden Bäumen werden dort Nistkästen aufgehängt oder auf Stangen befestigt aufgestellt (in Klammern Stückzahl):
- Wendehals (2)

- 4.3.6 Pflanzung einer einreihigen Hecke von 40 m Länge im Bereich des Regenrückhaltebeckens Waid auf einer Teilfläche von Flst.-Nr. 10058 der Gemarkung Ihringen. Die Pflanzung ist herzustellen aus standortheimischen Sträuchern und Heistern autochthoner Herkunft der Sortierung 100-150 cm Wuchshöhe und mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze/ 1 qm. Artenliste:

▪ Liguster	Ligustrum vulgare
▪ Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
▪ Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
▪ Hundsrose	Rosa canina
▪ Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
▪ Hasel	Corylus avellana
▪ Berberitze	Berberis vulgaris
▪ Eingr. Weißdorn	Crataegus monogyna
▪ Blasenstrauch	Colutea arborescens
▪ Kreuzdorn	Rhamnus cathartica

4.4 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4.5 Archäologie

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig - im Vorfeld von geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen archäologische Voruntersuchungen (Bagger-Sondierungen) durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart auf Kosten der Vorhabenträger durchgeführt werden. Hierfür bedarf es vorab einer besonders frühzeitigen Abstimmung der beteiligten Partner (Vorhabenträger/Bauherr, Denkmalpflege und ausführende Baufirmen). Zweck der archäologischen Voruntersuchungen ist es, festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es ggf. nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf, um wenigstens den dokumentarischen Wert evtl. vorhandener Kulturdenkmale als kulturhistorische Quellen für künftige Generationen zu erhalten. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege ggf. den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers

4.6 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.7 Bodenschutz / Altlasten

4.7.1 Allgemeines

Die folgenden Hinweise und Bestimmungen sollen dazu dienen, den Erhalt und Schutz des Oberbodens sowie kulturfähigen Unterbodens vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Gesetzliche Grundlage ist das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG).

4.7.2 Hinweise und Bestimmungen zum Bodenschutz

- Bei der Benutzung von Boden (Befahren, Lagern, usw.) sowie beim Abgraben, Aufträgen, Umlagern und Zwischenlagern von Bodenmaterial gilt das Vermeidungsgebot zur Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 BBodSchG einschließlich der Anforderungen an das Auf- und Einbringen und Umlagern von Materialien nach §6 BBodSchG. Schädliche Bodenveränderungen (Bodenverdichtungen, Schadstoffeinträge, etc.) sind vorsorglich zu vermeiden.
- Neben den allgemeinen Bestimmungen und Rechtsvorschriften sind insbesondere die Vorschriften der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und der Ersatzbaustoffverordnung für die (Weiter)Verwertung von Bodenmaterial zu beachten und anzuwenden.
- Bodenabtrag darf nur im erforderlichen Umfang erfolgen.
- Die Böden zukünftiger Grünflächen sind vor baulichen Beeinträchtigungen zu schützen, insbesondere vor Befahrungen und dadurch ausgelöste Verdichtungen. Dazu sind diese Flächen als Tabuflächen eindeutig zu kennzeichnen und abzuzäunen.
- Ober- und Unterboden sind entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 schonend und getrennt voneinander auszubauen. Sie dürfen nicht vermischt und müssen getrennt voneinander gelagert werden. Im Unterboden weisen Farbunterschiede, zunehmender Steingehalt, Veränderung der Musterung und/oder der Dichte auf einen Horizontwechsel hin. Unterböden mit unterschiedlichen Steingehalten, Farben, Mustern und/oder Dichte (Horizonte) sind getrennt auszubauen und zu lagern.
- Ausgebauter Boden (z. B. Mutter- bzw. Oberboden) ist fachgerecht entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 zwischenzulagern und im nutzungsfähigen Zustand zu erhalten.
- Beim Wiedereinbau sind die natürlichen Schichtfolgen und -mächtigkeiten aus Ober- und Unterboden und Untergrund wiederherzustellen. Dabei sind übermäßige Verdichtungen entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 zu vermeiden.
- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden, z.B. für die Gestaltung von Grünanlagen oder für Rekultivierungs- und Bodenverbesserungsmaßnahmen. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.
- Alle Bodenarbeiten sind entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 nur bei geeigneter, möglichst trockener Witterung bis zu maximal steif-plastischer Konsistenz zulässig; nach ergiebigen Niederschlägen, bei Bildung von Pfützen oder weich-plastischer Konsistenz sind den Boden beeinträchtigende Arbeiten einzustellen. Nur Böden mit geeigneten Mindestfestigkeiten dürfen befahren, aus- oder eingebaut werden. Die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den

geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten. Hinweis: Böden in den Konsistenzbereichen ko1 und ko2 (fest bis halbfest) können gut bearbeitet und befahren werden. Konsistenz „halbfest“: Bodenfarbe dunkelt bei Wasserzugabe nach, Bodenmaterial ist noch ausrollbar, aber bröckelnd, lässt sich nicht kneten. Für Böden im Konsistenzbereich ko3 (steif-plastisch) können die Arbeiten unter Berücksichtigung des „Nomogramm zur Ermittlung des maximal zulässigen Kontaktflächendruckes“ fortgesetzt werden. Konkrete Hinweise zur Bestimmung der Konsistenz finden sich in den DIN-Normen 18915 und 19639 (Konsistenzklasse 4 und größer).

- Im Rahmen der Ausführungsplanung sind Flächeneinteilungen, Befahrungsstrecken bzw. Baustraßen, geeignete Maschinentchnik und die Logistik der Bodenarbeiten detailliert auszuarbeiten und ggf. mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- Bodenarbeiten (Abtrag, Auftrag, Befahrung, Umlagerung, Zwischenlagerung, usw.) dürfen nur mit Kettenfahrzeugen geringer Bodenpressung sowie mit geringem Gesamtgewicht durchgeführt werden; der zulässige maximale Kontaktflächendruck bzw. die zulässige maximale Bodenpressung von maximal 0,4 kg/cm² ist einzuhalten. Darüber hinaus sind die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19713) jeweils zu beachten und einzuhalten.
- Witterungsbedingte Baustillstandszeiten zur Vermeidung schädlicher Bodenverdichtungen sind einzuplanen. Bei kritischen Wetterlagen (insbesondere Regen, Schnee und Tauwetter) sind die Bautätigkeiten einzustellen.
- Eine Vermischung von Bodenmaterial mit Fremdmaterialien und Bauabfällen ist unzulässig. Eventuelle Fremdmaterialeinträge sind rückstandslos zu entfernen.
- Müssen Böden zukünftiger Grünflächen bauzeitlich in Anspruch genommen werden, sind diese durch geeignete Befestigungen vor Verdichtungswirkungen zu schützen. Aufgrund der Verdichtungsempfindlichkeit der vorliegenden Böden sind besondere Schutz- und Minimierungsmaßnahmen zu treffen, um nachhaltige Bodenschadverdichtungen zu vermeiden. Die Befestigungsarten - wie mineralische Baustraßen, Stahlplatten, koppelbare Lastverteilungsplatten, Baggermatratzen etc.- der bauzeitlich genutzten Bodenflächen sind anhand der baulichen Nutzungsintensität (Achslasten / spezifische Bodendrucke und Laufwerkstypen, Befahrungsfrequenzen) auszuwählen. Die hierfür geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten. Wenn keine Baustraßen angelegt werden, sind für die Befahrung lastverteilende Platten (sog. Baggermatratzen oder Holzbohlen) vorzuhalten. Befestigte Baustraßen (geschüttet mit definiertem Aufbau) sind vorzugsweise auf (oberhalb) dem Mutterboden (Oberboden) anzulegen, sofern der Oberboden ausreichend trocken und tragfähig ist (geschlossene Grasnarbe). Unbefestigte Befahrungswege dürfen nur bei ausreichend trockenem und tragfähigem Boden (geschlossene Grasnarbe) und nur mit Raupenfahrzeugen mit geringer Bodenpressung sowie mit geringem Gesamtgewicht befahren werden.
- Eine Stabilisierung des anstehenden Bodens mit Kalk-/Zementgemischen ist verboten.
- Als mineralische Schüttungen sind nur natürliche Gesteinskörnungen zulässig. Der Einsatz von Recyclingmaterial ist unzulässig. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben Arbeitsgraben, usw.) benutzt werden.

- Für Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen sind - soweit möglich - bereits versiegelte Bereiche zu verwenden.
- Baubedingte erhebliche Verdichtungen sind vor der abschließenden Herstellung der Grünflächen mit geeigneter dynamischer (Tief-) Lockerungstechnik zu beseitigen, z.B. mit einem Stechhublocker. Bei Mutterbodenauftrag sind baubedingte Verdichtungen vor Wiederauftrag des Mutterbodens zu beseitigen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung, usw., ist der Mutterboden des Urgeländes im Vorfeld abzuschieben (keine Überschüttung). Für die Auffüllung darf ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) verwendet werden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken und Oberflächenbefestigungen sind möglichst durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen, usw., werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden. Die Art und Weise der erforderlichen weitergehenden Sachverhaltsermittlung ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

4.8 Erdmassenausgleich

Im Sinne einer Abfallvermeidung und -Verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gern. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:

- mehr Gefälle bei der Kanalisation,
- erhöhter Schutz bei Starkregen,
- Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten,
- Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/Entsorgung.

Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich nicht möglich sein sollte, sollten die Gründe hierfür in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargelegt werden.

Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln, wie z.B. die Verwertung für

- Lärmschutzmaßnahmen,
- Dämme von Verkehrswegen,
- Beseitigung von Landschaftsschäden, etc.

Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich zulässig ist.

Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen.

Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.

Auf die Möglichkeit, auf der Grundlage des § 74 Abs. 3 Ziffer 1 LBO durch örtliche Bauvorschriften zu bestimmen, dass die Höhenlage der Grundstücke erhalten oder verändert wird, um überschüssigen Bodenaushub zu vermeiden, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

4.9 Schmutzwasser

Alle häuslichen und gewerblichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Ihringen abzuleiten. In den Hausanschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation müssen innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte vorgesehen werden. Diese müssen stets zugänglich sein.

4.10 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Geräuschen kommen, diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

Ihringen, den

Benedikt Eckerle
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ihringen übereinstimmen.

Ihringen, den

Benedikt Eckerle
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Ihringen, den

Benedikt Eckerle
Bürgermeister