

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

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 15)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

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

#### **1.1.1 Sondergebiet SO „Kirchliche Einrichtung + Veranstaltungsort“ (§ 11 (1) BauNVO)**

Das Sondergebiet SO „Kirchliche Einrichtung + Veranstaltungsort“ dient der Unterbringung von Anlagen für kirchliche Zwecke und Räumlichkeiten für Veranstaltungen.

#### **1.1.2 Im Sondergebiet sind zulässig:**

- Anlage für kirchliche Zwecke wie z. B. Gottesdienste und Versammlungen, gemeindliche Zusammenkünfte, Sommerfeste, Sportturniere und Camps, sowie Übernachtungsmöglichkeiten im Rahmen der kirchlichen Tätigkeit der Religionsgemeinschaft;
- Räumlichkeiten für Veranstaltungen wie z.B. Firmenevents, Sommerfeste, Tagungen, Weihnachtsfeiern, Hochzeitsfeiern, Außentraumung, regionale Veranstaltung;
- die für den Betrieb des Veranstaltungs- und Versammlungsorts erforderlichen technische und sonstige Nebenanlagen (z.B. Stellplatzflächen mit Zufahrten, Wegweiser, Stromversorgung, Geräte- und Müllhäuschen, Gartenlaube, Sauna);
- Büroräumlichkeiten für die kirchlichen Tätigkeiten sowie für Veranstaltungsverwaltung und -vorbereitungen;
- ausschließlich Werbeanlagen an der Stätte der Leistung;
- eine Wohneinheit als Hausmeisterwohnung mit max. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung von

- der Grundflächenzahl (GRZ) und
- der Höhe der baulichen Anlagen (GH).

### **1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

- 1.3.1 Im Sondergebiet gilt die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe in m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull). Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird gemessen an der obersten Dachbegrenzungskante.
- 1.3.2 Die festgesetzten Höhen können durch technische Aufbauten oder Bauteile um max. 1,5 m überschritten werden. Gleiches gilt für Anlagen für die Nutzung von Solarenergie.

### **1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

- 1.4.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.4.2 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen für Balkone (B) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur Balkone mit Überdachung und Vordächer zulässig. In den Bereichen für Terrassen (T) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur Terrassen zulässig. In den Bereichen für sonstige technische Anbauten (S) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur technische Anlagen wie z.B. Aufzüge zulässig.

### **1.5 Private Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Innerhalb der privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Privater Parkplatz“ können Stellplätze zugelassen werden. Zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers sind diese in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.

### **1.6 Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

- 1.6.1 Die Fläche LR1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zu belasten.
- 1.6.2 Die Flächen LR2 und LR3 sind mit einem Leitungsrecht zugunsten BadenovaNetze zu belasten.
- 1.6.3 Die Zugänglichkeit der Leitungen ist in diesen Bereichen jederzeit sicherzustellen und darf nicht dauerhaft durch Gebäude oder Pflanzungen (Bestandsbäume sind davon ausgenommen) überdeckt werden.

### **1.7 Nebenanlagen und Garagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

- 1.7.1 Nebenanlagen und Garagen können nur innerhalb der Baugrenzen und in den hierfür ausgewiesenen Zonen gemäß Planzeichnung zugelassen werden. Fahrrad-Stellplätze können im gesamten Plangebiet zugelassen werden.
- 1.7.2 Die maximale Gebäudehöhe von Nebenanlagen beträgt bei NA1 und NA2 5 m und bei NA3 4 m bezogen auf die Straßenoberkante gemessen an der Mitte der straßenzugewandten Gebäudewand.
- 1.7.3 Nebenanlagen mit mehr als 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb der für Nebenanlagen ausgewiesenen Zonen unzulässig.

#### **Hinweis:**

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

**1.8 Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

- 1.8.1 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist in einem Wechsel aus Offenland und Bepflanzungen gärtnerisch zu gestalten.
- 1.8.2 Innerhalb des Bereichs mit der Nutzungsbestimmung „Sport“ sind Anlagen, die der sportlichen Betätigung dienen (z.B. Volleyballplatz) zulässig.
- 1.8.3 Innerhalb der Bereiche mit der Nutzungsbestimmung „Spiel“ sind Spielgeräte, naturnahe Spielelemente (z.B. Wasserlauf), Garten- und Parkmöblierungen und Anlagen, die der Erholung dienen zulässig.
- 1.8.4 Innerhalb der privaten Grünflächen sind befestigte Flächen ausschließlich innerhalb der Bereiche mit den Nutzungsbestimmungen „Sport“ und „Spiel“ zulässig. Zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers sind diese in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen.

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

- 1.9.1 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen und nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung (ggf. offene Rinne) an die angrenzenden Grünflächen anzuschließen.
- 1.9.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.
- 1.9.3 Die Fläche F1 ist von einer grasreichen, artenarmen Mähwiese in eine magere Mähwiese mittlerer Standorte umzuwandeln. Dies geschieht entweder
- durch Fräsen mit anschließender Neuansaat oder
  - durch scharfen Schnitt der vorhandenen Grasnarbe im Frühjahr oder Herbst mit anschließender Kopfsaat und Anwalzen.
- In beiden Fällen ist als Saatgut Wiesendrusch oder eine Saatgutmischung autochthoner Herkunft zu verwenden (Ursprungsgebiet Oberrheingraben und Saarpfälzer Bergland). Die Wiese ist zweischurig zu mähen mit dem 1. Mahdtermin nicht später als Ende Mai, dem 2. Mahdtermin nicht später als Mitte August. Das Mähgut ist abzuräumen. Eine Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind nicht zulässig.
- 1.9.4 Vorgezogene Schaffung von Ausweichquartieren für drei Fledermausarten. Zu diesem Zweck sind insgesamt 22 Fledermauskästen spätestens im Winter vor der Sanierung im nahen Umfeld des Gebäudes aufzuhängen.
- 12 Fledermaus-Wandquartiere mittelgroß (FWQ-M) für die Außenfassade (Firma Hasselfeldt)
  - 8 Fledermaussteine (FST-QR) für den Innenraum (Firma Hasselfeldt)
  - 2 Fledermaus-Gewölbesteine (1GS) (Firma Schwegler).
- Die Kästen dürfen nicht direkt von Beleuchtungseinrichtungen angestrahlt werden. Die CEF-Maßnahmen müssen mindestens im Winter vor Baubeginn zur Verfügung stehen.

- 1.9.5 Aufhängen von 2 Halbhöhlen-Nistkästen für die Bachstelze: Falls durch die geplanten Sanierungs- und Umbauarbeiten am Gebäude die Brutplätze der Bachstelze verlorengehen, sind vorher 2 Halbhöhlen-Nistkästen an geeigneten Stellen an den Gebäuden aufzuhängen.
- 1.9.6 Schaffung eines Kaltdachs für Fledermäuse der Art Graues Langohr im Dachstuhl des südöstlichen Gebäudeteils: Schaffung eines Kaltdachs über der Kehlbalkeanlage des Verwaltungsgebäudes auf Höhe des aktuell dort installierten Wartungssteiges im Zuge der Sanierungsarbeiten mit folgenden Spezifikationen:
- 15-20 qm Fläche.
  - Das Kaltdach muss vom Warmdach durch eine gedämmte Wand und gedämmtem Boden getrennt werden.
  - Verwendung von Unterspannbahnen, die auch bei einer längerfristigen Belastung durch den Kontakt mit Fledermauskralen keine Fasern bilden.
  - Schaffung einer taubensicheren Einflugöffnung, die nicht durch Beleuchtungseinrichtungen angeleuchtet sein darf, im oberen Bereich des Walms.
  - Ermöglichung des Zugangs zum Dachraum durch die lokale Durchdringung der Unterspannbahn.
  - Anbringung eines Anlandebretts auf der Innenseite unter der Einflugöffnung im rechten Winkel zur Dachfläche.

Das konkrete Vorgehen ist bereits im Vorfeld mit einem Fledermausexperten abzustimmen, um eine sachgerechte Ausführung zu gewährleisten. Eine Ökologische Baubegleitung ist erforderlich.

- 1.9.7 Anbringen von Fledermauskästen im südöstlichen Gebäudeteil im Bereich des Kaltdachs:
- Anbringen von 3 Flachkästen aus Holz.
  - Aufhängen von 2 Holzbeton-Flachkästen an der gedämmten Wand in unterschiedlicher Höhe.

Das Aufhängen der Kästen ist von einem Fledermausexperten durchzuführen, um eine sachgerechte Ausführung zu gewährleisten.

- 1.9.8 Die Außenbeleuchtung ist auf das für die Verkehrssicherheit erforderliche Mindestmaß zu reduzieren und Insekten- und fledermausverträglich zu gestalten: Es sind staubdichte Natriumdampflampen und warmweiße LEDs mit Farbtemperatur bis max. 2000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm zu verwenden. Die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein und die Oberflächentemperatur darf 60°C nicht überschreiten. Es ist eine gleichmäßige und gezielte Beleuchtung (d.h. zeitlich bedarfsorientiert bzw. bewegungsgesteuertes Ein- und Ausschalten bzw. Dimmen) von oben nach unten unter Abschirmung von Streulicht anzubringen. Die Leuchtkörper im Bereich der privaten Verkehrsfläche „Privater Parkplatz“ und zur Beleuchtung von Zuwegungen sind so niedrig wie möglich (max. 0,8 m) nach oben abzuschirmen und mit dem Lichtkegel nach unten anzubringen.

**Hinweis:**

Die Beleuchtungsintensität und Farbe (Amber-Beleuchtung) sollte insbesondere in den Nachtzeiten, zwischen 23.00 Uhr und 5.00 Uhr, reduziert werden (z.B. Verwendung von Bewegungsmeldern).

**1.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

Im Plangebiet sind 5 Bäume mindestens in der Sortierung 14-16 mm (Stammumfang) neu zu pflanzen. Zur Auswahl stehen entweder

- Obst- oder Walnussbäume in der Qualität „Hochstamm“ oder
- standortheimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung des Vorkommensgebiets 4.2 Oberrheingraben oder
- Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*), falls die vorhandene Kastanienallee entlang der Zufahrtsstraße ergänzt werden soll.

Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie entweder durch Bäume identischer Art, durch gebietsheimische Bäume 1. oder 2. Ordnung oder durch Obst- oder Nussbäume der Qualität „Hochstamm“ zu ersetzen.

**1.11 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)**

1.11.1 Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume beidseitig der Zufahrtsstraße 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 notwendigen Fällungen (z.B. infolge einer Verkehrssicherungspflicht) oder Abgang sind sie durch Bäume identischer Art (Roßkastanie – *Aesculus hippocastanum*, Qualität 14-16 cm) zu ersetzen und so zu pflanzen, dass der Gesamteindruck einer Allee erhalten bleibt. Sofern Bäume abgängig sind, die sich innerhalb des Leitungsrechts LR2 befinden, darf ihr Ersatz mit größerem Abstand zur Zufahrtsstraße gepflanzt werden, sodass es zu keinem Konflikt mit dem Leitungsrecht LR2 kommt.

1.11.2 Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind – sofern es sich nicht um die Allee beidseitig der Zufahrtsstraße handelt – 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 sie entweder durch Bäume identischer Art, durch gebietsheimische Bäume 1. oder 2. Ordnung oder durch Obst- oder Nussbäume der Qualität „Hochstamm“ zu ersetzen.

## 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 15)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

### 2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Als Dachform für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 55° und einem Dachüberstand an Giebel- und Traufseiten festgesetzt. Der Mindestdachüberstand beträgt 0,40 m. In definierten Teilbereichen (siehe Planzeichnung) der Baufester sind auch Flachdächer mit 0° bis 15° Dachneigung 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.

2.1.2 Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit einer Dachneigung von 0° bis 15° als flache und flachgeneigte Dächer in Verbindung mit einer Dachbegrünung (Mindestsubstrathöhe 5 cm, extensive Pflege) auszuführen.

2.1.3 Dachaufbauten sind in Form von Schlepp-, Giebel- oder Dreiecksgauben bis jeweils maximal 5,00 m Breite zulässig. Es ist nur eine Gaubenform zulässig. Giebel- und Dreiecksgauben müssen mindestens dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zu den Ortsgängen (seitliche Dachbegrenzungskante) sowie zueinander muss mindestens 1,00 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zum Hauptfirst, gemessen parallel zur Dachfläche, muss mindestens 1,25 m betragen. Bei Herstellung einer Wiederkehr kann auf den oberen Abstand verzichtet werden.

2.1.4 Als Dacheindeckung bei Satteldächern sind ausschließlich rote bis braune Ziegel oder Dachsteine zulässig.

2.1.5 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig.

### 2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

2.2.1 Werbeanlagen können zugelassen werden und sind wie folgt beschränkt:

- Anbringung: flach an der Gebäudefassade;
- Höhe: dürfen die Traufhöhe des Gebäudes nicht überragen (bei Dächern mit Überstand: Schnittpunkt äußere Wandfläche / äußere Dachhaut; bei sonstigen Dächern: oberster Punkt der äußeren Wandfläche – Brüstungshöhe);
- Länge: max. 2/3 der jeweiligen Wandfläche;
- Größe: max. 10 % der jeweiligen Fassadenfläche.

- 2.2.2 Freistehende Werbeanlagen können zugelassen werden und sind wie folgt beschränkt:
- Anzahl: max. eine freistehende Werbeanlage;
  - Größe: max. 1,50 m Breite;
  - Höhe: max. 2,00 m.
- 2.2.3 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven sowie in den Himmel abstrahlende Werbung (Laserwerbung, Skybeamer, Booster u. ä.) sind nicht zulässig.
- 2.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 2.3.1 Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen auf privatem Gelände, die weder als Zugang, Arbeits- oder Lagerfläche noch als Terrasse oder Veranstaltungsfläche genutzt werden, sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Auf die Pflanzung von immergrünen Sträuchern (z. B. Kirschlorbeer – *Prunus laurocerasus*) ist zu verzichten.
- 2.3.2 Abstellflächen wie Abfalltonnen- bzw. Abfallcontainerplätze und Lagerplätze sind mit einem festen Sichtschutz und/oder einer dichten Bepflanzung gegenüber der Landschaft abzuschirmen. Die Anlagen zur Abschirmung sind, sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt, mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen zu begrünen. Bei Holzwänden kann auf zusätzliche Begrünung verzichtet werden.
- 2.4 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- Als Einfriedungen zulässig sind Gehölzpflanzungen (z.B. Hecken) und offene Einfriedungen (z.B. Lattenzaun, Drahtzaun) bis zu einer Höhe von 1,5 m über Gelände (nach Baufertigstellung). Zulässig sind auch Mauern in Naturstein sofern sie eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.
- 2.5 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**
- Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Gebäude zu konzentrieren.
- 2.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**
- Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen. Die entsprechenden Netze sind in Erdverkabelung auszuführen.
- 2.7 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**
- 2.7.1 Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist dezentral zu beseitigen. Eine Einleitung in das bestehende Entwässerungssystem ist zulässig. Maßnahmen zur Rückhaltung oder Nutzung von Niederschlagswasser, z. B. Retentionszisternen, sind zulässig. Die konkrete Ausgestaltung ist mit der Gemeinde Ihringen abzustimmen. Die Anforderungen der Niederschlagswasserverordnung sind einzuhalten.
- 2.7.2 Das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Privater Parkplatz“ ist in einer offenen Geländerinne in eine Versickerungsmulde zu führen. Die konkrete Ausgestaltung ist mit der Gemeinde abzustimmen. Die Anforderungen der Niederschlagswasserverordnung sind einzuhalten.

## **2.8 Nutzung erneuerbarer Energien**

(§ 74 (1) Nr. 1 und 3 LBO i. V. m. § 74 (1) Satz 2 LBO)

Die oben aufgeführten örtlichen Bauvorschriften nach § 74 (1) Satz 1 Nrn. 1 und 3 LBO gelten grundsätzlich nur, wenn sie gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen.

## **3 HINWEISE**

### **3.1 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](mailto: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.

### **3.2 Geologie**

Im Plangebiet liegt teilweise eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Löss" und "Holozäne Abschwemmmassen" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Kaiserstuhl-Magmatite" im Untergrund zu erwarten.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **3.3 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.

### **3.4 Bodenschutz**

#### Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.

Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

#### Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Oberboden

- Ein Überschuss an Oberboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Oberboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Oberbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

### **3.5 Bodenkunde**

Bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen. Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

### **3.6 Artenschutz: Vermeidungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen**

3.6.1 Um das Vogelschlagrisiko zu minimieren, sind großflächige, vertikal zusammenhängende Glasflächen ab einer Fläche von 3 m<sup>2</sup> entweder durch technische Maßnahmen für Vögel sichtbar zu machen oder durch ein mindestens 3 m vorkragendes Vordach zu übersichern. Auch verspiegelte Fassaden oder volltransparente Verglasungen über Eck, beispielweise als Balkongeländer, sind nicht zulässig, es sei denn sie befinden sich hinter einem mindestens 3 m breiten Vordach.

3.6.2 Kontrollmaßnahmen im Vorfeld der Fällung älterer Bäume: Ist die Fällung älterer Bäume (BHD >40 cm) erforderlich (z.B. aus Gründen der Verkehrssicherheit), sind diese im Vorfeld durch einen Fledermausexperten auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren zu überprüfen. Bei einem positiven Befund sind die vom Experten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorgeschlagenen Maßnahmen durchzuführen, um mögliche Verbotstatbestände auszuschließen.

3.6.3 Kontrolle der potenziellen, einsehbaren Quartiere vor Beginn der Sanierungsarbeiten am Dach: Die geeigneten, einsehbaren Quartiermöglichkeiten müssen vor Beginn der Sanierungsarbeiten auf Besatz durch Fledermäuse kontrolliert werden. Bei einem positiven Befund sind die vom Experten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorgeschlagenen Maßnahmen durchzuführen, um mögliche Verbotstatbestände auszuschließen.

3.6.4 Fristenregelung für die Durchführung der Sanierungsarbeiten am Dach: Folgendes Vorgehen ist erforderlich, wenn Arbeiten am Dach außerhalb der Monate Oktober und März/April durchgeführt werden sollen.

- Bei der Durchführung von Arbeiten zwischen November und Februar müssen im Vorfeld der Sanierungsarbeiten (nach vorhergehender Besatzkontrolle) die möglichen Winterquartiere des Grauen Langohres im Mauerwerk im Dach verschlossen werden.
- Müssen die Bauarbeiten auch noch nach April fortgeführt werden, ist durch Schwärmkontrollen bzw. Sichtkontrollen und – im Fall eines Vorkommens – durch Verschluss von Quartiermöglichkeiten sicherzustellen, dass keine Fledermäuse durch die Bauarbeiten geschädigt werden.

Das konkrete Vorgehen ist bereits im Vorfeld mit einem Fledermausexperten abzustimmen, um mögliche Verbotstatbestände auszuschließen. Eine Ökologische Baubegleitung ist erforderlich.

3.6.5 Beginn anderer umfangreicher Bauarbeiten – mit Ausnahme der Sanierungsarbeiten am Dach - außerhalb der Kernbrutzeit der in der Umgebung auftretenden Vogelarten: Beginn der Bauarbeiten nicht innerhalb der Kernbrutzeiten relevanter Vogelarten, d.h. nicht zw. Anfang April und Ende Juli.

- Baumfällmaßnahmen dürfen nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.
- Fledermausmonitoring im Bereich des Kaltdachs: Zur Evaluierung der Rahmenbedingungen bzw. des Erfolgs der Maßnahme aus Festsetzung 1.9 (Schaffung eines Quartiers für die Fledermausart Graues Langohr im Dachstuhl des südöstlichen Gebäudeteils) erfolgt ein Monitoring, das folgende Punkte umfasst:
- Messung des Temperaturverlaufes im Jahr vor dem Baubeginn
- Wiederholung der Messung des Temperaturverlaufes nach Ausführung der Arbeiten

- Überprüfung der Nutzung des Quartiers nach Ausführung der Arbeiten
  - Schritt 1: Überprüfung der Nutzung über Sichtnachweise bzw. Spuren der Nutzung (Kot) im Dachraum durch mehrfache Begehungen.
  - Schritt 2: Sollten sich keine Hinweise auf eine Nutzung ergeben, Überprüfung durch Schwärmkontrollen, ob die Grauen Langohren das Quartier noch anfliegen.

Das Monitoring erfolgt im 1. und 2. Jahr nach der Fertigstellung sowie anschließend im zweijährlichem Rhythmus bis zum 10. Jahr nach der Fertigstellung.

### 3.7 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die durchgewachsene Christbaumkultur ist mittelfristig in einen Eichen-(Misch)-Wald umzuwandeln. Dazu werden Zug um Zug über einen Zeitraum von 10 Jahren jedes 2. Jahr während des Winters jeweils ein Fünftel der vorhandenen Nadelbäume entfernt, bis nach 10 Jahren die Entnahme abgeschlossen ist. Im Bestand vorhandene Laubbäume werden belassen. In die entstehenden Rodungsflächen bzw. Lücken werden zeitnah im Frühjahr nach der jeweiligen Entnahme der Nadelbäume standortheimische Laubbäume (Qualität Heister 100-150 cm, 1 x v) aus autochthonen Herkünften in einer Dichte von durchschnittlich 1 Pflanze pro 2,25 m<sup>2</sup> in truppweiser Mischung gepflanzt. Nach Süden zu ist ein 10 m breiter, artenreicher Waldmantel aus standortheimischen Sträuchern autochthoner Herkunft anzulegen. Eine walddtypische Pflege der Pflanzung (Freischneiden, Sichern gegen Wildverbiss, Auslichten) ist erforderlich.

#### **Artenliste** (nicht abschließend)

##### Eichen-Mischwald:

Traubeneiche	Quercus petraea (Anteil mind. 50 %)
Hainbuche	Carpinus betulus
Buche	Fagus sylvatica
Vogelkirsche	Prunus avium
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winterlinde	Tilia cordata
Mehlbeere	Sorbus aria
Feldahorn	Acer campestre

##### Waldmantel:

Liguster	Ligustrum vulgare
Hartriegel	Cornus sanguinea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Berberitze	Berberis vulgaris
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hundsrose	Rosa canina
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

### 3.8 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, solange die Grenzwerte der gesetzlichen Bestimmungen nicht überschritten werden.

Ihringen, den

**fsp.stadtplanung**

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

Bürgermeister  
Benedikt Eckerle

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.

#### 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

Ihringen, den

Bürgermeister  
Benedikt Eckerle

Bürgermeister  
Benedikt Eckerle