

Fertigung:
Anlage:
Blatt:
1
1-3

SATZUNGEN

der Gemeinde Ihringen a. K., OT Wasenweiler (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

über

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan "Kehnermatten II" und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Kehnermatten II"

Der Gemeinderat der Gemeinde Ihringen hat am 20.06.2016

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan "Kehnermatten II" sowie
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Kehnermatten II"

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2015 (GBl. S. 1147).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB sowie
- b) die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

ergibt sich aus dem gemeinsamen "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes sowie den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan.

§ 2 Bestandteile

- a) Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen aus:

1. dem Zeichnerischen Teil	M. 1:500	i.d.F.v. 04.04.2016
2. dem Textlichen Teil - planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan		i.d.F.v. 13.06.2016
3. Straßenplanung (BIT Ing. AG) mit		
Lageplan	M. 1 : 250	i.d.F.v. 25.08.2015
Längsschnitt	M. 1 : 500/50	i.d.F.v. 25.08.2015
Regelquerschnitt	M. 1 : 50	i.d.F.v. 25.08.2015

- b) Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan bestehen aus:

1. gemeinsamem Zeichnerischen Teil	M. 1:500	i.d.F.v. 04.04.2016
2. Textlichem Teil – örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan		i.d.F.v. 13.06.2016

- c) Beigefügt sind:

1. die gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan		i.d.F.v. 13.06.2016
2. der Umweltbericht (Gaede + Gilcher, Freiburg)		i.d.F.v. April 2016
3. die Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan		i.d.F.v. 13.06.2016
4. Entwässerungskonzept (BIT Ing. AG)		i.d.F.v. März 2014
5. Hydrogeolog. Voruntersuchungen (Büro Taberg)		i.d.F.v. 15.09.2015
6. Übersichtsplan	M. 1:5.000	i.d.F.v. 02.09.2015
7. Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB		i.d.F.v. 13.06.2016

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

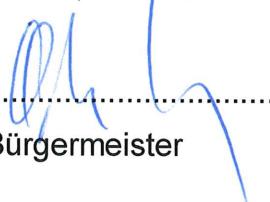
Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 100.000,00 EUR geahndet werden.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Kehnermatten II" und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Kehnermatten II" treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.



Ihringen a. K., den 20. 6. 2016


Obert, Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

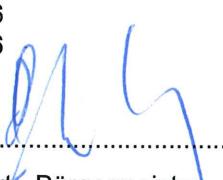
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung unter Beachtung des nachstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Ihringen a. K. übereinstimmt:

Aufstellungsbeschluss:	09.02.2015
Beteiligung der Öffentlichkeit:	04.03. - 10.04.2015
1. Offenlage:	22.01. - 23.02.2016
2. eingeschränkte Offenlage	09.05. - 24.05.2016
Satzungsbeschluss:	20.06.2016

01. NOV. 2017

Ihringen a. K.,




Obert, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

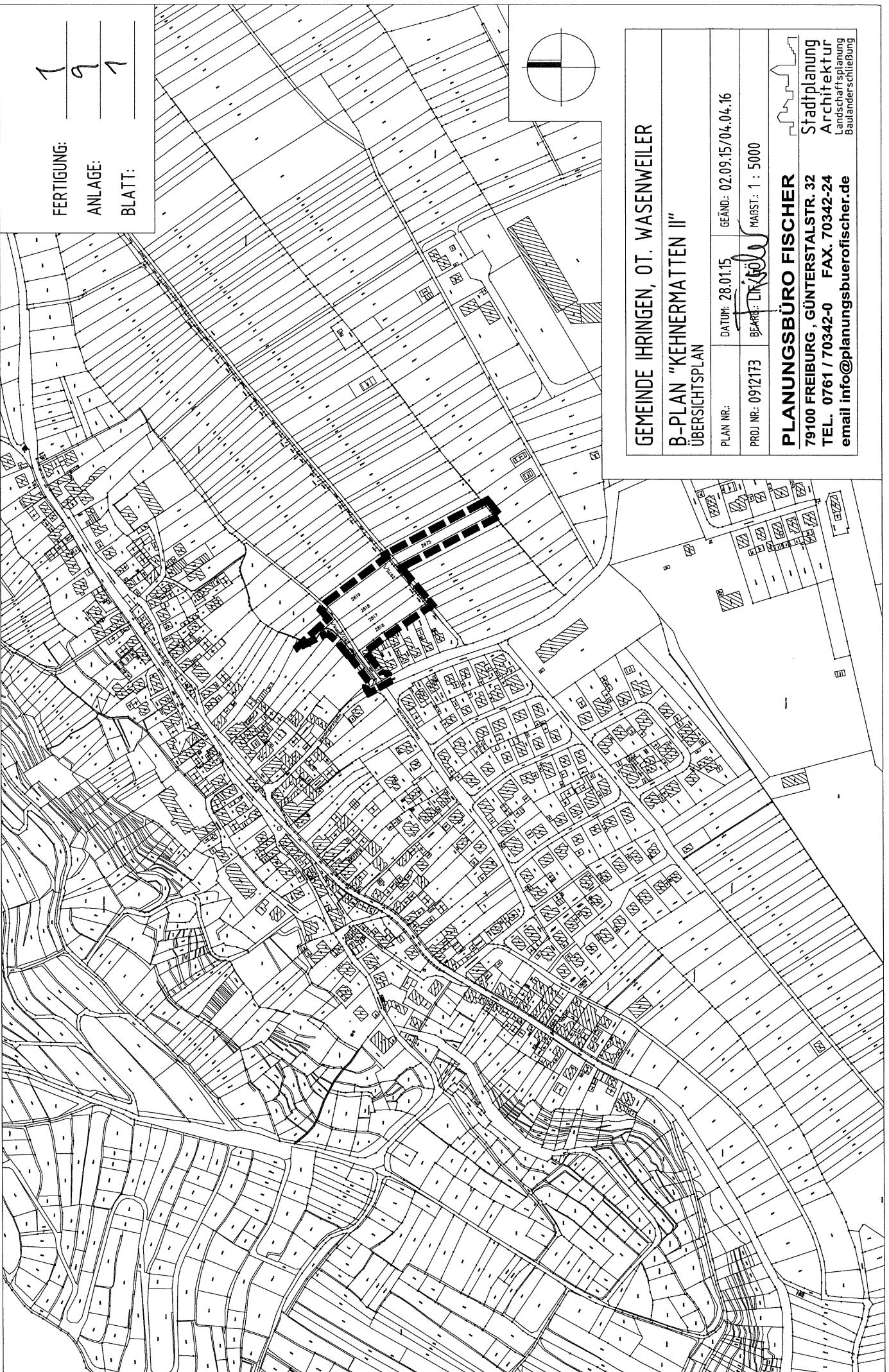
Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung v. 20.10.2015

Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom 29. 11. 2017

Ihringen a. K., 30. 11. 2017




Obert, Bürgermeister



Fertigung: 2
Anlage: 2
Blatt: 1-11

BEGRÜNDUNG

- zum Bebauungsplan "Kehnermatten II" und
- zu den örtlichen Bauvorschriften
zum Bebauungsplan "Kehnermatten II"

der Gemeinde Ihringen a. K., OT Wasenweiler
(Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Ihringen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kehnermatten II" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ziel der Planung ist die Schaffung und Bereitstellung von Bauflächen. Dies ist erforderlich, da zum einen in Wasenweiler nahezu keine freien Baugrundstücke zur Verfügung stehen, zum anderen aber eine größere Nachfrage Bauwilliger festzustellen ist.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzung zur Erschließung und Bebauung des Gebietes "Kehnermatten II" geschaffen werden.

Mit diesem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung der Siedlungserweiterung im Osten des Ortsteiles Wasenweiler sichergestellt werden.

Der Bebauungsplan wird als sog. "qualifizierter Bebauungsplan" nach § 30 Abs. 1 BauGB erstellt und trifft u.a. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen, Bauweise und Verkehrsflächen.

2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss:	09.02.2015
Beteiligung der Öffentlichkeit:	04.03. - 10.04.2015
1. Offenlage:	22.01. - 23.02.2016
2. eingeschränkte Offenlage	09.05. - 24.05.2016
Satzungsbeschluss:	20.06.2016



3 Übergeordnete Planung

3.1 Regionalplan

Wasenweiler ist nach Aussage des Regionalplans "Südlicher Oberrhein" ein Ort mit Eigenentwicklung. Zur Eigenentwicklung gehört die Befriedigung des Bedarfs an Bauflächen für die natürliche Bevölkerungsentwicklung und für den inneren Bedarf.

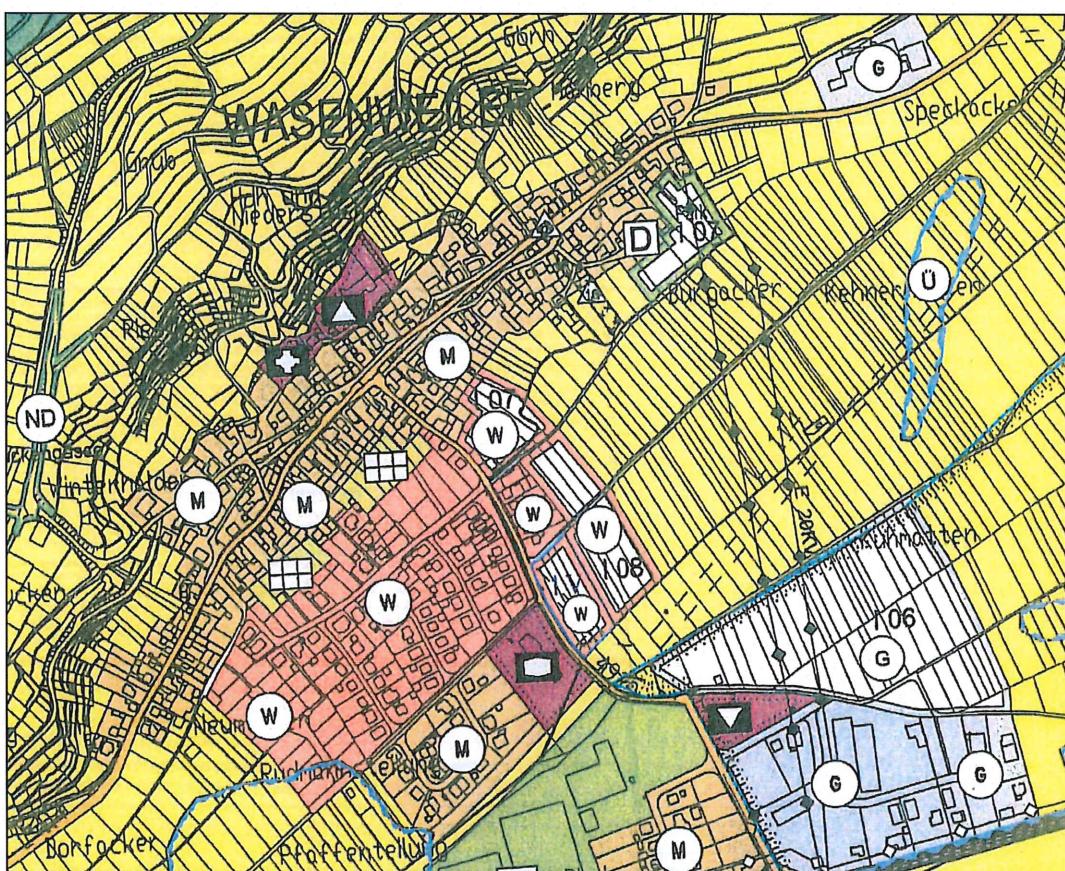
3.2 Flächennutzungsplan

Die Fläche des Planungsgebietes ist im rechtswirksamen FNP der Verwaltungsgemeinschaft Breisach als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Mit Beschluss zur 2. Offenlage hat sich die Gemeinde Ihringen entschlossen, den Geltungsbereich im nördlichen Bereich um die bisher ausgewiesene private Grünfläche zu reduzieren. Lediglich die geringfügigen Restgrundstücke, die sich aus dem Ausbau des Wirtschaftsweges zur Erschließungsstraße ergeben, sollen künftig als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden und dem Baugebiet als Aufenthaltsfläche dienen.

Aufgrund der geringfügigen Flächengröße der öffentlichen Grünfläche wird der B-Plan noch als aus dem FNP entwickelt betrachtet.

Planausschnitt FNP



4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst ca. 0,63 ha, liegt östlich der Ortslage von Wasenweiler und grenzt im Westen an die bestehende Bebauung an der Merdinger Straße. Im Norden, Süden und Osten wird das Planungsgebiet durch landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. Gärten begrenzt.

5 Städtebauliche Konzeption

5.1 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Die Gemeinde Ihringen ist sich der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen bei der Ausweisung des Baugebiets "Kehnermatten II" durchaus bewusst. Die steigende Nachfrage an Bauplätzen, aber auch die Tatsache, dass im OT Wasenweiler in den letzten Jahren kein Baugebiet neu erschlossen wurde, haben die Gemeinde zu diesem Planungsschritt bewogen.

Es liegt im Interesse der Gemeinde, das innerörtliche Potenzial zu nutzen. Auch hier wurden in den letzten Jahren Anstrengungen unternommen. So wurden seitens der Ortsverwaltung 15 Eigentümer innerörtlicher Freiflächen und bzgl. leerstehender Gebäude angeschrieben. Hier kam seitens der Eigentümer keine Rückmeldung. Es verdeutlicht die Problematik, dass gerade in den ländlichen Bereichen Freiflächen sowie leerstehender Wohnraum für die nachfolgende Generation vorgehalten wird.

Gerade in der Ortslage lassen sich unbebaute Flächen von größeren landwirtschaftlichen Betrieben feststellen, die für eine bauliche Nutzung jedoch nicht zur Verfügung stehen, d.h. die Gemeinde hat hier keinen Zugriff auf vorhandene Freiflächen, die sich im Privatbesitz befinden.

Mit der Ausweisung des Baugebiets "Kehnermatten II" wird auf die vorhandene Infrastruktur zurückgegriffen. Bei der Erschließungsplanung wurde flächensparend geplant. Des Weiteren sind die Bauplatzgrößen ebenfalls der Vorgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden angepasst.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Von den gemäß BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden im gesamten Planungsgebiet Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Diese Regelungen stehen vor dem Hintergrund der insgesamt begrenzten Gebietsgröße und der damit verbundenen Absicht, möglichst viele Baugrundstücke schaffen zu wollen. Insbesondere Gartenbaubetriebe beanspruchen i.d.R. vergleichsweise große Flächen, die im Plangebiet kaum zur Verfügung stehen bzw. dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen.

Neben den genannten Gründen sind vor allem Tankstellen mit einer erheblichen Verkehrserzeugung verbunden, die ebenfalls nicht mit dem beabsichtigten Gebietscharakter vereinbar ist. Die knapp bemessenen Erschließungsstraßen sind zudem nicht auf eine mit solchen Nutzungen verbundene Verkehrsbelastung ausgelegt.



Letzteres gilt insbesondere auch für die äußere Anbindung des Gebietes an leistungsfähige Straßen.

Für die hier ausgeschlossenen Nutzungen stehen im Gemeindegebiet Flächen zur Verfügung, die im Hinblick auf die angesprochenen Aspekte eine deutlich bessere Eignung aufweisen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen zum einen nutzungsgerechte Baukörper zulassen, zum anderen aber auch die Anforderungen an ein städtebauliches Einfügen in die umgebende Bebauung berücksichtigen, die sich aus der Lage des Plangebietes am östlichen Ortsrand.

5.3.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt, die Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend mit 0,8 festgesetzt.

5.3.2 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

I.R.d. hydrogeologischen Voruntersuchungen wurden der mittlere Grundwasserhöchststand MHW mit 189,61 m ü.NN und der höchste bisher bekannte Grundwasserstand HHW mit 189,90 m ü.NN ermittelt. Daher wird festgesetzt, dass bei einer Gründung des MHW von 189,61 m ü.NN nicht unterschritten und Gebäude mind. bis zur Höhe des HHW von 189,90 m ü.NN dicht gegen drückendes Wasser auszubilden sind.

Eine Unterkellerung mit einer Gründung unter dem MHW ist ohne Vorliegen einer wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung, die im Einzelfall vom Bauherrn zu beantragen ist, nicht zulässig.

Mit der Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen werden zum einen angemessene Baukörper zugelassen, andererseits aber auch die Ansichtsfläche, die für die Ortsrandlage von Bedeutung ist, beschränkt. Die Höhenentwicklung orientiert sich auch an der westlich angrenzenden bestehenden Bebauung entlang der Merdinger Straße.

Diese Regelungen ermöglichen eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mit maximal zwei Geschossen, wobei bei den Einzelhäusern alternativ 1½-geschossige Gebäude mit Steildach sowie voll zweigeschossige Gebäude mit flacherer Dachneigung bei gleicher Firsthöhe zulässig sind.

Die für die unteren Bezugspunkte maßgeblichen OK Straßenhöhen sind entsprechend dem Entwurf der Straßenplanung, die Bestandteil des B-Plans ist, im "Zeichn. Teil" für jedes Grundstück festgesetzt.

Durch diese Regelung werden übermäßige, unangemessene Bauhöhen vermieden und so die Belange des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt.



5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

In den örtlichen Bauvorschriften wurden im Hinblick auf das Ortsbild bestimmte Festsetzungen zur Dachgestaltung getroffen. Hierzu gehören auch Empfehlungen zu Dachvorsprüngen, die ortsbildtypisch für den Ortsteil Wasenweiler sind. Um den Bauherren hier nicht einzuschränken und um einen größeren Planungsspielraum zu gewähren, sollen Dachüberstände auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein.

5.5 Bauweise

Im Planungsgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Diese Regelung steht vor dem Hintergrund der begrenzten zur Verfügung stehenden Fläche und soll zum einen eine angemessen dichte Bebauung grundsätzlich ermöglichen, die letztendlich sich aber noch in das Ortsbild einfügt.

Mit der geplanten Bebauungsdichte wird die Funktionsfähigkeit des Gebietes insbesondere im Hinblick auf den ruhenden Verkehr gesichert.

Dem gleichen Ziel dient die Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal zwei bzw. zwei pro Doppelhaushälfte bei Doppelhäusern. In vergleichbaren Gebieten hat sich gezeigt, dass bei einer zu starken Verdichtung und der Forderung nach 2,0 Stellplätzen pro Wohneinheit die Problematik auftritt, ausreichend Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

5.6 Flächen für Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und im Hinblick auf die Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraumes als Mischfläche ohne separaten Gehweg wird bei der Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen die Einhaltung eines Mindestabstandes von 0,50 m bzw. 1,00 m zur Verkehrsfläche für erforderlich gehalten.

5.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Mit der Beschränkung der Wohneinheiten auf max. 2 Wohnungen pro Gebäude und der sich daraus ergebenden Bebauungsdichte wird die Funktionsfähigkeit des Gebietes insbesondere im Hinblick auf den ruhenden Verkehr gesichert.

In vergleichbaren Gebieten hat sich gezeigt, dass bei kleineren Bauplätzen und einer zu starken Verdichtung sowie der Forderung nach 2,0 Stellplätzen pro Wohneinheit die Problematik auftritt, ausreichend Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

5.8 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt im Norden über einen Anschluss an die Merdinger Straße auf der Trasse des bisherigen Wirtschaftsweges, der zu diesem Zweck auf eine Breite von 6,0 m ausgebaut wird.



Von da aus wird das Gebiet in südliche Richtung über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit für ein dreiachsiges Müllfahrzeug erschlossen. In der Verlängerung ist hier eine öffentliche Grünfläche als Vorhaltefläche für eine evtl. spätere Erweiterung festgesetzt.

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Grundstücke bleibt weiter gewährleistet.

5.9 Grünflächen / Pflanzgebote

Zur Vermeidung emissionsschutzrechtlicher Konflikte und zur Einbindung des Baugebietes wurde entlang der nordöstlichen Planungsgebietsgrenze ein 3,0 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der entsprechend der angrenzenden Nutzung festgesetzt wird. So wird entsprechend der nordöstlichen angrenzenden Nutzung eine dichte Hecke als Abschirmung für evtl. Spritzmittelabdrift festgesetzt.

Im nördlichen Bereich sind die unmittelbar nördlich an die Erschließungsstraße angrenzenden Restgrundstücke als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Sie sind dem Baugebiet zugeordnet und dienen diesem als Aufenthaltsbereich mit z.B. einer Sitzbank und einem Spielgerät.

Hinsichtlich weiterer Ausführungen zur Grünordnung wird auf den Umweltbericht verwiesen.

5.10 Aufschüttungen

Die geplante Erschließungsstraße ist ca. 0,60 - 0,70 m über OK bestehendem Gelände geplant. Im Hinblick auf die im Baugebiet noch anstehenden Grundwasserstände wird festgesetzt, dass die Grundstücke auf Straßenniveau aufzufüllen sind.

5.11 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Um eine Einbindung des Plangebietes ins Ortsbild bzw. die angrenzende bestehende Bebauung sicherzustellen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude getroffen.

Mit den sehr sparsam getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und Dachgestaltung wird ein Rahmen im Hinblick auf bestimmte Gestaltungsmerkmale vorgegeben, innerhalb dessen der jeweilige Bauherr seine Vorstellungen realisieren kann. Damit soll dem Bauherrn ein größerer Gestaltungsspielraum gewährt werden, gleichzeitig soll aber auch der Gestaltung des Ortsbildes Rechnung getragen werden.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung der Grundstücke gewährleisten und die Versiegelung minimieren. Neben einem attraktiveren Erscheinungsbild wird so zu einer Reduzierung des Regenwasserabflusses beigetragen und die Grundwasserneubildung unterstützt.



In diesem Zusammenhang stehen auch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser. Durch die vorgeschriebene Sammlung des von den Dachflächen stammenden Regenwassers soll der Regenwasserabfluss reduziert, damit die Kanalisation entlastet und letztlich die Hochwassergefahr vermindert werden. Das Niederschlagswasser sollte zur Grundstücksbewässerung genutzt werden.

Für das Planungsgebiet wurde im Hinblick auf die Landesbauordnung die Anzahl der auf dem Grundstück zu schaffenden Stellplätze mit 2,0 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Es hat sich schon in der Vergangenheit gezeigt, dass in der Regel die meisten Haushalte über 2 Pkw verfügen, die Stellplätze aber nicht immer auf dem eigenen Grundstück unproblematisch nachgewiesen werden konnten.

Die derzeit vorhandene Leistungsfähigkeit des ÖPNV sowie die Lage von Wasenweiler im ländlichen Raum erzeugt einen höheren Bedarf an Individualverkehr und damit eine höhere Anzahl an privaten Pkw.

Um zu verhindern, dass eine Vielzahl dieser Fahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum abgestellt werden, der im Baugebiet "Kehnermatten II" ohnehin sparsam ausgelegt ist, muss es im öffentlichen Interesse sein, dass für die jeweiligen baulichen Anlagen notwendige Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück hergestellt werden.

Der öffentliche Straßenraum, der im Planungsgebiet auch Aufenthaltscharakter haben soll, soll künftig nicht mit Autos zugeparkt sein. Wenn die Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden müssen, trägt dies auch zu einer gesteigerten Wohnqualität im Baugebiet bei.

Im Bereich von Straßeneinmündungen ergibt sich die max. zulässige Höhe der Einfriedungen aus den verkehrsrechtlichen Anforderungen hinsichtlich der Sichtverhältnisse. Mit den Festsetzungen zur Einfriedung entlang der öffentlichen Straßen soll dem Planungsziel, die ursprüngliche Struktur dieser Freifläche zu erhalten, Rechnung getragen werden.

Dabei wird Wert gelegt auf eine straßenseitig offene Einfriedung, die nicht als geschlossene Wand wirkt und die aufgrund der festgesetzten Höhe auch noch Durchblicke in den umgebenden Landschaftsraum zulässt. Geschlossene Einfriedungen mit größerer Höhenentwicklung entsprechen eher einem städtischen Bild und entsprechend aus planerischer Sicht nicht den offenen Strukturen des Landschaftsraumes. Die Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen richten sich nach dem Nachbarrecht.

Antennenanlagen können das Erscheinungsbild eines Baugebietes entscheidend prägen. Aufgrund der Lage des Baugebietes am Ortsrand und des Landschaftsbildes wurden einschränkende Festsetzungen hinsichtlich des Umfangs und der farblichen Gestaltung der Anlagen getroffen.



6 Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird über die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Ihringen versorgt.

6.2 Geplantes Entwässerungssystem (BIT Ing. AG)

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird in die bestehende Schmutzwasserkanalsystem eingeleitet.

Oberflächenwasser

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Erschließungsstraße, die an der Merdinger Straße anschließt, zunächst ansteigt und die Stichstraße in Richtung Süd-Osten wieder abfällt. Daher ist es vorgesehen, dass von der Erschließungsstraße abfließende Niederschlagswasser dem Regenwasserkanal in der Merdinger Straße zuzuleiten, während für die Fläche des Baugebiets inkl. der Stichstraße verschiedene Möglichkeiten offen stehen, die untersucht wurden.

In Abstimmung mit der Gemeinde Ihringen wurde die Variante 1 (direkte Ableitung in den Neugraben) als weiter zu betrachtende Lösung festgelegt. Vorteil dieser Variante ist neben dem kürzesten Weg auch die beste Ausnutzung des vorhandenen Gefälles sowie die Möglichkeit einer offenen Ableitung.

Um eine offene Ableitung umsetzen zu können, muss das Wasser von der Straße wie auch von den privaten Grundstücken oberflächig zugeführt werden. Auf den privaten Grundstücken ist das Ziel der Abflussminimierung zu definieren. Dies ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie auch aus ökonomischen Gründen (gebührenrelevant) sinnvoll. Hierzu gehören die Erstellung von Gründächern im Flachdachbereich (z.B. Garagen), die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen und der Einsatz von Retentionszisternen.

Retentionszisternen besitzen neben der Funktion der Brauchwassernutzung (z.B. für Gartenbewässerung) einen reinen Rückhalteteil.

In der offenen Zuführung zum Neugraben kann auch die Installation von Rückhaltevolumen erfolgen (z. B. durch Aufweitung). Die Drosselung erfolgt in diesem Fall kurz vor der Einleitung in den Vorfluter. Damit dieser nicht in die Entwässerungsstruktur zurückstauen kann, sollte im Übergangsbereich zwischen Baugebiet und Graben eine Rückstaueinrichtung eingebaut werden.

(Auf die weiteren Ausführungen im Entwässerungskonzept wird verwiesen)

6.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird mittels Verkabelung durchgeführt.

6.4 Abfallwirtschaft

Zusätzliche Flächen für die Aufstellung von Wertstoffmüllcontainern im Planungsgebiet sind nicht erforderlich.



7 Hydrogeologische Voruntersuchungen (Büro Taberg)

- 7.1 Zur Klärung der zu erwartenden Grundwasserstände im Planungsgebiet wurden seitens des Ing.büros Taberg hydrogeologische Voruntersuchungen durchgeführt. Dabei wurden zum Vergleich die Stichtagsmessungen der Sonderbohrungen SB1 – SB6 die Messerwerte von 3 amtlichen Grundwassermessstellen im nahen Umfeld des Baugebietes gegenübergestellt. Die Untersuchungen kamen dabei zu folgendem Ergebnis:

"Die Berechnungen haben ergeben dass die Bemessungswasserspiegel für das geplante Baugebiet mit durchschnittlich 189,61 m ü.NN für den Mittleren Grundwasserhöchststand MHW sowie mit durchschnittlich 189,90 m ü.NN für den höchsten Grundwasserstand HHW anzusetzen sind.

Entsprechend der Stellungnahme des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald ist das Bauen im Grundwasser und soweit wie möglich auch in dessen Schwankungsbereich im Interesse des Grundwasserschutzes und der Bauherren zu vermeiden. Daher wird nach den vorliegenden Berechnungen empfohlen, die Höhe von 189,61 m ü.NN für den mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) bei der Gründung nicht zu unterschreiten. Sollte eine Gründung unterhalb des MHW geplant werden, ist neben einem Wasserrechtsantrag zur Absenkung des Grundwasserspiegels eine Berechnung des hydraulischen Grundbruchs erforderlich.

Die durch die Sondierbohrungen gewonnenen Ergebnisse zeigten nur leicht gespannte Grundwasserverhältnisse.

Ein hydraulischer Grundbruch ist theoretisch möglich, aber aufgrund der geringen Grundwasserstände in einer geplanten Baugrube unwahrscheinlich.

Beim Eingriff in den Grundwasserschwankungsbereich zwischen Mittlerem Höchstwasserstand MHW und Höchstwasserstand HHW durch Baumaßnahmen sind die Gebäude mindestens bis zur Höhe des höchsten Grundwasserstandes HHW dicht gegen drückendes Wasser auszubilden."

(Auf detaillierte Ausführungen im Untersuchungsbericht, der dem B-Plan beigefügt ist, wird verwiesen).

8 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 0,63	ha = 100,0 %
Erschließung	ca. 0,10	ha = 15,9 %
öffentliche Grünfläche	ca. 0,14	ha = 22,2 %
Nettobaufäche / WA	ca. 0,39	ha = 61,9 %



9 Statistische Werte

Bei 10 Bauplätzen ergibt sich eine Ø Grundstücksgröße von ca. 390 m²

Annahme:

6 Einzelhäuser

davon z.B. 3 mit 1 Wohneinheit	=	ca.	3	WE
davon z.B. 3 mit 2 Wohneinheiten	=	ca.	6	WE

4 Doppelhauseinheiten

davon z.B. 4 mit 1 Wohneinheit	=	ca.	4	WE
	=	ca.	13	WE

Bei einer Ø-Belegung mit 3 EW/WE

13 WE x 3 EW = 39 EW

und einem Bruttobauland von ca. 0,51 ha (ohne öffentliche Grünfläche Flst.Nr. 2875) ergibt sich eine Bruttowohndichte von 39 EW/0,51 ha = 76 EW/ha.

10 Kostenschätzung

10.1 Erschließung (BIT Ing. AG)

1. Baustelleneinrichtung, Verkehrssicherung	3.000,00 €
2. Entwässerungskanalarbeiten – Regenwasser / Ableitung	46.500,00 €
3. Entwässerungskanalarbeiten – Schmutzwasser	53.000,00 €
4. Wasserversorgungsarbeiten	18.000,00 €
5. Kabelverlegearbeiten / Straßenbeleuchtung	8.500,00 €
<u>6. Verkehrswegebauarbeiten</u>	<u>112.000,00 €</u>
Gesamtkosten -netto-	241.000,00 €
<u>MwSt. 19%</u>	<u>rd. 46.000,00 €</u>
Gesamtkosten -brutto-	287.000,00 €
<u>Planung und Bauleitung (16%)</u>	<u>ca. 46.000,00 €</u>
Projektgesamtkosten -brutto-	<u>333.000,00 €</u>

10.2 Grünordnerische Maßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen

pauschal ca. 7.000,00 €

11 Beabsichtigte Maßnahmen

Der B-Plan soll Grundlage sein für

- Umlegung
- Grunderwerb
- Vereinfachte Umlegung
- Erschließung

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des B-Planes erforderlich werden.



Freiburg, den 07.02.2014 LIF-ta
28.01.2015
02.09.2015
04.04.2016 LIF-ba
13.06.2016

Ihringen, den

■ 173Beg08.doc

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

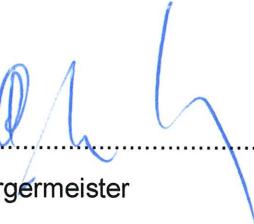
Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de


Planer  Obert, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung v. 20.10.2015
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Ihringen,

 Obert, Bürgermeister 



Planungsbüro Fischer

Günterstalstr. 32 ■ 79100 Freiburg ■ Tel. 0761/70342-0

Seite 11

Stand: 13.06.2016

Fertigung:2
Anlage:3
Blatt:1-15

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Kehnermatten II" der Gemeinde Ihringen a. K., OT Wasenweiler (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA

(§ 4 BauNVO)

Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen sind die Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) werden durch Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

2.2 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Grundwasserstände / Unterkellerung

Nach Berechnungen der hydrogeologischen Untersuchungen beträgt der mittlere Grundwasserhöchststand MHW 189,61 m ü.NN, der höchste bisher bekannte Grundwasserstand HHW 189,90 m ü.NN. Bei der Gründung darf der MHW von 189,61 m ü.NN nicht unterschritten werden. Gebäude sind mind. bis zur Höhe des HHW von 189,90 m ü.NN dicht gegen drückendes Wasser auszubilden.

Eine Unterkellerung mit einer Gründung unter dem MHW ist ohne Vorliegen einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung, die im Einzelfall vom Bauherrn zu beantragen ist, nicht zulässig.

2.2.2 Traufhöhe

Die max. zulässige Traufhöhe der Gebäude darf max. 6,50 m betragen, gemessen von OK Straße in der Mitte der Grundstücksseite, von der aus die Zufahrt erfolgt, bis Schnittpunkt Außenwand/OK Dachhaut.

Die für den unteren Bezugspunkt maßgebliche OK Straße ist dem Entwurf der Straßenplanung, die Bestandteil des B-Plans ist, zu entnehmen.



Die max. festgesetzte Traufhöhe darf bei Vorbauten, Gauben, Dachreitern, Widerkehren oder Rücksprüngen überschritten werden, sofern diese in ihrer Breite nicht 30 % bei Einzelhäusern bzw. 50 % bei Doppelhäusern der Gebäudelänge überschreiten und nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vor- oder zurücktreten.

2.2.3 Firsthöhe

Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude darf max. 10,00 m betragen, gemessen ab OK Straße, in der Mitte der Grundstücksseite, von der aus die Zufahrt erfolgt.

Die für die unteren Bezugspunkte maßgeblichen OK Straßenhöhen sind entsprechend dem Entwurf der Straßenplanung, die Bestandteil des B-Plans ist, im "Zeichn. Teil" für jedes Grundstück festgesetzt.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Dachvorsprünge bis 0,50 m sind generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

4.1 Im Planungsgebiet wird die "offene Bauweise" (o) nach § 22 BauNVO festgesetzt, es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5 Flächen für Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

5.1 Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig.

5.2 Bei paralleler Anordnung von Garagen und überdachten Stellplätzen zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 0,50 m zur Verkehrsfläche, bei senkrechter Anordnung ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird für freistehende Einzelhäuser mit 2 Wohnungen pro Gebäude, für Doppelhäuser mit max. 2 Wohnungen pro Gebäude (gemeint ist pro Doppelhaushälfte) festgesetzt.



7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1 Private Grünflächen "Gartenland"

Die bestehenden Gärten im nördlichen Bereich sind im "Zeichn. Teil" als private Grünfläche "Gartenland" ausgewiesen.

Die vorhandenen Grünbestände sind in Art und Umfang zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

8.1 Nordöstlicher Pflanzstreifen

Im Plangebiet sind innerhalb des Plangebiets, entlang der Grenze zum Flurstück 2820, Heckenpflanzungen als Maßnahmen zur Reduktion von schädlichen Immissionen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung erfolgt mit mindestens 3 m Breite und besteht aus standortheimischen Sträuchern und Heistern. Die Dichte der Pflanzung darf durchschnittlich 1 Pflanze pro 2,25 qm (1,5 x 1,5 m im Halbverband) nicht unterschreiten. Die Hecke muss eine gleichmäßig geschlossene Struktur aufweisen. Lückenbildungen sind zu vermeiden (z.B. keine Pflanzung von Einzelbäumen in der Hecke).

Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Heckenrose	<i>Rosa canina</i>
Buschrose	<i>Rosa corymbifera</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Liguster *	<i>Ligustrum vulgare</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Heckenkirsche *	<i>Lonicera xylosteum</i>
Pfaffenhütchen *	<i>Euonymus europaeus</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
*giftig	

8.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf "privaten Grundstücken"

Auf den privaten Grundstücken ist ab angefangener 400 m² Grundstücksfläche und gemäß Planeintrag ein einheimischer Laubbaum der Sortierung 12/14 oder ein hochstämmiger Obstbaum der Sortierung 10/12 (widerstandsfähige Lokalsorten) anzupflanzen. Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden. Bei Absterben der Bäume sind Nachpflanzungen vorzunehmen.



Nach § 178 BauGB kann die Gemeinde Ihringen die Grundstückseigentümer zur Umsetzung des Pflanzgebots verpflichten.

Große Bäume:

Acer platanoides ¹	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche*
Juglans regia	-	Walnuss
Populus tremula	-	Zitterpappel
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur ²	-	Stieleiche
Salix caprea	-	Salweide
Tilia cordata	-	Winterlinde

Kleine bis mittelgroße Bäume

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Castanea sativa	-	Esskastanie
Prunus padus	-	Traubenkirsche

Apfelsorten wie:

Bitterfelder, Brettacher, Hauxapfel, Jakob Fischer, Ontario, Ulmer Polizeiapfel, Boskoop, Neunerschläferapfel

Birnensorten wie:

Pastorenbirne, Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Hanauer Wertbirne

Kirschsorten wie:

Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler, Didikirsche, Dollenseppeler

8.3 Erhalt von Gehölzen

Die im "Zeichn. Teil" eingetragenen Gehölze sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen mit einer funktionsfähigen Absperrung vor Beschädigungen und Befahrens des Wurzelraums zu schützen.. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Auf dem Flurstück 2975 werden folgende Maßnahmen umgesetzt:

1. Anlage einer belebten Versickerungsmulde entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze. Die Versickerungsmulde ist gemäß der technischen Anforderungen zu bewirtschaften und zu pflegen.
2. Umwandlung von ruderalem Grünland in extensiv genutzte Streuobstwiese entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze:

¹

außer Acer platanoides "Faasens Black" und Acer platanoides "Summershade"

²

außer Quercus robur "Fastigiata"



- a. Dauerhafte Erhaltung des Grünlands durch extensive Bewirtschaftung mit dreischüriger Mahd mit Abräumen des Mähgutes in den ersten drei Jahren (ohne Festlegung des Mahdzeitpunktes), danach zweischürige Mahd mit Abräumen des Mähgutes, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Mai, zweite Mahd nicht vor Ende Juli erfolgt. Verzicht auf Düngung und den Einsatz von Bioziden. Zur Verbesserung der Strukturvielfalt sollen bei jedem Schnitt 10% wechselnder Restfläche ungeschnitten bleiben.
- b. Pflanzung von 6 Hochstamm-Obstbäumen der Sortierung 12/14. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Auswahlliste:

Apfel (Hochstamm, Sorte)	<i>Malus</i>
Birne (Hochstamm, Sorte)	<i>Pyrus</i>
Walnuss (Sämling oder Sorte)	<i>Juglans</i>
Kirsche (Hochstamm, Sorte)	<i>Rrunus</i>

- c. Pflanzung von 2 Bruchweiden (*Salix fragilis*) am Neugraben. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ein Auf-den-Stock-setzen zu Verjüngungszwecken ist zulässig.
- d. Lagerung von Totholz aus der Fällung benachbarter Bäume bis zum Zerfall.
- e. Aufhängen von Nistkästen für 1 x Star, 1 x Blaumeise, 1 x Kohlmeise an Bäumen (ersatzweise auf Pfosten).

9.2 Entlang des Neugrabens ist ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen ausgewiesen.

Im "Gewässerrandstreifen" sind verboten:

1. der Umbruch von vorhandenem Dauergrünland,
2. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch verfahrensfreie Vorhaben gem. LBO), zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune,
3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
4. die Beseitigung standortgerechter Bäume und Sträucher, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist,
5. die Lagerung von Baumaterial sowie eine Bodenverdichtung während der Bauphase.

Im "Gewässerrandstreifen" sind zulässig:

1. der vorhandene Wirtschaftsweg

9.3 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass gewährleistet wird, dass ein Schadstoffeintrag in das Regenwasser verhindert wird.

9.4 Im Plangebiet dürfen Gehölze und Gebüsche nur außerhalb der Brutzeit der Vögel entfernt werden; Eine Entfernung ist daher nur zulässig in der Zeit von Oktober bis Februar.

9.5 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.



9.6 Gestaltung befestigter Flächen

Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind auf ein Minimum zu beschränken.

Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wasserdurchlässiges Betonpflaster, Rassengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) und einem geeigneten Unterbau auszuführen. Ausgenommen hiervon ist nur der direkte Zugangsweg zum Hauseingang. Diese Flächen sind mit Gefälle zu den anschließenden unbefestigten Flächen herzustellen.

Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (auch Be- und Entladen), sind wasserundurchlässig zu befestigen.

10 Von der Bebauung und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB und § 25a und b BauGB)

10.1 Sichtflächen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen von Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume (Hochstämme), Lichtmaste und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrgästen, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

11 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

11.1 Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

11.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

12 Flächen für Hochwasserschutz und für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

12.1 Südöstlich angrenzend an das Planungsgebiet ist auf Flst.Nr. 2975 eine Entwässerungsmulde zur Rückhaltung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem nördlich angrenzenden Planungsgebiet in den südlich angrenzenden Neugraben ausgewiesen (s. auch Entwässerungskonzept BIT Ing. AG).



13 Flächen für Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

13.1 Die Baugrundstücke sind auf Straßenniveau aufzufüllen.

14 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§ 1 BauGB i.V.m. §§ 135 a + b BauGB)

Als Kompensation für die erheblichen Beeinträchtigungen werden Maßnahmen des Ökokontos herangezogen, da der Kompensationsbedarf nicht innerhalb des B-Plangebiets gedeckt werden kann. Es sind daher die folgenden, gebietsexternen Sammelausgleichs- und –ersatzmaßnahmen erforderlich:

Ökokonto-Maßnahme Wa 15g (Teilfläche):

- Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland auf Flst. 2653 (Teilfläche). Dies erfolgt durch Umbruch und Saatbettvorbereitung mit nachfolgender Einsaat mit autochthonem Saatgut (bereits durchgeführt).
- Danach erfolgt eine dauerhafte extensive Nutzung der Wiese durch zweischürige Mahd mit Abräumen des Mähgute, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Mai, zweite Mahd nicht vor Ende Juli erfolgt. Zur Verbesserung der Strukturvielfalt sollen bei jedem Schnitt 10% wechselnder Restfläche ungeschnitten bleiben. Düngung und der Einsatz von Bioziden sind unzulässig.



B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1 Es sind alle Dachformen zulässig.
- 1.2 Dachflächen sind bis zu einer Dachneigung von 10° extensiv zu begrünen.
- 1.3 Als Dachaufbauten sind nur Schlepp- und Giebelgauben zulässig. Dachaufbauten (gemessen an den Gaubenbacken) sind nur bis zu 1/2 der Länge der zugehörigen Dachlänge (gemessen am First), Widerkehren bis zu 1/2 der Länge der zugehörigen Dachlänge (gemessen am First) zulässig. Der Abstand zu den Ortsgängen (bei Einzelhäusern zu beiden Giebelseiten, bei Doppel- und Reihenhäusern nur zur Giebelseite, und nicht zur Brandwand) muss bei Gauben mind. 1,5 m, bei Widerkehren mind. 2,50 m und der Abstand zum Hauptfirst (senkrecht gemessen) mind. 0,5 m betragen.

Die Mindestdachneigung für Schleppgauben beträgt 15°; der Dachansatz muss mind. 0,50 m (senkrecht gemessen) unter dem Hauptfirst liegen.

Giebelständige Gauben müssen mind. dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen.

- 1.4 Dacheinschnitte (Negativgauben) sind nur bis zu 1/3 der Länge der zugehörigen Dachlänge (gemessen am First) zulässig. Der Abstand zu den Ortsgängen (Giebelseiten) muss mind. 1,50 m betragen. Zwischen mehreren Dacheinschnitten ist der Abstand ebenfalls einzuhalten.
- 1.5 Es sind Dachüberstände von mind. 0,50 m (waagrecht gemessen) an der Traufe und mind. 0,50 m am Ortgang (Giebelseite) erwünscht. Nicht zulässig sind senkrecht über die Außenwände heruntergezogene Dachflächen.

2 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- 2.1 Pro Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze nachzuweisen.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und Vorgärten

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind ausschließlich einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten, Abstellplätze und Terrassen.



4 Regenwasserrückhalt und Regenwassernutzung

(§ 74 Abs. 3 Nr. 3 LBO)

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, zur Vermeidung von Hochwasser-gefahren und zur Schonung des Wasserhaushalts ist das Niederschlagswas-ser von Dachflächen auf jedem Baugrundstück zu sammeln und nur gedros-selt abzuleiten. Dazu ist auf jedem Grundstück die Errichtung und der dauer-hafte Erhalt einer Retentionszisterne mit Anschluss an den öffentlichen Re-genwasserkanal vorzusehen.

Das Rückhaltevolumen muss je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche min-destens 1,5 m³ in Form von bewirtschaftbarem Zisternenvolume zur Verfü-gung stehen. Der Drosselabfluss beträgt dabei max. 1,0 l/s. Das Mindest-rückhaltevolumen ist mit 3,0 m³ pro Grundstück festgelegt.

5 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 5.1 Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen dürfen nur offene Einfriedungen mit Sockel bis 1,00 m Höhe, einschließlich Heckenhinterpflanzung hergestellt werden, gemessen ab Straße. Die Gesamthöhe der Einfriedungen entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen richten sich nach dem Nachbar-recht.

Im Bereich von Straßeneinmündungen und Kreuzungen sowie an den Zu-fahrten zu öffentlichen Straßen müssen die Sichtfelder von Sichthindernissen jeder Art (Einfriedungen) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnober-kante freigehalten werden (s. auch Planungsrechtliche Festsetzung 10.1).

- 5.2 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist unzulässig.

6 Antennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

- 6.1 Pro Gebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) ist nur eine einzige sichtbare Antennenanlage zulässig.
- 6.2 Am Gebäude angebrachte Satellitenantennen müssen in der Farbe der da-hinterliegenden Gebäudefläche angepasst sein.



HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Hinweis des Regierungspräsidiums Stuttgart - Ref. Denkmalpflege/ Archäologische Denkmalpflege

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege 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.

2 Hinweis des LRA Breisgau-Hochschwarzwald – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

2.1 Grundwasserschutz

Das Bauen im Grundwasser und soweit wie möglich auch in dessen Schwankungsbereich ist im Interesse des Grundwasserschutzes und der Bauherren zu vermeiden.

Gebäude dürfen nicht tiefer als in Höhe des mittleren Grundwasserhöchststandes (MHW) gegründet werden und sind mindestens bis zur Höhe des höchsten Grundwasserstandes dicht gegen drückendes Wasser auszubilden.

Im Plangebiet könnten aber ebenfalls gespannte Grundwasserverhältnisse vorliegen. Bei ausreichender Tiefenlage der undurchlässigen Schicht wären evtl. Untergeschosse üblicher Tiefe ohne Eingriff in das Grundwasser möglich.

Nach § 9 Abs.2 Nr.1 WHG gelten auch das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierzu bestimmt oder hierfür geeignet sind, als wasserrechtlich relevante Benutzungen. Eine solche Benutzung bedarf gemäß § 8 Abs.1 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Auch die Entnahme von Grundwasser für eine Wasserhaltung während der Bauzeit der Untergeschosse bedürfte einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Ob diese erteilt werden können, wäre im Zuge eines Wasserrechtsverfahrens zu prüfen.



2.2 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

2. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist zu vermeiden.
3. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
4. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutter- und Unterboden durchzuführen.
5. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist davor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
6. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken; wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
7. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
8. 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 Mutterboden

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



3 Hinweis der Gemeinde Ihringen

- 3.1 Schon bei der Ausweisung von künftigen Bauflächen im Flächennutzungsplan wird versucht, ausreichend Abstand zu bestehenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten. Aufgrund der besonderen Siedlungsstruktur von Wasenweiler ist dies jedoch nicht immer einzuhalten. Zwangsläufig werden jedoch Bauflächen immer an landwirtschaftliche Nutzflächen grenzen.
Daher sind Emissionen (Lärm, Geruch, Staub), die von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen können, als ortsüblich hinzunehmen.
- 3.2 Zum Schutz der Wohnbebauung, wird den benachbarten Landwirten empfohlen, die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln in den Morgenstunden (bis ca. 3 Stunden nach Sonnenaufgang) durchzuführen.
- 3.3 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze 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 diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

4 Hinweis der Versorgungsunternehmen

Die Errichtung von Straßenlaternen ist auch auf den privaten Grundstücksflächen zulässig.

5 Hinweis des LRA Breisgau-Hochschwarzwald - Gesundheitsschutz

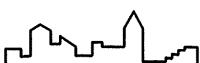
Die Betreiber von Regenwassernutzungsanlagen nach § 13 Trinkwasserverordnung sind verpflichtet, sie dem Gesundheitsamt schriftlich anzugeben. Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben. Einschlägig dafür sind die Normen DIN 1988, DIN 1989 und das DVGWArbeitsblatt W 555.

6 Hinweis des RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

6.1 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten werden aus ingenieurgeologischer Sicht folgende Hinweise vorgetragen:

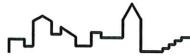
Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.



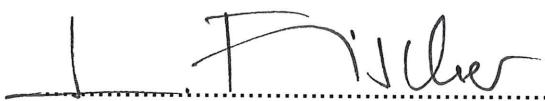
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Freiburg, den 20.02.2014 LIF-ba
 28.01.2015 LIF-ta
 02.09.2015
 04.04.2016
 13.06.2016

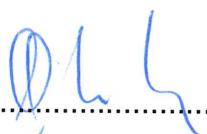
Ihringen, den 20.6.2016

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br
 Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de
 Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de



Planer

Obert, Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Schriftlichen Festsetzungen unter Beachtung des nachstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Ihringen übereinstimmt:

Aufstellungsbeschluss:	09.02.2015
Beteiligung der Öffentlichkeit:	04.03. - 10.04.2015
1. Offenlage:	22.01. - 23.02.2016
2. eingeschränkte Offenlage	09.05. - 24.05.2016
Satzungsbeschluss:	20.06.2016

Ihringen, 01. NOV. 2017



Obert, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung der letzten Änderung v. 20.10.2015
 Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

29.11.2017

Ihringen, 30.11.2017



Obert, Bürgermeister

■ 173Sch08.doc



Planungsbüro Fischer

Günterstalstr. 32 ■ 79100 Freiburg ■ Tel. 0761/70342-0