

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	3
1.3	Regionalplan	4
1.4	Flächennutzungsplan	4
1.5	Angrenzende Bebauungspläne / Sanierungsgebiet	5
1.6	Bestehende Satzungen: Gestaltungs- und Stellplatzsatzung.....	9
1.7	Art des Bebauungsplans	10
1.8	Planungsverfahren	10
2	VER- UND ENTSORGUNG	11
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	11
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
3.2	Bauweise	12
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	12
3.4	Nebenanlagen.....	12
3.5	Private Grünfläche	12
3.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
3.7	Leitungsrecht	13
3.8	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	13
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	14
4.1	Dachgestaltung	14
4.2	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	15
4.3	Einfriedungen und Mauern	15
4.4	Außenantennen.....	15
4.5	Niederspannungsfreileitungen.....	15
4.6	Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser.....	15
5	UMWELTBETRAG.....	16
6	BODENORDNUNG.....	16
7	KOSTEN.....	16
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	16

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Für den Bereich der Grundstücke Flst. Nr. 194 und 195 an der Scherkhofenstraße wurden Bauwünsche geäußert, die mehrheitlich vom Gemeinderat abgelehnt wurden, da diese unter anderem eine Bebauung im rückwärtigen Bereich vorsehen. Das geplante Vorhaben fügt sich bereits nach § 34 BauGB nicht vollständig in die Eigenart der näheren Umgebung hinsichtlich der zu überbauenden Grundstücksfläche ein, soweit es die bisherige hintere Baugrenze für eine rückwärtige Bebauung überschreitet. Dabei bildet die hintere Baugrenze von der Scherkhofenstraße aus, die Rückwand des bestehenden Wohngebäudes (Scherkhofenstraße 23a auf dem Grundstück Flst. Nr. 196/1). Der Gemeinderat sieht die Gefahr, dass die rückwärtigen Bereiche, die einst als private Grünflächen (mit der Zweckbestimmung Hausgärten) vorgesehen waren, nachverdichtet werden könnten, und damit die Qualität dieser Freiräume verloren geht.

Mit dem Entwurf für die Änderung des Bebauungsplans „Wurzelbrunnen-Kammerten“ aus dem Jahr 2006 wurde die Planungsabsicht erarbeitet die rückwärtigen Bereiche als nicht überbaubare Fläche zu erhalten. Es handelt sich hierbei um eines der „grünen Augen“, die in für Ihringen typisches Element darstellen und die bereits im Gemeindeentwicklungskonzept thematisiert und als erhaltenswert eingestuft wurden. So wurde für den rückwärtigen Bereich der Grundstücke Flst. Nr. 194 und 195 ausdrücklich keine Bebauung vorgesehen. Auch der rückwärtige Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 196/1, auf dem sich das bestehende Wohngebäude Scherkhofenstraße 23a befindet, sollte darin nicht als überbaubare Fläche festgesetzt werden. Das Gebäude wird als städtebauliche Fehlentwicklung gesehen und auf den Bestandsschutz reduziert. Es soll keine städtebauliche Folgewirkung verursachen.

Für den Bereich „Scherkhofen“ soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB neu aufgestellt werden, um einer unbegrenzten und unkontrollierten Nachverdichtung wie in städtischen Ballungsräumen entgegenzuwirken und die traditionelle dörfliche Struktur Ihringens aufrecht zu erhalten. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Sicherung der städtebaulichen Ordnung
- Vermeidung unerwünschter Fehlentwicklungen
- Maßvolle Nachverdichtung im vorderen Bereich der Grundstücke entlang der bestehenden Straßen (Maienbrunnenstraße, Scherkhofenstraße und Bärengasse)
- Freihaltung der rückwärtigen noch unbebauten Grundstücksteile zur Sicherung der Grünräume für die Wohnqualität wie auch für das Kleinklima
- Aufrechterhaltung der traditionellen dörflichen Struktur
- Absicherung der Sanierungsziele innerhalb des Sanierungsgebiets

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt ohne Umweltprüfung im einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Scherkhofen“ erfolgt als sogenannter einfacher Bebauungsplan, d. h., dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans, der die Voraussetzungen nach § 30 (1) BauGB nicht erfüllt, die Zulässigkeit von Vorhaben vorrangig nach den Festsetzungen des Bebauungsplans und im Übrigen nach § 34 BauGB richtet.

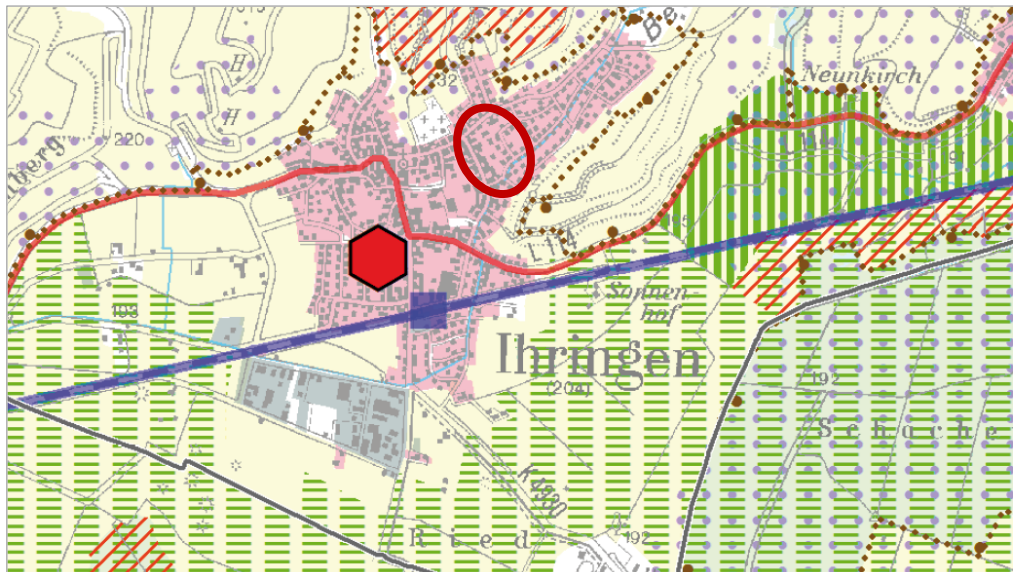
1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich



Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs, ca. 2,35 ha (Quelle: LUBW) (ohne Maßstab)

Das Plangebiet, mit einer Größe von ca. 2,35 ha, befindet sich im östlichen Bereich der Gemeinde Ihringen. Im Norden des Plangebiets schließt sich die Maienbrunnenstraße an, im Westen die Scherkhofenstraße. Umgeben von Wohnbebauung befindet sich eine als private Gärten genutzte Grünfläche.

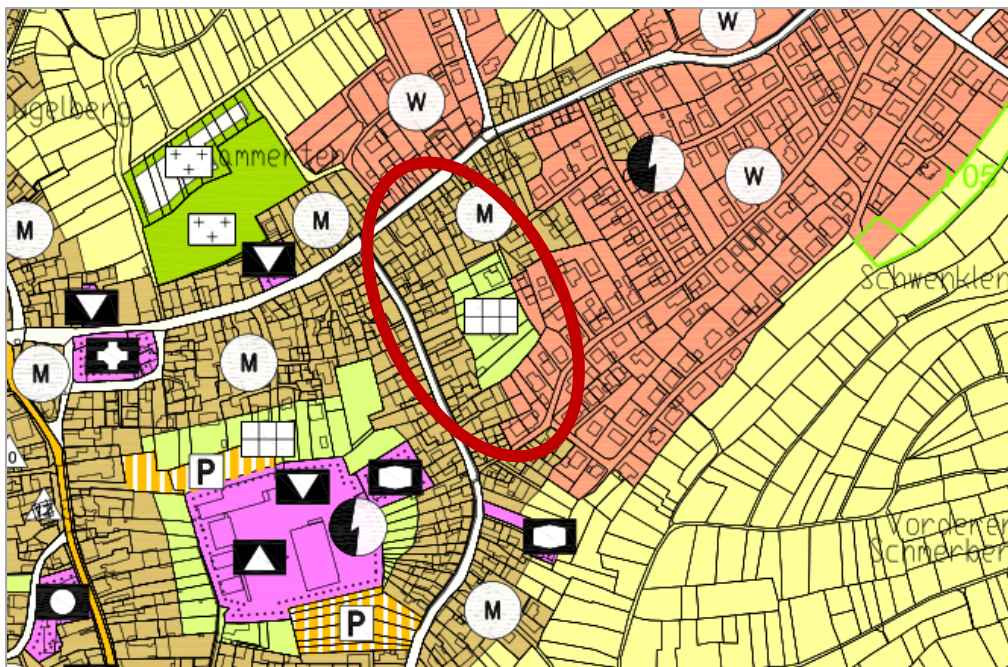
1.3 Regionalplan



Ausschnitt des Regionalplans Südlicher Oberrhein (2019) mit Lage des Plangebiets (rote Umrandung) (ohne Maßstab)

Für die Gemeinde Ihringen sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend. Für das Plangebiet sind wohnbauliche Flächen dargestellt. Somit ergeben sich keine Konflikte mit den Zielen des wirksamen Regionalplans.

1.4 Flächennutzungsplan

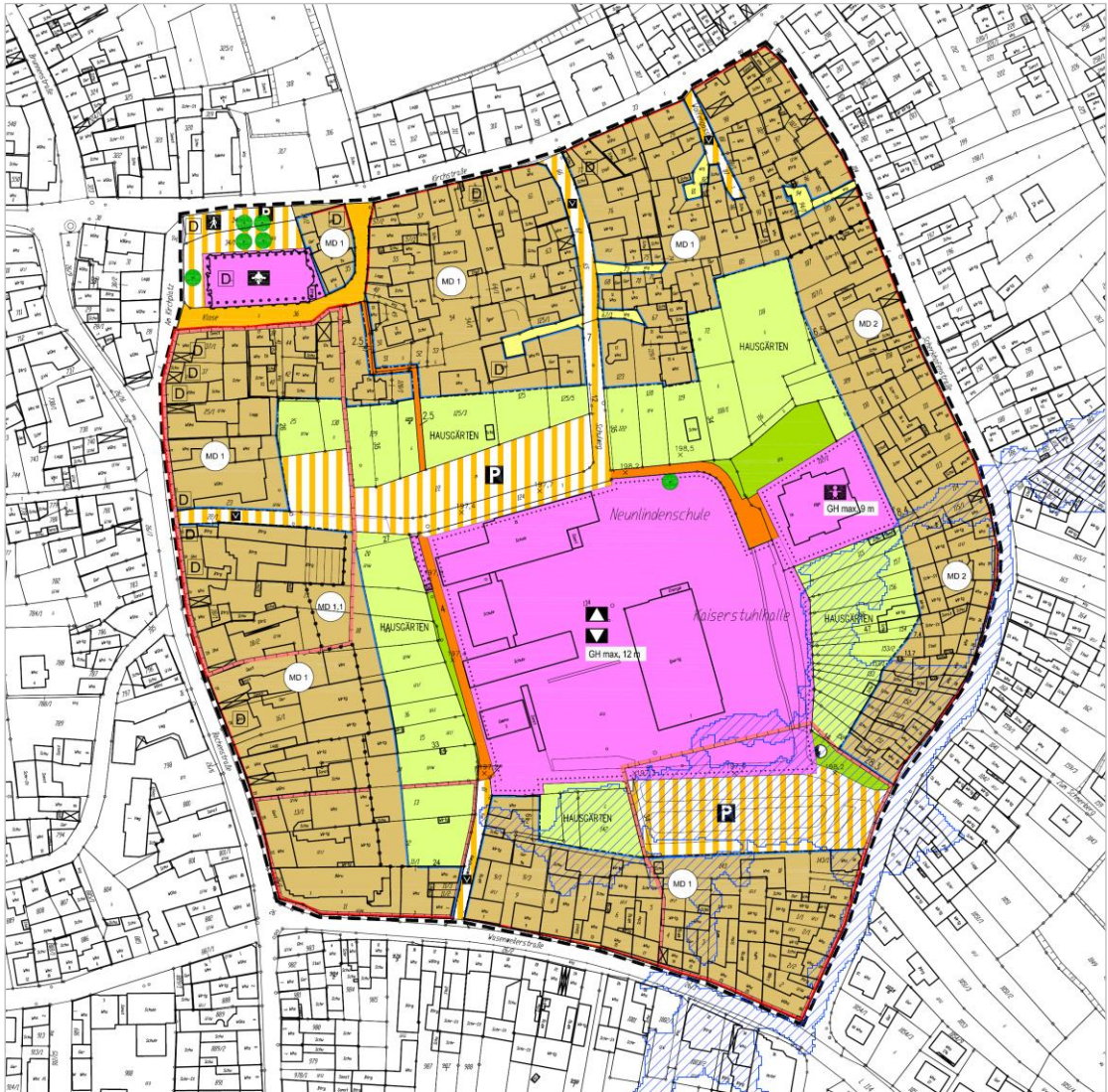


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von 2006 (Plangebiet rot umrandet) (ohne Maßstab)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Breisach-Merdingen-Ihringen von 2006 stellt für die betroffenen Flächen private Grünflächen, Mischbauflächen und Wohnbauflächen dar. Als Nutzung für die privaten Grünflächen sind sonstige Gärten festgesetzt. Damit kann der Bebauungsplan aufgrund der Parzellenunschärfe als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

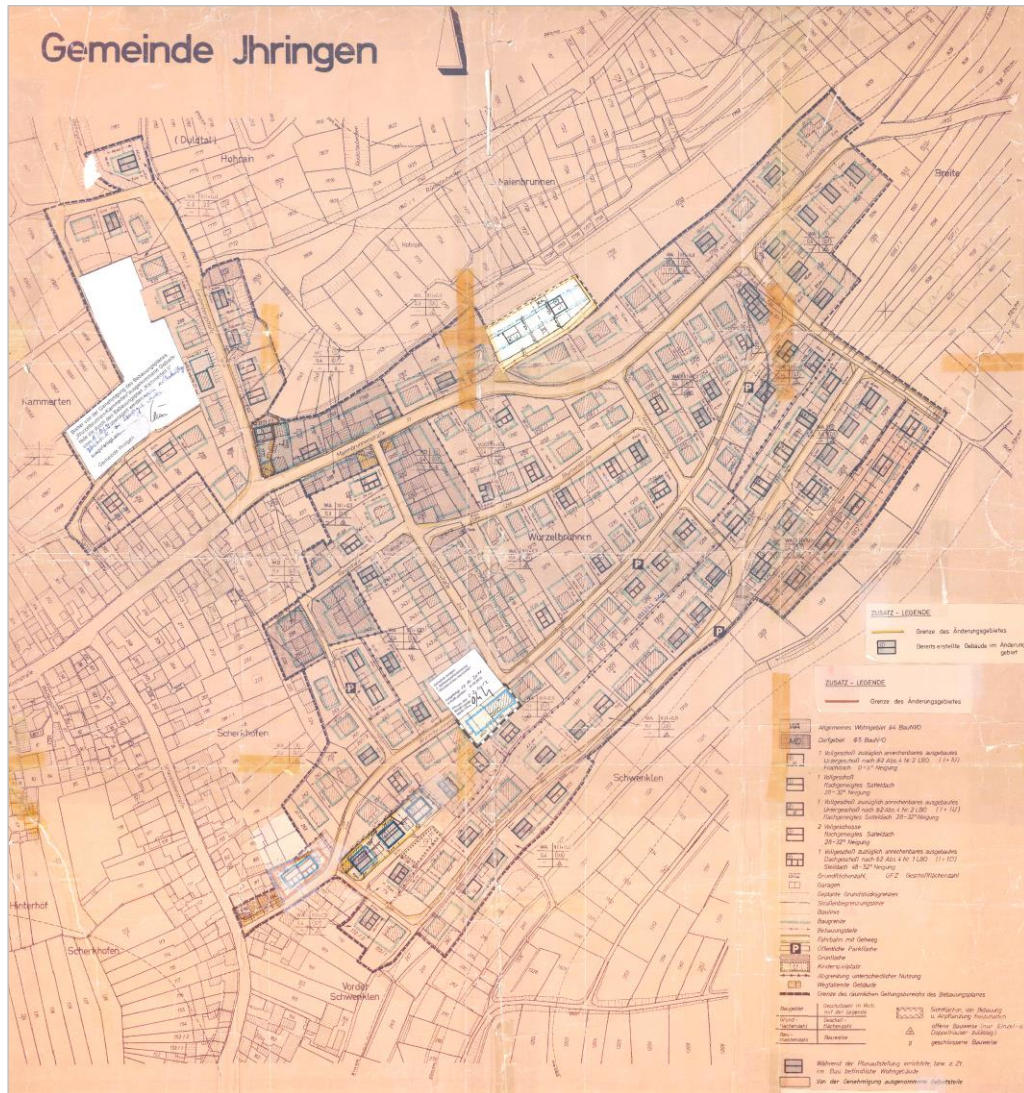
1.5 Angrenzende Bebauungspläne / Sanierungsgebiet

Der westlich angrenzende Bebauungsplan „Ortmitte / Schule – Neufassung 2014“ ist am 14.10.2015 in Kraft getreten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Osten von der bestehenden Scherkhofenstraße begrenzt. Es kommt zu keinen Überlagerungen mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Scherkhofen“.



Westlich angrenzender Bebauungsplan „Ortmitte / Schule – Neufassung 2014“ mit Rechtskraft vom 14.10.2015 (ohne Maßstab)

Der östlich angrenzende Bebauungsplan „Wurzelbrunnen und Kammerten“ ist am 07.03.1977 in Kraft getreten. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Scherkhofen“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Wurzelbrunnen und Kammerten“ mit Rechtskraft vom 07.03.1977 teilweise überlagert. Damit wird die bestehende Situation in dem Überlagerungsbereich des Fußweges zwischen der Bäregasse und der Ringstraße sowie die bestehende Flurstücksaufteilung im Bereich der Flurstücke Nr. 189 und Nr. 182 rechtlich gesichert.

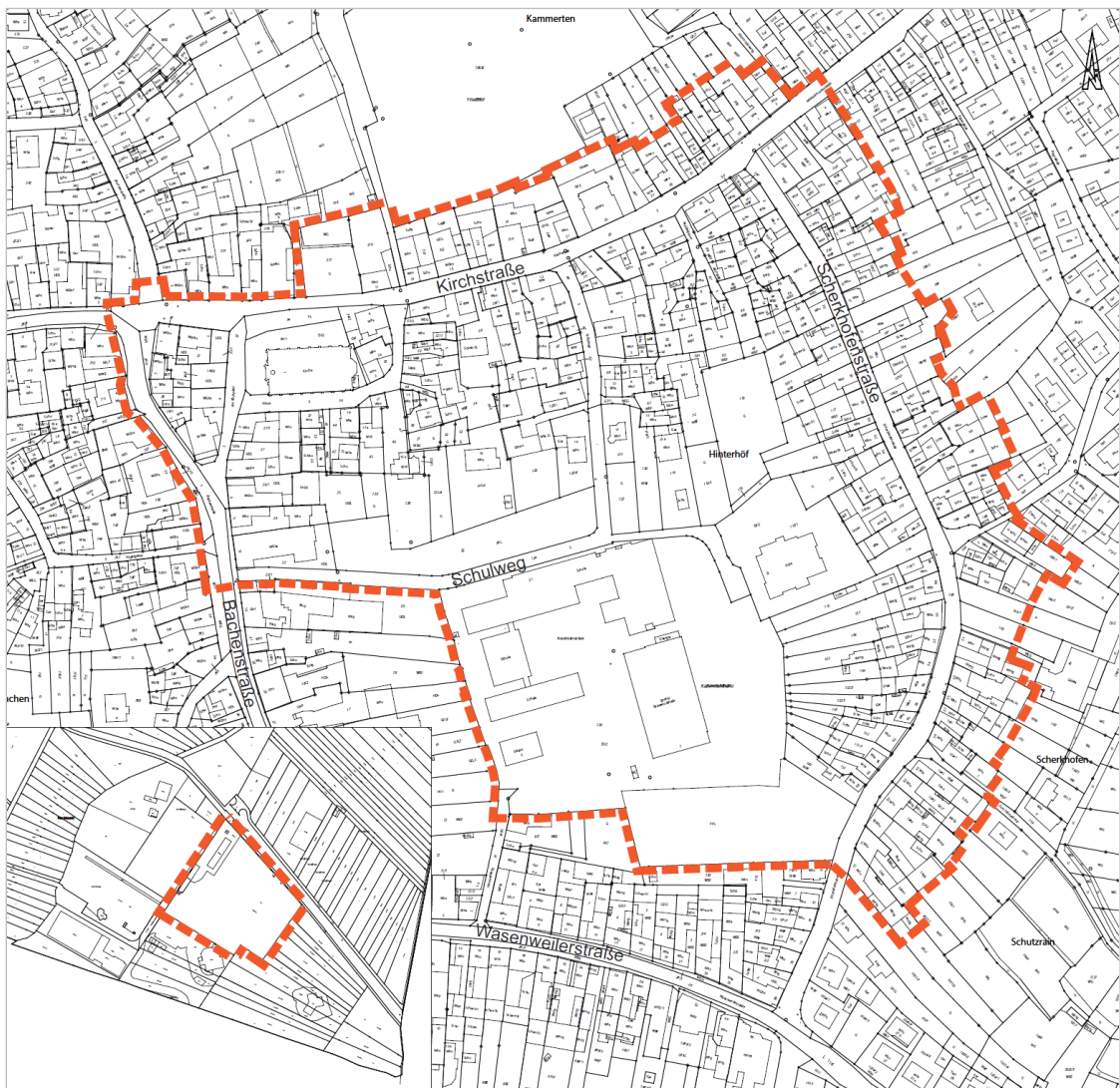


Östlich angrenzender Bebauungsplan „Wurzelbrunnen und Kammerten“ mit Rechtskraft vom 07.03.1977 (ohne Maßstab)

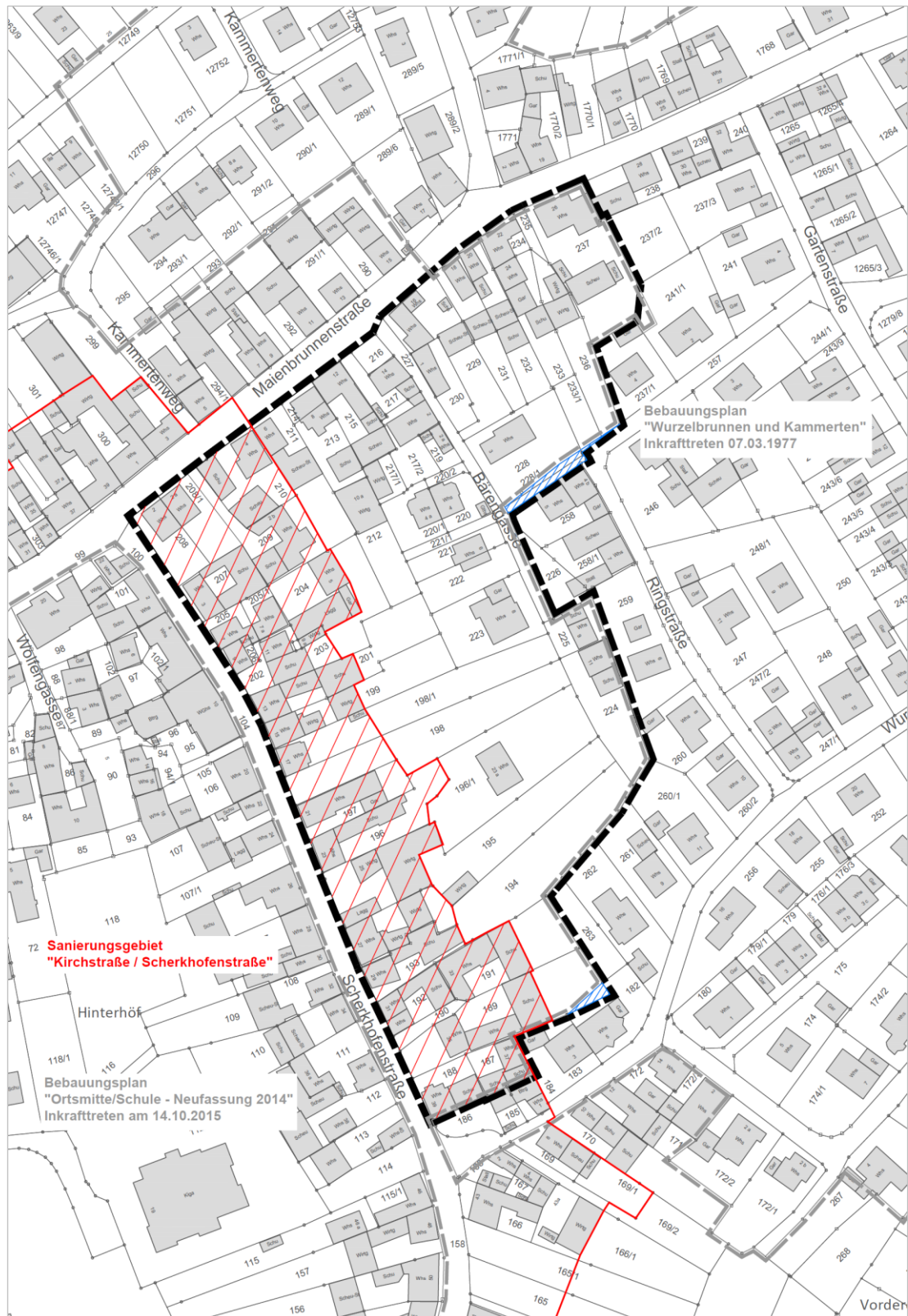
Der Gemeinderat hat im Februar 2023 das Sanierungsgebiet „Kirchstraße / Scherkhofenstraße“ förmlich festgelegt. Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB finden keine Anwendung. Die Sanierung läuft voraussichtlich bis April 2031 und verfolgt folgende Ziele:

- Bedarfsgerechte Wohnbauentwicklung sicherstellen
- Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte durch Umgestaltung des öffentlichen Raums sowie Gebäudesanierungen steigern
- Historisches Ortsbild und vorhandene Bausubstanz durch Sanierung im Bestand schützen
- Natur schützen und Klimaneutralität anstreben: Aufwertung der vorhandenen Grün- und Freiräume sowie energetische Sanierung der Bestandsgebäude
- Vorhandene kommunale Infrastrukturen sichern und ausbauen
- Treffpunkte für Kinder und Jugendliche schaffen

Das Sanierungsgebiet überschneidet sich in Teilen mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Scherkhofen“.



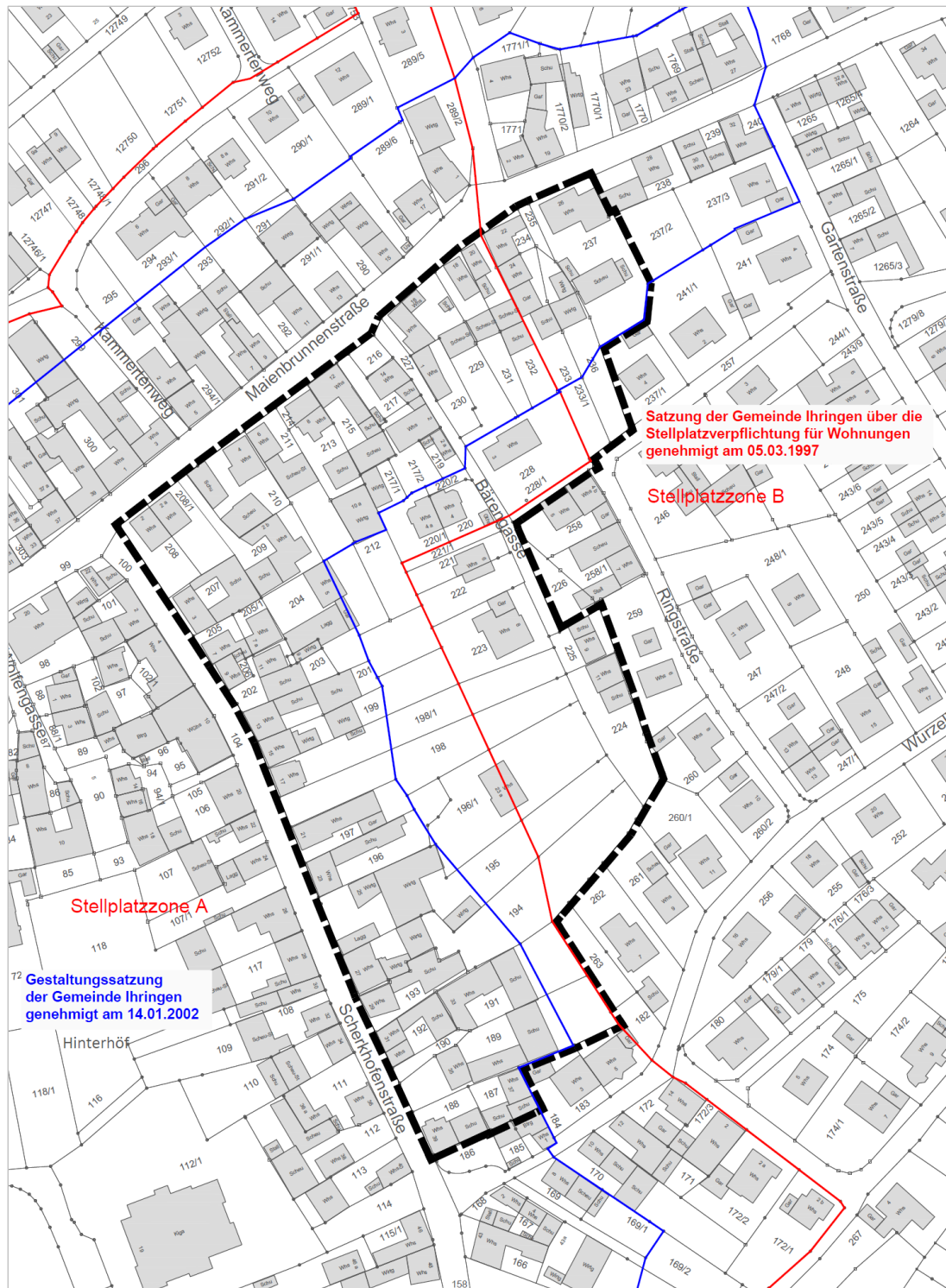
Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Kirchstraße / Scherkhofenstraße“ (ohne Maßstab)



Darstellung der Überlagerungsbereiche des angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Wurzelbrunnen und Kammerten“ – Überlagerungsbereich in blau markiert – und Darstellung der Überschneidung mit dem Sanierungsgebiet „Kirchstraße / Scherkhofenstraße“ – Überschneidungsbereich in rot markiert (ohne Maßstab)

1.6 Bestehende Satzungen: Gestaltungs- und Stellplatzsatzung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Scherkhofen“ gelten in Teilen die folgenden bestehenden Satzungen: „Gestaltungssatzung der Gemeinde Ihringen“, genehmigt am 14.01.2002 sowie die „Satzung der Gemeinde Ihringen über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen“, genehmigt am 05.03.1997. Nachfolgender Darstellung sind die Überschneidungsbereiche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Scherkhofen“ mit den jeweiligen Satzungen zu entnehmen.



Darstellung der Überlagerungsbereiche mit den bestehenden Satzungen „Gestaltungssatzung der Gemeinde Ihringen“, genehmigt am 14.01.2002 – blaue Markierung – sowie die „Satzung der Gemeinde Ihringen über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen“, genehmigt am 05.03.1997 – rote Markierung

1.7 Art des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan wird als sogenannter einfacher Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB aufgestellt, da er keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung trifft. Damit richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen (also bezüglich der nicht im Bebauungsplan geregelten Inhalte) weiterhin nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich).

1.8 Planungsverfahren

Das Baugesetzbuch ermöglicht die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Danach können Bebauungspläne zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung als sog. Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Das BauGB knüpft damit an die Bodenschutzklausel an und hat insbesondere zum Ziel, die Innenentwicklung zu fördern und verfahrensmäßig zu erleichtern. Die vorliegende Planung hebt deutlich auf die Entwicklung vorhandener innerörtlicher Flächen ab, da es sich um eine Überplanung des Bestands handelt.

Gemäß § 13a (1) Satz 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m². Im Vorliegenden Fall ist das Dörfliche Wohngebiet deckungsgleich mit den festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) und umfasst eine Fläche von ca. 17.100 m². Schon diese Tatsache gewährleistet, dass der zulässige Schwellenwert unterschritten wird. Zu berücksichtigen ist außerdem, dass der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB aufgestellt werden soll. Dies begründet sich insbesondere damit, dass kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt wird, sodass sich die Zulässigkeit von Vorhaben diesbezüglich weiterhin nach § 34 BauGB richtet.

Der Bebauungsplan steht zudem in keinem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Konflikt mit anderen Bebauungsplänen der Innenentwicklung. Es gibt keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Ebenso wird kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann auf die Frühzeitige Beteiligung verzichtet werden.

Darüber hinaus kann auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Deshalb ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig, die in einem Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Prüfung vom Gaede und Gilcher Partnerschaft Landschaftsplaner aus Freiburg dokumentiert wird und die Umweltbelange für den Bebauungsplan auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt.

Verfahrensablauf

25.07.2022	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Scherkhofen“ gem. § 2 (1) BauGB
04.03.2024	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Scherkhofen“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
_____ bis _____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom _____ mit Frist bis _____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
_____	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Scherkhofen“ gem. § 10 (1) BauGB jeweils als eigene Satzung.

2 VER- UND ENTSORGUNG

Da es sich bei dem Plangebiet um ein Bestandsgebiet handelt ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung (Wasser, Gas, elektrische Energie, Telekommunikation, Abwasser) auch für möglicherweise neu hinzukommende Gebäude im Sinne der Nachverdichtung über die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden kann.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Durch den Bebauungsplan wird ein Bestandsgebiet im Ortsteil Ihringen überplant, das typisch dörfliche Strukturen mit landwirtschaftlichen Hofstellen, die sowohl im Haupt- als auch im Nebenerwerb betrieben werden, aufweist. Gleichzeitig dominiert bereits heute eine wohnbauliche Nutzung der Gebäude. Im Zuge des Strukturwandels im ländlichen Raum wird dieser Nutzung zukünftig sicherlich auch weiterhin eine zentrale Rolle zukommen. Um sowohl den bestehenden Anforderungen der landwirtschaftlichen Betriebe als auch der gewerblichen Nutzung und dem Wohnen gerecht zu werden, wird ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) festgesetzt.

Im Plangebiet befinden sich sowohl Haupt- wie auch Nebenerwerbslandwirte. Die Betriebe, die in ihrem Betrieb langfristig gesichert sind und sich tendenziell eher noch vergrößern möchten, müssen in ihren Entwicklungsmöglichkeiten demzufolge entsprechend geschützt werden. Auf einen Betrieb im Haupt- und einem im Nebenerwerb treffen diese Kriterien zu, sodass ein Dörfliches Wohngebiet festgesetzt wird. Dies ist insbesondere für den Haupterwerbslandwirt von großer Bedeutung, da dieser im Dörflichen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig ist. Der Nebenerwerb wiederum wäre im Dörflichen Wohngebiet zwar allgemein zulässig, allerdings liegt der Fokus bei dem vorhandenen Betrieb eindeutig auf der landwirtschaftlichen Nutzung, sodass dieser von seiner Größe und Nutzungsintensität sowie den damit einhergehenden Emissionen (Lärm, Geruch) einem Haupterwerb gleichgestellt werden kann.

Von den in einem Dörflichen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden allerdings Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr) sowie aus funktionalen, gestalterischen und ortstrukturellen Gründen ausgeschlossen.

3.2 Bauweise

Es gilt die abweichende Bauweise (a). Möglich ist eine offene Bauweise und eine einseitige Grenzbebauung. Als Ausnahme ist hier unter bestimmten Voraussetzungen auch die zweiseitige Grenzbebauung möglich. Dies ermöglicht die Nutzungsänderung von Gebäuden und der ehemaligen Scheunen für das Wohnen bzw. für sonstige gewerbliche Nutzung in den Dimensionen des Bestandes.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch grundstücksbezogenen Baugrenzen festgesetzt. Aufgrund der Grundstückstiefen wird die überbaubare Grundstücksfläche in der Tiefe begrenzt. Damit soll eine Wohnbebauung in dritter Reihe ausgeschlossen werden und ein städtebaulicher Übergang zu der privaten Grünfläche – Grünes Auge – geschaffen. Auf diese Weise wird der Gebäudeanordnung unter Berücksichtigung der historisch gewachsenen Bestandsbebauung entsprechend Rechnung getragen. Gleichzeitig bieten die großen Baufenster ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten und Spielräume zur individuellen Ausnutzung der Grundstücke.

3.4 Nebenanlagen

Nebengebäude sollen im gesamten Plangebiet, somit auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, grundsätzlich zulässig sein. Jedoch soll das durch die historische Umgebungsbebauung geprägte Erscheinungsbild des öffentlichen Raums nicht beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund müssen die Nebengebäude einen Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind im gesamten Plangebiet zulässig, um die für die innere Erschließung des Plangebiets notwendigen Wegeflächen realisieren zu können und um ausreichend Spielräume bei der Ausanlagenplanung im Rahmen nachfolgender Detailplanungen zu ermöglichen. Anlagen, die der Versorgung des Plangebiets dienen, können ebenfalls im gesamten Plangebiet angeordnet werden, um den technischen Erfordernissen insbesondere der Wasserentsorgung und Energieversorgung flexibel gerecht werden zu können.

3.5 Private Grünfläche

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Diese rückwärtigen Grünflächen sind von großer Bedeutung für die Wohnqualität wie auch für das Kleinklima. Die „Grünen Augen“ in der Gemeinde Ihringen prägen die traditionelle dörfliche Struktur der Gemeinde.

3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Sinne des Grundwasser- und Klimaschutzes sind private Wege, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes

Rasenpflaster, wassergebundene Decke) auszuführen. Durch diese Regelung wird unter anderem der Wasserhaushalt nicht mehr als notwendig beeinträchtigt.

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer- oder Bleiionen zu schützen, ist die Dach- eindeckung mit eben diesen Materialien nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Aus Gründen eines verantwortungsvollen und nachhaltigen Umgangs mit elektrischer Energie und des Insektenschutzes wird festgesetzt, dass die öffentliche und private Außenbeleuchtung energiesparend und insektenverträglich auszugestalten ist. Dabei sind die Leuchten staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

Die Dächer von oberirdischen Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Neigung von 0° bis 5° sind zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen, wobei die Substrathöhe mindestens 15 cm betragen muss. Durch die Festsetzungen für die Dachflächen kann ein wichtiger Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel und eines nachhaltigen Ortsentwicklung geleistet werden. Eine Dachbegrünung trägt sowohl zu einer Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers bei, bietet aber auch zusätzliche Lebensräume für Kleinlebewesen und stellt eine optisch ansprechende und positive Gestaltung von Flachdächern dar. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig, um einer ökologisch nachhaltigen und klimafreundlichen Energiegewinnung Sorge zu tragen. Dabei fördert bzw. steigert die Begrünung von Dachflächen den Wirkungsgrad von solaren Anlagen durch eine Kühlung der Module, wodurch mehr Energie erzeugt werden kann. Zudem dient das Gewicht der Begrünung (Substratschicht) als statische Auflastung zur Verankerung der Solarmodule. Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung kann gemäß § 6 (3) PVPf-VO der vorgeschriebene Mindestumfang der PV-Anlage um die Hälfte reduziert werden. Um einen ausreichenden Bewuchs unterhalb der PV-Module zu gewährleisten, sollte die Begrünung in diesem Bereich extensiv mit einer geringen Wuchshöhe ausgeführt werden. Dabei werden vertikale Abstände von min. 20 cm bis zur Unterkante der Module empfohlen. Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachflächen als Terrassen der Wohngebäude genutzt werden oder in das Hauptgebäude integriert sind. Diese Ausnahme berücksichtigt, dass Terrassen eine attraktive Form eines Außenwohnbereichs in unmittelbarem räumlichem Bezug zur Wohnung sind und eine Dachbegrünung bei Integration in das Hauptgebäude baulich-technisch nicht realisiert werden kann.

3.7 Leitungsrecht

Die Fläche R1 sichert den bestehenden Mischwasserkanal der Gemeinde und ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zu belasten. Die Zugänglichkeit des Mischwasserkanals ist in diesem Bereich jederzeit sicherzustellen und darf nicht dauerhaft durch Gebäude oder Pflanzungen überdeckt werden.

3.8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Dörflichen Wohngebiet (MDW) ist zur Sicherung einer Mindestdurchgrünung pro entfernten oder abgestorbenen Baum ein Obst- oder Walnussbaum in der Qualität „Hochstamm“ oder „Halbstamm“ mindestens in der Sortierung 14-16 mm (Stammumfang) zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Absterbende Bäume sind gleichartig zu ersetzen. Zudem sind Fensterlose Fassaden mit Spalierobst oder Kletterpflanzen zu begrünen. Damit wird neben der privaten Grünfläche ein gewisser Grünanteil im Gebiet gesichert.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dachgestaltung

Steile Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach sind die dominierenden Dachformen der Hauptgebäude im historisch gewachsenen Ortskern Ihringens. Damit sich Neubauten harmonisch in die bestehende Dachlandschaft einfügen, sind die Dächer der Hauptgebäude ebenfalls als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 35° bis 50° auszuführen. Die Dächer von oberirdischen Garagen, Carports und Nebengebäuden sind ebenfalls als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50° oder als Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° herzustellen, da sich diese gestalterisch den Hauptgebäuden unterordnen und daher den Bauherren mehr Flexibilität bei der Dachgestaltung gegeben werden kann.

Zur Vermeidung unattraktiver Verschneidungen von Dachflächen soll die Dachneigung direkt aneinander angrenzender Doppelhäuser einheitlich sein. Mit dem zulässigen Versatz der Firstlinie besteht weiterhin eine große Baufreiheit für den angrenzenden Nachbarn.

Als Dacheindeckung der Hauptgebäude ausschließlich rote, braune, graue bis anthrazit Ziegeleindeckungen aus Ton, Beton oder Schindeln zulässig, sodass sich die Farbgestaltung der Dächer harmonisch in das Farbspektrum der bestehenden Dachlandschaft einfügt. Um jedoch auch aktuellen Entwicklungen Rechnung zu tragen, die das Erscheinungsbild der Dachlandschaft nicht stören, sind darüber hinaus auch Dacheindeckungen aus Solarmodulen (z. B. Solarziegel) zulässig. Ähnliches gilt für Dacheindeckungen aus transparentem Material wie Glas. Zu berücksichtigen ist dabei aber stets, dass die Dacheindeckung der denkmalgeschützten Gebäude mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen ist.

Auf Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern ist für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, eine bündige Ausführung mit der Dachfläche vorgeschrieben, sodass Photovoltaikanlagen innerhalb der historischen Bebauung gestalterisch in den Hintergrund treten. Anlagen für die Nutzung von Solarthermie und Photovoltaik müssen zudem blendfrei ausgeführt werden, so dass von ihnen keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarn ausgehen. Die Nutzung solcher Anlagen ist vor dem Hintergrund der regenerativen, nachhaltigen Energieerzeugung sinnvoll.

Um unangenehme Blendwirkungen und die damit verbundenen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu vermeiden, sind Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien ebenfalls nicht zulässig.

Dachaufbauten, zu denen Dachgauben in Form von Schlepp-, Giebel- oder Dreiecksgauben zählen, sowie Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Wiederkehren sind im gesamten Geltungsbereich zulässig, um im Dachgeschoss zusätzliche Möglichkeiten für zeitgemäßen Wohnraum schaffen zu können. Dabei wird nur eine Gaubenform pro Dachfläche zugelassen. Giebel- und Dreiecksgauben müssen zudem mindestens dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen. Dachaufbauten und Dacheinschnitten sollen sich in ihrer Größe und Gestaltung harmonisch in die Dachfläche einfügen. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zu den Orgängen (seitliche Dachbegrenzungskante) sowie zueinander muss daher mindestens 1,00 m betragen. Zudem muss der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zum Hauptfirst, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 0,5 m betragen. Damit wird sichergestellt, dass Dachaufbauten im Verhältnis zum Hauptdach untergeordnet in Erscheinung treten.

4.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Um einen angemessenen Grünanteil auf dem jeweiligen Grundstück zu sichern, sind die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen grüngärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Durch diese Festsetzung sollen geschlossene Schottergärten bzw. Steingärten vermieden werden, welche für den Artenschutz keine bzw. nur eine sehr geringe Bedeutung aufweisen. Zudem ist diese Art der Gartenanlage für Ihringen nicht als typisch anzusehen. Begrünungen und Pflanzungen auf den Baugrundstücken, wie auch eine generelle Durchgrünung des Baugebiets dienen auch der Klimaanpassung: sie können einer Aufheizung von Gebäuden und einer Erwärmung im Baugebiet entgegenwirken und haben somit positive Effekte für das Lokalklima.

Damit das Straßenbild nicht durch Müll- und Recyclingtonnen geprägt wird und unangenehme Geruchsimmissionen vermieden werden, sind diese Standorte gegenüber dem öffentlichen Straßenraum durch Bepflanzung oder bauliche Anlagen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

4.3 Einfriedungen und Mauern

Die Festsetzungen zu den Einfriedigungen und Mauern sollen dazu beitragen, die charakteristischen historischen Formen und Merkmale zu erhalten und bei Neubaumaßnahmen wieder aufzunehmen. Aus diesem Grund werden Festsetzungen zur Materialwahl getroffen. So sind Einfriedigungen als Naturstein- oder verputzte Mauern, schmiedeeiserne Zäune, Holz-Latten-Zäune mit senkrechter Gliederung oder Hecken auszuführen. Zur Abdeckung dürfen nur Dachziegel oder Naturstein verwendet werden. Für das Dorf untypische Materialien wie z. B. Blech, Kunststoff, Glasbausteinen und Stacheldraht sowie Gabionenwände sind hingegen nicht zulässig.

4.4 Außenantennen

Um eine Beeinträchtigung des historischen Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Parabolanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur ein Standort für sichtbare Antennen bzw. Parabolanlagen zulässig. Zudem sind Satellitenantennen optisch unterzuordnen und daher der dahinterliegenden Gebäudefläche (Fassade oder Dach) farblich anzupassen.

4.5 Niederspannungsfreileitungen

Um langfristig „oberirdischen Drahtgeflechten“ zu verhindern wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Bereich des Sanierungsgebiets „Kirchstraße / Scherkhofenstraße“ innerhalb des Geltungsbereichs nicht zugelassen werden und daher unterirdisch zu verlegen sind. Diese Festsetzung erfolgt, um das Ortsbild langfristig von negativen Einflüssen zu schützen.

4.6 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

Zum Zwecke der Grundwassersicherung, zur Entlastung der Abwasseranlagen und nicht zuletzt auch aus Gründen der sparsamen Erschließung wird festgesetzt, dass das anfallende unbelastete Niederschlagswasser schadlos im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf dem eigenen Grundstück breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht zur Versickerung zu bringen, sodass keine Beeinträchtigung für Dritte entsteht. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist nachzuweisen.

Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, sind die anfallenden Niederschlagswasser alternativ in Retentionszisternen oder -mulden zurückzuhalten. Das Rückhaltevolumen muss je angefangene 100m² abflusswirksamer Fläche 2 m³ betragen. Das Mindestrückhaltevolumen pro Grundstück beträgt 3m³. Die Regenspeichern/Zisternen und

Versickerungsanlagen sind mit einem Notüberlauf gedrosselt an die öffentliche Regenentwässerung anzuschließen. Der Drosselabfluss des Rückhaltevolumen darf maximal 0,5l/s betragen.

5 UMWELTBEITRAG

Da es sich um einen Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB). Durch das Büro Gaede und Gilcher Partnerschaft Landschaftsplaner aus Freiburg wurde ein Umweltbeitrag erarbeitet, der die geforderten Inhalte darlegt. Der Umweltbeitrag wird als eigenständiger Bestandteil der Begründung beigefügt. Im Umweltbeitrag enthalten ist auch eine artenschutzrechtliche Prüfung.

6 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

7 KOSTEN

Die Planungs- und Erschließungskosten werden von der Gemeinde Ihringen übernommen.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Dörfliches Wohngebiet (MDW)	17.103 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	379 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche – Gehweg	56 m ²
Private Grünfläche	5.937 m ²
Summe / Geltungsbereich	23.476 m²

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 Plans 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