

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 1 von 7

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung (LBO) 1996 in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BAUGB, BAUNVO)

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

1.1.1 Einschränkung der allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 (5) BauNVO)

1.1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind von den Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig.

1.1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig.

1.1.2 Ausschluß von Ausnahmen (§ 1 (6) BauNVO)

1.1.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 2-5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

1.1.3 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB §§ 12 BauNVO)

1.1.3.1 Garagen sind nur innerhalb der Baufenster und der jeweils hierfür festgesetzten Garagenzonen und - (GA) zulässig.

1.1.3.2 Garagenzufahrten dürfen die Breite von max. 6,00 m je Grundstück nicht überschreiten.

1.1.3.3 Stellplätze sind nur innerhalb der jeweils hierfür festgesetzten Stellplatzzonen (ST) zulässig.

1.1.4 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Nebenanlagen bis 40 m³ Brutto-Rauminhalt und bis max. 4 m Höhe sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baufenster zulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 7

- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
- 1.2.1 **Höhe baulicher Anlagen** (§§ 9 (1), (2) BauGB, §§ 18, 20 (1) BauNVO)
- 1.2.1.1 Es gelten die im Plan für die verschiedenen Baufensterbereiche in NN-Höhen angegeben maximalen Trauf- und Firsthöhen. Die maximale Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut. Die maximale Firsthöhe wird gemessen an der oberen Dachbegrenzungskante.
- 1.3 **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 23 BauNVO)
- 1.3.1 Überschreitungen der Baugrenzen um bis zu 1,00 m durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker, und Dachvorsprünge sind als Ausnahmen zugelassen.
- 1.3.2 Die die überbaubare Fläche nach Südosten, Süden, Südwesten und Westen definierenden Baugrenzen dürfen als Ausnahme mit Bauteilen, deren Oberfläche zu mehr als 70% verglast ist und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen (Wintergarten), um bis zu 1,5 m überschritten werden.
- 1.3.3 Geringfügige Verschiebungen um maximal 2,0 m der in Ost-West-Richtung verlaufenden Baugrenzen sind ausnahmsweise zulässig.
- 1.4 **Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanzgebote** (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)
- 1.4.1 Wegflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und mit einem geringen Gefälle zu den angrenzenden Grundstücksflächen zu versehen. Dies gilt für Stellplätze und Hofflächen nur dann, wenn keine Fahrzeuge gereinigt/gewartet werden und kein Lagern, Verwenden oder Be- und Entladen wassergefährdender Stoffe erfolgt.
- 1.4.2 Auf allen Baugrundstücken ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechtes Laubgehölz in der Qualität Hochstamm zu pflanzen.
- 1.4.3 Mindestens $\frac{2}{3}$ der vorhandenen zur Straße gewandten Böschung sind zu erhalten.
- 1.4.3.1 Der Massenausgleich hat im rückwärtigen Teil der Grundstücke auf der im zeichnerischen mit F 2 gekennzeichneten Fläche zu erfolgen. In Anlehnung an die vorhandenen Rebterrassen auf den Flurstücken 1772/1, 1773, und 1773/4 ist ein Bodenauftrag mit einer Gesamtmächtigkeit von max. 1 m auf der mit F 2 bezeichneten Fläche vorzunehmen. Ein weiterer Teil des anfallenden Bodenaushubs kann zum Bodenaustausch auf der mit F 1 gekennzeichneten Fläche verwendet werden. Evtl. danach verbleibende Restmassen können zur Bodenverbesserung in der Landwirtschaft nach Maßgabe des „Leitfadens zum Schutz der Böden beim Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub“ (Umweltministerium Baden-Württemberg 1994, Reihe Luft, Boden, Abfall Heft 28) eingesetzt werden.
- 1.4.4 Auf der Fläche F 2 ist nach dem Bodenauftrag (Massenausgleich) entsprechend der Tabelle im Anhang eine Ansaat mit einer naturraum- und standorttypischen Magerrasenmischung vorzunehmen und durch ein bis maximal zweimaligen Schnitt pro Jahr zu erhalten. Auf Standard-Ansaatmischungen und sog. „Bunte Mischungen“ ist zu verzichten. Innerhalb der Fläche F 2 ist das Anlegen von Nutzgärten nicht zulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 7

- 1.4.5 Die westexponierten Böschungen der durch den Massenausgleich entstehenden Terrassen auf der Ausgleichsfläche F 2 sind entsprechend der Pflanzliste im Anhang mit niedrigen Gehölzen zu bepflanzen.
- 1.4.6 Die im Bebauungsplan eingezeichneten öffentlichen Grünflächen sind zu sichern und zu erhalten. An den mit dem Zeichen für Baumpflanzung gekennzeichneten Standorten sind Bäume (z.B. Spitzahorn (*Acer platanoides*), Walnuss (*Juglans regia*)) anzupflanzen.
- 1.4.7 „Kupfer-, zink- oder bleigedckte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so daß keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist. .“

1.5 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 1.5.1 Auf der im Plan als flächenhaftes Pflanzgebot gekennzeichneten Fläche ist eine ca. 3,0 m hohe zweireihige Hecke zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Hecke muß eine gleichmäßige Struktur aufweisen, Lückenbildungen (z.B. keine Pflanzung von Einzelbäumen in der Hecke) sind zu vermeiden.
- 1.5.2 Auf den im Plan festgesetzten privaten Grünflächen ist der Anbau von Weinkulturen nicht zulässig.

1.6 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

- 1.6.1 Zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in Untergeschossen sind Abgrabungen bis zu 1,00 m unter natürlicher Geländeoberkante auf einer maximalen Länge von 30% der Gebäudelänge und bis zu einer maximalen Breite von 2,00 m ab Hauskante (ohne Böschung) zulässig.
- 1.6.2 Aufschüttungen dürfen eine Höhe von max. 1,00 m über natürlichem Gelände erreichen.
- 1.6.3 Abgrabungen dürfen eine Tiefe von max. 1,50 m unter natürlichem Gelände erreichen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO, § 9 (4) BAUGB)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Satteldach mit Dachüberstand und roter bis rotbrauner Dacheindeckung herzustellen. Wellfaserzement und Dachpappe sind nicht zugelassen.
- 2.1.2 Dachaufbauten sind bis zu zwei Drittel der jeweiligen Trauflänge zugelassen.

2.2 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

- 2.2.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.
- 2.2.2 Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 4 von 7

- 2.3 **Niederspannungsfreileitungen** (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)
- 2.3.1 Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.
- 2.3.2 **Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)
- 2.3.3 Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen, Nutz- oder Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.
- 2.4 **Stellplatzverpflichtung** (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)
- 2.4.1 Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.
- 2.5 **Oberflächenwasserversickerung** (§ 74 (3) LBO)
- 2.5.1 Im Interesse der Grundwasserneubildung und der Entlastung der Abwasseranlagen ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf den im Plan mit F1 gekennzeichneten Flächen breitflächig über eine belebte Bodenschicht so zur Versickerung zu bringen, daß hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können. Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen. Die Mulden sind mit einer sorptionsfähigen Erdschicht (humoses, sandig-lehmiges Bodenmaterial) von mindestens 30 cm Mächtigkeit herzustellen und zu begrünen. Punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte und Rigolen, bei denen die Oberbodenpassage umgangen wird, sind verboten.
- 2.5.2 Zuvor ist zu prüfen, ob der dargestellte Bereich die Voraussetzungen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser erfüllt (vgl. ATV Arbeitsblatt 138, Januar 1990). Die entsprechende Dimensionierung ist nachzuweisen. Insbesondere ist sicherzustellen, daß evtl. vorhandene Altlasten ordnungsgemäß entsorgt werden und, falls die Rahmenbedingungen für eine Versickerung nicht gegeben sind, ein Bodenaustausch mit geeignetem Material durchgeführt wird. Ein entsprechender Eignungsnachweis des Verfüllmaterials (schluffiger Lößlehm) ist zu erbringen. Alternativ oder ergänzend kann das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken in Zisternen gesammelt und für die Freiflächenbewässerung verwendet werden. Die Zisternen sollten so dimensioniert sein, daß je 35 m² Dachfläche 1 cbm Volumen zur Verfügung steht.
- 2.6 **Einfriedigungen** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)
- 2.6.1 Einfriedigungen sind nur als lebende Hecken oder Drahtzäune mit Heckenhinterpflanzungen zugelassen. Dabei sind der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechende Sträucher zu verwenden.
- 2.6.2 Neu zu errichtende Stützmauern sind in Naturstein auszuführen oder mit Naturstein zu verblenden.

3 HINWEISE

3.1 Grundstücksentwässerung

- 3.1.1 Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Ihringen mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes Breisach / Ihringen abzuleiten.
- 3.1.2 Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Gemeinde Ihringen abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Durchschrift des Abnahmescheins ist bei der Gemeindeverwaltung aufzubewahren.
- 3.1.3 Der Nachweis der Dichtheit für die Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN 1986 Teil 1 (Ausgabe 1988), Punkt 6.1.13, zu erbringen.
- 3.1.4 In den Anschlußleitungen an die öffentliche Kanalisation müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsstücke vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.
- 3.1.5 Grundwasser darf weder während des Bauens noch nach Fertigstellung der Vorhaben durch Drainagen abgeleitet werden.
- 3.1.6 Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bau-schutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.
- 3.1.7 Das Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser in die Mischwasserkanalisation ist unzulässig.
- 3.1.8 Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Ihringen ist anzuwenden.
- 3.1.9 Es wird darauf hingewiesen, daß die Versickerung des Niederschlagswassers, das von gewerblich/handwerklich genutzten befestigten Grundstücksflächen stammt, einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf

3.2 Bodenschutz

Die folgenden Bestimmungen sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.2.1 Allgemeine Bestimmungen

- 3.2.1.1 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 nicht zulässig.
- 3.2.1.2 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 6 von 7

- 3.2.1.3 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3.2.1.4 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 3.2.1.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Dazu wird auf die Festsetzungen unter Ziffer 1.4.1 hingewiesen.
- 3.2.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.2.1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 3.2.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden
- 3.2.2.1 Ein Überschuß an Mutterboden 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).
- 3.2.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 3.2.2.3 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens 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.
- 3.2.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.3 **Denkmalschutz**

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg i.Br., Tel. 07 61/20712-0, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.4 **Fernmeldeanlagen**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Offenburg, Postfach 1140, 77601 Offenburg, Telefon 0781/ 83-6136 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

3.5 **Geologie**

Geotechnik: Nach der Geologischen Karte sind als Baugrund Löss und Lösslehm unbekannter Gesamtmächtigkeit zu erwarten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zu bodenphysikalischen

Kennwerten, Gründung, Baugrubengestaltung und dgl.) wird empfohlen, frühzeitig ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro in Anspruch zu nehmen.

3.6 **Objektschutz für Gebäude am Hang**

Die Gewässerdirektion Südlicher Oberrhein/Hochrhein, Bereich Waldshut-Tiengen weist darauf hin, daß das geplante Baugebiet am Hang liegt und Hochwasserschäden an Gebäuden beim Zusammentreffen ungewöhnlicher Umstände und außergewöhnlich hoher Niederschläge nicht ausgeschlossen werden können. Es wird daher angeregt, dass sich die Bauherren von den Möglichkeiten des privaten Objektschutzes entsprechend dem bei der Gemeinde vorliegenden Merkblatt „Hinweise zum Objektschutz von Gebäuden am Hang“ informieren.

Ihringen, den 12. 12. 2000



Der Bürgermeister

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

Körber • Barton • Fahle

DIPL.-INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN
SCHWABENTORRING 12 • 79098 FREIBURG

TELEFON (0761) 3 68 75-0 • TELEFAX (0761) 3 68 75-17

Der Planverfasser

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VORSTEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES DER GEMEINDE ÜBEREINSTIMMT.



Der Bürgermeister

Ihringen, 19. 12. 2000

ANHANG ZU DEN BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Tabelle: Saatgut, Saatmenge (entspricht ca. 1,5 g/qm)

Botanischer Name	Deutscher Name	g/100 qm
Daucus Carota	Wilde Möhre	10
Leucanthemum vulgare	Wiesen-Margerite	10
Lotus corniculatus	Hornklee	1
Knautia arvensis	Acker-Witwenblume	1
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume	2
Salvia pratensis	Wiesen-Salbei	5
Achillea millefolium	Schafgarbe	2
Vicia cracca	Vogel-Wicke	1
Agrimonia eupatoria	Odermennig	10
Trisetum flavescens	Goldhafer	20
Anthoxanthum odoratum	Ruchgras	20
Cynosurus cristatus	Kammgras	40
Origanum vulgare	Wilder Majoran	2
Hypericum perforatum	Johanniskraut	2
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume	1
Galium verum	Echtes Labkraut	2
Pastinaca sativa	Pastinak	1
Pimpinella saxifraga	Kleine Bibernelle	1
Bromus erectus	Aufrechte Tresse	20
Centaurea scabiosa	Scabiosen-Flockenblume	1
Echium vulgare	Natternkopf	1
Prunella grandiflora	Großblütige Braunelle	1

1 ANLASS ZUR PLANAUFSTELLUNG

Seit Ende der 80er Jahre hat sich in der Gemeinde Ihringen das Mißverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage an verfügbaren Wohnbauflächen verschärft. Die zuletzt beschlossenen Bebauungspläne in der Gemeinde Ihringen beschäftigten sich hauptsächlich mit der Ordnung von Bestandsgebieten (z.B. „Schlupf“, „Kleinbreul“). Zur Deckung des Wohnbaulandbedarfes der örtlichen Bevölkerung ist es jedoch auch erforderlich neue Bauflächen auszuweisen. Daher beabsichtigt die Gemeinde Ihringen im Bereich „Hohrain“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auch, da es sich um eine sinnvolle Ortsarrondierung handelt und bereits mehrere konkrete Bauanfragen seitens der Grundstücksbesitzer eingegangen sind.

2 LAGE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Ihringen an den Hängen des Kaiserstuhls. Das Plangebiet wird gebildet aus den Flurstücken 1772, 1772/1, 1773, 1773/1, 1774, 1776, 1777 und Teile der Flurstücke 1783 (Weg) und 1743/5 (Lenzenbergstraße). Im Süden wird das Plangebiet von einem Weinbergweg, im Osten von der bestehenden Bebauung entlang der Lenzenbergstraße begrenzt. Im Westen und Norden des Plangebietes öffnet sich das Gebiet zur freien Landschaft, die hier durch Weingärten gebildet wird.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil. Das Baugebiet liegt auf einer gegenüber der Lenzenbergstraße ca. 2 - 3 m erhöhten, hängigen Terrasse.

3 PLANUNGSZIELE

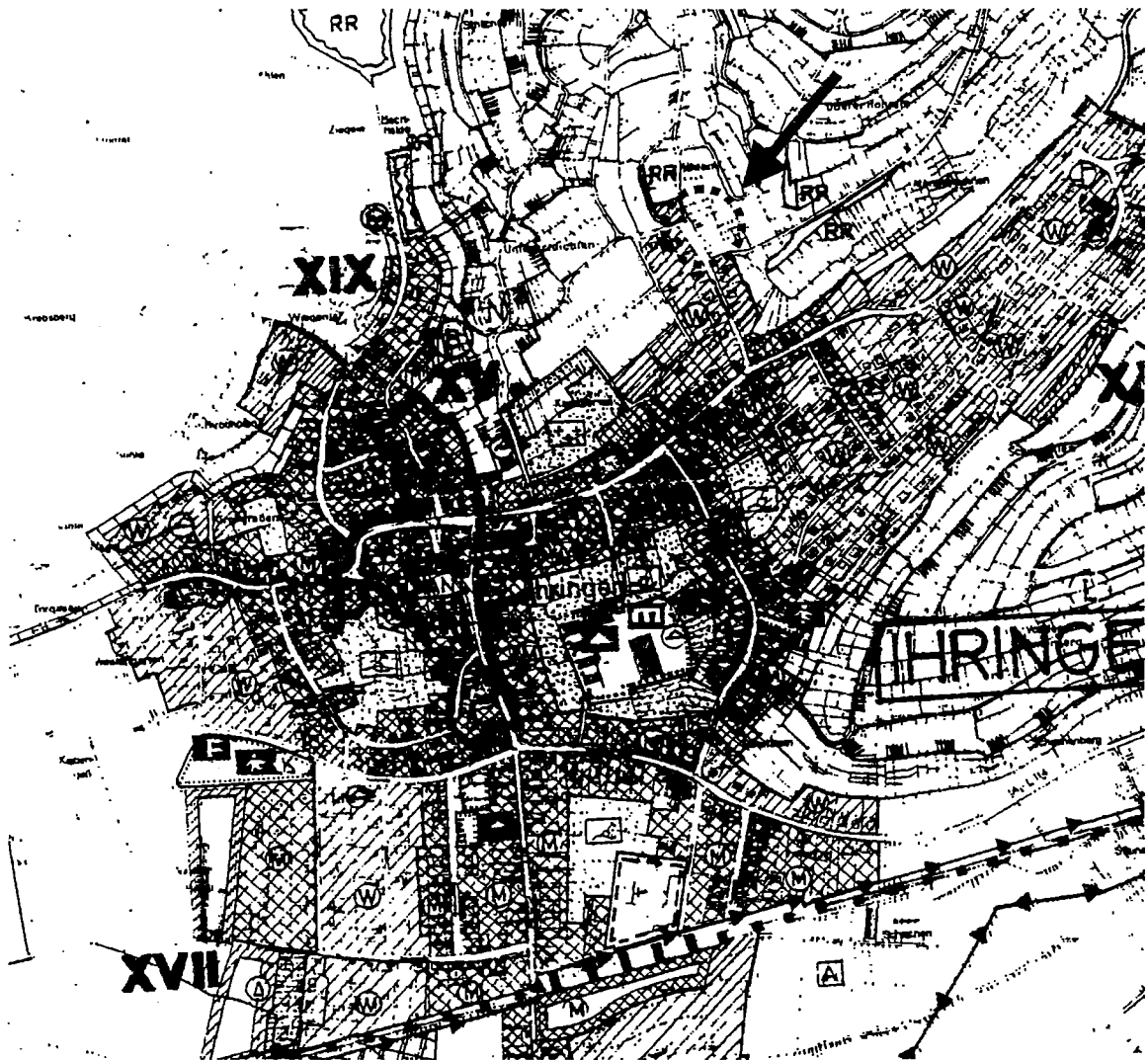
Die grundlegenden Ziele des Bebauungsplans sind im Sinne der Vorschriften des BauGB die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung, die Sicherung der natürlichen Umwelt sowie der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Dabei gilt es folgende konkreten Planungsziele abzusichern:

- Eine sinnvolle Grundstücksneuordnung zwecks Gewährleistung einer entsprechenden Bodennutzung durch die Ausweisung optimal bebaubarer Parzellen.
- Eine an der baulich - landschaftlichen Umgebung orientierte städtebauliche Struktur.

4 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hohrain“ ist in der genehmigten punktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Breisach-Ihringen-Merdingen als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt. In die zur Zeit laufende punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans ist die Fläche im Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung als Wohnbaufläche dargestellt. Der bereits erarbeitete Landschaftsplan hat die Fläche als bedingt geeignet bewertet. Im übrigen wurde vom Landratsamt darauf hingewiesen, dass die vorliegende Planung als noch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden könnte.

Flächennutzungsplan - Ausschnitt 1: 10.000



5 VERFAHREN

Da es sich nur um eine sehr kleines Baugebiet handelt und wesentliche Punkte mit den Behörden bereits vorabgestimmt wurden, wurde auf eine frühzeitige Behördenbeteiligung verzichtet. Die Behördenbeteiligung findet daher gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 (2) BauGB statt

5.1 Verfahrensdaten

- | | |
|---------------------------|---|
| 20.10.1997 | <u>Gemeinderat</u> : Erneuter Aufstellungsbeschuß. Billigung des Vorentwurfes und Beschuß der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB. |
| 09.12.1999-
23.12.1999 | Verfahren nach § 3 (1) BauGB: Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in Form einer Planauslegung |

14.02..2000	<u>Gemeinderat</u> : Behandlung der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen. Billigung des Entwurfes und Beschluß der Offenlage
14.04.2000- 15.05.2000	Verfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB: Durchführung der Offenlage
02.10.2000	<u>Gemeinderat</u> : Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Anregungen. Aufgrund der Änderung des Entwurfs, Beschluß zur erneuten Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 (3) BauGB.
20.10.2000- 15.05.2000	Durchführung der erneuten Offenlage des Bebauungsplans
00.00.2000	Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB

6 BAULICHE NUTZUNG

Entsprechend der vorgesehenen Ausweisung im Flächennutzungsplan und in Übereinstimmung mit der Nutzungsart der angrenzenden, bereits bebauten Flächen, wird das gesamte Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Um den Gebietscharakter, der durch die umgebende Bebauung vorgegeben ist zu erhalten, und um ein relativ ruhiges Wohnen zu gewährleisten, sind von den Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie die Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig.

Von den in § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind die Nrn. 2-5 BauNVO nicht zulässig. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, da der damit verbundene Flächenanspruch (Gartenbaubetriebe, Verwaltungen) im Plangebiet kaum zu befriedigen ist und darüber hinaus diese Nutzungen in extremer Ortsrandlage städtebaulich ungünstig plaziert wären. Zudem sind aus Gründen des Emissionsschutzes und aufgrund der verkehrlichen Situation (schmale Erschließung) Nutzungen mit zu erwartendem Publikumsverkehr (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen) im Plangebiet nicht erwünscht. Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen dagegen ausnahmsweise zulässig sein um die Funktion Ihringens als Fremdenverkehrsgemeinde zu stärken.

Entsprechend der landschaftlichen Lage und vorgegeben durch die bereits bestehende Bebauung soll im Plangebiet eine aufgelockerte Bebauung realisiert werden. Daher wurde im Einklang mit den Wünschen der Eigentümer festgesetzt, daß im Verfahrensbereich nur Einzelhäuser mit 2 Vollgeschossen (I+ID) zulässig sind, wobei das obere Vollgeschoß nur als Dachgeschoß gebaut werden darf. Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,0 entsprechen auch die städtebaulichen Dichtewerte der umgebenden Bebauung. Insbesondere um das Verkehrsaufkommen gering zu halten wurden maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt. Somit sind insgesamt ca. 4 Wohngebäude mit ca. 4-8 Wohnungen möglich.

Um die aufgelockerte Wirkung der Bebauung zu gewährleisten, wurde festgesetzt, daß Garagen nur innerhalb der Baufenster und der GA-Zonen, Stellplätze nur innerhalb der ST-Zonen und Nebenanlagen nur innerhalb der Baufenster errichtet werden dürfen. Um in den großen Gartenbereichen zumindest kleinere Nebenanlagen zuzulassen wurde Nebenanlagen bis 40 m³ Brutto-Rauminhalt und bis zu max. 4 m Höhe ausnahmsweise auch außerhalb der Baufenster zugelassen.

7 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Lenzenbergstraße, die über die Maienbrunnenstraße und Kirch- oder Scherkhofenstraße an die Landesstraße 114 als überörtliche Hauptverkehrsstraße angebunden ist.

8 STELLPLATZVERPFLICHTUNG

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muß, wobei unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze ein Stellplatz je Wohnung nicht ausreicht. Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird im Bereich „Hohrain“ gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt.

Verkehrliche Gründe

Die Zielsetzungen der neuen Landesbauordnung berücksichtigen die Verhältnisse im ländlichen Raum leider nur unzureichend. Das Angebot im öffentlichen Nahverkehr in der Gemeinde Ihringen wird nicht dazu führen, daß die Bewohner ganz auf ihr Fahrzeug verzichten. Die nächste ÖPNV Haltestelle liegt über 700 m, der Bahnhof sogar über 1 km entfernt. Ein Radverkehrsnetz besteht nicht. Die Fahrradbenutzung wird im Bereich Hohrain zudem durch die topographische Lage erschwert. Der öffentliche Personennahverkehr und der Radverkehr können daher allenfalls dazu beitragen den Kfz-Verkehr zu reduzieren, sind aber nach Leistungsfähigkeit und Ausbauzustand nicht geeignet, das Auto ganz zu ersetzen.

Die Verkehrssituation in der Lenzenbergstraße ist zum einen stark von landwirtschaftlichem Verkehr geprägt, da sich hier eine der Zufahrten in die Weinberge, die über das ganze Jahr hinweg bewirtschaftet werden, befindet. Insbesondere an Wochenenden ist zusätzlich mit Ausflugsverkehr zu rechnen, da sich hier auch die Zufahrt zum Ausflugslokal „Lenzenberg“ befindet. Insgesamt ist also aus verkehrlichen Gründen auf den 5,00 m breiten Fahrbahnen keine parkenden Fahrzeuge gewollt.

Insofern erfordert die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr weiterhin die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. Es zeigt sich außerdem, daß die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muß.

Städtebauliche Gründe

Darüber hinaus soll den Bewohnern im Bereich der Lenzenbergstraße eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Die Straßenflächen sollen daher nicht durch parkende Fahrzeuge verstellt sein, sondern auch als Aufenthaltsbereiche (Wohnwege) und Spielbereiche für Kinder und als Kommunikationsräume dienen.

9 GRÜNORDNUNG

9.1 Allgemeines

Nach der Neufassung des § 8a BNatSchG durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466) gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 8 BNatSchG) in der Bauleitplanung unmittelbar.

Sind durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu erwarten, so ist innerhalb der Abwägung nach § 1 Abs. (5), (6) BauGB zu entscheiden, inwieweit diese durch geeignete Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB) im Bebauungsplan zu vermeiden, auszugleichen oder zu mindern sind.

Grundsätzlich sind Beeinträchtigungen möglich in den Bereichen:

- Landschaftsbild
- Wasserhaushalt und Bodenschutz
- Arten- und Biotopschutz
- Klima und Luft

Da das Plangebiet bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen umfaßt, können durch die neue Wohnbebauung Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes erwartet werden. Um negative Folgen des Eingriffs zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen, sind die nachfolgend beschriebenen Einzelmaßnahmen sowie zusammenhängende Ausgleichsflächen in Zusammenarbeit mit den beauftragten Grünordnungsplanern festgesetzt worden. Die fachplanerische Grundlage dieser Maßnahmen lieferte das Büro Landschaftsökologie & Planung, Gaede & Gilcher Partnerschaft in Freiburg. Die im „Grünordnungsplan und Eingriff-Ausgleich-Bilanz Hohrain“ vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen wurden direkt in den Bebauungsplan integriert. Die erarbeitete Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird dem Bebauungsplan beigelegt.

Im Plangebiet sind lediglich 4 Gebäude vorgesehen. Es handelt sich um eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers entlang einer bereits bestehenden Erschließung. Daher ist ein Eingriff im Sinne des § 8 BNatSchG nur in geringem Maße gegeben. Die zur Vermeidung, zum Ausgleich oder zur Minderung der durch die Neubebauung zu erwartenden Beeinträchtigungen getroffenen Festsetzungen beziehen sich daher vor allem auf Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebietes, zur Versickerung und zum Bodenschutz und Massenausgleich.

9.2 Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsrandbereich auf einem nach Norden zu ansteigenden Hang mit Rebanlagen. Durch das v.a. nach Osten und Norden zu stark ansteigende Gelände bzw. die Kulissenwirkung der Rebterrassen ist das B-Plangebiet nur aus der unmittelbaren Umgebung einsehbar.

Durch die Festsetzung der offenen Bauweise in Form von Einzelhäusern, durch die Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes und zur beschränkten Höhenentwicklung der Gebäude in Form der festgesetzten Geschosse (I+ID) und maximaler Trauf- und Firshöhen soll die Einfügung des Plangebietes in das Landschaftsbild gewährleistet werden.

9.3 Grüngestaltung

Die Durchgrünung und angemessene Einbindung in das Siedlungsgebiet sollen Pflanzgebote gewährleisten. Es sollen ausschließlich heimische und standortgerechte Baumarten verwendet werden.

Dementsprechend sollen die privaten Freiräume und Grünflächen mit einheimischen und standortgerechten Arten bepflanzt werden.

Mit Hilfe der Festsetzungen über die Einfriedigungen sowie über die gärtnerische Anlage der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, soll die Gestaltung der Grundstücke verbessert werden.

Eine damit gesicherte angemessene Durchgrünung trägt zur Klimaverbesserung und zur Eingliederung des Gebiets in das Landschaftsbild bei. Weitere Pflanzmaßnahmen sind auf der Ausgleichsfläche F 2 vorgesehen (vgl. Ziffer 9.5)

9.4 Wasserhaushalt

Um zur Grundwasserneubildung beizutragen, die Abwasseranlagen zu entlasten und um den Wasserhaushalt zu schonen wurde festgesetzt, daß alle auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf den im Plan mit F1 gekennzeichneten Flächen breitflächig über eine belebte Bodenschicht zur Versickerung zu bringen sind.

Obwohl es sich nicht um eine Altlastenverdachtsfläche nach der historischen Erkundung altlastenverdächtiger Flächen (HISTE) handelt, besteht nach Meinung des Bauamtes Verdacht, daß bei der Verfüllung der Grünfläche an der Lenzenbergstraße Bauschutt verwendet worden sein könnte. Daher wurde festgesetzt, daß vor der Versickerung zu prüfen ist, ob der dargestellte Bereich die Voraussetzungen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser erfüllt (vgl. ATV Arbeitsblatt 138, Januar 1990). Insbesondere ist sicherzustellen, daß evtl. vorhandene Altlasten ordnungsgemäß entsorgt werden und ggf. im Rahmen des anfallenden Massenausgleichs ein Bodenaustausch vorgenommen wird.

Um Beeinträchtigungen für Dritte zu vermeiden muß die entsprechende Dimensionierung der Versickerungsanlagen nachgewiesen werden. Zudem ist ein entsprechender Eignungsnachweis des Verfüllmaterials (schluffiger Lößlehm) zu erbringen.

Durch sparsame Dimensionierung von Verkehrsflächen und die Wahl zulässiger Befestigungsmaterialien bei Wegeflächen, Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen soll darüber hinaus eine geringstmögliche Versiegelung des Bodens angestrebt werden. Auch die festgelegte GRZ von 0,4 verhindert eine übermäßige Versiegelung der Grundstücke.

9.5 Bodenschutz

Um die Bodenabgrabungen möglichst gering zu halten wurde festgesetzt, daß Garagenzufahrten eine Breite von max. 6,0 m je Grundstück erreichen dürfen. Darüber hinaus wurde zur Erhaltung der bestehenden Böschung festgesetzt, daß mindestens $\frac{2}{3}$ der Böschung erhalten bleiben müssen.

Nach der von den Landschaftsplanern vorgenommenen Bestandsaufnahme bietet es sich an den im Baugebiet anfallenden Baugrubenaushub im rückwärtigen Teil der Grundstücke auf der im zeichnerischen Teil mit F 2 gekennzeichneten Fläche unterzubringen. Die vorhandenen Rebterrassen auf den Flurstücken 1772/1, 1773, und 1773/4 sollen durch den Bodenaushub ergänzt werden. Hierzu ist ein Bodenauftrag mit einer Gesamtmächtigkeit von max. 1 m auf der mit F 2 bezeichneten Fläche vorzunehmen. Ein weiterer Teil des anfallenden Bodenaushubs kann zum Bodenaustausch auf der mit F 1 (Versickerungsfläche) gekennzeichneten Fläche verwendet

BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 9

werden. Evtl. danach verbleibende Restmassen können zur Bodenverbesserung in der Landwirtschaft nach Maßgabe des „Leitfadens zum Schutz der Böden beim Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub“ (Umweltministerium Baden-Württemberg 1994, Reihe Luft, Boden, Abfall Heft 28) eingesetzt werden.

Um die so entstehenden Hangterrassen in einen ökologisch wertvolleren Zustand zu überführen wurde darüber hinaus ein Pflanzgebot festgesetzt. Auf der Fläche F 2 ist daher nach dem Bodenauftrag (Massenausgleich) entsprechend der Tabelle im Anhang eine Ansaat mit einer naturraum- und standorttypischen Magerrasenmischung vorzunehmen und durch ein bis maximal zweimaligen Schnitt pro Jahr zu erhalten. Auf ökologisch weniger wertvolle Standard-Ansaatmischungen und sog. „Bunte Mischungen“ ist zu verzichten.

Ergänzend sind die westexponierten Böschungen der durch den Massenausgleich entstehenden Terrassen auf der Ausgleichsfläche F 2 mit niedrigen Gehölzen entsprechend der im Anhang zu den Bebauungsvorschriften aufgeführten Artenliste zu bepflanzen.

10 SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Die Fläche des zukünftigen Baugebiets wird bisher vollständig für den Weinbau genutzt. Bei der Spritzung mit teilweise gesundheitsschädlichen Pflanzenschutzmitteln kann es zu Verwehungen des Sprühmittels von der behandelten Fläche auf den Wohnbereich kommen (sog. Abdrift). Zum Thema der Abschätzung der Einwirkungen von Spritzmitteln auf das Baugebiet Hohrain wurde bei der Firma iMA (Immissionen, Meteorologie, Akustik) in Freiburg ein Gutachten in Auftrag gegeben. In diesem Gutachten werden mögliche Beeinträchtigungen des Wohngebietes durch abdriftende Pflanzenschutzmittel aus dem Rebanbauflächen nördlich und östlich des Plangebietes untersucht und entsprechende Planungsempfehlungen abgeleitet, die nachfolgend dargelegt werden.

Rebfläche nördlich des Plangebietes:

Signifikante Einwirkungen auf das Plangebiet gehen hauptsächlich von der nördlich gelegenen Rebanbaufläche aus. Um das Plangebiet weitgehend vor verdriftetem Material zu schützen, sollte eine ca. 3,0 m hohe zweireihige Hecke am nördlichen Rand des Plangebietes gepflanzt werden. Die Hecke sollte möglichst über die Höhe eine gleichmäßige Struktur aufweisen und Lückenbildungen vermeiden (z.B. keine Pflanzung von Einzelbäumen in der Hecke).

Bei Durchführung der genannten Empfehlungen ist bei sachgerechter Applikation die Spritzmittelmenge, die auf das Grundstück innerhalb des Bebauungsplangebietes gelangt, so weit reduziert, daß eine Belästigung minimiert und eine gesundheitliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann.

Rebanbaufläche östlich des Plangebietes

Solange basierend auf der Untersuchungen BBA (Biologische Bundesanstalt für Land- und Forstwirtschaft), noch keine Mindestabstände zwischen Weinanbauflächen und Wohngebieten in Abhängigkeit des jeweils eingesetzten Pflanzenschutzmittels definiert sind, wird aus Sicherheitsgründen empfohlen, auf den ersten 10-15 m westlich des Fußes des Geländesprungs auf Nutzgärten zu verzichten. diese Bereiche können z.B. als Wiese genutzt werden.

Die vom Gutachten vorgeschlagenen Planungsempfehlungen werden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Am nördlichen Plangebietsrand wird ein flächenhaftes Pflanzgebot für einen zweireihige, 3,0 m hohe Schutzhecke festgesetzt. Im östlichen Plangebiet wird die Fläche F2 auf 15m ab Plangebietsrand vergrößert und festgesetzt, daß hier keine Nutzgärten angelegt werden dürfen. Dies geht einher mit den grünordnerischen Festsetzungen, nach denen laut Grünordnungsplan auf der Fläche F2 ohnehin Ausgleichsmaßnahmen in Form von Gehölzpflanzungen und der Ansaat von naturraum- und standorttypischen Magerrasen vorgesehen war.

Schließlich wurde zum Schutz der zukünftigen Bewohner auch festgesetzt, daß auf den im Plan festgesetzten privaten Grünflächen der Anbau von Weinkulturen nicht zulässig ist.

11 GESTALTUNG

Festsetzungen hinsichtlich der baulichen Gestaltung (Gebäudehöhen, Dachform, Dachneigung, Firstrichtung sowie Materialien für Dächer etc.) erfolgen unter Berücksichtigung des Landschaftscharakters in Anpassung an die vorhandene Siedlungsstruktur.

Um die Möglichkeit zu eröffnen im Untergeschoß Aufenthaltsräume mit natürlicher Beleuchtung zu schaffen, wurde eine Festsetzung aufgenommen, die die zulässige Abgrabung regelt. Gleichzeitig wurde die höchstzulässige Abgrabung beschränkt, damit nicht durch übermäßige Abgrabung ein Vollgeschoß mehr geschaffen wird. Hierzu und zur Sicherstellung, daß die Gebäude talseitig keinesfalls als zweigeschossig in Erscheinung treten, sind gewisse Veränderungen der Geländeoberfläche in Form von Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich. Sie sind im Zusammenhang mit der Erstellung der Wohngebäude auszuführen, wobei aus landschaftsbezogenen Aspekten ein Maß von 1,00 m für Aufschüttungen und 1,50 m für Abgrabungen nicht überschritten werden darf.

12 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet kann sowohl versorgungsmäßig (Wasser und Elektrizität) als auch entsorgungsmäßig (Abwasser mit Anschluß an Zentralkläranlage) über die in der Lenzenbergstraße vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen erschlossen werden. Allerdings muß im Zuge der Realisierung des Baugebietes die Wasserversorgungsleitung in der gesamten Lenzenbergstraße erneuert werden.

13 FOLGEEINRICHTUNGEN

Folgeeinrichtungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

14 BODENORDNUNG

Die Grundstücksverhältnisse lassen eine Bebauung auch ohne bodenordnende Maßnahmen zu. Ein Verfahren im Sinne des § 45 BauGB soll daher nicht durchgeführt werden.

BEGRÜNDUNG

Seite 9 von 9

15 KOSTEN

Die Erweiterung und der verkehrsgerechte Ausbau der Erschließungsstraßen sowie die notwendige Erweiterung der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung erfordern einen Kostenaufwand von rund 128.000 DM. Hiervon entfallen auf die

Wasserversorgung (Hausanschlüsse)	ca. 6.000 DM,
Entwässerung	ca. 35.000 DM,
Straßenbau	ca. 75.000,- DM
Beleuchtung	ca. 12.000,- DM

16 STÄDTEBAULICHE DATEN

Geltungsbereich	ca. 5.204 m²
WA-Gebiet inkl. Stellplatzzone	ca. 2.333 m ²
Verkehrsflächen inkl. Fußweg	ca. 549 m ²
Öffentliche Grünfläche	298 m ²
davon Ausgleichsflächen F1	174 m ²
Private Grünfläche	2.032 m ²
davon Ausgleichsflächen F2	1.188 m ²

Ihringen, den 12. 12. 2000



Der Bürgermeister

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

Körber • Barton • Fahle

DIPL.-INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN

SCHWABENTORRING 12 • 79098 FREIBURG

TELEFON (0761) 3 68 75-0 • TELEFAX (0761) 3 68 75-17

Der Planverfasser

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VORSTEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES DER GEMEINDE ÜBEREINSTIMMT.



DER BÜRGERMEISTER

Ihringen, 19. 12. 2000

Grünordnungsplan und Eingriff-Ausgleich-Bilanz „Hohrain“

Auftraggeber:
Gemeinde Ihringen

02.10.2000

LANDSCHAFTSÖKOLOGIE + PLANUNG
Gaede und Gilcher Partnerschaft, Landschaftsplaner

Schillerstr. 42, 79102 Freiburg, Tel. 0761 / 7910297, Fax 0761/7910299



Grünordnungsplan und Eingriff-Ausgleich-Bilanz „Hohrain“

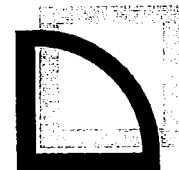
Auftraggeber:
Gemeinde Ihringen

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. S. Gilcher
Dipl. Geogr. M. Gaede

02.10.2000

LANDSCHAFTSÖKOLOGIE + PLANUNG
Gaede und Gilcher Partnerschaft, Landschaftsplaner

Schillerstr. 42, 79102 Freiburg, Tel. 0761 / 7910297, Fax 0761/7910299



INHALT

1	VORHABEN	2
2	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	3
3	VORGEHEN	4
4	ERMITTLUNG DES EINGRIFFS UNTER BERÜCKSICHTIGUNG VON VERMEIDUNGS-, MINIMIERUNGS- UND AUSGLEICHSMABNAHMEN	5
4.1	BODEN	5
4.1.1	FILTER UND PUFFER	5
4.1.2	AUSGLEICHSKÖRPER IM WASSERHAUSHALT	6
4.2	WASSER	7
4.2.1	SELBSTREINIGUNG	7
4.2.2	SELBSTREGULIERTER WASSERZU- UND -ABFLUSS	7
4.2.3	GRUNDWASSERNEUBILDUNG	7
4.3	TEMPERATURAUSGLEICH UND LUFTHYGIENE	8
4.4	TIERE UND PFLANZEN UND IHRE LEBENS-RÄUME	9
4.5	LANDSCHAFTSBILD	10
5	HINWEISE ZUR ÜBERNAHME IN DEN BEBAUUNGSPLAN	11
5.1	FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB	11
5.2	EMPFEHLUNGEN	14

1 VORHABEN

Zielsetzung

Seit Ende der 80er Jahre hat sich in der Gemeinde Ihringen das Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage an verfügbaren Wohnbauflächen verschärft. Daher ist es erforderlich, zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs der örtlichen Bevölkerung neue Bauflächen auszuweisen. Die Gemeinde Ihringen beabsichtigt daher, im Bereich „Hohrain“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Lage

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Ihringen an den südexponierten Hängen des Kaiserstuhls.

Nutzung

Das Plangebiet umfasst 0,5212 ha. Aktuelle und geplante Nutzung sind Tab. 1 zu entnehmen.

	Aktuelle Nutzung	Geplante Nutzung
Landwirtschaftliche Fläche		
- Rebfläche inkl. Böschungen	4228 m ²	0 m ²
Allgemeines Wohngebiet		
- Bebaubare Fläche inkl. Garagen	0 m ²	892 m ²
- Nicht bebaubare sonstige Flächen	0 m ²	1339 m ²
- Stellplätze	0 m ²	102 m ²
Verkehrsflächen		
- Straße	455m ²	468 m ²
- Gehwege	0 m ²	81 m ²
Grünfläche		
- Öffentlich (ohne Ausgleichsflächen)	494 m ²	124 m ²
- Privat (ohne Ausgleichsflächen)	0 m ²	1019 m ²
Fläche zur Umsetzung von Sammelausgleichs- und Ersatzmaßnahmen		
- F1	0 m ²	124 m ²
- F2	0 m ²	1063 m ²
Gesamt	5212 m²	5212 m²

Tabelle 1: Aktuelle und geplante Flächennutzung

2

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

**Grünordnungsplan
(GOP)**

Maßgebende fachgesetzliche Grundlage für die Grünordnungsplanung in Baden-Württemberg ist das Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der freien Landschaft und zur Erholungsvorsorge in der freien Landschaft.

Nach § 9 (1) NatSchG haben die Träger der Bauleitplanung bei der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) Grünordnungspläne aufzustellen, sobald und soweit es zur Aufstellung, Ergänzung, Änderung oder Aufhebung von Bebauungsplänen erforderlich ist. Nach § 7 (3) NatSchG ist dem GOP eine Begründung hinzuzufügen, die das Ergebnis der Landschaftsanalyse und Landschaftsdiagnose enthält und die Zielsetzungen näher erläutert. Um die Übernahme von Inhalten des GOPs in den Bebauungsplan sicherzustellen, werden Vorschläge für Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen.

**Eingriffsregelung
gem. § 8a BNatSchG**

Seit der Neuregelung des § 8a BNatSchG (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz - ab 1.5.1993) ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung unmittelbar in der Bauleitplanung anzuwenden. D.h. dass absehbare Beeinträchtigungen durch die Verursacher eines Eingriffs soweit als möglich vermieden und gemindert werden müssen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen bzw. zu ersetzen sind. Dazu stellt der Grünordnungsplan das Abwägungsmaterial bereit. Insbesondere zeigt er auf,

- wie Natur und Landschaft im Geltungsbereich des B-Planes und dessen Umgebung im jetzigen Zustand beschaffen sind,
- welche erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Umwelt durch die geplanten Vorhaben zu erwarten sind,
- durch welche Maßnahmen diese vermieden bzw. gemindert werden,
- durch welche Maßnahmen nicht vermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Können die unvermeidbaren erheblichen Eingriffe nicht ausgeglichen werden, ist ein Abwägungsschritt erforderlich. Dabei ist der Eingriff dann nicht zulässig, wenn die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege im Vergleich mit den anderen in die Abwägung einzustellenden Belange vorgehen. Gehen andere Belange dagegen im Range vor, ist für die verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft Ersatz erforderlich.

3

VORGEHEN

**Der Naturhaushalt
als Gegenstand
der Betrachtung**

Der Naturhaushalt kann nicht "an sich" bewertet werden, da sich die Wirkungsgefüge und Wirkungsnetze seiner einzelnen Faktoren aufgrund ihrer Komplexität einer quantitativen Beschreibung entziehen und mit vertretbarem Aufwand nicht erfasst werden können. Parameter und Kriterien als Bestandteile eines Wertungssystems lassen sich daher ausschließlich hinsichtlich einzelner Funktionen benennen. Grundlage der Eingriff-Ausgleich-Bilanz ist daher der Funktionserfüllungsgrad („Bedeutung“) für die folgenden Funktionen

- Filter und Puffer (Boden)
- Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (Retention) (Boden)
- Selbstregulierte Wasserzu- und -ableitung (Wasser)
- Selbstreinigung (Wasser)
- Grundwasserneubildung (Wasser)
- Temperaturlausgleich und Lufthygiene (Klima)
- Lebensraum für Tiere und Pflanzen (Pflanzen und Tiere)
- Optisch-ästhetisches Erleben (Erholung)

Aufgrund allgemein fehlender Referenzdaten können folgende Funktionen nicht beurteilt werden:

- Landschaftsgeschichtliche Urkunde (Boden)
- Lebensraum für Bodenorganismen (Boden)

**Ermittlung des
Eingriffs**

Die Bilanz wird unter Zugrundelegung des „worst-case“-Ansatzes („ungünstigster Fall“) auf der Eingriffs-Seite durchgeführt. Die Bedeutung der Funktionen (Funktionserfüllungsgrad) wurde in einer fünfteiligen Skala erfasst. Ein Eingriff gilt dann als gegeben, wenn Flächen hoher und sehr hoher Funktionserfüllung berührt sind (Erheblichkeitsschwelle) oder Flächen mindestens mittlerer Funktionserfüllung nachhaltig beeinträchtigt werden (Nachhaltigkeitsschwelle). Zur Ermittlung des Eingriffs erfolgt eine Prognose - evtl. unter Berücksichtigung von Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen - der zu erwartenden Minderung des Funktionserfüllungsgrades. Aus der betroffenen Fläche und der Minderung des Funktionserfüllungsgrades resultiert die „gewichtete Eingriffsfläche“

**Ermittlung der Kom-
pensationswirkung**

Es erfolgt eine Prognose, in welchem Maß der Funktionserfüllungsgrad durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erhöht wird. Dabei gehen folgende Aspekte in die Betrachtung ein:

- Eine Aufwertung kann nur dort erfolgen, wo ein entsprechendes Aufwertungspotential vorhanden ist. Beispiel: eine Erhöhung des Funktionserfüllungsgrades ist nur dort möglich, wo er nicht bereits als „sehr hoch“ einzustufen ist.
- Ein- und dieselbe Maßnahme kann auf unterschiedliche Funktionen in unterschiedlicher Weise und in unterschiedlichem Maß wirken. Beispiel: Ein als Ausgleichsmaßnahme gepflanztes Feldgehölz kann sowohl Bedeutung für die Funktion „Lebensraum für Pflanzen und Tiere“ wie auch für

die Funktion „Landschaftsbild“ erlangen (Funktionsüberlagerung). Es fließt daher unter beiden Aspekten in die Betrachtung ein.

- Zeitliche Verzögerung bis zum Erreichen des prognostizierten Funktionserfüllungsgrades (Time-lag).

Aus der Kompensationsfläche und der Erhöhung des Funktionserfüllungsgrades resultiert die „gewichtete Ausgleichs- bzw. Kompensationsfläche“

Bilanz	In der Bilanz werden gewichtete Eingriffsfläche und gewichtete Ausgleichs- bzw. Kompensationsfläche einander gegenübergestellt.
Anmerkung	Der Bestand (z.B. vorhandene versiegelte Flächen) wird nicht in die Betrachtungen aufgenommen und daher nicht als Eingriff eingestuft. Ebenso werden Flächen, die vor und nach dem Eingriff in bezug auf die zu betrachtende Funktion dieselbe Nutzung oder dieselbe Bedeutung besitzen (vorher: Grünland; nachher: Gärten), nicht in die Bilanzierung eingestellt.
4	ERMITTLUNG DES EINGRIFFS UNTER BERÜCKSICHTIGUNG VON VERMEIDUNGS-, MINIMIERUNGS- UND AUSGLEICHSMABNAHMEN
4.1	BODEN
4.1.1	FILTER UND PUFFER
Ausgangssituation	Im Untersuchungsgebiet ist die vorherrschenden Bodenart Löß und Lehm.
Planerische Vorgaben	Der Boden ist als Filter und Puffer zu erhalten (Bodenschutzgesetz)
Bedeutung	Das Filter- und Puffervermögen des Bodens ist im gesamten Plangebiet als „hoch“ einzustufen.
Wirkungen des Vorhabens	Versiegelung und Überbauung
Vermeidung und Minimierung	Die Filter- und Pufferfunktion kann bei der Versickerung von wenig verschmutztem Dachwasser und Wasser von Stellflächen auf privaten und öffentlichen Grundstücken auf natürliche, bewachsene Bodenfilter verlagert werden.
Eingriff gem. § 8a BNatSchG	Durch Versiegelung und Überbauung entsteht ein vollständiger Verlust der Filter- und Pufferfunktion (Abwertung von hoch auf

sehr gering, auf teilversiegelten Flächen eine Abwertung auf gering)

Eingriff	Fläche (qm)	Bedeutung vorher	Bedeutung nachher	Faktor	gewichtete Eingriffsfläche
Versiegelung, Überbauung (Baukörper)	892	hoch	sehr gering	3	2676
Teil-Versiegelung (Gehweg und Stellflächen)	196	hoch	gering	2	392
Gesamt					3068

Tabelle 2: Gewichtete Eingriffsfläche

Ausgleich

Durch die Umwandlung von Rebland in Grünland bzw. Gärten (Humusakkumulation) erfolgt eine schonendere und nachhaltigere Bodennutzung, durch die die Filter- und Pufferwirkung erhöht wird.

Ausgleich	Fläche (qm)	Bedeutung vorher	Bedeutung nachher	Faktor	gewichtete Ausgleichsfläche
Umwandlung von Intensivnutzung in Garten/ Grünland	3545	hoch	sehr hoch	1	3545

Tabelle 3: Gewichtete Ausgleichsfläche

Bilanz

Nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen verbleibt kein erheblicher Eingriff.

Gewichtete Eingriffsfläche	Gewichtete Ausgleichsfläche	Bilanzierung
-3068	+3545	+ 477

Tabelle 4: Gegenüberstellung der gewichteten Eingriffs- und Ausgleichsfläche

4.1.2

AUSGLEICHSKÖRPER IM WASSERHAUSHALT

Ausgangssituation

Böden sind als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf vor allem in ebener bis leicht geneigter Lage nicht weiter zu versiegeln, um Hochwasserspitzen zu vermeiden.

Planerische Vorgaben

Der Boden ist als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt zu erhalten (Bodenschutzgesetz). Zur Erzielung eines gleichmäßigen Abflusses des Oberflächenwassers ist auf eine verstärkte Rückhaltung des Niederschlagswassers zu achten

Bedeutung	Der Funktionserfüllungsgrad ist im Plangebiet hoch.
Wirkungen des Vorhabens	Versiegelung und Überbauung
Vermeidung und Minimierung	Verwendung durchlässiger Materialien und wassergebundener Decken auf Wegen und Zufahrten. Retention durch Zisternen und Versickerung von wenig verschmutztem Dachwasser und Wasser von Stellflächen auf privaten und öffentlichen Grundstücken. Massenausgleich.
Eingriff gem. § 8a BNatSchG	Durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die durch die Bebauung entstehenden Wirkungen kompensiert werden
Ausgleich	Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

4.2 WASSER

4.2.1 SELBSTREINIGUNG

Ausgangssituation Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4.2.2 SELBSTREGULIERTER WASSERZU- UND -ABFLUSS

Ausgangssituation Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4.2.3 GRUNDWASSERNEUBILDUNG

Ausgangssituation Das Gebiet befindet sich in einem grundwasserfernen Bereich mit geringer Transmissivität und geringer Trockenwetter-Abflußspende

Bedeutung Aufgrund der geringen Transmissivität und der geringen Trockenwetter-Abflußspende ist von einer geringen bis sehr geringen Bedeutung auszugehen.

Wirkungen des Vorhabens	Die Grundwasserneubildung wird durch die Versiegelung von Flächen infolge Bebauung herabgesetzt
Vermeidung und Minimierung	Infiltration von wenig verschmutztem Dachwasser und Wasser von Stellflächen auf privaten Grundstücken in das Grundwasser (nach Prüfung der örtlichen Verhältnisse Flächen-, Mulden- oder Rigolenversickerung).
Eingriff gem. § 8a BNatSchG	Durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die durch die Bebauung entstehenden Wirkungen kompensiert werden
Ausgleich	Ein Ausgleich ist nicht erforderlich

4.3

TEMPERATURAUSGLEICH UND LUFTHYGIENE

Ausgangssituation	Das Plangebiet besitzt als Bestandteil eines S-exponierten Hangs ein warmes, relativ trockenes Klima und ist wärmebegünstigt bzw. wärmebelastet.
Planerische Vorgaben	Beeinträchtigungen des regionalen und lokalen Klimas sowie Luftverschmutzungen sind zu vermeiden (Regionalplan Plansatz 3.0.7.1).
Bedeutung	Aufgrund der geringen Ausdehnung hat das Plangebiet nur eine sehr geringe Bedeutung für die Entstehung von Kaltluft.
Wirkungen des Vorhabens	Veränderung der Flächennutzung (Überbauung), Erstellung von Baukörpern.
Vermeidung und Minimierung	Beschattung befestigter Flächen durch Bepflanzung, Dach- und Fassadenbegrünung. Umwandlung von Rebfläche in Grünland bzw. Gartenfläche.
Eingriff gem. § 8a BNatSchG	Eine Barrierewirkung der geplanten Bebauung ist ebenso wie eine Verringerung kaltluftwirksamer Flächen zu verneinen. Es liegt daher kein erheblicher und nachhaltiger Eingriff vor.
Ausgleich	Ein Ausgleich ist nicht erforderlich

4.4 TIERE UND PFLANZEN UND IHRE LEBENSÄRÄUME

Ausgangssituation Der noch nicht erschlossene Bereich des Plangebiets besteht grÖßtenteils aus Rebanlagen. Daneben finden sich brachgefallene Raine mit grasdominierter Vegetation. Zur sÖdlichen WegbÖschung existieren niedrige LÖss-Anrisse, entlang der östlichen Seite der Erschließungsstraße findet sich eine bis zu 3 m hohe BÖschung. Östlich außerhalb des Plangebietes befindet sich eine LÖss-Steilwand einer Rebterrasse, die nach Süden zu zahlreiche offene Stellen aufweist, nach Westen zu von grasdominierter Vegetation geprägt wird. Im südexponierten Bereich konnten im Sommer 1999 einzelne Exemplare des Mauerfuchses (*Lasiommata megera* - Vorwarnliste) beobachtet wurden.

Planerische Vorgaben Die Lebensräume von wildlebenden Tier- und Pflanzenarten sind zu erhalten. Besonderen Schutz genießen Biotope gem. § 24 a.

Bedeutung Der Funktionserfüllungsgrad ist im überwiegenden Teil des Plangebiets (Rebgebiete) als gering einzustufen. Im Bereich des Altgrasfluren ist die Funktionserfüllung hoch. In den Randbereichen des Plangebiets befinden sich Flächen mit hoher und sehr hoher Bedeutung (LÖss-Steilwände).

Wirkungen des Vorhabens Durch Überbauung und sonstige direkte Zerstörung sind überwiegend Flächen von geringer Bedeutung, nur kleinflächig Bereiche mittlerer Bedeutung (grasdominierte BÖschungen) betroffen. Randbereiche, denen hohe Bedeutung zukommt, werden nicht unmittelbar tangiert.

Eingriff	Fläche (qm)	Bedeutung vorher	Bedeutung nachher	Faktor	gewichtete Eingriffsfläche
Inanspruchnahme der BÖschung	60	hoch	sehr gering	3	180
Zerschneidung der BÖschungsbereiche	80	hoch	mittel	1	80
Gesamt					260

Tabelle 5: Gewichtete Eingriffsfläche

Vermeidung und Minimierung Beschränkung der Garagenzufahrten zur Minimierung des Eingriffs in die straßenzugewandten BÖschungsbereiche

Eingriff gem. § 8a BNatSchG Durch die Inanspruchnahme der BÖschungsbereiche durch Bebauung und die Zerschneidung der Restflächen findet eine Abwertung statt. Der Eingriff ist erheblich in. S. § 8a BNatSchG.

Ausgleich Anlage und Erweiterung der BÖschungen im östlichen Grundstücksbereich (wo im Zusammenhang mit dem Massenaus-

gleich Böschungen entstehen). Ansaat der Böschungen mit Arten der Magerrasen.

Eingriff	Fläche (qm)	Bedeutung vorher	Bedeutung nachher	Faktor	gewichtete Eingriffsfläche
Neuschaffung von Böschungen	130	gering	hoch	2	260
Gesamt					260

Tabelle 6: Gewichtete Eingriffsfläche

Bilanz

Nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen verbleibt kein erheblicher Eingriff.

Gewichtete Eingriffsfläche	Gewichtete Ausgleichsfläche	Bilanzierung
-260	+260	+/- 0

Tabelle 7: Gegenüberstellung der gewichteten Eingriffs- und Ausgleichsfläche

4.5

LANDSCHAFTSBILD

Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsrandbereich auf einem nach Norden zu ansteigenden Hang mit Rebanlagen. Durch das v.a. nach Osten und Norden zu stark ansteigende Gelände bzw. die Kulissenwirkung der Rebterrassen ist das B-Plangebiet nur aus der unmittelbarer Umgebung einsehbar.

Bedeutung

Dem B-Plangebiet kommt im optisch-ästhetischen Gefüge der Landschaft eine nur untergeordnete Bedeutung zu.

Wirkungen des Vorhabens

Eine Wirkung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus kann verneint werden.

Vermeidung und Minimierung

Begrenzung der Bauhöhen. Verwendung ortstypischer bzw. regional typischer Baustile und Materialien. Gestaltung und Einbindung des neuen Ortsrandes.

Eingriff gem. § 8a BNatSchG

Das optisch-ästhetische Gefüge der Landschaft wird - unter Berücksichtigung der o.g. Minimierungsmaßnahmen - nicht erheblich beeinträchtigt. Ein erheblicher Eingriff gem. § 8a BNatSchG liegt bezüglich dieses Schutzgutes daher nicht vor.

Ausgleich

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich

5 HINWEISE ZUR ÜBERNAHME IN DEN BEBAUUNGSPLAN

5.1 FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB

Flächen für die Abwasserbeseitigung einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf der zeichnerisch dargestellten Fläche F1 sowie ergänzend/ alternativ auf den privaten Grundstücksflächen werden die Voraussetzungen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Regenwasser geschaffen. Dafür ist eine geeignete Geländemodellierung durchzuführen. Die Höhen sind auf die zu entwässernden Flächen abzustimmen. Falls die Rahmenbedingungen für eine Versickerung nicht gegeben sind, ist ein Bodenaustausch mit geeignetem Material durchzuführen. Das Wasser ist über eine belebte Bodenschicht zu versickern.

Begründung: Die Ausweisung von Versickerungsflächen schafft die Voraussetzung für die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Regenwasser. Versickerung führt zu einer Retention des Regenwassers und zu einer höheren Infiltration der Niederschläge in den Boden.

Öffentliche und private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Die zeichnerisch dargestellten Flächen sind als öffentliche Grünanlagen zu sichern und zu erhalten und mit den zeichnerisch dargestellten Bäumen zu bepflanzen.

Begründung: Die Anlage von Grünflächen dient der Gestaltung des Ortsbildes und dessen Einbindung in die Landschaft. Folgende Baumarten eignen sich zur Verwendung (Liste nicht abschließend):

*Großbäume: Spitzahorn Acer platanoides
 Walnuss Juglans regia*

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

Dachflächen und Straßen sowie sonstige befestigte Flächen entwässern nicht direkt in die Kanalisation oder in Fließgewässer. Ihr Wasser ist in Zisternen zu sammeln und/ oder zu versickern. Insbesondere sind die zeichnerisch als F1 dargestellten Flächen (nach vorheriger Eignungsprüfung) als Sickerflächen vorzusehen.

Begründung: Die Nutzung und/ oder Versickerung (Flächen-, Mulden oder Rigolenversickerung) von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser führt zu einer Retention des Regenwassers und zu einer höheren Infiltration der Niederschläge in den Boden. Das Niederschlagswasser ist auf der zeichnerisch als F1 dargestellten Fläche über die belebte Bodenschicht zur Versickerung zu bringen. Dafür sind die Voraussetzungen (Dimensionierung, Entsorgung evtl. vorhandener Altlasten, Bodenaustausch unter Verwendung geeigneten Materials) zu schaffen. Alternativ oder ergänzend kann das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken in Zisternen gesammelt und für die Freiflächenbewässerung verwendet werden. Die Zisternen sollten so dimensioniert sein, dass pro 35 m² Dachfläche 1 m³ Volumen zur Verfügung steht.

Mit Rückhaltung, Nutzung und Versickerung, d.h. dem Bau von Sickermulden oder Zisternen verbinden sich folgende positive Aspekte:

- *bei Zisternen: Einsparung von Wasser, da das Zisternenwasser statt Leitungswasser z.B. für die Bewässerung genutzt werden kann (Entlastung der Oberflächengewässer und der Grundwasservorkommen),*
- *bei Zisternen: Retention des Regenwassers und damit Entlastung der Oberflächengewässer (Verminderung von Hochwasserspitzen),*
- *bei Sickermulden: Beitrag zur Grundwasserneubildung.*

Für Versickerungseinrichtungen und deren Überläufe ist eine Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

Wegeflächen, oberirdische Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu befestigen (z.B. wassergebundene Decken, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen) und mit einem geringen Gefälle und ohne Schwelle zu angrenzenden, unbefestigten Flächen auszubilden.

Begründung: Der Verzicht auf Versiegelung führt sowohl zum geringeren Abfluss des Oberflächenwassers und trägt damit zur Vermeidung von Hochwasserspitzen wie auch zur Erhöhung der Grundwasserneubildung bei. Der Überlauf in nicht befestigte Flächen führt zu einer höheren Infiltration der Niederschläge in den Boden und damit zu einer Verzögerung des Abflusses.

Ein Massenausgleich (Verwendung der Erd- und Aushubmassen an Ort und Stelle) ist durchzuführen. Das Material wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den zeichnerisch als F1 und F2 gekennzeichneten Flächen zur Geländemodellierung, Bodenaustausch und Auffüllung verwendet. Die Mächtigkeit des Auftrags darf 1 m nicht überschreiten.

Begründung: Der Massenausgleich dient dazu, den Boden an Ort und Stelle wieder für die (ausgleichbaren) Bodenfunktionen zur Verfügung zu stellen, insbesondere in seiner Eigenschaft als Filter und Puffer und als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt. Gleichzeitig werden auch Transportwege und damit verbundene Lärmbelastigungen wie auch schädliche Emissionen vermieden. Der Verbrauch nicht erneuerbarer Ressourcen (Treibstoff) wird ebenso vermindert wie der Flächenbedarf zur Einrichtung von Erdaushubdeponien.

Auf den Böschungen der durch den Massenausgleich entstehenden Anschüttung auf der zeichnerisch dargestellten Fläche F2 erfolgt eine Ansaat mit einer naturraum- und standorttypischen Magerrasenmischung, die durch zweimaligen Schnitt pro Jahr dauerhaft zu erhalten ist. Der Böschungsbereich darf nicht gärtnerisch genutzt werden.

Begründung: Die Magerrasenansaat auf den neu durch den Massenausgleich entstehenden Böschungen stellt eine Ausgleichsmaßnahme für die Inanspruchnahme von Böschungen durch Bebauung dar. Durch die Maßnahme wird ein flächen- und funktionsgleicher Ausgleich gewährleistet, der Lebensräume für wärmeliebende Arten schafft. Zudem wird der Biotop-Verbund, der durch die Baumaßnahmen unterbrochen wird, wiederhergestellt. Die Saadmischung ist gemäß der folgenden Liste zusammenzustellen. Handelsübliche Standard-Ansaadmischungen oder sog. „Wildblumenmischungen“ sind nicht zulässig. Die Fläche F2 dient gleichzeitig auch als Abstandsfläche zum östlich angrenzenden Reb Gelände. Eine gärtnerische Nutzung ist daher nicht zulässig.

Botanischer Name	Deutscher Name	g/100 m ²
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre	10
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Wiesen-Margerite	10
<i>Lotus corniculatus</i>	Hornklee	1
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume	1
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume	2
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen-Salbei	5
<i>Achillea millefolium</i>	Schafgarbe	2
<i>Vicia cracca</i>	Vogel-Wicke	1
<i>Agrimonia eupatoria</i>	Odermennig	10
<i>Trisetum flavescens</i>	Goldhafer	20
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Ruchgras	20
<i>Cynosurus cristatus</i>	Kammgras	40
<i>Origanum vulgare</i>	Wilder Majoran	2
<i>Hypericum perforatum</i>	Johanniskraut	2
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume	1
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut	2
<i>Pastinaca sativa</i>	Pastinak	1
<i>Pimpinella saxifraga</i>	Kleine Bibernelle	1
<i>Bromus erectus</i>	Aufrechte Tresse	20
<i>Centaurea scabiosa</i>	Scabiosen-Flockenblume	1
<i>Echium vulgare</i>	Natternkopf	1
<i>Prunella grandiflora</i>	Großblütige Braunelle	1

Tabelle 5-8: Saatgut, Saatmenge (entspricht ca. 1,5 g/qm)

Eine dauerhafte extensive Nutzung (zweimalige Mahd) ist anzustreben, wobei in der Etablierungsphase auch eine geringfügig häufigere Mahd erforderlich sein kann, um Ruderalarten zurückzudrängen.

Flächen für das Anpflanzen sowie mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Im Plangebiet sind auf Baugrundstücken ohne zeichnerische Festsetzung pro 300 qm Grundstücksfläche, mindestens jedoch pro Grundstück, ein großkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum (bzw. Walnuß) in der Qualität „Hochstamm“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Begründung: Die Pflanzung von großkronigen Laubbäumen oder Hochstamm-Obstbäumen dient nicht nur der Gestaltung des Ortsbildes und dessen Einbindung in die Landschaft, sondern schafft Lebensräume für die Tierwelt, sofern die Anbindung an vorhandene

Lebensräume (Biotopverbund) gegeben ist und die Störungsfrequenz ein gewisses Maß nicht überschreitet. Nachbarschaftsrechtliche Belange sind zu beachten. Bei Obstbäumen sind diejenigen Sorten zu bevorzugen, die eine geringe Anfälligkeit gegenüber Feuerbrand besitzen. Nadelgehölze sind unerwünscht, da weder in der ursprünglichen Vegetationsgesellschaft noch in der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation Nadelbäume zu erwarten wären. Sie sind standortfremd, bieten der heimischen Fauna nur begrenzt Lebensraum und tragen aufgrund ihres Erscheinungsbildes nicht zur Integration des Ortsbildes in die Landschaft bei.

An der nördlichen Grundstücksgrenze erfolgte eine Heckenpflanzung mit standortheimischen Straucharten in einer Breite von durchschnittlich 2,5 m.

Die Hecke begünstigt die Einbindung des Baugebiets in die Umgebung und schirmt das Baugebiet gleichzeitig vor schädlichen Einflüssen aus dem angrenzenden Rebereich ab. Folgende Straucharten sind geeignet:

<i>Roter Hartriegel</i>	<i>Cornus sanguinea</i>
<i>Berberitze</i>	<i>Berberis vulgaris</i>
<i>Liguster</i>	<i>Ligustrum vulgare</i>
<i>Hunds-Rose</i>	<i>Rosa canina</i>
<i>Heckenkirsche</i>	<i>Lonicera xylosteum</i>

Baumarten können nicht zum Einsatz kommen, da die nachbarschaftsrechtlich festgelegten Mindestabstände zum angrenzenden Reb Gelände nicht eingehalten werden können.

5.2

EMPFEHLUNGEN

Freistehende Müllbehälter 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).

Begründung: Müllbehälter können das Ortsbild empfindlich stören, was ihre Unterbringung auf gesonderten, abgeschirmten Standorten begründet. Eine Verminderung der Sonneneinstrahlung und damit der Wärmeentwicklung in den Behältern empfiehlt sich, um Verrottung und Fäulnis mit der damit einhergehenden Geruchsbildung nicht zu verstärken.

LITERATUR

- Bunzel, A. et al. (1997)** Umweltschutz in der Bebauungsplanung. - Hrsg.: Umweltbundesamt, Wiesbaden und Berlin, 155 S.
- Eichberger, M. (1996)** Bewertung und Rechtsprechung - Anforderungen an gerichtsverwertbare Bewertungen im Naturschutz.- Beiträge der Akademie für Natur- und Umweltschutz Baden-Württemberg 23: 11 - 40
- Fischer-Hüftle, P. (1996)** Eingriffregelung und Bauleitplanung - Die Regelungen des §8a BNatSchG.- Laufener Seminarbeiträge 2/96: 39 - 54
- Haber, W. et al. (1992)** Entwicklung von Methoden zur Beurteilung von Eingriffen nach §8 Bundesnaturschutzgesetz. Nomos-Verlag, Baden-Baden; 290 S.
- Heidt, E. & Plachter, H. (1996)** Bewerten im Naturschutz: Probleme und Wege zu ihrer Lösung.- Beiträge der Akademie für Natur- und Umweltschutz Baden-Württemberg 23: 193 - 152
- Heinrich, T. & Hagen, F. (1991)** Umweltrelevante Festsetzungen in Bebauungsplänen.- Bremen, 83 S. + Anhang
- Hess. Landesanstalt f. Umwelt (1993)** Vorschläge für textliche grünordnerische Festsetzungen in Bebauungsplänen.- Typoskript, 6. S.
- Hofmann, T. (1991)** Festsetzungen im Bebauungsplan: Empfehlungen und Hinweise.- Typoskript, 39 S.
- Kiemstedt, H. (1996 a)** Zur Notwendigkeit von Konventionen für den Vollzug der Eingriffsregelung.- Laufener Seminarbeiträge 2/96: 93 - 97
- Kiemstedt, H. et al. (1996 b)** Methodik der Eingriffsregelung.- Beiträge der Akademie für Natur- und Umweltschutz Baden-Württemberg 23: 41 - 70
- Kiemstedt, H. et al. (1996 c)** Methodik der Eingriffsregelung - Gutachten zur Methodik der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft, zur Bemessung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie von Ausgleichszahlungen.- Gutachten i. A. LANA, 2. Teil.
- Kratsch, D. (1996)** Anforderungen der Naturschutzverwaltung an Bewertungsverfahren.- Beiträge der Akademie für Natur- und Umweltschutz Baden-Württemberg 23: 331- 342
- Manthe, B. (1993)** Umweltaspekte in Bebauungsplänen.- Gemeinde und Stadt 7, 4. S.

- Niedersächs. Landesamt f. Ökologie (1994)** Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.- Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/94, 60 S.
- Reinhardt, W. (1995)** Bauleitplanung und Naturschutz - die Bodenordnung als modernes Vollzugsmanagement.- Stuttgart, 373 S.
- Schemel, H. J. (1998)** Der Mensch in seinen Nutzungsansprüchen und in seiner Schutzbedürftigkeit im Rahmen der Umweltvorsorge. UVP-report 2+3, 135-137.
- Stich, R.; Porger, K.-W.; Steinebach, G. & Jacob, A. (1992)** Stadtökologie in Bebauungsplänen. Bauverlag, Wiesbaden und Berlin, 233 S.
- Stichel, M. (1992)** Ökologische Festsetzungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen.- Informationsdienst Umweltrecht e.V., Frankfurt, 10 S.