

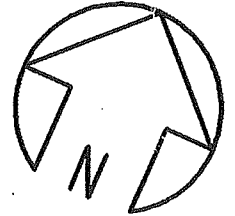
Bebauungsplan

Schlupf

Inkrafttreten:
08.07.1998

BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE IHRINGEN

GEBIET : "SCHLUPF"



M. 1:500

IM ORIGINAL



VERFAHRENSSTAND :

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS :

TOB - ANHÖRUNG :

1.OFFENLAGE :

2. OFFENLAGE :

3.OFFENLAGE :

SATZUNGSBESCHLUSS :

21.02.1994

23.01.1995-24.02.1995

06.07.1995-07.08.1995

18.07.1996-19.08.1996

23.01.1997-24.02.1997

21.07.1997

ANZEIGE/GENEHMIGUNG LANDRATSAMT :

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESER PLANES SOWIE
DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR-
STEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BE-
SCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES DER GEMEINDE ÜBEREINSTIMMT.

IHRINGEN, DEN 22.07.1997



DER BÜRGERMEISTER :

BEKANNTGEMACHT GEM. § 12 BAUGB AM:

08.07.1998 im Gde. Blatt Nr. 28



Bürgermeister

PLANERSTELLUNGSDATUM:

21.07.1997

GEZ. : HU

BEAR.: FA

PROJEKT NR.

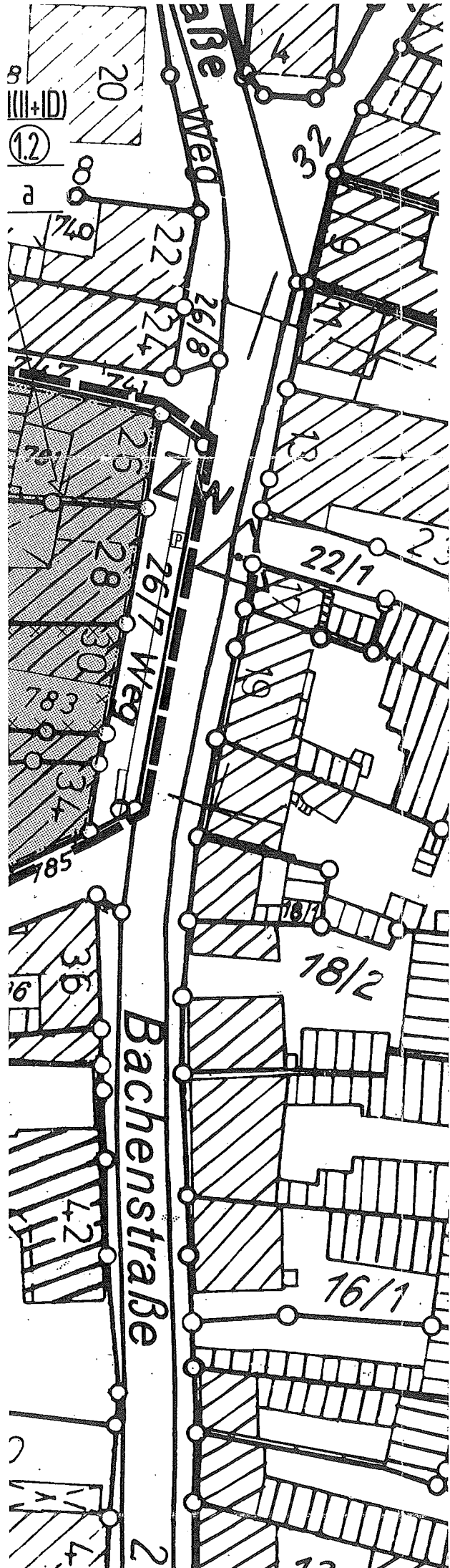
S - 94 - 220

FORMAT

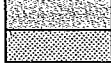
95 / 60

DER PLANER :

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STADTBAU
KORBER • BARTON • FAHLE
DIPLO-INGENIEURE / FREIE ARCHITECTEN
SCHWABENTORRING 12 70088 FREIBURG
TELEFON (0761) 38875-0
TELEFAX (0761) 38875-17



ZEICHENERKLÄRUNG

-  DORFGEBIET (MD)
MISCHGEBIET (MI)
- IV
II (I+IDG) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HOCHSTGRENZE)
1 NORMALGESCHOSS + 1 OBERSTES GESCHOSS ALS VOLLGESCHOSS (§ 2 (5) LB0)
- 0.4
0.8
0
a GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
OFFENE BAUWEISE
ABWEICHENDE BAUWEISE
- BAULINIE
- - - BAUGRENZE
- ==== GEHWEG
==== FAHRBAHN
==== GEH- UND RADWEG
[P] PARKEN, PARKPLATZ
- [P] SPIELPLATZ
[Grünfläche] PRIVATE GRÜNFLÄCHE
[Grünfläche] OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- ○ PFLANZGEBOT BAUM
- [X X X X] UMGRENZUNG DER FÜR BAULICHE NUTZUNGEN VORGESEHENEN FLÄCHEN, DEREN BODEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (ALTLASTENVERDÄCHTIGE FLÄCHEN)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
← → WEITERER GELTUNGSBEREICH DER NUTZUNGSSCHABLONE
- - - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- ○ - BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- - - GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- x ○ x AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- [gr, fr, lr] GEH-, FAHR-, LEITUNGSRECHT (gr, fr, lr)
- [Hatched] GEBÄUDEBESTAND (WOHN-, NEBENGEBAUDE)
- [Hatched] VOM PLANER NACHGETRAGENES GEBÄUDE
- ⊙ UMFORMERSTATION
- [D] KULTURDENKMAL

FULLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART DES BAUGEBIETS	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
DACHNEIGUNG	BAUWEISE

MAX. ZAHL DER WOHNUNGEN PRO GEBÄUDE

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30.07.1986 (BGBl. I S. 1189)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 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 **Ausschluß oder Einschränkung zulässiger Nutzungen und Ausnahmen**
(§ 1 (5, 6 und 9) BauNVO)

1.1.1.1 In den Dorfgebieten (MD 1 und MD 2) sind Nutzungen nach § 5 (2) Nrn. 6, 8 und 9 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sowie Ausnahmen nach § 5 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

1.1.1.2 Im Mischgebiet MI 1 sind Nutzungen nach § 6 (2) Nrn. 6-8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. Vergnügungsstätten sind auch als Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO nicht zulässig.

1.1.1.3 Innerhalb der Dorfgebiete MD 1 und MD 2 ist die Pensionstierhaltung (auch im Sinne des § 201 BauGB) sowie die übrige Tierhaltung zu gewerblichen Zwecken ausgeschlossen.

1.1.2 **Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)

1.1.2.1 Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind nach § 50 (1) LBO verfahrensfreie Anlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO.

1.1.2.2 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind im Geltungsbereich als Ausnahme zulässig.

1.1.3 **Stellplätze und Garagen** (§ 12 BauNVO)

1.1.3.1 Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze), Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

-
- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
- 1.2.1 **Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage**
(§ 9 (1) Nr. 1, (2) BauGB, §§ 18, 20 (1) BauNVO)
- 1.2.1.1 Als maximale *Traufhöhen* werden festgesetzt:
- 6,50 m bei 2 Vollgeschossen = II
 - 8,00 m bei 3 Vollgeschossen = III (II+ID)
- Die maximale Traufhöhe wird gemessen an der jeweiligen Traufseite zwischen der Gehweg- bzw. Straßenoberkante und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk / Oberkante Dachhaut.
- 1.2.1.2 Als maximale *Firsthöhen* werden festgesetzt:
- 10,00 m bei 2 Vollgeschossen = II
 - 12,50 m bei 3 Vollgeschossen = III (II+ID)
- Die maximale Firsthöhe wird gemessen zwischen Gehweg- bzw. Straßenoberkante und der jeweiligen oberen Dachbegrenzungskante.
- 1.2.1.3 Als maximale *Sockelhöhe* wird festgesetzt:
1,20 m ab Gehweg- bzw. Straßenoberkante.
- 1.2.2 **Festsetzungen zu Wohnungen** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- 1.2.2.1 Die Zahl der Wohnungen wird für *Einzelhäuser* auf maximal 3 je Gebäude festgesetzt.
- 1.2.2.2 Die Zahl der Wohnungen wird für *Doppelhäuser* auf maximal 2 je Doppelhaushälfte festgesetzt.
- 1.2.2.3 Die Zahl der Wohnungen wird für *Hausgruppen* auf maximal 1 je Hauseinheit festgesetzt.
- 1.2.3 **Ausnahmen vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung** (§ 16 (6) BauNVO)
- 1.2.4 Zur Herbeiführung einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung im Mischgebiet MI 1 darf in Härtefällen im Einvernehmen mit der Gemeinde die in der Planzeichnung angegebene Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,0.
- 1.2.5 Zur Herbeiführung einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung im Dorfgebiet MD 1 darf in Härtefällen im Einvernehmen mit der Gemeinde die in der Planzeichnung angegebene Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,6.
- 1.3 **Bauweise, Abstandsflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- 1.3.1 Als abweichende Bebauung gilt die Einzel- und Doppelhausbebauung sowie die einseitige Grenzbebauung. Als Ausnahme ist auch die zweiseitige Grenzbebauung zulässig, sofern:

- es sich um eine Erweiterung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines bestehenden, auf zwei Grenzen bebauten Gebäudes handelt oder
 - zwischen eine vorhandene Grenzbebauung auf zwei Nachbargrenzen gebaut wird.
- 1.3.2 In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet, wobei die Länge der Hausformen höchstens 50 m betragen darf.
- 1.4 **Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen) (§ 23 BauNVO)**
- 1.4.1 Überschreitungen von Baugrenzen und Abweichungen von Baulinien um bis zu 1,00 m durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge sind als Ausnahme zugelassen.
- 1.5 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Pflanzgebote - Pflanzbindungen**
(§ 9 (1) Nrn. 20, 25a-b BauGB)
- 1.5.1 Die nicht überbauten Dächer von Tiefgaragen sind mit mindestens 40 cm Erde zu überdecken, intensiv zu begrünen und als Rasenfläche oder gärtnerisch anzulegen. Die Tiefgarageneinfahrten sind mit kletternden oder schlingenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen (Kletterhilfen durch Gerüst).
- 1.5.2 Leichtgeneigte Dächer von Nebenanlagen bis zu einer Dachneigung von 10° sind zu begrünen. Die Begrünung ist extensiv oder intensiv als geschlossenen Vegetationsdecke mit einer Erdüberdeckung von mind. 10 cm auszubilden, dauerhaft zu sichern und bei Intensivbegrünung gärtnerisch zu unterhalten.
- 1.5.3 Die mit einer Pflanzbindung innerhalb des Plangebietes belegten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen.
- 1.5.4 Entsprechend den im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgeboten für Bäume sind nur einheimische, standortgerechte, Laubbäume (z.B. Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Vogelbeere, Mehlbeere) zu pflanzen.
- 1.6 **Abgrabungen und Aufschüttungen** (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)
- 1.6.1 Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen einen Abstand von maximal 0,50 m gegenüber dem vorhandenen natürlichen Gelände erreichen.
- 1.7 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (9 (1) Nr. 21 BauGB)
- 1.7.1 Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Leitungsrechte sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig.
- 1.7.2 Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 753/1 ist eine Überbauung des festgesetzten Leitungsrechtes innerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zulässig.

-
- 2 **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 9 (4) BAUGB, § 74 LBO)
- 2.1 **Dächer** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)
- 2.1.1 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude und Garagen sind als Satteldächer herzustellen. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind nicht zugelassen.
- 2.1.2 Dachaufbauten sind nur auf Dächern mit mindestens 35° Dachneigung bis zu zwei Dritteln der jeweiligen Trauflänge zugelassen.
- 2.1.3 Der Abstand von Gauben, Aufbauten und Dacheinschnitten zu den Ortgängen muß, gemessen jeweils von Außenkante Dach bis Außenkante Dach, mindestens 1,50 m betragen.
- 2.1.4 Der Anschnitt von Gauben, Aufbauten und Dacheinschnitten mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 0,40 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 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 die gleiche Farbe wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.
- 2.3 **Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze und Außenanlagen**(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)
- 2.3.1 Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszuführen. Auf die ergänzenden Bestimmungen unter den Ziffern 3.1.6 und 3.2.2.5 wird hingewiesen.
- 2.3.2 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, sind als Wiesen, Nutz- oder Ziergärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 2.4 **Einfriedigungen** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)
- 2.4.1 Einfriedigungen dürfen bezogen auf die Straßenoberkante zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m sein. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Sockel und Mauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- 2.4.2 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zulässig.

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 Regenwasser von Dachflächen soll im Bereich der Grundstücke breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können oder in Zisternen gesammelt und für die Freiflächenbewässerung verwendet werden. Die Zisternen sollten so dimensioniert sein, daß je 50 m² Dachfläche 1 cbm Volumen zur Verfügung steht.
- 3.1.3 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.
- 3.1.4 Der Nachweis der Dichtheit für die Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN 1986 Teil 1 (Ausgabe 1988), Punkt 6.1.13, zu erbringen.
- 3.1.5 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.
- 3.1.6 Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist, soweit als möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten. Hierzu ist unter Ziffer 2.3.1 festgesetzt, daß Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen, mit einer wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszuführen sind. Ergänzend sind auch sonstige Flächen, von denen eine Gefährdung von Grundwasser bzw. Oberflächenwasser nicht zu befürchten ist, nach Möglichkeit aus durchlässigem Material und mit einem Gefälle zu angrenzenden Rasen und Gartenflächen herzustellen. Im übrigen sind die befestigten (versiegelten) Flächen auf ein Minimum zu beschränken.
- 3.1.7 Grundwasser darf weder während des Bauens noch nach Fertigstellung der Vorhaben durch Drainagen abgeleitet werden.
- 3.1.8 Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.
- 3.1.9 Das Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser in die Mischwasserkanalisation ist unzulässig.
- 3.1.10 Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Ihringen ist anzuwenden.

3.2 Bodenschutz

- 3.2.1 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 Ge-

setzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.2.2 Allgemeine Bestimmungen

3.2.2.1 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.

3.2.2.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

3.2.2.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

3.2.2.4 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 abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

3.2.2.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Dazu wird auf die Festsetzungen unter Ziffer 2.3.1 sowie auf die Bestimmungen unter Ziffer 3.1.6 hingewiesen.

3.2.2.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

3.2.2.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.2.3 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

3.2.3.1 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).

3.2.3.2 Aufgrund der hohen natürlichen Ertragskraft der im Plangebiet vorhandenen Böden ist der nicht im Plangebiet unterzubringende Bodenaushub vorrangig für Bodenmeliorationen (Bodenverbesserungen) außerhalb des Plangebiets einzusetzen

3.2.3.3 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

3.2.3.4 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.

3.2.3.5 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.3 Abfallentsorgung

3.3.1 **Abfallvermeidung, Abfallverwertung**

3.3.1.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, daß im Planungsgebiet ein Massenausgleich in der Weise erfolgt, daß der Baugrundaushub auf den Baugrundstücken verbleibt und darauf wieder eingebaut wird.

3.3.1.2 Überschüssige Erdmassen sind anderweitig zu verwerten (z.B. für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).

3.3.1.3 Auf die Festsetzung über zulässige Abgrabungen und Aufschüttungen unter Nr. 1.6.1 wird hingewiesen.

3.3.2 **Abfallsammlung**

3.3.2.1 Zur getrennten Sammlung von Wertstoffen sind Depotcontainer vorzusehen. Im übrigen ist seit 1992 der Gemeinde Ihringen das "duale System" der Hausmüllentsorgung eingeführt.

3.4 Fernmeldetechnische Versorgung

3.4.1 Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom, Niederlassung Offenburg, Ressort BZN 63, Am Elzdamm 4, 79312 Emmendingen, Tel. 07641/4604-80, Fax 07641/4604-60 so früh wie möglich, mindestens aber 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

3.5 Immissionen

3.5.1 Da das Plangebiet landwirtschaftliche Betriebe enthält, sind durch deren Bewirtschaftung gelegentliche Immissionen (z.B. Geräusche durch Maschinenarbeiten) zu erwarten und zu tolerieren.

3.6 Bodendenkmale

3.6.1 Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg i.Br., Tel. 07 61/2 05-27 81, 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.

3.7 Altlastenverdächtige Flächen

3.7.1.1 Bei den im Plan gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind handelt es sich um Grundstücke, die aufgrund ihrer früheren Nutzung im Rahmen der „Flächendeckenden historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen“ als Altlastenverdachtsflächen klassifiziert worden sind. Dies erfordert vor einer Änderung der heutigen Nutzung eine gutachterliche Bewertung, so daß in Abhängigkeit von der geplanten Neu- bzw. Umnutzung über möglicherweise zu treffende Sanierungsmaßnahmen entschieden werden kann. Zwecks Koordinierung dieser Maßnahmen ist vorab die Gemeinde Ihringen zu kontaktieren.

4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BAUGB)

4.1 Kulturdenkmale

4.1.1 Im Planungsgebiet befindet sich folgendes Kulturdenkmal

– Breisacherstr. Nr. 21, Flst.-Nr. 758

Das Grundstück wurde gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich als Kulturdenkmal in den Bebauungsplan aufgenommen und entsprechend gekennzeichnet. Die Erhaltung dieses Baudenkmals liegt insbesondere wegen des dokumentarischen Wertes im öffentlichen Interesse. Bauliche Veränderungen im Bereich dieses Kulturdenkmals bedürfen der Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde.

4.2 Stellplatzsatzung

4.2.1 Die geltende Stellplatzsatzung der Gemeinde Ihringen wird für den Bebauungsplanbereich nachrichtlich übernommen. Der Bebauungsplan „Schlupf“ liegt im Bereich A der Stellplatzsatzung, so daß hier zukünftig 2 notwendige Stellplätze je Wohnung herzustellen sind. Für besonders kleine Wohnungen bis 40 m² reduziert sich die Stellplatzverpflichtung auf 1,5 notwendige Stellplätze je Wohnung, wobei auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden ist.

Ihringen, den.....*22.07.1997*



[Signature]
Der Bürgermeister

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
Körber • Barton • Fahle
DIPL.-INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN
SCHWABENTORRING 12 • 75098 FREIBURG
TELEFON (0781) 3 68 75-0 • TELEFAX (0781) 3 68 75-17

[Signature]
Der Planverfasser

1 ANLASS ZUR PLANAUFSTELLUNG

- 1.1 Das Gebiet „Schlupf“ zählt zu den ersten Siedlungserweiterungen der Gemeinde Ihringen, welche sich im 19. bzw. Anfang des 20. Jahrhunderts vollzog. Ortsbildprägend sind eine relativ geordnete Grenzbebauung in Form von Winkel- und Dreiseitgehöften mit überwiegend traufständigen Wohnhäusern zur Straße sowie eine im rückwärtigen Bereich anschließende Grünfläche, welche z.T. noch heute landwirtschaftlich genutzt wird.
- 1.2 Durch die zentrale Lage erlangt das Gebiet eine wichtige Funktion als Bindeglied vor allem zwischen dem ursprünglichen Ortskern mit den wichtigen Infrastruktureinrichtungen im Osten und den Wohngebieten im Westen. Im Ortsentwicklungskonzept Ihringen, welches in Bälde veröffentlicht werden soll, wird das Plangebiet als zu entwickelnde innerörtliche Freifläche definiert und soll als solche durch den Bebauungsplan rechtlich gesichert werden.
- 1.3 Die strukturellen Veränderungen in der Landwirtschaft in den letzten Jahren haben dazu geführt, daß die Wirtschaftsgebäude in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke immer mehr ihre Funktion als solche verlieren. Diese Tatsache bietet die Chance, kurzfristig Wohnraum in zentraler Lage zu schaffen und damit auch einer weiteren Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken.
- 1.4 Zwei Baugesuche für die Grundstücke Nr. 762 und 764 in den rückwärtigen Bereichen („zweite Reihe“) gaben den Anlaß, eine städtebauliche Gesamtkonzeption für den Geltungsbereich zu finden.
- 1.5 Für die Deckung des in den nächsten Jahren in Ihringen zu erwartenden Wohnungsbedarfs ist eine funktionale Verdichtung dieser ortskernnahen Fläche durchaus wünschenswert. Die Tiefe der Bebauung soll, von der jeweiligen Straße aus gesehen, maximal 35 m betragen. In vielen Bereichen ist aus städtebaulichen und grünplanerischen Gründen eine geringere Bebauungstiefe vonnöten.
- 1.6 Hierzu ist aber zu beachten, daß neben einer sinnvollen städtebaulichen, verkehrlichen, gestalterischen und ökologischen Konzeption für diesen Bereich auch die Funktionsfähigkeit des Bestandes, in diesem Falle auch die der landwirtschaftlichen Betriebe, gewährleistet ist.

2 PLANUNGSZIELE

- 2.1 Allgemeines Ziel des Bebauungsplans ist es, die städtebauliche Gesamtsituation planungsrechtlich zu sichern und Grundlagen für die aus o.g. Gründen anstehende städtebauliche Neuordnung des Planungsgebiets zu schaffen. Weitere Ziele sind:
- 2.2 Die funktionale Sicherung vorhandener Nutzungen sowie deren Weiterentwicklung auf den zum Teil landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sicherzustellen.
- 2.3 Bauliche Ergänzungen und Aufwertungen entlang den Straßen sowie in den rückwärtigen Bereichen („zweite Reihe“) zu ermöglichen.
- 2.4 Die Ausweisung eines öffentlichen und privaten Grünbereichs („grüne Lunge“), mit einer öffentlichen Erschließung und Wegeführung in Verbindung mit dem bestehenden öffentlichen Spielplatz, um die Vorgaben des Entwicklungskonzeptes Ihringen umzusetzen.

2.5 Um die Bearbeitung der Gärten im „Schlupf“ zu erleichtern und dadurch zu sichern, ist die Sicherung einer Zufahrt für kleinere landwirtschaftliche Maschinen geplant.

2.6 Insgesamt gilt es eine baulich-räumliche, verkehrliche, gestalterische und ökologisch verträgliche Siedlungsstruktur für den Geltungsbereich zu finden, welche durch die Verknüpfung des Bestandes mit den baulichen Ergänzungen ein in sich schlüssiges Quartier zwischen dem Ortskern und den angrenzenden Wohngebieten darstellt.

3 LAGE DES PLANGEBIETS, FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

3.1 Das im wesentlichen bebaute Plangebiet mit einer Größe von ca. 3,8 ha grenzt im Südwesten unmittelbar an den alten Ortskern von Ihringen an. Es wird begrenzt durch die Breisacher Straße/ Vogelgäßle im Norden, die Riedengartenstraße im Westen bzw. Süden, die Bachen-/ Riedengartenstraße und Vogelgäßle im Osten.

3.2 Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Breisach-Ihringen-Merdingen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Mischbaufläche und landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und soll in diesem Sinne prinzipiell erhalten bleiben.

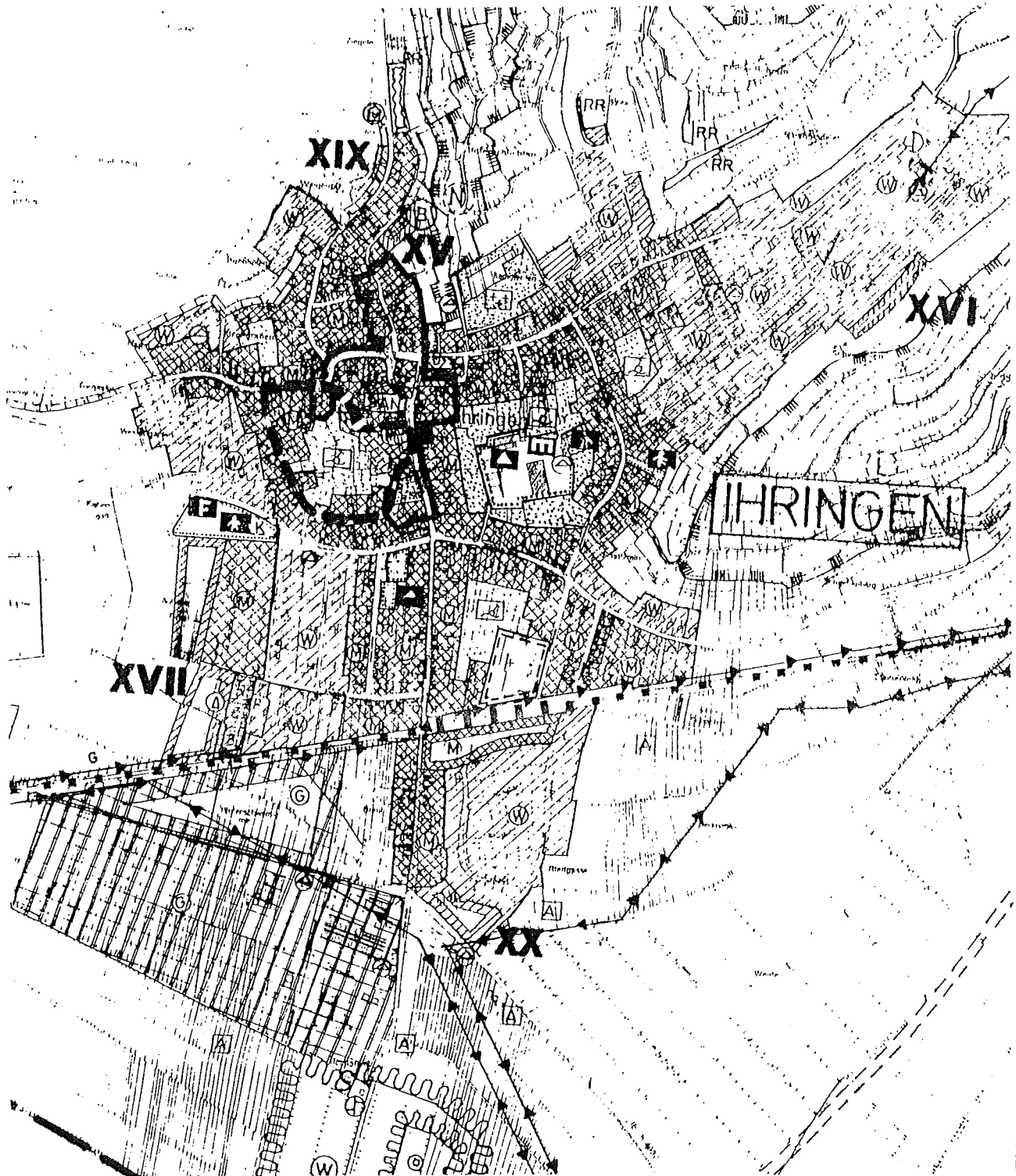
3.3 Die vorliegende Planungskonzeption entspricht im wesentlichen diesen Vorgaben.

3.4 Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist durch eine Mischung aus Gewerbe (Landwirtschaft, verschiedene Läden) und Wohnen geprägt. Die Bauflächen werden daher im Bebauungsplan als Misch- bzw. Dorfgebiet festgesetzt.

3.5 Der gesamte Planungsbereich kann damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

3.6 Auzug aus dem Flächennutzungsplan

Maßstab 1:10.000



4 VERFAHREN

- 21.02.1994 Gemeinderat: Für das Plangebiet wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Gleichzeitig Beschluß einer Veränderungssperre zur Sicherung der Planung.
- 14.12.1994 Zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird aufgrund des § 3 Abs. 1 BauGB eine vorgezogene Bürgerbeteiligung in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt. Im Anschluß wurde den Bürgern die Gelegenheit gegeben, sich zu der Planung zu äußern.
- 23.01.1995 bis 24.02.1995 Verfahren der Frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB.
- 22.05.1995 Der Gemeinderat billigt den auf der Grundlage der Frühzeitigen Beteiligung geänderten Bebauungsplanvorentwurf und beschließt die Offenlage.
- 06.07.1995 bis 07.08.1995 Offenlageverfahren nach den Vorschriften der §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.
- 22.04.1996 Der Gemeinderat billigt den auf der Grundlage der Offenlage geänderten Bebauungsplan und beschließt die 2. Offenlage.
- 18.07.1996 bis 19.08.1996 2. Offenlage des Bebauungsplans gemäß den Vorschriften des § 3 (3) BauGB.
- 21.10. 1996 Der Gemeinderat beschließt über die Bedenken und Anregungen und billigt den auf der Grundlage der 2. Offenlage geänderten Bebauungsplan. Beschluß über die Durchführung der 3. Offenlage.
- 23.01.97 bis 24.02.1997 3. Offenlage des Bebauungsplans gemäß den Vorschriften des § 3 (3) BauGB.
- 21.07.1997 Der Gemeinderat behandelt die Bedenken und Anregungen aus der 3. Offenlage und beschließt den Bebauungsplan als Satzung

5 BAULICHE NEUORDNUNGEN UND ERGÄNZUNGEN

5.1 Allgemeines

- 5.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung sollen sich sowohl an der Bestandssituation als auch an den potentiellen baulichen Ergänzungen im Zusammenhang vorhandener funktionaler und baulicher Strukturen orientieren.
- 5.1.2 Die Neubebauung soll an die Konzeption der bestehenden Bebauung als einseitige bzw. in Ausnahmefällen auch als beidseitige Grenzbebauung anknüpfen. Da hierbei eine Neubebauung mit Hausgruppen (Reihenhäusern) ausgeschlossen werden soll wurde Einzel- und Doppelhausbebauung festgelegt.

Lediglich im Dorfgebiet MD 2 soll aufgrund des besonderen Grundstückszuschnittes und der besonderen städtebaulichen Situation (Gelenksituation) die Bebauung in Form einer Hausgruppe ermöglicht werden, weshalb hier die offenen Bauweise festgelegt wurde.

- 5.1.3 Für die im MD vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe soll grundsätzlich Bestandsschutz gelten. Für den Fall, daß sich längerfristig Änderungen bezüglich der Nutzung der landwirtschaftlichen Betriebe ergeben, soll die Möglichkeit gegeben werden, die Bebauung in einer für das Gebiet entwickelten städtebaulichen Gesamtkonzeption weiterzuführen.

5.2 Ausschluß von Nutzungsarten

- 5.2.1 Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, um eine für diesen zentrumsnahen Bereich nicht typische Nutzung mit großem Flächenbedarf zu verhindern.

- 5.2.2 Vergnügungsstätten und Tankstellen sind im Plangebiet ausgeschlossen wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr).

- 5.2.3 Innerhalb der Dorfgebiete soll die gewerblich betriebene Tierhaltung ausgeschlossen werden, um in diesen Bereichen das Wohnen durch die von dieser Nutzung ausgehenden unterschiedlichsten Emissionen nicht wesentlich zu stören (Besucherverkehr, Gerüche, Lärmemissionen nicht auf bestimmte Zeiten beschränkt). Insbesondere Lärmbelästigungen durch den An- und Abtransport der Tiere soll in diesem Zusammenhang vermieden werden.

- 5.2.4 In den Dorfgebieten sind sonstige Gewerbebetriebe ausgeschlossen, um die im Plangebiet überwiegend vorhandene Wohnnutzung durch die von Gewerbebetrieben ausgehenden Emissionen nicht zu beeinträchtigen, zumal in der Gemeinde Ihringen noch Flächen an geeigneterer Stelle für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorhanden sind (z.B. Gewerbegebiet „Hinterchwemme“).

5.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen, Baugestaltung

- 5.3.1 Für die Baugebiete sind die überbaubaren Flächen durch Baulinien zur Straße und Baugrenzen zu dem Grünbereich festgesetzt.

- 5.3.2 Im Plangebiet ist eine maximale Traufhöhe von 6,50 m bei zweigeschossiger und 8,00 m bei dreigeschossiger Bebauung, sowie maximale Firsthöhen von 10,00 m (II) und 12,50 m (II+ID) festgesetzt. Dabei ist eine Sockelhöhe bis 1,20 m ab Gehweg- bzw. Straßenoberkante zulässig. Bei dreigeschossiger Bebauung soll das dritte Vollgeschoß als Dachgeschoß ausgebildet sein. Diese Festsetzungen entsprechen den durchschnittlichen Obergrenzen im Bestand.

- 5.3.3 Für den Planbereich ist einheitlich eine Dachneigung im Bereich von 35° - 45° festgesetzt. Die Festsetzung der Dachneigungen berücksichtigt einerseits den Bestand und erlaubt andererseits den Ausbau der Dachgeschosse.

- 5.3.4 Die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen gewährt eine gewisse Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes. Auf diese Weise ist trotz des relativ großen Spielraumes bei der Auswahl der Dachneigungen eine zusammenhängende Höhenentwicklung und Gestaltung der Dachlandschaft gesichert.

- 5.3.5 Pro Gebäude sind aus funktionalen und verkehrlichen Gründen in dem vorliegenden Ortskernbereich für Einzelhäuser maximal drei Wohneinheiten (WE), für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten und für

Hausgruppen maximal eine Wohneinheit je Hauseinheit zugelassen.

- 5.3.6 Die festgesetzten Obergrenzen für Grund- und Geschoßflächenzahlen berücksichtigen einerseits die Forderung des BauGB nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden, aus dem in diesem Fall die angemessene Verdichtung in bereits bebauten Gebieten folgt, und andererseits die Sicherung ausreichender, nicht versiegelter und begrünter Freiflächenanteile.
- 5.3.7 Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Mischgebiet auf 0,6 und in den Dorfgebieten (MD 1 und MD 2) auf 0,5 festgesetzt. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt im Mischgebiet 1,6 und in den Dorfgebieten 1,0.
- 5.3.8 Da sich innerhalb des Plangebietes, historisch bedingt, mehrere sehr kleine Grundstücke befinden (z.B. 18 Grundstücke zwischen 100 und 300 m²), die mit den in der Planzeichnung festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen keine zweckentsprechende Grundstücksnutzung erwarten lassen, wurde eine Ausnahmeregelung in die Bebauungsvorschriften aufgenommen. Diese besagt, daß in Härtefällen im Einvernehmen mit der Gemeinde die festgesetzte GRZ und GFZ überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 bzw. bis zu einer GFZ von 1,6 im Dorfgebiet 1 und 2,0 im Mischgebiet MI 1.

Auf die Festlegung einer bestimmten Obergrenze der Grundstücksgröße zur Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung wurde bewußt verzichtet um Ungerechtigkeiten zu vermeiden und um der Gemeinde jeweils eine Einzelfallprüfung zu ermöglichen.

6 GRÜNORDNUNG

6.1 Allgemeines

- 6.1.1 Mit dem Bebauungsplan wird eine relativ große innerörtliche Fläche als Grünfläche ausgewiesen. Die innerörtlichen Freiflächen sind ein, historisch gewachsenes, ortsspezifisches Charakteristikum Ihringens, dessen Erhalt und langfristige Sicherung im integrierten Ortsentwicklungskonzept vorgesehen ist. Die Grünfläche im Bebauungsplan ist Bestandteil des Freiflächenkonzeptes („Netz der grünen Augen“), das vorsieht, die innerörtlichen Freiflächen durch Fußwege untereinander und mit der freien Landschaft zu verbinden. Dadurch soll einen Ausgleich zu der ansonsten hohen Bebauungsdichte im Ortskern geschaffen werden.
- 6.1.2 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.
- 6.1.3 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.
- 6.1.4 Grundsätzlich sind Beeinträchtigungen möglich in den Bereichen:
- Landschaftsbild
 - Wasserhaushalt und Bodenschutz

- Arten- und Biotopschutz
- Klima und Luft

Da es sich um ein bebautes Gebiet im Innenbereich handelt, ist ein Eingriff im Sinne des § 8 BNatSchG nur in Teilbereichen (dort wo durch Neubebauung verdichtet wird) 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 Plangebiets. Einen zweiten Schwerpunkt bilden die Festsetzungen und Hinweise zur Regenwassersammlung und -versickerung.

- 6.1.5 Es liegt zudem im Interesse eines sparsamen Umgangs mit dem Grund und Boden im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB, derartige Gebiete zu verdichten und die im Außenbereich liegenden Flächen nur im unbedingt notwendigen Umfang als Baugebiete festzusetzen.

6.2 Grüngestaltung

- 6.2.1 Die Durchgrünung und angemessene Einbindung in das Siedlungsgebiet sollen Pflanzgebote gewährleisten. Es sollen ausschließlich heimische und standortgerechte Baumarten verwendet werden.
- 6.2.2 Dementsprechend sollen öffentliche und private Freiräume und Grünflächen mit einheimischen und standortgerechten Arten (Ahorn, Hainbuche, Obstbäume, Zierapfel, etc.) bepflanzt werden.
- 6.2.3 Mit Hilfe der Festsetzungen über Art und Höhe der Zäune sowie über die gärtnerische Anlage der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, soll die Gestaltung der Grundstücke verbessert werden.
- 6.2.4 Eine damit gesicherte angemessene Durchgrünung trägt zur Klimaverbesserung und Luftschadstoffminderung bei.

6.3 Gewässer- und Bodenschutz

- 6.3.1 Durch sparsame Dimensionierung von Verkehrsflächen und die Wahl zulässiger Befestigungsmaterialien bei Wegeflächen, Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen soll eine geringstmögliche Versiegelung des Bodens angestrebt werden.
- 6.3.2 Über die Festsetzungen nach dem BauGB hinaus soll jede Möglichkeit der Regenwasserversickerung und -rückhaltung genutzt werden. Entsprechende Bestimmungen wurden als Hinweise in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen.

7 VERKEHR

7.1 Äußere Erschließung

Die Breisacher-/ bzw. Bachenstrasse als historische Ost-Westverbindung nimmt zum einen die Verbindungsfunktion von Freiburg nach Breisach wahr und außerdem Erschließungs- und Kundenverkehr auf. Im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes und eines Verkehrskonzeptes (Beller Consult GmbH) wurde die künftige Verkehrsbedeutung diskutiert, wobei Gesichtspunkte der Verkehrsberuhigung und der Verlagerung von Durchgangsverkehr aus dem Stadtkern heraus im Vordergrund stehen. Folgende, im Ortsentwicklungskonzept erläuterte Strategie, wurde gewählt: Beide Straßen sollen im Zuge der Realisierung des Integrierten Ortsentwicklungskonzeptes als Straßenräume neu

gestaltet (Verkehrsberuhigung, Platzgestaltung und Baumpflanzungen) und fußgängerfreundlich (neue Fußgängerüberwege und Wegeverbindungen) angelegt werden, um ein sicheres Überqueren der Straße vor allem für Kinder zur nahe gelegenen Schule zu ermöglichen und eine attraktivere Einkaufszone zu schaffen. Dies dient der Verringerung der gefahrenen Geschwindigkeiten. Die Beibehaltung der jetzigen Erschließungsform ist vorgesehen.

7.2 Innere Erschließung des „Schlupfs“

Der „Schlupf“ soll weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich bleiben. Durch das Plangebiet führt ein öffentlicher Fußweg. Seine Funktion ist es zum einen eine möglichst kurze und direkte Fußwegeverbindung zur Einkaufszone zu bieten. Zum anderen können durch den Fußweg die Grundstücke des Blockinnenbereichs erschlossen werden.

Im Rahmen der Neubebauung soll der öffentliche Raum so weit wie möglich von Stellplätzen frei gehalten werden. Garagen, Stellplätze oder Carports (überdachte Stellplätze) sind ausschließlich innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche zulässig. Die Festsetzungen wurden getroffen, um ausreichend Freiraum- und Grünbereiche zu sichern und die Versiegelung einzuschränken.

7.3 Ruhender Verkehr

7.3.1 Stellplatzerhöhung

Baumaßnahmen im Innenbereich 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 werden im Bereich „Schlupf“ die Regelungen der bestehenden Stellplatzsatzung für den Bebauungsplanbereich nachrichtlich übernommen und somit gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung festgesetzt.

Die Stellplatzsituation in Ihringen wurde von der Gemeinde überprüft und eine Stellplatzsatzung für die Gemeinde erlassen. Das Plangebiet liegt im Bereich A der Stellplatzsatzung, d.h. im Plangebiet sind zukünftig 2 notwendige Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück herzustellen. Für besonders kleine Wohnungen (bis zu 40 m² Wohnfläche) reduziert sich die Anzahl notwendiger Stellplätze auf 1,5 je Wohneinheit, wobei auf die nächste volle Zahl aufzurunden ist. Um das Verkehrsaufkommen gering zu halten wurden zusätzlich die Wohneinheiten auf maximal 2 je Gebäude beschränkt.

7.3.2 Verkehrliche Gründe

Die Zielsetzungen der neuen Landesbauordnung berücksichtigen die Verhältnisse im ländlichen Raum leider nur unzureichend. Dies gilt insbesondere für die speziellen örtlichen Verhältnisse im Ortskernbereich von Ihringen mit seinen engen Straßen und Gassen. Die ÖPNV-Erschließung erfolgt nur mit einer Buslinie (SBG-Linie 7211) und der Bahn, die jedoch ein unübersichtliches und z.T. unzureichendes Kursangebot aufweisen. Die beabsichtigte Einführung der Breisgäu-S-Bahn wird das schienengebundene ÖPNV-Angebot zwar verbessern, es bleibt jedoch abzuwarten inwieweit sich das auf die Kfz-Zulassungen in der Gemeinde auswirken wird. Ein Radverkehrsnetz besteht nur lückenhaft. Die Radwegebeziehungen sind zudem behindert durch fehlende Radwege und große Entfernungen. 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 Notwendigkeit einer erhöhten Stellplatzzahl wird auch durch die bereits in der Gemeinde Ihringen vorhandene Anzahl von 1,4 PKW je Haushalt bekräftigt. Hierbei sind andere Fahrzeuge wie LKW, Mototräder oder die in der Witzergemeinde weit verbreiteten Traktoren noch nicht mitgerechnet. Es zeigt sich also, daß die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muß.

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.

7.3.3 Städtebauliche Gründe

Im Bereich Schlupf soll den Bewohnern, insbesondere in der Riedgartenstraße und dem Vogelgässle eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Die Straßenflächen sollen daher nicht durch parkende Fahrzeuge verstellt sein, sondern auch als verkehrsberuhigte Aufenthaltsbereiche und Kommunikationsräume dienen. Darüber hinaus sind zu viele parkende Fahrzeuge im Straßenraum nicht erwünscht, da sie das Erscheinungsbild des historischen Ortskernbereiches negativ beeinträchtigen.

8 LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN

- 8.1 Entlang der Breisacher- und der Bachenstrasse wurde erwogen, ob hier Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen. Es handelt sich bei den betroffenen Flächen um langjährige Bestandssituationen mit Straßenrandbebauung, die nun als Mischgebiet bzw. als Dorfgebiet ausgewiesen werden und nur ein geringer Teilbereich des Bebauungsplanes darstellen. Von diesen Gebieten können selbst Emissionen ausgehen, so daß hier nach der Systematik der BauNVO eine geringere Schutzwürdigkeit, als beispielsweise bei einem Wohngebiet anzusetzen ist. Beide Straßen sollen im Zuge der Realisierung des Integrierten Ortsentwicklungskonzeptes als Straßenräume neu und fußgängerfreundlich gestaltet werden, was eine langsamere und gleichmäßigere Fahrweise zur Folge haben wird.

Aus den oben genannten Gründen und der beabsichtigten Neugestaltung der Straßen und der sicherlich positiven Folgen auf die Verkehrsemissionen erscheint der Aufwand für Immissionsschutzmaßnahmen in diesem Fall unverhältnismäßig hoch. Seitens der Gemeinde wird daher davon abgesehen passive Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen.

9 VER- UND ENTSORGUNG

- 9.1 Das Gebiet ist an die städtischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.
- 9.2 Sofern im Bebauungsplangebiet Straßenbaumaßnahmen vorgesehen werden, sollte jedoch überprüft werden, ob durch den Ansatz heute geltender Berechnungsgrundlagen evtl. ein Austausch von rechnerisch überlasteten Kanälen erforderlich ist. Dies sollte gleich im Zuge dieser Arbeiten ausgeführt werden. Für die Klärung technischer Fragen steht das Landratsamt - Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde beratend zur Verfügung.

9.3 Um bestehende und geplante Wasserver- und -entsorgungsleitungen planungsrechtlich zu sichern wurden im Plan Leitungsrechte zugunsten der Wasserver- und -entsorgung der Gemeinde Ihringen eingetragen. Um eine spätere Neubebauung auf dem Grundstück Flst.-Nr. 753/1 zu ermöglichen wurde hier eine Überbauung des für einen bestehenden Kanal festgesetzten Leitungsrechtes ausnahmsweise zugelassen.

9.4 Eine Erdgasversorgung ist im Plangebiet vorhanden.

10 BODENORDNUNG

10.1 Zur Verwirklichung der Bebauung sind bodenordnende Maßnahmen notwendig.

11 FLÄCHENDATEN

Gesamtfläche 3,8 ha

Verkehrsflächen 0,15 ha

Grünfläche 1,25 ha

Nettobauland

Mischgebiet 1,29 ha

Dorfgebiet 1,11 ha

12 KOSTEN (ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELT)

Herstellung Fußweg ca. 4.000 DM

Herstellung Fahrweg ca. 10.000 DM

Verlegung Kanal ca. 20.000 DM

Ihringen, den 22.07.1997



Der Bürgermeister

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

Körper • Barton • Fahle

DIPL.-INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN

SCHWABENTORRIM 2 • 79098 FREIBURG

TELEFON (0761) 3 68 75-1 • TELEFAX (0761) 3 68 75-17

Der Planverfasser