

## Bebauungsplan „Das untere Feld“ der Gemeinde Ringsheim

### Textfestsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich der 3. Änderung – Vorhabenbezogener Teilbereich

In Ergänzung zu den Festsetzungen im Zeichnerischen Teil gelten folgende Textfestsetzungen für den Geltungsbereich der 2. Änderung:

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und bauNVO

##### 1.1 Art der Nutzung

1.1.1 Das Planungsgebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.2 Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen:  
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe  
- Nr. 5 Tankstellen

##### 1.2 Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und Versorgungsanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche sind sie ausgeschlossen.

##### 1.3 Maß der baulichen Nutzung

1.3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen:

1.3.1.1 der Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 18 BauNVO

1.3.1.2 der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO

1.3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen im Zeichnerischen Teil festgelegt.

##### 1.4 Bauweise

1.4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird die „offene Bauweise“ (o) mit Einschränkung auf „nur Einzel- und Doppelhäuser“ nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird die „geschlossene Bauweise“ (g) nach § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

##### 1.5 Planungsrechtliche Höhenfestsetzungen

##### 1.5.1 Grundwasserschutz

Zum Schutz des Grundwassers darf die Unterkante Kellersohle 166,00 m ü. NN nicht unterschreiten.

Die Untergeschosse sind hochwassersicher auszubilden. Die umgebenden Grünflächen sind außerhalb des Gewässerschutzstreifens aufzufüllen.

#### 1.5.2 Sockelhöhen

Die maximal zulässige Sockelhöhen, gemessen von Mitte Erschließungsstraße Mitte Gebäude bis OK Rohfußboden Erdgeschoss, sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Im Zeichnerischen Teil ist auch die jeweilige Bezugsstraße für die Sockelhöhenmessung festgesetzt.

#### 1.6 Gebäudestellung und Hauptfirstrichtung

Die Hauptfirstrichtung (Gebäudestellung) ist im Zeichnerischen Teil festgesetzt.

#### 1.7 Geh- Fahr und Leitungsrechte

Gekennzeichnete Flächen sind von Bebauung freizuhalten

#### 1.8 Garagen und Stellplätze

1.8.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der gesamten Grundstückfläche zulässig, ausgenommen hiervon sind von Bebauung freizuhaltende private Grünflächen. Bei Carports sowie Garagen mit fernbedienbarem, motorisch zu öffnenden Tor ist vor der Zufahrtsöffnung ein senkrecht zur Öffnung gemessener Mindestabstand von 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, bei Garagen mit manuellem Tor 5 m. Auf allen anderen Seiten ist ein senkrecht gemessener Mindestabstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

#### 1.9 Pflanzgebote und Pflanzbindungen Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

##### 1.9.1 Pflanzgebote

1.9.1.1 Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Wohngebäude durchgeführt werden.

1.9.1.2 Auf den im „Zeichnerischen Teil“ gekennzeichneten Flächen (private Grünflächen) sind Pflanzungen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Vorgabe OZ 1.8.2 anzulegen.  
Eingegangene Gehölze sind in gleicher Art an gleichem Standort neu zu pflanzen.

##### 1.9.2 Pflanzliste

###### 1.9.2.1 Bäume:

In Klammer: die zu pflanzende Anzahl innerhalb der gesamten privaten Grünfläche

Acer platanoides (Spitzahorn)	( 3 Straßenbäume, innere Erschließungs- straße)	H., 3xv, StU 16-18 cm
Corylus colurna (Baumhasel)	(11 Stück)	H., 3xv, m. B., StU 14-16 cm
Juglans regia	(3 Stück)	H., 3xv, StU 16-18 cm

(Walnuss)		
Quercus patraea (Traubeneiche)	(11 Stück)	H., 2xv, m. B., StU 12-14 cm
Betula verrucosa (Sandbirke)	(10 Stück)	Vorhandene Birken umpflanzen
Polulus tremula (Zittelpappel)	(3 Stück)	H., 2xv, StU 12-14 cm
Sorbus aucuparia (Eberesche)	(11 Stück)	H., 3xv, StU 16-18 cm
Acer campestre (Feldahorn)	(12 Stück)	Stbu., 3xv, m.B. StU 10-12 cm
Carpinus betulus (Hainbuche)	(7 Stück)	3xv, m. B., Höhe 250-275 cm
Prunus padus (giftig) (frühe Traubenkirsche)	(7 Stück)	Sol, H., 3xv, m. B., Höhe 300-350 cm

#### 1.9.2.2 Sträucher auf privater Grünfläche:

Innerhalb der privaten Grünfläche sind pro qm 2 Sträucher zu pflanzen. Alle der aufgelisteten Sträucher sind zu verwenden.

Corylus avellana (Haselnuss)	Str., 2xv, Höhe 125-150 cm
Sambucus nigra (Holunder)	Str., 2xv, Höhe 200-250 cm
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)	Str., 2xv, Höhe 100-150 cm
Ligustrum vulgare (gem. Rainweide)	Str., 2xv, m. 8-12 Tr., Höhe 125-125 cm
Euonymus europaeus (giftig) (Pfaffenhütchen)	Str., 2xv, Höhe 125 150 cm
Ilex aquifolium (giftig) (Steckpalme)	½ m. Tv., Höhe 15-30 cm
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	Str., 2xv, Höhe 100-125 cm
Vuburnum lantana (Wolliger Schneeball)	Str., 2xv, Höhe 100-150 cm
Lonicera xylosteum (giftig) (gemeine Heckenkirsche)	Str., 2xv, Höhe 125-175 cm
Salix caprea (Salweide)	Str., 2xv, Höhe 150-200 cm
Rosa Canina (Hundsrose)	Str., 2xv, Höhe 100-150 cm
Rosa multiflora	Str., 2xv, Höhe 100-150 cm

(Wildrose)

Rosa rugosa  
(Apfelrose)

Str., 2xv, Höhe 80-100 cm

Syringa vulgaris  
(Gem. Flieder)

Str., 3xv, Höhe 200-250 cm

#### 1.9.2.3 Randeingrünung auf der Nordwestseite

Entlang der westlichen Grundstücksgrenzen von Plan-Nr. 11, 13, 15 und 17 ist gemäß Festsetzung im Zeichnerischen Teil eine durchgehende, einreihige Hecke zu pflanzen. Im Abstand von je 2,00 m ist je ein Strauch aus der Auflistung in OZ 1.8.2.2 zu pflanzen. Alle der aufgelisteten Sträucher sind zu verwenden.

#### 1.9.2.4 Sträucher zur Eingrünung des Regenrückhaltebeckens:

Das Regenrückhaltebecken ist mit Sträuchern einzugrünen. Pflanzmaßnahmen innerhalb des Beckens sind nicht zulässig. Im Abstand von je 2,00 m ist je ein Strauch aus der Auflistung in OZ 1.8.2.2 zu pflanzen. Alle der aufgelisteten Sträucher sind zu verwenden.

#### 1.9.3 Sichtdreiecke

Bei Bepflanzungen sind die Sichtdreiecke freizuhalten.

### 1.10 Schallschutz

#### 1.10.1 Aktiver Schallschutz

##### 1.10.1.1 Bereich südlich der Albigny-Straße

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Seiten des Baufensters müssen in voller Länge lückenlos bebaut werden. Dies kann durch das Hauptgebäude selbst, Garagen, sonstige Nebenanlagen oder Wandscheiben erfolgen. Dabei ist eine Mindesthöhe der Wandscheiben oder baulichen Anlagen von 2,5 m, bezogen auf die nächstgelegene Bezugsstraße (wie Sockelhöhen) sicherzustellen.

An Haupt- oder Nebenanlagen angrenzende, dauerhaft genutzte Aufenthaltsbereiche im Freien (z.B. Terrassen, Freisitze) sind an der zur B3 hin weisenden Seite in voller Länge mit mindestens 2,5 m hohen, geschlossenen Wandscheiben abzuschirmen. Diese müssen lückenlos an die Haupt- oder Nebenanlagen angebaut sein.

Öffnungen sind dabei in jedem Fall mit Türen oder Fenstern zu verschließen so dass der Schallschirm seine Wirkung entfalten kann. Die Schallschutzmaßnahmen müssen vor Bezug der Wohngebäude realisiert werden.

##### 1.10.1.2 Bereich nördlich der Albigny-Straße

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Seiten des Baufensters sowie die Zwischenräume müssen in voller Länge lückenlos bebaut werden. Dies kann durch das Hauptgebäude selbst, Garagen, sonstige Nebenanlagen oder Wandscheiben erfolgen. Dabei ist eine Mindesthöhe der Wandscheiben oder baulichen Anlagen von 2,5 m bei den von der Albigny-Straße her gesehen ersten vier Grundstücken, bzw. 2,7 m in allen übrigen Fällen sicherzustellen. Die Höhenangabe wird jeweils auf die nächstgelegene Erschließungsstraße bezogen (wie Sockelhöhen).

Öffnungen sind dabei in jedem Fall mit Türen oder Fenstern zu verschließen so dass der Schallschirm seine Wirkung entfalten kann. Die Schallschutzmaßnahmen müssen vor Bezug der Wohngebäude realisiert werden.

Weitere Angaben sind dem Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros Rink vom 10.07.2006, OZ 7.1 ff., (Anlage 7 a) sowie dem Nachtrag I vom 29.01.2010, OZ 7.1.1 ff.) (Anlage 7 b) zu entnehmen.

#### 1.10.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Für Gebäudeaußenbauteile werden entsprechende Luftschalldämmwerte vorgeschrieben. Diese sind aus dem Schallgutachten Rink, Nachtrag I vom 29.01.2010 (Anlage 7 b), OZ 7.2, zu entnehmen.

#### 1.11 Gewässerrandstreifen

Entlang des Limbachs, welcher nördlich und östlich an den Geltungsbereich angrenzt, ist ein 5,00 m breiter Gewässerrandstreifen / Gewässerschutzstreifen festgesetzt.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens (siehe Festsetzung im Zeichnerischen Teil) sind alle baulichen Anlagen ausgeschlossen. Die Ge- und Verbote des § 68 b Abs. 3 und 4 Wassergesetz sind zu beachten.

Im Gewässerrandstreifen sind verboten:

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

## 2 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

### 2.1 Gebäudehöhen

2.1.1 Die maximale Traufhöhe gemessen von OK Mitte Erschließungsstraße Mitte Gebäude bis Schnittpunkt OK Dachhaut mit der Außenseite der Außenwand beträgt:

- |  |        |
|--|--------|
| a) für Satteldach, <b>Walmdach</b> und Stufendach (versetzte Pulte): | 6,75 m |
| b) an der niederen Seite für Pulldach:                               | 6,75 m |
| c) an der hohen Seite für Pulldach                                   | 8,00 m |

2.1.2 Die maximale Firsthöhe gemessen von OK Mitte Erschließungsstraße Mitte Gebäude bis OK Dachhaut beträgt:

- |                                       |        |
|---------------------------------------|--------|
| a) für Satteldach und <b>Walmdach</b> | 9,50 m |
| b) für Stufendach (versetzte Pulte):  | 9,50 m |

## 2.2 Dächer

### 2.2.1 Zulässige Dachformen:

Zulässig sind Satteldächer, **Walmdächer** und Pultdächer. Bei Garagen sind auch Flachdächer zulässig. **Die Zuordnung zu den Bereichen WA 1 und WA 2 erfolgt im zeichnerischen Teil.**

### 2.2.2 Dacheindeckungsmaterial

Zulässig sind nur Dacheindeckungen aus rotbraunen, **roten, braunen, grauen bis anthrazitfarbenen** Tonziegeln oder Dachsteinen oder diesem entsprechend.

### 2.2.3 Dachgauben und Dachfenster

Zulässig sind Dachgauben (Schleppgauben) bis zu einer maximalen max. Breite von 1/2 (einhalb) des Daches (gemessen entlang dem First).

### 2.2.4 Zulässige Dachneigung

Die zulässige Dachneigung ist im Zeichnerischen Teil geregelt.

## 2.3 Zufahrten und Stellplätze

Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material herzustellen (z.B. Rasengittersteine, großfugiges Pflaster).

## 3 Hinweise

### 3.1 Denkmalschutz

Das Regierungspräsidium Freiburg Referat 25 – Denkmalpflege, Sternwaldstraße 14, 79102 Freiburg, Tel. 0761/205-2781 ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Es ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

### 3.2 Abwasserbeseitigung

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (siehe Anlage 5) ist zu beachten.

### 3.3 Hinweise zu Bodenschutz

#### 1. Allgemeine Hinweise

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.

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

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

1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, Geländemodellierungen usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben.

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

- 1.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maße zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- 1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgräben usw. benutzt werden.
- 1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Naturschutzbehörde zu melden.
2. Hinweise zur Zwischenlagerung und Wiederverwertung von Oberboden.
  - 2.1 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Oberboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
  - 2.2 Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind innerhalb des Baufeldes Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluss an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
  - 2.3 Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserung) oder wieder verwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
  - 2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten

### 3.4 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

1. Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial) und aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, welches keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.
2. Bei Abbruch- und Baunassnahmen sind anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen.

Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

### 3.5 Abwässer

1. Die häuslichen Abwässer sind in das Ortskanalnetz abzuführen.

2. Sämtliche Grundleitungen bis zur Grundstücksgrenze (Kontrollschacht) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Gemeinde bzw. den von der Gemeinde beauftragten Abwasserzweckverband Südliche Ortenau abgenommen werden. Der Bauherr hat beim Abwasserzweckverband rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Abnahmeniederschrift für Bauherr und Gemeinde ist anzufertigen.
3. Der Nachweis der Dichtheit für die Entwässerungsanlagen ist gemäß EN 12056 Teil 1 (Ausgabe 2002), Punkt 5.4.2, zu erbringen.
4. In den Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanal) müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.
5. Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde anzuwenden.

### 3.6 Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöl) wahrgenommen werden, so ist umgehend die zuständige untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

### 3.7 Elektroversorgung

Das EVU ist als Energieversorgungsunternehmen berechtigt, im Zuge der Erschließung die Hausanschlusskabel auf die Grundstücke zu verlegen.

### 3.8 Merkblatt „Bebauungsplan“

Das „Merkblatt Bebauungsplan“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz“ ist zu beachten.

### 3.9 Baumstandorte

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“ zu beachten.

### 3.10 Geotechnik

Der Baugrund wird von bindigen Decklehmen unbekannter Mächtigkeit über Terrassenschottern aufgebaut. Bei etwaigen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Boden kennwerten, zur Wahl des Gründungshorizontes u. dergleichen) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 3.11 Müllabfuhr

Damit 3-achsige Müllsammelfahrzeuge die Erschließungsstraßen dauerhaft hindernisfrei befahren können, muss sicher gestellt sein, dass in das Fahrbahnprofil (Regelmaße: 4,50 m Höhe, 3,5 m Breite) keine Gegenstände wie z.B. starke Baumäste etc. hineinragen. Auf die notwendige Freihaltung des notwendigen Durchfahrtsprofils (Breite, Höhe und Ausschwenkungsbereich in Kurven) wird hingewiesen.



### 3.12 Lärmschutz

Schallschutzfenster können ihre volle Wirkung nur dann entfalten, wenn Sie geschlossen sind. Dazu wird empfohlen, zusätzlich schallgeschützte Belüftungsanlagen vorzusehen. Der ständige Austausch von gebrauchter Luft, Feuchtigkeit und Luftschadstoffen ist aus umweltmedizinischer Sicht erforderlich. Zusätzlich ergibt sich dadurch die Möglichkeit der Energieeinsparung durch Wärmeaustauscher und die Möglichkeit zum Einbau eines Pollenfilters. Der Baukörper sollte so gestaltet werden, dass Wohn- und Aufenthaltsräume auf der lärmabgewandeten Seite liegen.

### 3.13 Bepflanzung Entlang der B3

Mit Bäumen ist ein Mindestabstand von 7,5 m zur Fahrbahn einzuhalten, min anderer Bepflanzung 3 m. Die Eigentumsverhältnisse sind zu berücksichtigen.

4 In den Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanal) müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmungen der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

5 Des Weiteren ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde anzuwenden.