

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

Schriftliche Festsetzungen

zum B-Plan "Leimenfeld II.A5"

der Gemeinde Ringsheim

Fassung zur Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Hinweis: Änderungen und Ergänzungen, die sich zur Offenlage ergeben haben, wurden zur besseren Übersicht gelb markiert.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstige Sondergebiete – SO

(§ 11 BauNVO)

Sondergebiet "Mitarbeiterwohnen ZVT / Europa-Park" (NZ 1 und 2)

Innerhalb der als SO "Mitarbeiterwohnen ZVT / Europa-Park" ausgewiesenen Fläche sind Wohnungen für Mitarbeiter sowie ein Boardinghouse für Künstler und temporäre Mitarbeiter zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Zahl der Vollgeschosse (min. und max.), die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl (mind. und max. GFZ) werden durch Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

2.2 Die GRZ darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO für die Anlage der erforderlichen Stellplätze/Tiefgarage mit Zufahrt bis zu einer GRZ von 0,83 überschritten werden.

2.3 Die baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) sowie die Zufahrt zur TG müssen nach § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO nicht auf die GFZ angerechnet werden.

2.4 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhen sind im Bauantrag durch einen Geländeschnitt unter Angabe von Geländehöhen in m über NHN nachzuweisen.

2.4.1 Erdgeschossfußbodenhöhe

Eine Erdgeschossfußbodenhöhe wird nicht festgesetzt.

Der mittlere Grundwasserstand beträgt im Planungsgebiet 163,15 m ü. NHN, der höchste Grundwasserstand 165,5 m ü. NHN (zugrunde gelegt sind die Daten der Messstellen 0133/067-2 und 0125/067-6).



Eine Gründung des Kellergeschosses ist aufgrund des Grundwasserschutzes nicht unter 163,15 m ü. NHN (mittlerer GW-Stand) zulässig.

2.4.2 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe **muss** in der NZ 1 **mind. 11,50 m und darf max. 14,50 m und muss** in der NZ 2 **mind. 14,50 m und darf max. 17,50 m** betragen.

Die zulässige Gebäudehöhe wird gemessen ab festgesetzten Höhenbezugspunkt (siehe Eintrag im Zeichnerischen Teil) bis Oberkante Schnittpunkt aufgehende Außenwand Dachhaut mit dem oberen Abschluss der Attika des obersten Geschosses.

3 Bauweise

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

Es wird die "offene Bauweise" (o) nach § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. **Es sind nur Einzelhäuser zulässig.**

4 Flächen für Stellplätze mit Zufahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO sowie § 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 Die Anlage einer Tiefgarage ist nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig. **Garagen, die keine Tiefgaragen sind, sind im Sondergebiet nicht zulässig.**

4.2 Ein- und Ausfahrt sind nur in den im "Zeichnerischen Teil" festgesetzten Bereich zulässig.

5 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

5.1 Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 1a und 2 BauNVO sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster **jedoch nicht innerhalb des ausgewiesenen Leitungsrechts** zulässig.

5.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster **jedoch nicht innerhalb des ausgewiesenen Leitungsrechts** zulässig.

6 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Verkehrsgrünflächen

Die angrenzend an die Herbolzheimer Straße sowie entlang der Zufahrtsstraße zur Tiefgarageneinfahrt bzw. entlang dem Wirtschaftsweg dargestellten Verkehrsgrünflächen sind als Staudenflächen anzulegen oder mit einer standortgerechten Wiesenmischung gebietsheimischer Arten anzusäen und dauerhaft zu unterhalten.

6.2 Private Grünfläche "**Eingrünung/Versickerungsmulde**"

Die entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze ausgewiesene private Grünfläche in einer Breite von 16,0 m dient der **Eingrünung** des Sondergebiets zur freien Landschaft sowie der Anlage **einer Versickerungsmulde**. Die Fläche ist entsprechend der Festsetzungen Ziff. 9.2 und 9.4 anzulegen und zu unterhalten.

Die nicht für **den Pflanzstreifen (Anpflanzung von Baum- und Strauchpflanzung Ziff. 9.3)** und zur Anlage einer Versickerungsmulde benötigte Fläche ist artenreich und insektenfreundlich mit gebietsheimischen Pflanzenarten anzulegen.

7 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)

7.1 Versickerungsmulde

Zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist innerhalb der privaten Grünfläche entsprechend der Darstellung im Zeichnerischen Teil eine Versickerungsmulde **nach dem Regelwerk DWA A 138-1** mit einer Mindestdiefe von 0,70 m für einen Einstau von 0,30 m unter Beachtung Ziff. 9.4 anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Baufeldräumung

Sukzessionsgehölze, die sich zum Baubeginn evtl. im Baufeld befinden, müssen gemäß Vorgabe § 39 BNatSchG, von Anfang Oktober bis Ende Februar entfernt werden.

(siehe Fachbeitrag Artenschutz vom 03.12.2024, erstellt von Büro EPE - Artenschutz - Landespflege - Umweltmonitoring, Dipl. Ing. (FH) Andre Toth, Freiburg)

8.2 Vermeidung von Lichtemissionen

Es muss grundsätzlich auf eine starke und diffuse Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden.

Lichtquellen, schwache LED-Beleuchtung, dürfen insbesondere nicht in das umliegende nicht bebaute Gelände nach Westen und Norden ausstrahlen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet auf den Straßen- und Wegbereich sein. Dafür sind die Lichtquellen nach oben sowie zur Seite hin abzuschirmen.

Es ist kaltweißes Licht mit hohem Blaulichtanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) zu vermeiden, da insbesondere der Blauanteil im Licht Insekten anlockt und stark gestreut wird.



8.3 Reptilienzaun

Damit keine Mauereidechsen aus Richtung Süden einwandern können, ist ein Reptilienzaun während der gesamten Bauphase entlang der südlichen Planungsgebietsgrenze aufzustellen.

9 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

9.1 Baumpflanzungen im Sondergebiet

Im Bereich des Sondergebiets sind die im Zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume (3 Stck.) zur Eingrünung nach Norden anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Es sind standortgerechte Laubbäume (StU 12/14, 3xv) gemäß der aktuellen Empfehlungen der GALK Liste zu verwenden. Geringe Standortabweichungen sind zulässig. Bei Ausfall der Bäume ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Die Baumscheiben/-gruben sind ausreichend zu dimensionieren. Die Baumscheiben sind mit Stauden zu bepflanzen oder mit einer standortgerechten Wiesenmischung gebietsheimischer Arten anzusäen und zu unterhalten.

Bei den Baumpflanzungen ist die FFL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterungen, Bauweisen und Substrate" zu beachten.

9.2 Strauchpflanzungen zur Eingrünung im Sondergebiet

Zur Einbindung nach Norden sind gebietsheimische Sträucher als Hecke im Bereich des 1,50 m breiten im Zeichnerischen Teil dargestellten Pflanzgebotes und als lockere Strauchpflanzung in Gruppen im Bereich des 3,00 m breiten im Zeichnerischen Teil dargestellten Pflanzgebotes anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

Zwischen den Sträuchern in Gruppen im Bereich des 3,00 m breiten im Zeichnerischen Teil dargestellten Pflanzgebotes ist auf ca. 40% der Fläche eine artenreichen Wiesenmischung mit punktueller Hochstaudenflur anzusäen und dauerhaft zu pflegen.

9.3 Baum- und Strauchpflanzungen zur Eingrünung in privater Grünfläche

Zur Einbindung nach Westen und Norden sind die im Zeichnerischen Teil dargestellten Bäume (16 Stck.) innerhalb eines 4 m breiten Pflanzstreifens anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Es sind gebietsheimische Laubbäume (StU 12/14, 3xv) gemäß der Artenliste zu verwenden. Geringe Standortabweichungen sind zulässig. Bei Ausfall der Bäume ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Zwischen den Laubbäumen sind gebietsheimische Sträucher in Gruppen auf mindestens 40% der Fläche anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

Die nicht mit Sträuchern bepflanzten Bereiche sind mit einer mageren artenreichen Wiesenmischung gebietsheimischer Arten mit punktueller Hochstaudenflur anzusäen und zu unterhalten. Eine Mahd sollte bei der Ansaat einer Hochstaudenflur einmalig im Spätherbst bzw. noch besser im Frühjahr mit Abraum des Mähguts erfolgen.

9.4 **Anlage einer Versickerungsmulde in privater Grünfläche**

Die Versickerungsmulde **nach dem Regelwerk DWA A 138-1** ist mit standortgerechtem Saatgut anzusäen und extensiv zu unterhalten. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf eine Düngung ist zu verzichten.

Es ist sicherzustellen, dass die Versickerungsmulde als abwassertechnische Anlage entsprechend dem Regelwerk der Abwassertechnik unterhalten und betrieben wird.

9.5 **Dachbegrünung**

Die Pflicht einer Photovoltaikanlage gemäß dem Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg ist zu beachten.

Flachdächer sind mit Ausnahme von Dachterrassen und Aufzugsüberfahrten extensiv zu begrünen. Der Anteil an Dachbegrünung muss mindestens 1.000 m² betragen.

9.6 **Tiefgaragenbegrünung**

Die außerhalb der Gebäude liegenden Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,40 m zu versehen und zu begrünen. Der Anteil an Tiefgaragenbegrünung muss mindestens 1.200 m² betragen.

Erforderliche Versiegelungen für Wege und Platzbereiche **sind gemäß örtlicher Bauvorschriften Ziff. 3.2 anzulegen.**

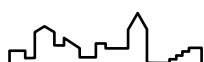
10 **Auffüllung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Das Planungsgebiet ist auf Straßenniveau aufzufüllen.

11 **Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen**

Das Niederspannungsnetz und das Telefonnetz werden in Kabel ausgeführt. Die Versorgungsunternehmen sind berechtigt, im Zuge der Erschließung des Baugebietes die Hausanschlusskabel auf die Baugrundstücke zu legen.



12 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 12.1 Im südlichen Bereich ist ein Leitungsrecht Nr. 1 zur Sicherung der Gashochdruckleitung zugunsten von badenova Netze ausgewiesen.
- 12.2 Parallel zur Herbolzheimer Straße wird im östlichen Teil des Plangebiets ein Leitungsrecht Nr. 2 zugunsten des Betreibers zur Sicherung der Stromversorgung ausgewiesen.

13 Maßnahmen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 13.1 Die erforderlichen bewerteten Gesamt-Bau-Schalldämm-Maße für die Gesamtaußenbauteile (z. B. Außenwand mit Fenster, Rollladenkästen, Lüftungsöffnungen etc.) sind – in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel – einzuhalten. Ein Schallschutznachweis gegen Außenlärm nach der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung baurechtlich eingeführten DIN 4109-1 ist Bestandteil der Baugenehmigung.
- 13.2 Sollen die Balkone und Dachterrassen, bei denen die Anforderungen gemäß 16. BImSchV nicht eingehalten sind, als Außenwohnbereiche gestaltet werden, sind zusätzliche Maßnahmen wie z. B. luftdichte Brüstungen, schallabsorbierenden Fassaden und Wintergärten vorzusehen.
- 13.3 Aufgrund der Grenzwertüberschreitung durch den Verkehrslärm und, damit insbesondere ein ungestörter Schlaf bei geschlossenen Fenstern möglich ist, müssen bei den betroffenen Räumen in einem Lüftungskonzept ausreichend dimensionierte schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.
- 13.4 Ergeben sich durch Änderungen der Grundrisse neue, in der Schalltechnischen Untersuchung vom 14.05.2025 nicht berücksichtigte schutzbedürftige Räume ist die Berechnung der anzusetzenden Außenlärmpegel zu aktualisieren.
- 13.5 Wird im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den rechtlichen Vorgaben reduziert werden.

14 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1a, Satz 2 i.V.m. § 1a BauGB bzw. § 18 BNatSchG sowie §§ 135a-c BauGB)

14.1 Maßnahmen des Artenschutzes innerhalb des Bebauungsplans

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderliche Vermeidungsmaßnahme innerhalb des Planungsgebiets – Ziff. 8.1 -, die entsprechend den Ausführungen in dem Fachbeitrag Artenschutz vom 03.12.2024 erstellt vom Büro EPE - Artenschutz - Landespflege - Umweltmonitoring, Dipl. Ing. (FH) Andre Toth, Freiburg, durchzuführen sind, wie auch die die Vorgaben zur Vermeidung von Lichtemissionen werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung im Sondergebiet entstehen, zugeordnet.

14.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Für die nicht innerhalb des Planungsgebiets ausgleichbaren naturschutzrechtlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden, die durch die Bebauung im Sondergebiet entstehen, ist ein entsprechender Ausgleich durch Abbuchung aus dem Ökokonto der Gemeinde Ringsheim von nachfolgender Maßnahme zu erbringen:

- EAK Mittelwald 2, Abteilung 1/2

Entwicklung eines Eichen-Mittelwaldes in einem Teil des "Niederwald Ringsheim" zwischen A5 und Rust mit einem Gesamtaufwertungspotential von 883.012 ÖP.

Zugeordnet wird ein Aufwertungspotential von **71.740** ÖP.

15 Anhang zu den Festsetzungen

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

15.1 Baumpflanzungen nach Norden

Zur Eingrünung der Gebäude sind auf privatem Grundstück Arten entsprechend der aktuellen Empfehlungen der GALK Liste der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz zu verwenden.

(<https://www.galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuebersicht/strassenbaumliste/galk-strassenbaumliste>)

15.2 Baum- und Strauchpflanzungen zur Eingrünung (private Grünfläche)

Die nachfolgenden Gehölze wurden der Liste "Gebietseigene Gehölze in Baden-Württemberg", LUBW 2024, für die Gemeinde Ringsheim entnommen und sind vorzugsweise zur Eingrünung nach Westen in der privaten Grünfläche zu verwenden.

Gemeinde Ringsheim Herkunftsgebiet (6): Oberrheingraben
Naturraum (210): Offenburger Rheinebene

Kürzel	Wissenschaftlicher Name (deutscher Name)	
--------	--	--

Große Bäume:

Bi*	Betula pendula	(Hänge-Birke) *¹
Es*	Fraxinus excelsior	(Gewöhnliche Esche) *³
SP*	Populus alba	(Silber-Pappel)
SEi*	Quercus robur	(Stiel-Eiche)

Kleine bis mittelgroße Bäume:

SEr*	Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle) *¹
Hb*	Carpinus betulus	(Hainbuche)
ZP*	Populus tremula	(Zitterpappel, Espe)
VKi*	Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
TKi	Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche) * ²
SiW	Salix alba	(Silber-Weide)
SaW	Salix caprea	(Sal-Weide)
FW	Salix rubens	(Fahl-Weide)
KW	Salix viminalis	(Korb-Weide)

Kürzel	Wissenschaftlicher Name (deutscher Name)	
--------	--	--

Sträucher:

Hri	Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel) *²
Ha	Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel) *¹
EWd	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
ZWd	Crataegus laevigata	(Zweigriffeliger Weißdorn)
Pf	Euonymus europaeus	(Gewöhl. Pfaffenhütchen) *²
Fb	Frangula alnus	(Faulbaum) * ²
Lig	Ligustrum vulgare	(Gewöhnlicher Liguster) *²
Sc	Prunus spinosa	(Schlehe)
HRO	Rosa canina	(Echte Hunds-Rose)
GW	Salix cinerea	(Grau-Weide)
PW	Salix purpurea	(Purpur-Weide)
MW	Salix triandra	(Mandel-Weide)
SHo	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
GS	Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball) * ²

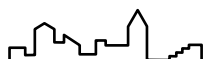
Durch Fettschrift hervorgehoben sind Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden sollen.

Bei den mit "*" gekennzeichneten Gehölzen sind die im Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) definierten Herkunftsgebiete zu berücksichtigen.

*¹: allergene Arten

*²: giftige Arten

*³: aufgrund des Eschentriebsterbens wird die Anpflanzung der Gewöhnlichen Esche nicht empfohlen



B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Dachgestaltung

Die Dachneigung für Hauptgebäude wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt, es sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis max. 10° zulässig.

Für Nebengebäude wird keine Dachform und -neigung festgesetzt.

2 Attikageschoss

Für die geplanten Gebäude in der NZ 1 ist das 4. Geschoss gegenüber dem darunter liegenden Geschoss an allen Gebäudeseiten so zurückgesetzt anzuordnen, dass das Attikageschoss max. 85 % der Fläche des darunter liegenden Geschoss beträgt.

3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die nicht bebauten und versiegelten Flächen im Sondergebiet sowie die nicht mit Gebäuden überbauten Tiefgaragen sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche insektenfreundlich anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge und die Zufahrt in die Tiefgarage.

Eine Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen mit Folie und Steinschotter ist unzulässig.

3.2 Gestaltung befestigter Flächen

Befestigte Flächen im Sondergebiet sind auf ein Minimum zu beschränken.

Wege und Platzbereiche, mit Ausnahme der Zufahrt in die Tiefgarage, sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung/Faktor $\leq 0,7$ (z.B. wasserdurchlässiges Betonpflaster, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) und einem geeigneten Unterbau auszuführen. Ausgenommen hiervon ist nur der direkte Zugangsweg zum Hauseingang. Diese Flächen sind mit Gefälle zu den anschließenden unbefestigten Flächen herzustellen.

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Hinweis des Regierungspräsidiums Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege/ Archäologische Denkmalpflege

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2 Weitergehende Bestimmungen und Hinweise des Landratsamts Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

2.1 Hochwasserschutz

Die Grundstücke sind so zu nutzen, dass mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt und Sachwerte ausgeschlossen werden.

Es darf nur dem Hochwasserrisiko angepasst gebaut werden. Dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen.

Es ist verboten, neue Heizölverbraucheranlagen zu errichten.

Bestehende Heizölverbraucheranlagen sind - soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten.

2.2 Hochwasserschutz (Niederschlagwasser)

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser sowie die naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung vom 22.03.1999 ist zu beachten.

Das gleiche gilt für das Merkblatt "Bebauungsplan" (Stand März 2010) des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz. Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der LUBW sind zu beachten.

Starkregen

Auf eine mögliche Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen und eine sich daraus ergebende starkregenangepasste Bauweise (z.B. Schutz bei Lichtschächten, Treppenabgängen etc.) wird hingewiesen.

2.3 Grundwasserschutz

Bauen im Grundwasser

Die Grundwasserstände im Baufeld wurden durch Interpolation der beiden Messstellen 0133/067-2 (550 m östlich) und 0125/067-6 (1.240 m nordwestlich) abgeschätzt. Hierdurch ergaben sich folgende Grundwasserstände: den mittlere Grundwasserstand bei 163,15 m ü. NHN und den höchst gemessenen Grundwasserstand bei 165,5 m ü. NHN

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist ggf. auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

Soweit bauliche Anlagen unter den mittleren Grundwasserstand eintauchen, liegt eine Gewässerbenutzung vor, für die zuvor ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen ist. Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Dies gilt insbesondere für unterirdische Tankanlagen.

Falls im Rahmen von Bauvorhaben eine Grundwasserabsenkung erforderlich wird, ist hierfür zuvor eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

Die Herstellung einer Drainage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

2.4 Altlasten

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das zuständige Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

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

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.

2.5 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Dies bedeutet insbesondere, dass die im Rahmen von Bebauungsplänen geplante Flächeninanspruchnahme - zu der auch die Auffüllungsflächen für den anfallenden Erdaushub zählen - auf das unvermeidbare Maß beschränkt und eine optimale bauliche Verdichtung angestrebt wird.

Auflagen und Hinweise:

Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist, auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.

Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.

Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebietes, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleiches oder der Geländemodellierung darf der humose Oberboden (Mutterboden des Urgeländes) nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden. Zur Auffüllung von Flächen, die später als technisches Bauwerk genutzt werden sollen (Gebäude-, Verkehrs-, Wege- und Parkplatzflächen etc.) dürfen gemäß Ersatzbaustoffverordnung auch andere mineralische Materialien (Baustoffrecyclingmaterial etc.) eingesetzt werden, wenn gewährleistet ist, dass die dort genannten Anforderungen an den Grundwasserschutz eingehalten werden.

Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.

Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.

Zugangswege, Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.

Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt u.a. Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben und Arbeitsgräben etc. verwendet werden.

Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu melden.

Hinweise

Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nah wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.

Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

3 Hinweise zum Artenschutz

Gemäß dem Fachbeitrag Artenschutz vom 03.12.2024, erstellt von Büro EPE - Arten-schutz - Landespflege - Umweltmonitoring, Dipl. Ing. (FH) Andre Toth, Freiburg sind nachfolgende Vorschläge, die den Vorhabensbereich strukturell aufwerten würden, zu beachten.

3.1 Herstellung von Brutstrukturen

Für den bau -und anlagebedingten Flächenentzug sind Neupflanzungen (einheimische und standortgerechte Laubbäume und Sträucher) in den Randbereichen bzw. innerhalb der Flurstücksgrenzen durchzuführen. Hierdurch können die Strukturen im Vorhabensbereich entsprechend aufgewertet werden.

Nicht bebaubare Grundstückszwicke sind möglichst als extensiv genutzte Grünflächen anzulegen und mit hochstämmigen Streuobstbäumen (z.B. Vogelkirsche) zu bepflanzen.

3.2 Vorschlag Anbringen Nisthöhlen

Um Brutplätze für Höhlen- für Halbhöhlenbrüter im neuen Gebäudebestand anzubieten (z.B. Haussperling, Hausrotschwanz) können relativ problemlos Halbhöhlenkästen in Form von Niststeinen (z.B. Typ Niststein) sowie Sperlingskoloniehäuser in die fertigen Außenfassaden eingearbeitet werden (vgl. Abbildung 12 saP).

Die Nisthilfen sollten in etwa 3-5 m Höhe, in halbschattiger bis schattiger Lage und nicht zur Wetterseite hin angebracht werden. An sehr sonnigen Südfassaden dürfen die Nisthilfen nicht angebracht werden.

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

4.1 Ingenieurgeologie

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

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

5 Hinweis des LRA Ortenaukreis – Amt für Umweltschutz

5.1 Monitoring Feldlerche

Da im weiteren Untersuchungsgebiet – ca. 120 m vom Rand des Geltungsbereichs – ein Brutnachweis der Feldlerche erbracht wurde und diese Art Kullissenwirkungen wie Gehölze und Gebäude in einem Umkreis von bis zu 150 m meidet, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Fortpflanzungs- und Ruhestätte aufgegeben wird.

Betrachtet man die kumulierende Wirkung der Bebauungspläne "Leimenfeld II.A5" und "Leimenfeld 3.0A5" haben diese das Potential die lokale Population der Feldlerche in diesem Bereich erheblich zu beeinträchtigen. Daher wird empfohlen das im Rahmen des Bebauungsplans „Leimenfeld 3.0A5“ festgesetzte Monitoring durchzuführen, so dass ggfs. erforderliche Maßnahmen zur Nachsteuerung ergriffen werden können.

5.2 Vermeidung Vogelschlag

Vögel sind nicht in der Lage durchsichtige sowie spiegelnde Glasfronten als Hindernis wahrzunehmen (Schmid, Doppler, Heynen, & Rössler, 2012). Betroffen sind sowohl ubiquitäre, aber auch seltene und bedrohte Arten. Der Vogelschlag an Glas stellt somit ein signifikantes Tötungsrisiko dar. Das Kollisionsrisiko lässt sich durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen deutlich reduzieren.

Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2 m² Glasfläche und > 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 % (Schmid, 2016) können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Flugtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum), zu verwenden. Einzelne Greifvogelsilhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet. Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (<http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>), Schweizerische Vogelwarte Sempach (<https://vogelglas.vogelwarte.ch>) sowie Wiener Umweltanwaltschaft (<https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen>).

Darüber hinaus sind auch Lärmschutzwände, Brückengeländer, Einhausungen von Bushaltestellen etc. so zu gestalten, dass sie von Vögeln als Hindernis wahrgenommen werden können. Hierbei ist sich ebenfalls an den Vorgaben der Schweizer Vogelschutzwarte zu orientieren (vogelwarte.ch, 2022).

6 Hinweis des LRA Ortenaukreis – Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

6.1 Abfallwirtschaft

Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,75 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

Hinweis:

Die von der Haupteerschließungsstraße „Herbolzheimer Straße“ in westlicher Richtung abzweigende, kurze, Stichstraße wird von Abfallsammelfahrzeugen im Auftrag des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers nicht befahren (auch nicht in Rückwärtsfahrt). Dies bedeutet für die Bewohner der betroffenen Grundstücke, dass die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll) im Einmündungsbereich zur „Haupteerschließungsstraße“ zur Abholung bereitgestellt werden müssen.

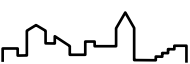
Abfallwirtschaftssatzung

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

Freiburg, den 31.01.2025 LIF-FEU-hö
24.02.2025 LIF/FEU/SHN
19.05.2025 LIF/FEU/SHN

Ringsheim, den

116Sch05_Leimenfeld II.A5.docx

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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

.....
Planer

.....
Weber, Bürgermeister