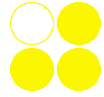


A. Schriftliche Festsetzungen nach BauGB

B. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

C. Hinweise

Bebauungsplan Mischgebiet ' Leimenfeld ' 1.Erweiterung Gewerbegebiet , Leimenfeld '
Gemeinde Ringsheim



BEBAUUNGSPLAN

MISCHGEBIET 'LEIMENFELD'

1. ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET ,LEIMENFELD'

GEMEINDE RINGSHEIM

-ORTENAUKREIS-

A. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUGB

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LBO

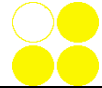
C. HINWEISE

ANHANG 1: FAUNISTISCHE POTENTIALABSCHÄTZUNG

VERFASSER: DIPL.-BIOL. HANS ONDRACZEK

ANHANG 2: UMWELTBERICHT -SCOPING-PAPIER-

VERFASSER: DR. WINSKI BÜRO FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG



GEMEINDE RINGSHEIM

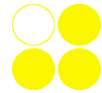
A. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO

MISCHGEBIET 'LEIMENFELD'

1. ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET ,LEIMENFELD'

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

- | | |
|--|--|
| A. Planungsrechtliche Festsetzungen | § 9 BauGB |
| 1. Art / Maß der baulichen Nutzung im MI | § 9 (1) 1. BauGB |
| 1.1. Mischgebiet | § 6 BauNVO |
| 1.1.1. Maß der baulichen Nutzung | §9(1)1. BauGB, §16 i.V. §17 BauNVO |
| 1.1.1.1. Für das Plangebiet ist das Maß der baulichen Nutzung auf max. 0,6 GRZ (Grundflächenzahl), die gesamte Geschoßfläche auf max. 1,2 GFZ (Geschoßflächenzahl) und die Traufhöhe auf max. 8.0 m (siehe hierzu Ziffer 1.1.1.2) festgesetzt. | |
| 1.1.1.2. Höhe baulicher Anlagen | § 18 BauNVO |
| 1.1.1.2.1. Die Traufhöhe (Def.: Schnittpunkt der Aussenwand mit der äusseren Dachhaut) für baulichen Anlagen wird auf max. 8.0 m über OK-Straßenachse begrenzt. Bezugspunkt ist der rechtwinklige Schnittpunkt der mittleren Grundstücksachse mit der Straßenbegrenzungslinie (Hinterkante Fahrbahn/Hinterkante Gehweg). | |
| 1.1.1.3. Zahl der Vollgeschosse | § 20 BauNVO |
| 1.1.1.3.1. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf max. zwei Vollgeschosse begrenzt. | |
| 1.1.2. Art der baulichen Nutzung MI
Gliederung des Mischgebietes | §9 (1) 1. BauGB, §1 (2) 8. i.V. § 6 BauNVO
§ 1 (4) BauNVO |
| 1.1.2.1. Innerhalb des Planbereiches werden die allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 6 (2) 3. BauNVO für nicht zulässig erklärt und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig. | |



1.1.2.2. Temporäre, mobile Unterkünfte (Wohnmobil- / Caravanstellplätze) sind nur innerhalb des nördlichen Plangebietes (gekennzeichnet durch Einschrieb und eine Abgrenzungslinie) zulässig.

1.1.2.3. Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

1.1.2.4. Einzelhandelsbetriebe sind nach § 6 (2) 3. BauNVO im Plangebiet unzulässig

1.1.3 Bauweise

§ 9 (1) 2. BauGB und §§ 22 (4) BauNVO

1.1.3.1 Für das Flurstück 2919 (Im Stühlinger 3) wird in einer Tiefe von 17.50 m ab Straßenhinterkante ,Im Stühlinger, einseitig -auf der östlichen Grundstücksseite- die Grenzbebauung festgeschrieben. Darüberhinaus gilt die offene Bauweise im gesamten Plangebiet, so daß die nach Landesrecht erforderlichen Grenzabstände eingehalten werden müssen.

1.1.4 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§9 (1) 20. BauGB

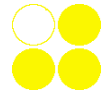
1.1.4.1 Gestaltung/Zufahrten von Stellplätze und Garagen

1.1.4.1.1 Notwendige Stellplätze nach der Landesbauordnung BW, Wohnmobil- und Caravanstellplätze und Garagen sind auf den Baugrundstücken so anzuordnen, daß die Zufahrtsflächen auf ein Mindestmaß reduziert werden.

1.1.4.1.2 Stellplätze i.S. der Ziffer 1.1.4.1.1 und ihre Zufahrten, sowie die Zufahrten zu Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasenpflaster, Rasen-gittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster(Ökopflaster)) mit einem Abflußbeiwert * von 0,4 auszuführen.

1.1.4.2 Beleuchtung

1.1.4.2.1 Für die private und öffentliche Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur 1.700 bis max. 3.000 Kelvin) und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (z.B. LED-Lampen, Natriumdampf lampen)



oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Es wird empfohlen, nächtliche Beleuchtungen zu vermeiden.

1.1.4.3 Regelung des Wasserabflusses / Massnahmen zum Schutz von Natur + Landschaft

1.1.4.3.1 Zur Verringerung des Wasserabflusses ist das Niederschlagswasser der Dachflächen und der sonstigen Grundstücksflächen der Versickerung zu zuführen. Die Versickerung ist über eine belebte Bodenzone anzustreben. Bei Verwendung einer technischen Anlage, ist eine DIBT-Zulassung zwingend erforderlich. Bei kontaminierten Oberflächenwasser ist eine ausreichende Vorbehandlung erforderlich, bevor das Wasser der Versickerung zugeführt wird. Ein Bodengutachten im Baugenehmigungsverfahren hat den Nachweis zu erbringen, dass die Versickerungsfähigkeit des Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und der Flächengröße hinreichend gegeben ist. Bei allen Massnahmen zur Versickerung sind die technischen Regelwerke, insbesondere das DWA-Regelwerk Arbeitsblatt A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ in Verbindung mit der Arbeitshilfe der LUBW für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten zu beachten.

1.1.4.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen/Sträuchern/sonstige Bepflanzungen

1.1.4.4.1 Pflanzgebote- MI-Fläche

§ 9 (1) 25a BauGB

Die unbebauten Grundstücksanteile sind zu begrünen und zu pflegen. Stehen betriebstechnische Belange den im Plan eingetragenen Baumstandorten entgegen, so sind an anderer Stelle des Baugrundstückes Pflanzungen vorzunehmen. In diesem Fall gilt: je angefangene 500 m² mindestens 2 heimische Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten. Ein Baum kann durch die doppelte Anzahl Sträucher ersetzt werden.

Mindeststammumfang bei Pflanzung: 12/14 cm

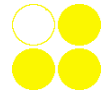
Größe der Baumscheiben: Volumen mind. 12 m³, Mindestmaß der Öffnung 8,0 m²

Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Gehölzliste für Ringsheim

Kleine bis mittelgroße Laubbäume (Höhe 5-15 m)

Acer Campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus domestica	Wildapfel



Pyrus pyraister
Sorbus aria

Wildbirne
Mehlbeere

Pflege der Gehölze: Auslichten nach Bedarf ca. alle 5 Jahre

1.1.5 Ausgleichsmassnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

1.1.5.1 Die unter der Ziffer 1.1.4 dieser planungsrechtlichen Festsetzungen und in Verbindung mit den Festlegungen im zeichnerischen Teil dieses Bebauungsplanes festgesetzten Ausgleichsmassnahmen reichen zur vollständigen Kompensation der Eingriffe nicht aus (siehe Eingriffs-/Ausgleichsbilanz Anhang 5 des Umweltberichtes des Büros für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie Dr. Winski).

1.1.5.2 Der Ausgleichsbedarf außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, der sich aus dem Bedarf für die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“ zusammensetzt, beläuft sich auf **28.380 Ökopunkte**.

1.1.5.3 Der Ausgleichsbedarf wird über das Eingriffs-Ausgleichsflächenkataster der Gemeinde Ringsheim (Fläche „9 Mittelwald II“) erbracht werden (vgl. Datenblatt im Anhang zum o.g. Umweltbericht).

1.1.6 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -massnahmen

§§ 135 a und b BauGB i.V.m. § 9 (1a) und § 8a (1) BNatSchG

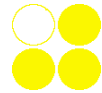
1.1.6.1 Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.1.4 innerhalb des Geltungsbereichs sowie die Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs (Ökokontomaßnahme „Fläche 9 Mittelwald II Gemeinde Ringsheim – **28.380 Ökopunkte**) sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließung und Bebauung der Fläche entstehen, zuzuordnen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Dachneigung / Dachbegrünung

Innerhalb des Plangebietes wird eine Dachneigung von mind. 25° festgesetzt. Untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze können bis zu einer Grundfläche von max. 25 m² mit einem Flachdach versehen werden, welches zu begrünen ist. Dieses ist als extensives Gründach auszubilden und zu unterhalten. Die Begrünung ist mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten auszuführen.



Sonstige untergeordnete Bauteile (z.B. Eingangsvordächer o.ä.) bis zu einer Grundfläche max. 4,0 m² sind von einer Begrünungsverpflichtung ausgenommen.

2 Dacheindeckungen

Dacheindeckungen mit unbeschichteten Metallen sind grundsätzlich untersagt

3 Fotovoltaik

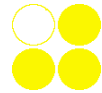
Die unter Ziffer 1. genannte Dachbegrünung kann kombiniert oder komplett ersetzt werden durch Fotovoltaikanlagen.

4 Fassadenbegrünung

Fassadenflächen ab einer Länge von 20 m, die keine Fenster, Türen oder sonstige Gliederungselemente aufweisen, sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Pro angefangene 5.0 m Wandfläche ist eine Kletterpflanze zu setzen und zu unterhalten.

5 Müllentsorgungsflächen

Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind architektonisch einzubinden oder durch Holzpalisaden, Strauchpflanzungen o.ä. landschaftsgerecht zu gestalten.



C. HINWEISE

1. Altlasten

Im Bereich des Plangebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten / Altlastverdaflächen vor. Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz oder das Amt für Umweltschutz, zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

2. Bodenschutz

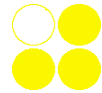
Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstreben der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird.

Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugebäude zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.

Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.



Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.

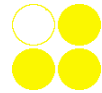
Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.

Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. 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.

Zugangswegen, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen. Bei gewerblichen Hofflächen ist eine wasserundurchlässige Versiegelung nur zulässig, wenn auf diesen Flächen wassergefährdende Stoffe umgeschlagen werden bzw. die Befahrung mit schweren Nutzfahrzeugen eine stabile Fahrbahn erfordert.

Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsräben etc. verwendet werden.

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



Weitere Hinweise:

Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.

Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

3. Denkmalschutz

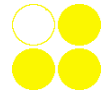
Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde Schwanau umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (EMail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzzeitigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Das Regierungspräsidium ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

4. Kampfmittel

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein/werden, sollten diese unverzüglich dem Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden.

5. Abfallentsorgung

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand der öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgen. Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung. Private



Erschließungsflächen werden von Abfallsammelfahrzeugen im Auftrag des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers nicht befahren (auch nicht in Rückwärtsfahrt).

6. Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-COM Ressort Produktion Technische Infrastruktur Offenburg (PTI 31), Postfach 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Der Forderung nach unterirdischer Verlegung der Telekommunikationslinien wird von Seiten der Deutschen Telekom AG grundsätzlich nicht entsprochen. Da jedoch die Erschließungsmaßnahmen zur Ver- und Entsorgung koordiniert werden, müssen alle Leitungen unterirdisch verlegt werden.

9. Gehölzpflanzungen und Ansaaten

Bei Pflanzung heimischer Gehölze sind die Bestimmungen des NatSchG zu beachten. Es dürfen ausschließlich laubabwerfende Bäume und Sträucher der in diesen schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan genannten Pflanzliste gepflanzt werden. Andere immergrüne Baum- und Strauchgehölze sind nicht erlaubt. Herkunftsgebiet 7 Süddeutsches Hügel- und Bergland.

Bäume sind in Baumquartieren (Mindestvolumen: 12 m³, Mindestmaß der Öffnung: 8 m², Mindesttiefe: 1,5 m) zu pflanzen. Auf die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen-Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ wird hingewiesen.

Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindestumfang von 12/14 cm -sofern in den schriftlichen Festsetzungen nichts anderes angegeben ist- zu pflanzen.

Für die Wiesenansaat / Staudensaum ist gebietheimisches, standortgerechtes Saatgut zu verwenden.

10. Hinweise zum Artenschutz

Baufeldräumung

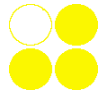
Die den Bauarbeiten vorausgehenden Rodungsarbeiten sind außerhalb der Vegetationszeit, die vom 01.03. bis zum 30.10. reicht, durchzuführen.

A. Schriftliche Festsetzungen nach BauGB

B. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

C. Hinweise

Bebauungsplan Mischgebiet ' Leimenfeld ' 1.Erweiterung Gewerbegebiet , Leimenfeld '
Gemeinde Ringsheim



Freiburg, im Oktober 2020

Überarbeitet 27.11.2020

09.06.2021

Reinhold Goldenbaum

Dipl.-Ing., Architekt und Stadtplaner SRL