

Gemeinde Ringsheim
Bebauungsplan
„Unterfeld III“

Begründung
Bauvorschriften
Planzeichnung
Stand: 11.03.2008

fahlestadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Teil A

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	2
2	GELTUNGSBEREICH / BESTEHENDE BEBAUUNGSPLÄNE	2
3	BESTEHENDE NUTZUNGEN UND STÄDTEBAU	3
4	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	3
5	VERFAHREN.....	4
6	KONZEPTION	4
7	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
7.2	Umweltschutz und Pflanzgebote.....	5
8	UMWELTBERICHT UND GRÜNORDNUNG	5
9	STÄDTEBAULICHE DATEN	6
10	BODENORDNUNG	6
11	KOSTEN.....	6

Teil B

12	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	6
----	--------------------------------	---

Teil A

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Gemeinde Ringsheim beabsichtigt, einen Bebauungsplan aufzustellen, um den Bereich des nördlichen Ortsrandes städtebaulich zu ordnen, die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich zu sichern und um dem ansässigen Bauunternehmen gewisse Entwicklungsspielräume einzuräumen. Die Konzeption soll eine Verträglichkeit mit den Lärmquellen im Westen (Sportfläche, Umgehungsstraße) sowie mit den vorhandenen und zukünftig möglichen Wohnnutzungen im Süden und Osten gewährleisten.

Mit der Planung soll auch der Aufforderung des Regierungspräsidiums nach einer entsprechenden Planaufstellung entsprochen werden.

2 GELTUNGSBEREICH / BESTEHENDE BEBAUUNGSPLÄNE

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Ringsheim unmittelbar neben zwei markanten und weithin sichtbaren Tabakschuppen.

Der Geltungsbereich wird im Norden begrenzt durch ein Gewässer, durch Ackerflächen und im weiteren Umgriff durch die neue Ortsumfahrung, im Süden durch das bestehende Wohngebiet. Ein asphaltierter Landwirtschaftsweg bildet die westliche Grenze. Im Osten befinden sich ebenfalls landwirtschaftliche Flächen mit einzelnen, teilweise gewerbliche genutzten Funktionsgebäuden. Im Süden grenzt das Plangebiet unmittelbar an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Unterfeld III“. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3 BESTEHENDE NUTZUNGEN UND STÄDTEBAU

Der südliche Bereich des Plangebiets wird von sehr hohen und ortsbildprägenden Tabakschuppen, die noch zur Tabaktrocknung genutzt werden, abgeschirmt. Der nördliche Bereich des Betriebsgeländes ist von Norden und Westen und somit von der stark frequentierten Umgehungsstraße gut einsehbar. Damit stellt das Betriebsgelände derzeit einen unattraktiven Ortsrand und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein privater Feldweg, der an einen Wassergraben außerhalb des Geltungsbereichs unmittelbar angrenzt. Der Landwirtschaftsweg dient der Erschließung der Ackerflächen südlich des Gewässers.

Abgesehen von dem genannten Landwirtschaftsweg und Ackerparzellen im Osten wird das Plangebiet bereits vollständig durch das Bauunternehmen Weber für Wohnen und Gewerbe genutzt (vgl. Bestandsplan). Im Süden befindet sich der Betriebshof mit Waschplatz, Biegeplatz, Lagerhalle und Lagerflächen. Es werden Maschinen, Baumaterialien und Schüttgut gelagert. Die befestigte Fläche im Norden ist teilweise überdacht. Zum Schutz der Lagerware soll diese vollständig überdacht werden. Die übrigen Lagerflächen im Norden sind nicht befestigt und wasserdurchlässig. Sie dienen überwiegend der Lagerung von Schüttgut (Erd-, Sand- und Kiesdepot) und Baumaterialien.

Die Zufahrt zum Bauhof erfolgt überwiegend über den „Grasweg“ im Westen sowie über den Landwirtschaftsweg im Norden. Eine Anbindung an den Kanal im Grasweg ist vorhanden. Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz ist durch die vorhandenen Anschlüsse an die Rheinstraße über das Wohngrundstück im Süden gesichert. Das Flurstück 513/16 und das Plangebiet sind sowohl in erschließungstechnischer Hinsicht als auch räumlich-funktional als Einheit „Bauunternehmen Weber“ mit Wohn- und Geschäftsnutzungen zu betrachten.

4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Ausschnitt Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim / Mahlberg / Kappel / Ringsheim / Rust als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Teile des Ortsrandes sind bereits als Entwicklungsflächen dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist vorgesehen, damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Diese punktuelle Änderung wird von der Verwaltungsgemeinschaft im Parallelverfahren durchgeführt. Die Planänderung soll mit Beschluss der Gemeinde Ringsheim am 11.03.2008 eingeleitet und in das laufende Verfahren der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes eingebracht werden.

5 VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss	11.03.2008
Beschluss Frühzeitige Beteiligung und Scoping	
Frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung-.....-.....
Behandlung der eingegangenen Anregungen-.....-.....
Offenlagebeschluss	
Offenlage-.....-.....
Behandlung der eingegangenen Anregungen-.....-.....
Satzungsbeschluss-.....-.....

6 KONZEPTION

Durch eine Eingrünung des Plangebietes in den Randbereichen soll ein attraktiverer Ortsrand ausgebildet und eine bessere Einbindung der Lagerflächen und Funktionsgebäude in das Landschaftsbild erzielt werden. Die Eingrünung erfolgt durch Festsetzung von Bäumen und Gehölzstrukturen (Sträucher). Die Festsetzung steht damit auch im Einklang mit dem Gewässer nördlich des Geltungsbereichs und dem einzuhaltenden Gewässerschutzstreifen zwischen der Böschungsoberkante und dem Baugebiet.

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft innerhalb des Plangebietes ein privater Feldweg, der als Zufahrt in das Bauhofgelände und zu den Ackerflächen östlich des Geltungsbereichs in Form einer öffentlichen Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert wird. Der Feldweg soll auch zu Zwecken der Gewässerbewirtschaftung genutzt werden können.

Die Plankonzeption sieht ein Mischgebiet vor, das durch die bestehende Wohnnutzung und das ansässige Bauunternehmen bereits eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe beinhaltet. Mit dem Mischgebiet werden auch die Nutzungen am Ortsrand im Hinblick auf bestehende und möglicherweise zukünftige Wohnnutzungen entsprechend § 50 BImSchG gegliedert, wobei neben den Nutzungen im Plangebiet selbst auch die Sportanlage und der Verkehrslärm im Westen zu berücksichtigen sind.

Das Mischgebiet wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gestaffelt, so dass die bauliche Dichte nach Norden abnimmt und durch den Ausschluss von hochbaulichen Anlagen im Nordwesten (MI3) eine harmonische Abrundung des Ortsrandes erzielt wird.

Die Erschließung des Baugebietes ist durch die bestehenden Anschlüsse in der Rheinstraße gesichert. Mit der verkehrlichen Anbindung des Bauhofes an den Wirtschaftsweg „Grasweg“ im Westen sind gute Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten gegeben. Auf eine innere Erschließung kann verzichtet werden, da es sich im vorliegenden Fall um einen einzigen Eigentümer handelt.

7 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Um Nutzungskonflikte zwischen dem Baugebiet und der Nachbarschaft zu vermeiden, werden Tankstellen und Vergnügungstätten ausgeschlossen. Dem Bedarf eines Bau-

unternehmens entsprechend, werden Lagerflächen unter der Prämisse der naturschutzrechtlichen Verträglichkeit ausdrücklich zugelassen. Hinsichtlich der Durchmischung des Gebietes mit Wohnen und Gewerbe sollen die Mischgebiete MI1, MI2 und MI3 als Einheit verstanden werden. Die Unterteilung in mehrere Mischgebiete dient ausschließlich dazu, das Maß der baulichen Nutzung differenziert festzusetzen.

Die Grundflächenzahl wird zur Offenhaltung der Landschaft, zur harmonischen Abrundung des Ortsrandes und um dennoch dem ansässigen Unternehmen ausreichende Spielräume einzuräumen unterschiedlich festgesetzt. Mit der Grundflächenzahl GRZ = 0,0 im Nordwesten sollen Gebäude am Ortsrand ausgeschlossen werden.

Zum Schutz der bestehenden Nutzung und im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird die Möglichkeit eingeräumt, die festgesetzte Grundflächenzahl durch befestigte Flächen grundsätzlich bis zu GRZ = 0,6 zu überschreiten. Darüber hinaus wird weiterhin ermöglicht, alle Mischgebiete durch unbefestigte Lagerflächen wie Material-, Erd- und Kiesdepots bis zu GRZ = 0,9 zu nutzen. Durch diese Überschreitungsmöglichkeit ergeben sich nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens, auf den natürlichen Wasserkreislauf und auf das Klima.

Mit der festgesetzten Traufhöhe (TH) und Gebäudehöhe (GH) wird der Höhe der bestehenden Wohn- und Betriebsgebäude sowie der Nachbarschaft entsprochen. Die Höhe der Tabakshuppen stellt eine Ausnahme dar und wird dabei nicht berücksichtigt.

7.2 Umweltschutz und Pflanzgebote

Die festgesetzte Grünfläche am Ortsrand mit Bäumen und Sträuchern dient als Sichtschutz, zur Einbindung in das Landschaftsbild und zur Gestaltung des Ortsrandes. Darüber hinaus können innerhalb der festgesetzten Grünfläche (F) alle Eingriffe im Plangebiet ausgeglichen werden.

Solange die Flurstücke Nr. 376/2, 3771 und ca. 460 m² des Flurstücks Nr. 376/1 noch nicht als Baulandreserve aktiviert werden, sollen diese weiterhin als Ackerfläche bewirtschaftet werden können. Daher soll auch auf die Herstellung der festgesetzten Bepflanzung auf diesen Flurstücken so lange verzichtet werden, bis die Nutzungsänderung in diesem Bereich durch bauliche Maßnahmen vollzogen wird. Damit wird einerseits eine Einschränkung der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung vermieden, andererseits bleibt die Herstellung des insgesamt erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs planungsrechtlich gesichert (vgl. Umweltbericht) – auch wenn diese erst zum späteren Zeitpunkt des Eingriffs erfolgt.

Zur Grundwasserneubildung und zum Schutz des Grundwassers werden Festsetzungen bezüglich der Bauweise von Stellplätzen und der Dachbeschichtungen getroffen.

8 UMWELTBERICHT UND GRÜNORDNUNG

Parallel zum Bebauungsplan „Unterfeld III“ wird ein Umweltbericht erarbeitet. Er liefert eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Bewertung der Eingriffe enthält dieser auch die Inhalte der Grünordnung.

Die vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen werden vollständig in die Festsetzungen des Bebauungsplans integriert (vgl. 7.2).

9 STÄDTEBAULICHE DATEN

Mischgebiet	ca.	10.610 m ²
priv. Grünfläche	ca.	1.765 m ²
Verkehrsfläche (Feldweg)	ca.	445 m ²
Geltungsbereich	ca.	12.820 m²

10 BODENORDNUNG

Eine Umlegung ist nicht erforderlich. Gegebenenfalls erforderliche Bodenordnungsmaßnahmen können durch Veränderungsnachweis durchgeführt werden.

11 KOSTEN

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf Kosten der Gemeinde Ringsheim durchgeführt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verhält sich für die Gemeinde Ringsheim kostenneutral, da die Planungskosten sowie die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen vom Grundstückseigentümer getragen werden.

Erschließungskosten fallen keine an, da der bestehende Feldweg keiner baulichen Maßnahme bedarf.

Teil B

12 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die örtlichen Bauvorschriften dienen der gestalterischen Einbindung des Baugebietes in den dörflichen und landschaftlichen Kontext. Mit der Einschränkung von Werbeanlagen sollen unerwünschte „Fremdwerbungen“ ausgeschlossen werden.

Gemeinde Ringsheim

fahlestadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Bürgermeister
Dixa

Planverfasser