

BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET ' LEIMENFELD 3.0 '
GEMEINDE RINGSHEIM
-ORTENAUKREIS-

A. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUGB
B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LBO
C. HINWEISE

ANHANG 1: FAUNISTISCHE POTENTIALABSCHÄTZUNG

VERFASSEN: DR. F. HOHLFELD

ANHANG 2: UMWELTBERICHT -SCOPING-PAPIER-

VERFASSEN: DR. WINSKI BÜRO FÜR LANDSCHAFTSPANUNG

ANHANG 3: GEOTECHNISCHER BERICHT

VERFASSEN: KLIPFEL & LENHARDT CONSULT GMBH

ANHANG 4: ENTWÄSSERUNG

VERFASSEN: MISERA planen+beraten



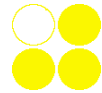
GEMEINDE RINGSHEIM

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

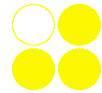
GEWERBEGEBIET ' LEIMENFELD 3.0 '

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen** § 9 BauGB
- 1. Art / Maß der baulichen Nutzung im GE** § 9 (1) 1. BauGB
- 1.1. Gewerbegebiet** § 8 BauNVO
- 1.1.1. Maß der baulichen Nutzung** §9(1)1. BauGB, §16 i.V. §17 BauNVO
- 1.1.1.1. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes , Leimenfeld 3.0 ' ist das Maß der baulichen Nutzung auf max. 0,8 GRZ (Grundflächenzahl) und die gesamte Geschoßfläche auf max. 2.4 GFZ (Geschoßflächenzahl) festgesetzt.
- 1.1.1.2. Höhe baulicher Anlagen** § 18 BauNVO
- 1.1.1.2.1. Die Gebäudehöhe für baulichen Anlagen wird auf max. 10.0 m über OK-Straßenachse begrenzt. Bezugspunkt ist der rechtwinklige Schnittpunkt der mittleren Grundstücksachse mit der Straßenbegrenzungslinie (Hinterkante Fahrbahn/Hinterkante Gehweg).
- 1.1.1.2.2. Die Erdgeschoss-Fussbodenhöhe (EG-OKFFB) der baulichen Anlagen wird auf 0.00 bis 1,00 m über OK-Straßenbegrenzungslinie (Hinterkante Fahrbahn / bzw. Hinterkante Gehweg) festgesetzt. (Bezugspunkt : siehe Ziffer 1.1.1.3.1.)
- 1.1.2. Art der baulichen Nutzung GE** §9 (1) 1. BauGB, §1 (2) 8. i.V. § 8 BauNVO
- Gliederung des Gewerbegebietes** § 1 (4) BauNVO
- 1.1.2.1. Innerhalb des Planbereiches mit der Ziffer 3 werden die ausnahmsweise nach § 8 (3) 3. BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten für allgemein zulässig erklärt, sind somit Bestandteil des Bebauungsplanes und somit zulässig. In Verbindung mit § 1 BauNVO wird die Art der Nutzung (Vergnügungstätte) eingeschränkt. Allgemein zugelassen werden: Diskotheken, Spielhallen, Spiel-Kasinos, Spielbanken.



- 1.1.2.1.1. Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes nach § 1(6) BauNVO Gewerbegebiet „Leimenfeld III“ -auch nicht ausnahmsweise- und damit unzulässig sind Vergnügungsgstätten folgender Art: Einrichtungen wie Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Einrichtungen mit Striptease und Filmvorführung, Sex-Kinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen, erotische Sauna- und Massagebetriebe, sonstige Vergnügungsgstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Terminwohnungen, Eros-Center und vergleichbare Dirnenunterkünfte, Einzelhandelsgeschäfte mit überwiegendem Sex- und Erotiksoriment, Swingerclubs sowie sonstige sexbezogene Vergnügungsgstätten.
- 1.1.2.2. Für die Planbereiche mit der Ziffer 1 und 2 sind die nach § 8 (3) 3. ausnahmsweise in einem Gewerbegebiet zugelassenen Vergnügungsgstätten generell unzulässig und somit in Verbindung mit § 1(6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.1.2.3. Im Gewerbegebiet ‚Leimenfeld 3.0‘ sind nach § 8 Abs. 3- Ziffer 1 BauNVO 1. ... *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau- masse untergeordnet sind,* ausnahmsweise zulässig.
- 1.1.2.4. Es wird max. 1 (eine) Wohnung für Aufsichtspersonen, Hausmeister, Betriebsinhaber, Betriebsleiter oder sonstigen Verantwortlichen, integriert in das gewerbliche Hauptgebäude oder angebaut an diesem bis zu einer Wohnfläche von max. 200 m² zugelassen.
- 1.1.2.5. Eine Beeinträchtigung durch eine zulässige gewerbliche Nutzung innerhalb des Gewerbegebietes ist durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den ausnahmsweise zulässigen Wohnungen unter Berücksichtigung der DIN 4109(1989-11/1992-08) und der TA Lärm (1998-08) auszuschließen. Der Nachweis, dass die zulässigen Werte der TA-Lärm nicht überschritten werden, ist im Baugenehmigungs- oder Kenntnissgabeverfahren zu führen.
- 1.1.2.6. Nach § 8 (2) 1. BauNVO allgemein zulässige Nutzungen des Beherbergungsgewerbes(z.B. Hotels,Pensionen, Boardinghouses,...) sind unzulässig.
- 1.1.2.7. Ausnahmsweise werden im Plangebiet 20 (zwanzig) Stellplätze für Wohnmobile und Caravans zugelassen einschließlich der entsprechende Nebeneinrichtungen wie Sanitärgebäude, Ver- und Entsorgungsstation o.ä.
- 1.1.2.8. Einzelhandelsbetriebe sind nach § 8 (2) BauNVO im Plangebiet unzulässig.



1.1.2.9. Abweichend von der Ziffer 1.1.2.8 ist ausnahmsweise zulässig bei Gewerbe- und Handwerksbetrieben der Verkauf von auf dem Grundstück produzierter Ware („Handwerkerprivileg“). Hierbei gilt folgendes:

1.1.2.9.1. Die zulässige Verkaufsfläche (VKF) ist auf 10% der Grundfläche des Produktionsgebäudes, max. 150 m² begrenzt.

1.1.2.9.2. Ausnahmsweise zulässig sind darüberhinaus für das gesamte Plangebiet Einzelhandelsflächen bis zu max. 500 m² VKF, wenn

1.1.2.9.2.1. es sich um branchentypische Rand- und Ergänzungsprodukte zu den auf dem Grundstück produzierten Waren handelt und folgender Sortimentsliste entspricht: siehe Abschnitt 1.1.2.10

1.1.2.10. Sortimentsliste zu Ziffer 1.1.2.9.2.1

Innerhalb ausnahmsweise zugelassenen Verkaufsfläche von 500 m² sind folgende Sortimente zulässig:

- Campingartikel
- Angelsportbedarf

Innerhalb der VKF von 500 m² kann das o.g. Sortiment bis max. 75 m² ergänzt werden um die Sortimente:

- Gardinen
- Hausrat
- Sportartikel
- Sportkleidung
- sonstige Textilien.

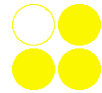
1.1.3 Abweichende Bauweise

§ 9 (1) 2. BauGB und §§ 22 (4) BauNVO

1.1.3.1 Im Bereich der Nutzungszonen 1, 2 und 3 wird die "abweichende Bauweise" (a) nach § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Es sind Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand nach den Abstandsregeln der Landesbauordnung von Baden-Württemberg bis zu einer Länge von 80 m zulässig.

1.1.4 Leitungsrecht

§ 9 (1) 21. BauGB



1.1.4.1 Das im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellte Leitungsrecht erfolgt zu Gunsten der Gemeinde Ringsheim und der Netze BW GmbH. Die Zugänglichkeit der Fläche ist jederzeit zu gewährleisten.

1.1.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung § 9 (1) 10. BauGB

1.1.5.1 Die im zeichnerischen Teil mit einem Leitungsrecht (siehe auch Ziffer 1.1.4.) gekennzeichnete Fläche müssen von Bebauung und tiefwurzelnden Baumpflanzungen freigehalten werden. Die Fläche kann für untergeordnete Nutzungen, wie z.B. private Grünflächen, Zufahrten, offenen Stellplätzen o.ä. mit versickerungsfähigen Oberflächen genutzt werden. Die Anlage von Versickerungsmulden ist in diesem Bereich unzulässig.

1.1.6 Hochwassergefährdetes Gebiet (HQ_{extrem}) § 9 (1) 16c BauGB

1.1.6.1 Teilbereiche des Plangebietes (Flst. 5353 und 5354) sind nach der Hochwassergefahrenkarte als Gebiet, das bei „Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen“ (HQ_{extrem}) überflutet werden kann, ausgewiesen. Im Falle eines HQ_{extrem} liegt die Überflutungstiefe hier bei 0,10 m. Eine hochwasserangepasste Bauweise ist zwingend erforderlich. Die Bestimmungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) des Bundes in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten. Eigentümer hochwassergefährdeter Grundstücke müssen in Eigenverantwortung gegen mögliche Schäden durch Hochwasser Vorsorgemaßnahmen treffen:

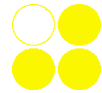
1.1.6.1.1 Hinweise / Planungsempfehlungen für (HQ_{extrem})

- 1.1.6.1.1.1 Die Grundstücke sind so zu nutzen, dass mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt und Sachwerte ausgeschlossen werden.
- 1.1.6.1.1.2 Es darf nur dem Hochwasserrisiko angepasst gebaut werden. Dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen.
- 1.1.6.1.1.3 Es ist verboten, neue Heizölverbraucheranlagen zu errichten.
- 1.1.6.1.1.4 Bestehende Heizölverbraucheranlagen sind - soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten.
- 1.1.6.1.1.5 Sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z.B. Jauche, Gülle- und Silagesickersaft, dürfen bei Hochwasser nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht freigesetzt werden können.

1.1.7 Nebenanlagen § 14 BauNVO

1.1.7.1 Werbeanlagen

1.1.7.1.1 Innerhalb des Gewerbegebietes ist pro gewerblichen Baugrundstück, bei einer Mindestgröße ab 2.000 m² max. eine freistehend bauliche Anlage zu Werbezwecken bis zu einer Höhe von 15.0 m über OK-Erschließungsstrasse auf einer Grundfläche von max. 10 m², innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, zulässig.



- 1.1.7.1.2 Bei betrieblichen Anlagen, die eine Gesamthöhe von 10.0 m aufweisen, kann ausnahmsweise diese Höhe für Werbeeinrichtungen (Leuchtbänder o.ä.) um max. 3.0 m überschritten werden

1.1.8 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §9 (1) 20. BauGB

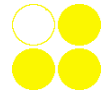
1.1.8.1 Gestaltung/Zufahrten von Stellplätze und Garagen

- 1.1.8.1.1 Stellplätze und Garagen sind auf den Baugrundstücken so anzuordnen, daß die Zufahrtsflächen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Direkte Zufahrten auf die Parkierungsflächen von der Erschließungsstrasse (Planstraße A) sind nur ausnahmsweise zulässig und wenn entsorgungstechnische Einrichtungen (Entwässerungsmulde auf der süd- und westlichen Seite der Planstraße) dem nicht entgegen stehen.
- 1.1.8.1.2 Stellplätze und ihre Zufahrten, sowie die Zufahrten zu Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster(Ökopflaster)) mit einem Abflußbeiwert * von 0,4 auszuführen.
- 1.1.8.1.3 Können aufgrund der Nutzungsintensität (z.B. häufiger Stellplatzumschlag), der Art der Nutzung(Schwerlastverkehr) und/oder sonstiger betriebsbedingter Erfordernisse (z.B. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) die unter Ziffer 3.1 genannten Massnahmen nicht umgesetzt werden, so sind von den nach der LBO-BW notwendigen Stellplätze 10 v.H. der Netto - Fläche als nicht versiegelte, ökologisch hochwertig angelegte Grünfläche an anderer Stelle auf dem Grundstück vorzuhalten.

1.1.8.2 Beleuchtung

- 1.1.8.2.1 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, Natriumdampflampen) 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.

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



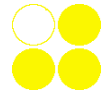
- 1.1.8.3.1 Zur Verringerung des Wasserabflusses ist das Niederschlagswasser der Dachflächen und der sonstigen Grundstücksflächen der Versickerung zu zuführen. Die Versickerung ist über eine belebte Bodenzone anzustreben. Bei Verwendung einer technischen Anlage, ist eine DIBT-Zulassung zwingend erforderlich. 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. Die bis zu einer Mächtigkeit von bis zu ca. 2.0 m anstehende Auelehmschicht (von Nord nach Süd ansteigende Mächtigkeit) ist durch geeignetes Filtermaterial auszutauschen.
- 1.1.8.3.2 Es ist unzulässig Niederschlagswasser in die Entwässerungsmulde der Erschließungsstrasse einzuleiten. Notüberläufe in die öffentliche Entwässerungsmulde sind nicht gestattet.

1.1.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen/Sträuchern/sonstige Bepflanzungen -Pflanzgebot-

§ 9 (1) 25a BauGB

1.1.9.1 Artenschutz: Eidechsenstreifen

- 1.1.9.1.1 Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze bis zum im Bebauungsplan ausgewiesenen Leitungsrecht im Bereich des Flst. 5321/19 wird ein 7.0 m breiter Streifen als Schutzstreifen für Eidechsen angelegt. Es sind drei Steinhaufen (gemäß Angaben Dr. Hohlfeld 2019) anzulegen. Diese sind von Bewuchs, z.B. Brombeere freizuhalten. Zudem sind zwei jeweils zweireihige Strauchgruppen mit einer Länge von je ca. 20 m anzupflanzen. Insgesamt sind 55 Sträucher zu setzen, davon: 10 Stk. Hasel (*corylus avellana*), 10 Stk. Hundsrose (*rosa canina*), 10 Stk. Weißdorn (*crataegus monogyna*), 10 Stk. Salweide (*salix caprea*), 15 Stk. Schlehe (*prunus spinosa*). Die Pflanzen sind mit einem Abstand von 1,50 m versetzt zueinander zu pflanzen und regelmäßig zurückzuschneiden.
- 1.1.9.1.2 Die zukünftige Wiesenfläche ist mit einer artenreichen Wiesenmischung oder Heudrusch einzusäen und zweischurig zu pflegen.
- 1.1.9.1.3 Die Fläche wird erstmalig von der Gemeinde entsprechend den naturschutzrechtlichen Vorgaben angelegt und eigentumsrechtlich den südlichen angrenzenden Gewerbegrundstücken zugeordnet. Pflege und Unterhaltung des Schutzstreifen obliegen dann den jeweiligen privaten Grundstückseigentümern. Einzelheiten sind in einem dem Kaufvertrag



zugeordneten Pflegevertrag zu regeln. Der Gemeinde obliegt die Überwachung, der vereinbarten Schutzziele.

1.1.9.2 Straßenbegleitende Bäume, Eingrünung westliche Abgrenzung GE auf privaten Grundstücksflächen:

- 1.1.9.2.1 Straßenbegleitende Baumpflanzungen Entlang der Straßen und Erschließungswege sind gemäß Planeintrag je angefangene 500 m² Grundstücksfläche großkronige, standortgerechte und heimische Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen und zu erhalten. Mindeststammumfang bei Pflanzung: 18/20 cm
Größe der Baumscheiben: Volumen mind. 12 m³, Mindestmaß der Öffnung 8,0 m²
Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten.

A. Gehölzliste für ‚Leimenfeld 3.0‘-straßenbegleitende Baumpflanzungen-

Heimische große Laubbäume (Höhe >20 m):

Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior)
Schwarzerle (Alnus glutinosa) allergen
Winterlinde (Tilia cordata)

- 1.1.9.2.2 Westliche Eingrünung GE

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist auf den privaten Grundstücken eine mindestens zweireihige Hecke anzulegen. Die Pflanzen sind mit einem Abstand von 1.50 m versetzt zueinander zu pflanzen. Zur Auflockerung dieses Grünstreifens kann dieser auf einer Länge von bis zu 5.0 m 2-mal pro angrenzenden Gewerbegrundstück unterbrochen werden. Es sind Baum- und Straucharten der Pflanzliste zu verwenden:

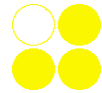
B. Gehölzliste für ‚Leimenfeld 3.0‘ -westliche Bereichsgrenze-

Heimische große Laubbäume (Höhe >20 m):

Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior)
Zitter-Pappel (Populus tremula)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Schwarzerle (Alnus glutinosa)
Stieleiche (Quercus robur)
Trauben-Eiche (Quercus petraea)
Winter-Linde (Tilia cordata)

Heimische kleine bis mittelgroße Laubbäume (Höhe >5-15 m):

Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Wildapfel (Malus domestica)
Wildbirne (Pyrus pyraeaster)
Mehlbeere (Sorbus aria)



Heimische Straucharten:

Kleine bis mittelgroße Sträucher

Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus) giftig!
Liguster	(Ligustrum vulgare) giftig!
Echte Hunds-Rose	(Rosa canina)
Grau-Weide	(Salix cinera)
Mandel-Weide	(Salix triandra)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus) giftig!
Große Sträucher	
Hasel	(Corylus avellana) allergen
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Zweigriffeliger Weißdorn	(Crataegus laevigata) giftig!
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna) giftig!
Faulbaum	(Frangula alnus) giftig!
Gewöhnliche Traubenkirsche	(Prunus pardus)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Echter Kreuzdorn	(Rhamnus cathartica) giftig!
Sal-Weide	(Salix caprea)
Purpur-Weide	(Salix purpurea)
Korb-Weide	(Salix viminalis)
Holunder	(Sambucus nigra) giftig!

1.1.9.2.3 Festsetzungen auf den sonstigen privaten Grundstückenflächen

Die sonstigen 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 auch: je angefangene 500 m² mindestens 1 großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

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.

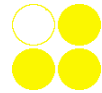
C. Gehölzliste für ‚Leimenfeld 3.0‘ -innerhalb der privaten Flächen-

Heimische große Laubbäume (Höhe >20 m):

Gewöhnliche Esche	(Fraxinus excelsior)
Zitter-Pappel	(Populus tremula)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Stieleiche	(Quercus robur)
Trauben-Eiche	(Quercus petraea)
Winter-Linde	(Tilia cordata)

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

1.1.10 Ausgleichsmassnahmen außerhalb des Geltungsbereiches



- 1.1.10.1 Die unter den Ziffern 1.1.8 und 1.1.9 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).
- 1.1.10.2 Der Ausgleichsbedarf außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, der sich aus dem Bedarf für die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“ zusammensetzt, beläuft sich auf 541.270 Ökopunkte.
- 1.1.10.3 Der Ausgleichsbedarf wird über das Eingriffs-Ausgleichsflächenkataster der Gemeinde Ringsheim (Fläche „9 Mittelwald II“) erbracht werden (vgl. Datenblatt im Anhang zum o.g. Umweltbericht).

1.1.11 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -massnahmen

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

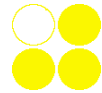
- 1.1.11.1 (§§ 135 a-b BauGB i. V. m. § 1a BauGB, § 9 Abs. 1 a BauGB und § 21 BNatSchG) Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.1.8 bis Ziffer 1.1.9 innerhalb des Geltungsbereichs sowie die Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs (Ökokontomaßnahme „Fläche 9 Mittelwald II Gemeinde Ringsheim – 541.270 Ökopunkte) sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließung und Bebauung der Fläche entstehen, zuzuordnen.

1.1.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen

§ 9 (1) 26. BauGB

- 1.1.12.1 Die Grundstücke sind straßenseitig von der Straßenbegrenzungslinie bis zur Bauflucht der baulichen Anlagen auf Straßenniveau aufzuschütten.
- 1.1.12.2 Erdaushub durch Baugruben soll zur Aufschüttung und Geländemodellierung auf dem Grundstück verbleiben oder innerhalb des Baugebietes in Absprache mit der Gemeinde Ringsheim verteilt werden.
- 1.1.12.3 Die zur Herstellung der Straßenkörper erforderlichen Böschungflächen, werden in einem Neigungsverhältnis von 1 : 1.5 in die angrenzenden Baugrundstücke gelegt.

1.1.13 Zufahrten



1.1.13.1 Die Lage der Zufahrten richtet sich nach den betriebstechnischen Erfordernissen der jeweiligen Gewerbeunternehmen. Die Zufahrten werden mit einer Breite von 6.0 m bauseits hergestellt. Zur Sicherstellung der Versickerungsfähigkeit der Entwässerungsmulde darf diese nur bis zu 10 vH ihrer Gesamtlänge von 300 m mit Zufahrten überbaut werden, dies entspricht insgesamt -bei einer max. Breite von 6.0 m- insgesamt 5 Zufahrten.

1.1.14 Versorgungsanlagen

§ 9 (1) 12. BauGB

1.1.14.1 Innerhalb des Plangebietes ist ein Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation) zur Sicherstellung der Stromversorgung ausgewiesen. Zur rechtlichen Sicherung der Station ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erforderlich.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1. Müllentsorgung – Dach-/Fassadenbegrünung - Fotovoltaik

1.1.1 Müllentsorgungsflächen

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

1.1.2 Dachbegrünung

Die Dachflächen von baulichen Anlagen sind bei Dachneigungen < 15° und ab einer Grundfläche von 25 m² als extensives Gründach auszubilden und zu unterhalten. Die Begrünung soll mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten durchgeführt werden.

1.1.2.1 Metalleindeckung baulicher Anlagen insgesamt:

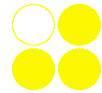
Dacheindeckungen mit unbeschichteten Metallen sind grundsätzlich untersagt.

1.1.3 Fotovoltaik

Die unter Ziffer 1.1.2 genannte Dachbegrünung kann kombiniert werden oder komplett ersetzt werden durch Photovoltaikanlagen.

1.1.4 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.



C. HINWEISE

1. Wassergefährdende Stoffe / Industrie und Gewerbe

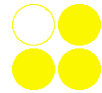
Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 17 Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) nicht eingehalten werden. Die Grundsatzanforderungen stellen sich wie folgt dar:

Anlagen müssen so geplant und errichtet werden, beschaffen sein und betrieben werden, dass

1. wassergefährdende Stoffe nicht austreten können
2. Undichtheiten aller Anlagenteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, schnell und zuverlässig erkennbar sind
3. austretende wassergefährdende Stoffe schnell und zuverlässig erkannt und zurückgehalten sowie ordnungsgemäß entsorgt werden; dies gilt auch für betriebsbedingt auftretende Spritz- und Tropfverluste, und
4. bei einer Störung des bestimmungsgemäßen Betriebs der Anlage (Betriebsstörung) anfallende Gemische, die ausgetretene wassergefährdende Stoffe enthalten können, zurückgehalten und ordnungsgemäß als Abfall entsorgt oder als Abwasser beseitigt werden.
5. Anlagen müssen dicht, standsicher und gegenüber den zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüssen hinreichend widerstandsfähig sein.
6. Einwandige unterirdische Behälter für flüssige wassergefährdende Stoffe sind unzulässig. Einwandige unterirdische Behälter für gasförmige wassergefährdende Stoffe sind unzulässig, wenn die gasförmigen wassergefährdenden Stoffe flüssig austreten, schwerer sind als Luft oder sich nach Austritt im umgebenden Boden in vorhandener Feuchtigkeit lösen.
7. Der Betreiber hat bei der Stilllegung einer Anlage oder von Anlagenteilen alle in der Anlage oder in den Anlagenteilen enthaltenen wassergefährdenden Stoffe, soweit technisch möglich, zu entfernen. Er hat die Anlage gegen missbräuchliche Nutzung zu sichern.

1. Auffüllungen

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung (Straßen) dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.



Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und Erdaushub ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine zugelassene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer zulässigen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

2. 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.

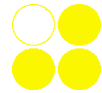
3. Bodenschutz

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 Baugelände 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.

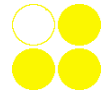
Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet 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 Leitungsgräben 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.

4. Denkmalschutz

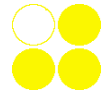
Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde Schwanau umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, 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.

5. Kampfmittel

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

6. 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).

7. 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.

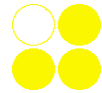
Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindestumfang von 12/14 cm -sofern in den schriftlichen Festsetzungen nichts anderes angegeben ist- zu pflanzen.

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.



Monitoring

Es ist ein 5-jähriges Monitoring der Entwicklung der Eidechsenpopulation durchzuführen. Wenn negative Effekte bei der Entwicklung der Eidechsenpopulation auftreten sollten, sind die Massnahmen entsprechend zu modifizieren und anzupassen.

11.0 Sichtfelder

Die Sichtfelder bei öffentlichen/privaten Einmündungen und Zufahrten sind von Sichthindernissen jeder Art (Bäume, Sträucher, Masten o. ä.) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten. Dieses Maß gilt auch für die Einfriedung, sowie für Hecken- und Gehölzpflanzungen.

12.0 Grundwasserdaten

Die Grundwassergleichenpläne zeigen eine nordöstliche Fließrichtung an, hierbei gelten folgende Kenndaten:

	Süden	Norden
Mittlerer Grundwasserstand (MGW):	163,80 m ü. NN	163,40 m ü. NN
Mittlerer Grundwasserhochstand (MHGW):	164,80 m ü. NN	164,10 m ü. NN
Höchster Grundwasserstand (HHGW):	166,65 m ü. NN	166,30 m ü. NN
Bemessungswasserstand (HGW):	166,95 m ü. NN	166,60 m ü. NN

Freiburg, im Februar 2020

Ergänzt 18.02.2020

Ergänzt 19.02.2020

Überarbeitung/Ergänzung nach TÖB-Anhörung/ geändert zur Offenlage: 19.05.2020

Überarbeitung/Ergänzung nach der Offenlage/zur Satzung: 21.06.2020

Überarbeitung/Ergänzung nach der Offenlage/zur Satzung: 26.08.2020 Version 3a

Überarbeitung/Ergänzung nach der 2. Offenlage zur Satzung: 25.11.2020 Version 3b

Reinhold Goldenbaum
Dipl.-Ing., Architekt und Stadtplaner SRL