

Gemeinde Ringsheim

Bebauungsplan „Ortsmitte Ost“

Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

|        |   |                                     |       |   |
|--------|---|-------------------------------------|-------|---|
| Inhalt | A | Planungsrechtliche Festsetzungen    | Seite | 1 |
|        | B | Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) | Seite | 6 |
|        | C | Hinweise und Empfehlungen           | Seite | 9 |

## A Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

### A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1–11 BauNVO)

#### A.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

##### A.1.1.1 Zulässige und unzulässige Nutzungen (§ 1 (5), (6) Nr. 1, (9) BauNVO)

###### Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

###### Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Ferienwohnungen im Sinne des § 13a Satz 1 BauNVO
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1), Nr. 1 BauGB, §§ 16–20 BauNVO)

#### A.2.1 Zulässige Grundfläche

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß erfolgt durch Einschrieb in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil.

Im Fall der Errichtung von Tiefgaragen ist die Fläche der Tiefgarage einschließlich ihrer Zufahrten nicht auf die überbaute Grundfläche anzurechnen, sofern die Tiefgarage vollständig unter der Geländeoberfläche liegt.

#### A.2.1.1 **Überschreitung der Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO), Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Innerhalb des Plangebiets darf der Orientierungswert der zulässigen Grundfläche von 0,8 gem. § 19 (4) Satz 4 BauNVO bei baulich genutzten Grundstücken, die bereits eine Grundflächenzahl von 0,8 erreichen, zusätzlich bis zu einem Maß von 20 v.H. überschritten werden. Flächen von Tiefgaragen bleiben dabei unberücksichtigt, sofern die Voraussetzungen gem. Ziff. A.2.1 erfüllt sind.

#### A.2.2 **Zulässige Geschossfläche**

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß erfolgt durch Einschrieb in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil.

#### A.2.3 **Zahl der Vollgeschosse**

Die Festsetzung als zwingendes Mindest- bzw. Höchstmaß erfolgt durch Einschrieb in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil.

#### A.2.4 **Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4, § 18 BauNVO)**

Unterer Höhenbezugspunkt für Wandhöhen und maximale Gebäudehöhe:

Für die Bestimmung der Wandhöhen ist der untere Bezugspunkt jeweils der höchste Punkt der Straßenoberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche. Wird ein Grundstück von mehreren Straßen erschlossen, so kann die Straße mit dem jeweils höheren Maß als unterer Bezugspunkt gewählt werden.

##### A.2.4.1 Die maximal zulässige Wandhöhe wird durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Der obere Bezugspunkt ist die gedachte Schnittkante von Oberkante Dachhaut mit der Außenkante der Wand. Bei baulichen Anlagen ohne Dach gilt die Schnittkante von Oberkante des horizontalen Abschlusses mit der Außenkante der Wand als oberer Bezugspunkt.

Die festgesetzte Wandhöhe darf mit untergeordneten Vorbauten und Widerkehren (Querhäusern) um bis zu 3,5 m überschritten werden, sofern diese nicht mehr als 1,5 m gegenüber der Außenwand vor- oder zurückspringen.

Die festgesetzte Wandhöhe darf mit untergeordneten Gauben um bis zu 3,0 m überschritten werden, sofern diese zu den Ortgängen und zum First einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten (gemessen orthogonal in der geneigten Dachfläche).

##### A.2.4.2 Die maximale Gebäudehöhe (= absolut höchster Punkt der baulichen Anlage) wird durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Mit Überfahrten, und/oder Maschinen- und Triebwerksräumen von Aufzugsanlagen darf der absolut höchste Punkt der baulichen Anlage nicht überschritten werden;

---

Der absolut höchste Punkt der baulichen Anlage darf mit technischen Einrichtungen wie zum Beispiel Schornsteinen, Abluftanlagen, Antennenanlagen, Blitzschutzanlagen, Anlagen zur solaren Energieerzeugung um bis zu 1,5 m überschritten werden. In technisch begründeten Ausnahmefällen (z.B. Funkantenne) ist eine Überschreitung von mehr als 1,5 m bis zum technisch erforderlichen Maß der Anlage zulässig.

### **A.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

A.3.1 Die Bauweise wird durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A.3.1.1 In Bereichen, in denen durch Eintragung im zeichnerischen Teil die abweichende Bauweise „aw“ im Sinne des § 22 (4) BauNVO festgesetzt wird, darf einseitig oder mehrseitig an die vordere(n), rückwärtige(n) und seitliche(n) Grundstücksgrenze(n) heran gebaut werden; für die seitliche(n) und rückwärtige(n) Grundstücksgrenze(n) gilt dies allerdings nur insoweit, als nach Landesrecht keine Abstandsflächen auf dem Grundstück erforderlich sind. Die Länge der Häuser/Hausgruppen darf nicht mehr als 50 m betragen.

### **A.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

A.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil bestimmt.

A.4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen für Garagen und Carports zulässig. Abweichend davon ist außerhalb der vorgenannten Flächen je Baugrundstück eine Nebenanlage zulässig; diese darf bei Gebäuden einen Bruttorauminhalt von 50 m<sup>3</sup>, im Übrigen eine überdeckte Fläche von 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten; zu öffentlichen Erschließungsstraßen hin muss mit solchen Nebenanlagen ein Mindestabstand von 1,0 m bis zur Grundstücksgrenze eingehalten werden.

A.4.3 Für das Gebiet notwendige Anlagen gem. § 14 (2) BauNVO [Anlagen zur Ver- und Entsorgung] sind innerhalb der gesamten Grundstücksflächen zulässig.

### **A.5 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (§ 12 BauNVO)**

A.5.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesene Flächen für Garagen und Carports zulässig.

A.5.2 Offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster), innerhalb der im „zeichnerischen Teil“ ausgewiesenen Flächen für offene Stellplätze sowie Flächen für Garagen und Carports zulässig.

A.5.3 Tiefgaragen sind zulässig:

- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster)
- innerhalb von im „zeichnerischen Teil“ ausgewiesenen Flächen für offene Stellplätze sowie Flächen für Garagen und Carports.

## A.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

### A.6.1 Die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird wie folgt festgesetzt:

Je Baugrundstück sind grundsätzlich 2 Wohnungen zulässig. Überschreitet die Baulandfläche des Baugrundstücks das Maß von 275 m<sup>2</sup>, so ist je angefangener 150 m<sup>2</sup> Baulandfläche des Baugrundstücks, mit denen das Maß von 275 m<sup>2</sup> überschritten wird, eine weitere Wohnung zulässig.

*Beispiele:*

| <i>Grundstücksfläche</i>       | <i>Ermittlung</i>                    | <i>max. Zahl der Wohnungen</i> |
|--------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| 265 m <sup>2</sup>             |                                      | 2                              |
| 475 (275 + 200) m <sup>2</sup> | 200 : 150 = 1,33 ergibt 2 zus. Wohn. | 2 + 2 = 4                      |
| 900 (275 + 625) m <sup>2</sup> | 625 : 150 = 4,17 ergibt 5 zus. Wohn. | 2 + 5 = 7                      |

### A.6.2 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen beträgt 8 je Wohngebäude.

## A.7 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Die Baugrundstücke sind auf die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße aufzuschütten, es gilt dabei jeweils der tiefste Punkt der Straßenoberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche als Mindestmaß. Wird ein Grundstück von mehreren Straßen erschlossen, so kann die Straße mit dem jeweils tieferen Maß als Bezugspunkt gewählt werden. Dabei sind Abweichungen vom Bezugspunkt von 0,25 m nach oben und unten allgemein zulässig. Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossen sowie Abfahrten von in Untergeschossen gelegenen Garagen sind allgemein zulässig.

## A.8 Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

### A.8.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

#### A.8.1.1 Schutz des Grundwassers

Es sind keine blanken kupfer-, zink- oder bleigedekten Dächer im Geltungsbereich zulässig. Sonstige Metalldachflächen oder Dachinstallationen sind nur in solchen Formen zulässig, die nach der Gefahrstoffverordnung weder als „giftig“ noch als „gesundheitsschädlich“ eingestuft werden. Anlagen zur Energieerzeugung aus solarer Strahlungsenergie sind von vorgenannten Einschränkungen ausgenommen.

Hinweis: Übliche, flächenmäßig untergeordnete unbeschichtete Metalldachrinnen und -rohre können in Hinblick auf die Niederschlagswasserverordnung BW noch zu den erlaubnisfreien Fälen gezählt werden und sind daher in der Regel zulässig.

#### A.8.1.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

**Nistkästen Höhlenbrüter:** Bei Neubauten oder Umbaumaßnahmen, für die eine Kenntnissgabe oder Baugenehmigung erforderlich ist, muss je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

mindestens ein Nistkasten am Gebäude oder im Garten angebracht werden. Es können z.B. Holzbetonnistkästen der Firma Schwegler mit einem Einflugloch von 32 mm und 45 mm oder gleichwertige Erzeugnisse verwendet werden. Die Kästen sind mindestens 2 m hoch und frei hängend an einer stabilen Aufhängung anzubringen.

#### A.8.1.3 Naturschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets „Ortsmitte Ost“ können Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG an einigen Gebäudebrütern, Gebäude bewohnenden Fledermäusen sowie der Mauereidechse auslösen. Ebenso können Vorhaben Umweltschäden nach USchadG an Gebäude bewohnenden Fledermäusen auslösen.

Eine mögliche Betroffenheit von Gebäudebrütern, Gebäude bewohnenden Fledermäusen sowie der Mauereidechse ist für Bauvorhaben im Plangebiet vorhabensbezogen zu untersuchen. Umfang und Methodik der Untersuchungen können Albrecht et al. 2014 und Südbeck et al. 2005 folgen.

---

## B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

### Rechtsgrundlagen:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 16. März 2026 (GBl. 2026, Nr. 44)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13) geändert worden ist

---

### B.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

#### B.1.1 Dachneigung / Dachform

B.1.1.1 Für Hauptgebäude erfolgt die Festsetzung durch Einschrieb im zeichnerischen Teil. Eine weitergehende Festsetzung zur Dachform erfolgt nicht.

B.1.1.2 Für untergeordnete Vorbauten, Dachgauben, Garagen / Carports und Nebenanlagen wird keine Dachform oder Dachneigung festgesetzt.

#### B.1.2 Dacheindeckung

B.1.2.1 Dacheindeckungen sind im Farbspektrum Grau - Anthrazit - Schwarz sowie rot - braun zulässig.

B.1.2.2 Die Verwendung von stark reflektierenden Materialien ist unzulässig. Die vorstehenden Einschränkungen gelten nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Energie und Photovoltaik.

B.1.2.3 Neu errichtete Dächer mit einer Fläche von mehr als 2 m<sup>2</sup> (Haupt- und Nebengebäude, Garagen und Carports), einer Dachneigung von weniger als 10° und die nicht als Terrassen genutzt werden, sind auf mindestens 70% der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstrathöhe beträgt 10 cm. Die Begrünung ist mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten durchzuführen. Dazu zählen auch Dachflächen, die mit Anlagen ausgestattet werden, die der regenerativen Energiegewinnung dienen. Bei einer parallelen Nutzung der Dachflächen durch Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sind diese aufzuständern und die Abstände der Modulreihen, die Modultiefe und die Höhenlage der Module auf die Vegetation abzustimmen. Empfohlene Pflanzenarten für die Dachbegrünung:

#### *Gräser u.a.*

*Briza media*

*Carex flacca*

*Festuca cinerea*

*Koeleria glauca*

*Melica ciliata*

*Phleum phleoides*

*Gewöhnliches Zittergras*

*Blaugüne Segge*

*Blauschwingel*

*Blaugrünes Schillergras*

*Wimper-Perlgras*

*Steppen-Lieschgras*

#### *Kräuter u.a*

*Euphorbia cyparissias*

*Campanula-Arten*

*Dianthus-Arten*

*Sedum-Arten*

*Thymus-Arten*

*Zypressen-Wolfsmilch*

*Glockenblume*

*Nelken*

*Fetthenne (für eine schnelle Deckung)*

*Thymian*

### **B.1.3 Vorbauten, Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

B.1.3.1 Vorbauten, Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen in Summe eine Breite der Hälfte der zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten.

B.1.3.2 Gauben sind zulässig, sofern zu den Ortsgängen und zum First einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten (gemessen orthogonal in der geneigten Dachfläche).

### **B.2 Stellplatzverpflichtung (§ 37 (1), § 74 (2) Nr. 1, Nr. 2 LBO)**

Die für die Ermittlung der erforderlichen Stellplatzzahl maßgebliche Bestimmungsgröße ist die auf Basis der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelte Wohnfläche (WoFl) der Wohnung. Sofern sich am Ende der Berechnung der Gesamt-Stellplatzzahl für ein Vorhaben in Summe eine nicht-Ganzzahl ergibt, so ist der ermittelte Wert auf die nächste Ganzzahl aufzurunden (Bsp.: 2,5 -> 3)

#### **B.2.1 Regelung zu Wohnungen**

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge wird wie folgt festgesetzt:

- Wohnungen bis zu 45,0 m<sup>2</sup> WoFl: 1,0 Stellplatz je Wohnung
- Wohnungen bis zu 65,0 m<sup>2</sup> WoFl: 1,5 Stellplätze je Wohnung
- Wohnungen über 65,0 m<sup>2</sup> WoFl: 2,0 Stellplätze je Wohnung

#### **B.2.2 Regelung zu Altenwohnungen, „Betreutes Wohnen“ und ähnliche Einrichtungen**

Abweichend von Ziff. B.2.1 wird die Stellplatzzahl auf 0,5 je Wohnung festgesetzt, wenn durch Baulast gesichert ist, dass die Wohnung ausschließlich für Zwecke des ambulanten betreuten Wohnens durch Senioren im Sinne von § 4 (19) Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) genutzt wird.

### **B.3 Gestaltung von unbebauten Flächen und Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

B.3.1 Befestigte Freiflächen sind – sofern in Hinblick auf den konkreten Fall zulässig und/oder technisch möglich – mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert  $\leq 0,7$  und entsprechend geeignetem Unterbau auszuführen. Die unbefestigten Flächen sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

B.3.2 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig; Die Verwendung von Kunststoffstreifen sowie Kunststofffolien als Sichtschutz an Zäunen ist unzulässig.

### **B.4 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

B.4.1 Versickerungsanlagen auf dem eigenen Grundstück sind grundsätzlich zulässig. Dabei ist zu beachten, dass ein Überlaufen der Versickerungsanlage verhindert werden muss. Angrenzende Privatgrundstücke oder der öffentliche Straßenraum dürfen durch den Betrieb der Anlage nicht beeinträchtigt werden.

Bezüglich der Planung, dem Bau und Betrieb wird auf das aktuelle DWA Regelwerk A 138-1. verwiesen.

Versickerungsanlagen bedürfen wie die gesamte Entwässerungsanlage der Genehmigung durch den Abwasserzweckverband Südliche Ortenau. Es wird empfohlen, bereits frühzeitig die Planungen mit dem zuständigen Abwasserzweckverband Südliche Ortenau abzustimmen:

Abwasserzweckverband Südliche Ortenau  
Palais Rohan, Rohanstr. 17, 77955 Ettenheim  
Telefon: (07822) 432-900, Fax: (07822) 447544, E-Mail: [azv@ettenheim.de](mailto:azv@ettenheim.de)

---

## C Hinweise und Empfehlungen

### C.1 Sichtflächen an Grundstücksausfahrten sowie Einmündungsbereichen

Grundstücksausfahrten, Garagen- und Tiefgaragenzufahrten sind so zu gestalten, dass ein ungehindertes Ein- und Ausfahren aus dem Grundstück gewährleistet ist. Zum Verlassen des privaten Grundstücks auf die öffentliche Straße sollte eine ausreichende Anfahrtsicht vorhanden sein, damit ein sicheres Einfahren in den Verkehr im Sinne von § 10 Straßenverkehrsordnung (StVO) gewährleistet ist. Auch bei der Errichtung von Einfriedungen sowie der Anpflanzung von Hecken und Sträuchern auf privaten Grundstücken angrenzend zum Einmündungsbereich von öffentlichen Straßen muss eine ausreichende Anfahrtsicht berücksichtigt und gegebenenfalls durch einen regelmäßigen Pflegeschnitt erhalten werden.

### C.2 Artenschutz

#### C.2.1 Zeitraum Gehölzrodungen

Notwendige Gehölzrodungen dürfen nur in der Zeit von Oktober bis Februar vorgenommen werden, um ein Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden.

#### C.2.2 Hinweise Beleuchtung

Aufgrund der allgemeinen Lichtverschmutzung und den daraus resultierenden Folgen sind künstliche Beleuchtungen im Außenbereich zu vermeiden (vgl. § 21 NatSchG). Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmem Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 bzw. max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologie soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden (genauere Ausführungen siehe Schroer et al. 2019 „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“, BFN - Skripten 543).

### C.3 Gestaltung von Gartenanlagen

Im Sinne des § 21a NatSchG sollten Gartenanlagen möglichst insektenfreundlich gestaltet und vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

Vorhandene heimische Laub- und Obstbäume sollen, wo möglich und sofern keine baulichen oder verkehrssicherungstechnische Gründe dem entgegenstehen, erhalten werden. Bei Neuanpflanzung wird die Verwendung laubabwerfender heimischer Bäume und Sträucher empfohlen.

---

Hinweis: Auf die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ wird hingewiesen.

**C.4 Denkmalpflege; Archäologische Denkmalpflege, Bodenfunde §§ 22, 27 DSchG (Denkmal-  
schutzgesetz)**

Sollten bei der Durchführung einer Baumaßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt im Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

**C.5 Altlasten**

**C.5.1 Allgemeine Hinweise:**

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer,...) wahrgenommen, so ist umgehend das

Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz,  
Badstr. 20, 77652 Offenburg, Telefon 0781 / 805 - 9650, Fax 0781 / 805 - 9666,  
Email [wasser-wirtschaft-boden@ortenaukreis.de](mailto:wasser-wirtschaft-boden@ortenaukreis.de)

zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

**C.5.2 Weitere Hinweise:**

Im Rahmen der „Flächendeckenden Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ wurde das Grundstück Flurstück-Nr. 3150/4, Hausenerstraße als „A-Fläche“ erhoben. Hierbei handelt es sich um den Standort „Weber/Kunststeinherstellung“, Obj.-Nr. 02798.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Ortenaukreis wurde von 1928 bis 1967 auf dem Grundstück eine „Kunststeinwarenherstellung“ betrieben. Die Fläche wurde am 25. Juni 1997 beim Landratsamt Ortenaukreis hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden – Grundwasser“ bewertet und auf Beweisniveau 1 in „Ausscheiden und Archivieren“ eingestuft. Die Einstufung in „Ausscheiden und Archivieren“ bedeutet, dass die Fläche aus der Altlastenbearbeitung ausgeschieden ist und beim Landratsamt Ortenaukreis zur Dokumentation der erfolgten Bearbeitung archiviert wird. Mit der Archivierung wird belegt, dass im Rahmen der systematischen Altlastenbearbeitung zum Zeitpunkt der Bewertung (25. Juni 1997) ein Altlastverdacht bzw. eine Altlast ausgeschlossen werden konnte. **Der Standort ist keine altlastverdächtige Fläche.** Die Fläche wird beim Landratsamt Ortenaukreis für den Wirkungspfad „Boden – Grundwasser“ entsprechend im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt.

## C.6 Hochwasserschutz – Risikogebiete

Das Plangebiet liegt nach Hochwassergefahrenkarte in keinem Überflutungsbereich (Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, LUBW).

## C.7 Bemessungswasserstand / Grundwasserschutz / Baugrund

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.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Dem Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes kann nur in Ausnahmefällen für den Einzelfall und erst nach Ausschluss möglicher Alternativvarianten zugestimmt werden. Hierfür ist zu erläutern, welche Gründe dies aus der Sicht der Gemeinde bzw. des Planers unumgänglich machen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebsicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Die Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind ggf. zusätzliche Baumaßnahmen erforderlich.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt.

Diese Erlaubnis ist zu versagen, wenn schädliche, auch durch Nebenbestimmungen nicht vermeidbare oder nicht ausgleichbare Gewässeränderungen zu erwarten sind oder andere Anforderungen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht erfüllt werden. Im Übrigen steht die Erteilung der Erlaubnis im pflichtgemäßen Ermessen der Wasserbehörde. Antragsteller der wasserrechtlichen Erlaubnis ist der Planungsträger des Bauvorhabens, der – insbesondere bei der Durchführung eines Kenntnissgabeverfahrens – in der Verantwortung steht, den gesetzlichen Vorgaben nachzukommen.

## C.8 Bodenschutz

C.8.1 Nach § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz (BodSchG) ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

C.8.1.1 Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeit ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigen Unterboden auszubauen und – soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist – auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen. Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Baustraßen

sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen. 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, welche 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 Zweck des Erdmassenausgleichs oder Geländemodellierung darf der humose Oberboden ("Mutterboden") des Urgeländes nicht überschüttet werden. Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosen Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwässer gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern. Für Geländeauffüllungen darf nur unbelasteter Mutterboden oder unbelasteter Erdaushub verwendet werden, der nicht durch wassergefährdende Stoffe verunreinigt sein darf.

- C.8.1.2 Im Plangebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist fachgerecht zu beseitigen.
- C.8.1.3 Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 49 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 m<sup>3</sup> übersteigt. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz des Landratsamts Ortenaukreis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und gegebenenfalls im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören

## **C.9 Abfallbeseitigung**

### **C.9.1 Abfallwirtschaft**

C.9.1.1 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 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

C.9.1.2 Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschafts-satzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung. Die Satzung sowie weitere Informationen zum Thema Abfallentsorgung sind auf der Homepage des Eigenbetriebs einsehbar: [www.abfallwirtschaft-ortenaukreis.de](http://www.abfallwirtschaft-ortenaukreis.de)

### **C.9.2 Erdaushub**

C.9.2.1 Auf die Bestimmungen der §§ 1a Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB), §§ 10 Nr. 3 und 74 Abs. 3 Nr. 1 der LBO zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs sowie insbesondere § 3 Abs. 3 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes (LKreiWiG) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, an Ort und Stelle zur Geländegestaltung zu verwenden.

### C.10 Stromversorgung

Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch Netze BW GmbH. Bei der Ausführungsplanung sollte der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand mit der Netze BW GmbH abgestimmt und im Bauzeitenplan berücksichtigt werden. Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen wird darauf hingewiesen, dass Lagepläne von den ausführenden Firmen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden müssen.

### C.11 Nachbarrechtsgesetz

Neben den Festsetzungen in diesem Bebauungsplan sind die privatrechtlichen Vorgaben des „Gesetzes über das Nachbarrecht“ (Nachbarrechtsgesetz – NRG) für Baden-Württemberg zu beachten. Hierin finden sich u.a. Regelungen zur zulässigen Höhe von Einfriedungen an Grundstücksgrenzen und bei der Anpflanzung von Bäumen einzuhaltende Abstände.

### C.12 Serviceportal Landesrecht BW

Das Nachbarrechtsgesetz, die Landesbauordnung sowie weitere landesrechtliche Gesetze und Verordnungen können in ihrer jeweils gültigen Form auf dem Serviceportal Landesrecht unter [www.landesrecht-bw.de](http://www.landesrecht-bw.de) im Internet eingesehen werden.

Ringsheim, den xx.xx.xxxx

(Weber, Bürgermeister)

**MATHIS + JÄGLE** Architekten  
PartGmbH

Untere Hauptstr. 33 77971 Kippenheim  
T (07825) 63996 0 F (07825) 63996 10  
E-mail: [info@mathis-jaegle.de](mailto:info@mathis-jaegle.de)

(Planverfasser i.A. d. Gemeinde)