

Öffentliche Gemeinderatssitzung	am 15.12.2020
Beratungsvorlage Aktenzeichen: 621.4	Beschlussvorlage-Nr. GR-2020-131
Bebauungsplan Gewerbegebiet „Leimenfeld 3.0“ a) Behandlung und Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (2. Offenlage) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen b) Satzungsbeschluss	Sachbearbeiter: Herr Schwarz

Beschlussvorschlag:

a)

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (2. Offenlage) eingegangenen Anregungen und Bedenken werden behandelt und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die einzelnen Stellungnahmen sind in der als Anlage 5 beigefügten, tabellarischen Zusammenstellung aufgeführt.

Der Gemeinderat folgt den ebenfalls in der tabellarischen Zusammenstellung aufgeführten Abwägungsempfehlungen.

b)

Der Bebauungsplan „Leimenfeld 3.0“ wird als Satzung beschlossen.

Sachverhalt:

Im Bereich der rechtskräftigen Bebauungspläne „Gewerbegebiet Leimenfeld und Leimenfeld II“ sind nahezu alle Grundstücke bebaut, so dass die Gemeinde derzeit über keine Grundstücke für eine weitere Gewerbeentwicklung verfügt.

In den letzten Jahren konnte die Gemeinde im südlichen Anschluss an das „Gewerbegebiet Leimenfeld II“ ca. 4 ha landwirtschaftliche Fläche erwerben. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich bereits für die Entwicklung von Gewerbeflächen ausgewiesen, so dass auf dieser Basis der Bebauungsplan „Leimenfeld 3.0“ entwickelt wurde.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde nun das Ziel, kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben relativ kleinstrukturierte Flächen zur Nutzung anzubieten. Die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben wird planungsrechtlich ausgeschlossen, ausgenommen hiervon sind lediglich Wohnmobilstellplätze. Die Nachfrage für Beherbergungsbetriebe wurde bereits im Gewerbegebiet „Leimenfeld II“ bedient.

Der Gemeinderat hat am 03.03.2020 den Aufstellungsbeschluss gefasst und den vom Büro Goldenbaum in Freiburg erläuterten Vorentwurf in der Fassung vom Februar 2020 gebilligt.

Das Büro Goldenbaum wurde gleichzeitig mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange beauftragt.

In der Sitzung vom 15.09.2020 ist der Gemeinderat den Abwägungsempfehlungen zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gefolgt und hat den hieraus überarbeiteten Planentwurf gebilligt.
Die Verwaltung und das Planungsbüro wurden mit der zweiten Offenlage beauftragt.

Im Rahmen dieser Offenlage (vom 02.10.2020 bis 03.11.2020) sind weitere Stellungnahmen und Anregungen eingegangen, diese sind der beigefügten Abwägungstabelle (Anlage 5) zu entnehmen.

Der Planentwurf in der Fassung vom 27.11.2020, bestehend aus der Satzung, Begründung, dem schriftlichen Teil und zeichnerischen Teil sind als Anlagen 1 bis 4 beigefügt.

Herr Goldenbaum wird zu diesen Unterlagen entsprechende Erläuterungen in der Gemeinderatssitzung machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die finanzielle Abwicklung der Erschließungsmaßnahme erfolgt außerhalb des Haushaltsplans durch die Erschließungsträgerschaft der badenovaKONZEPT GmbH & Co.KG in Freiburg.

Anlagen:

1. Bebauungsplan Satzung
Die sonstigen Bestandteile (Anlagen 1-4 zum § 3 der Bebauungsplan-Satzung) sind unverändert und liegen den Gemeinderäten bereits vor.
2. Bebauungsplan Begründung
3. Bebauungsplan Schriftliche Festsetzungen
4. Bebauungsplan Zeichnerischer Teil
5. Abwägungstabelle

Beratungsergebnis:

<input type="checkbox"/> Einstimmig			
<input type="checkbox"/> Mehrheitlich	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen

Satzungen
der
Gemeinde Ringsheim
-Ortenaukreis-

über

- a) den Bebauungsplan Gewerbegebiet ‚Leimenfeld 3.0‘
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Gewerbegebiet ‚Leimenfeld 3.0‘

Der Gemeinderat der Gemeinde Ringsheim hat am 15. Dezember 2020

- a) den Bebauungsplan Gewerbegebiet, Leimenfeld 3.0‘
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Gewerbegebiet ‚Leimenfeld 3.0‘

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

Baugesetzbuch –BauGB

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), dass zuletzt durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. S. 587) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung –BauNVO-

i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.06.1962 (BGBl. S. 429), die durch Artikel 5 des Gesetzes vom 13. Mai 2017 (BGBl. S. 1057) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung –PlanZVO-

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4.5. 2017 (BGBl. S. 1057) geändert worden ist.

Landesbauordnung –LBO-BW-

i.d.F. vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 18.07.2019 (GBl. S.313)

Gemeindeordnung-Baden-Württemberg –GemO-BW-

i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Verordnung vom 11.02.2020 (GBl. S.37,40)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die

- a) planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB
- b) örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Gewerbegebiet ‚Leimenfeld 3.0‘

§ 2 Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes i.d.F. vom 25.11.2020 bestehen aus:

- a) zeichnerischer Teil, Maßstab 1:500
- b) schriftliche Festsetzungen bauplanungsrechtlicher Teil

2. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO bestehen aus:

- a) gemeinsamen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan
- b) schriftliche Festsetzungen bauordnungsrechtlicher Teil

3. Beigefügt ist die gemeinsame Begründung vom 25.11.2020

§ 3 Sonstige Bestandteile

- Anlage 1: Faunistische Potentialabschätzung vom August 2019, Verfasser: Dr. F. Hohlfeld
- Anlage 2: Umweltbericht -Scopingpapier- Stand 15.09.2020, Verfasser: Dr. Winski, Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie
- Anlage 3: Geotechnischer Bericht, Stand 17.12.2019, Verfasser: Klipfel & Lenhardt Consult GmbH
- Anlage 4: Erläuterungsbericht zur Entwässerung, Stand 14.05.2020, Verfasser: MISERA planen + beraten

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

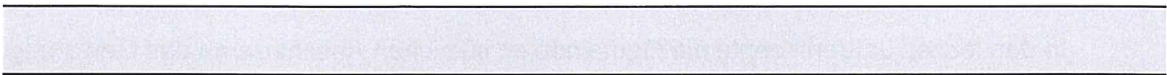
Ordnungswidrig handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 50.000 EURO geahndet werden. Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000 EURO geahndet werden.

§ 5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Ringsheim, den

.....
Weber, Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET ' LEIMENFELD 3.0 '

GEMEINDE RINGSHEIM

-ORTENAUKREIS-



BEGRÜNDUNG



GEMEINDE RINGSHEIM -ORTENAUKREIS-

Gewerbegebiet ‚Leimenfeld 3.0‘

BEGRÜNDUNG

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Wenn auch noch nicht alle Grundstücke in den rechtskräftigen Bebauungsplangebietern ‚Leimenfeld I‘ und ‚Leimenfeld II‘ entsprechend den Festsetzungen bebaut wurden, so sind diese sämtlich an Interessenten, vorwiegend aus dem Tourismuserwerb von der Gemeinde veräußert worden, so dass die Gemeinde zum derzeitigen Zeitpunkt nicht über Flächen für eine aktive Gewerbeentwicklung verfügt.

In den letzten Jahren konnte die Gemeinde im südlichen Anschluss an das Gewerbegebiet ‚Leimenfeld II‘ im Gewann ‚Am Heuweg‘ ca. 4 ha landwirtschaftliche Nutzflächen erwerben und diese nun, nachdem die Bauleitplanung -Flächennutzungsplanung- diese vorbereitend abgesichert hat, auf der Basis der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen eines öffentlich-rechtlich Bebauungsplanverfahrens weiter entwickeln. Somit sind die Voraussetzungen geschaffen für eine aktive kommunale Wirtschaftsentwicklung.

Mit zunehmender Expansion des EUROPAPARKS, des Verkehrsaufkommens auf der Bundesautobahn A5, der Dynamisierung der wirtschaftlichen Entwicklung der Raumschaft insgesamt und der verstärkten Kooperation der beiden Nachbargemeinden Rust und Ringsheim zeichnen sich verstärkt Synergieeffekte dieser Entwicklungen auch für Ringsheim ab.

Im Gewerbegebiet ‚Leimenfeld II‘ hatte dies zur Folge, dass eine starke Nachfrage nach Flächen für Beherbergungsbetriebe die Flächennachfrage dominierte und die klassische Versorgung mit Flächen für das örtliche Handwerk und sonstige Gewerbebetriebe nur sehr eingeschränkt befriedigt werden konnte.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ‚Leimenfeld 3.0‘ verfolgt die Gemeinde Ringsheim nun das Ziel explizit für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe relativ kleinstrukturierte Flächen zur Nutzung anzubieten. Unterstrichen wird dies, durch den planungsrechtlichen Ausschluss von Beherbergungsbetrieben (z.B. Hotels, Pensionen, Boardinghouses,..) innerhalb des Plangebietes. Ausgenommen von diesem Ausschluss sind lediglich Wohnmobilstellplätze incl. Infrastruktur (max. 20 St).



2. VERFAHRENSTECHNISCHE / RAUMORDNERISCHE /RECHTLICHE VORGABEN

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage des § 1 u.f. BauGB. Die erforderlichen Untersuchungen (Faunistische Potentialabschätzung von August 2019 des Büros Dr. F. Hohlfeld) zu den Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes sind zwingend erforderlich und in einem Umweltbericht vom 28.05.2020 (Verfasser: Büro Dr. Winski), der Bestandteil der Bebauungsplansatzung Gewerbegebiet ‚Leimenfeld 3.0‘ ist, zusammengefasst dargestellt.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Ringsheim weist das Plangebiet als Gewerbefläche aus, so dass der Bebauungsplan aus dem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt wird und damit den Vorgaben des Bundesbaugesetzes entspricht.

3. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

3.1. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Stichstraße mit einer Wendeschleife für den Schwerlastverkehr. Grundlage sind die Entwurfselemente und Empfehlungen der RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Straßen). Der Anschluss an das örtliche Erschließungssystem erfolgt im nordwestlichen Planbereich durch eine Anbindung an die Elz-/Herbolzheimerstraße. Dieser Einmündungsbereich ist für den Schwerlastverkehr aufzuweiten. Diese Maßnahme liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ‚Leimenfeld 3.0‘, da die Gemeinde erst die Vermarktung und den tatsächlichen Besatz dieses neuen Gebietes abwarten will, um dann zu entscheiden, ob eine Aufweitung verkehrstechnisch zwingend notwendig ist.

Der Querschnitt der Erschließungsstraße wird geprägt durch einen Fahrbahnquerschnitt von 6.0 m, einem einseitigen (teilweise) Gehweg von 1.5 m auf der nörd- und östlichen Seite und einer Versickerungsmulde (teilweise) mit 2.70 m (incl. Böschungsf lächen) auf der süd- und westlichen Seite der Straße.

Die notwendigen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen zu realisieren. Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht voll umfänglich die notwendige Anzahl und Lage der Stellplätze bekannt ist, konnten nur Rahmenbedingungen für die Flächen festgelegt werden (Verwendung wasserdurchlässiger Materialien, flächenoptimierte Anlage auf den Grundstücken u.ä.)



Zur Sicherstellung einer ausreichenden Stromversorgung des Plangebietes ist im Bereich der Planstraße A -mittig innerhalb des Gebietes- eine Fläche für Versorgungsanlagen -Trafostation- ausgewiesen. Für den Versorgungsträger hier: netze-BW GmbH ist darüber hinaus zur rechtlichen Sicherung der Station die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erforderlich.

3.2. Wasserwirtschaftliche Belange / Ver- und Entsorgung / Leitungsrechte

Die Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen einschl. der Breitbandverkabelung erfolgt innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Der Anschluss an das öffentliche System erfolgt im nordöstlichen Bereich des Plangebietes über private Grundstücksflächen, so dass diese öffentliche Nutzung über ein Leitungsrecht von 3.50 m breite zu Gunsten der Gemeinde Ringsheim gesichert wird. Bei den Kaufverträgen ist sicherzustellen, dass diese Baulast im Grundbuch eingetragen wird.

Öffentliche Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt über ein Trennsystem. Das Schmutzwasserkanalnetz wird an den bestehenden Mischwasserkanal in der Elzstraße angeschlossen. Die Regenwasserbehandlung erfolgt dezentral. Das Oberflächenwasser der Straßen- und Gehwegflächen der neuen Planstraße wird über das Straßenquergefälle direkt in eine parallel verlaufende bzw. im inneren des Wendehammers liegenden Versickerungsmulde eingeleitet und dort über eine belebte Bodenschicht versickert.

Es ist keine Regenwasserkanalisation geplant. Die Versickerungsmulden wurden so bemessen, dass sie einen 10-jährigen Regen auffangen und schadlos versickern können. Da eine gezielte Entlastung in eine Vorflut fehlt, wurde mittels Überflutungsnachweis der Nachweis erbracht, dass die Mulden das anfallende Oberflächenwasser eines 30-jährigen Regens aufnehmen können.

Funktionsweise der Versickerungsmulden

Die geplanten Mulden dienen zur Retention und zur Versickerung von Straßenoberflächenwasser des Plangebietes. Die Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt direkt in die offenen Erdmulden. Die Mulden können das anfallende Oberflächenwasser eines 10-jährigen Regens rückhalten und über eine 0,30 m starke belebte Bodenschicht versickern. Durch die Versickerung über die belebte Bodenschicht wird das Regenwasser gereinigt, bevor es dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt wird.



Nach der Bewertung durch das Merkblatt DWA-M 153 (siehe Anhang 4, Unterlage 6 MISERA) ist eine Regenwasserbehandlung des anfallenden Oberflächenwassers erforderlich. Durch die Versickerung über eine 0,30 m starke belebte Bodenschicht wird die erforderliche Regenwasserbehandlung eingehalten und somit gewährleistet das nur ausreichend gereinigtes Wasser in das Grundwasser eingeleitet wird.

Weitere Erläuterungen/Berechnungen zur Gesamtkonzeption der Entwässerung und zur Regenwasserbewirtschaftung: siehe Anhang 4 Entwässerung, Verfasser: MISERA

Private Entwässerung

Jedes Baufeld erhält im Zuge der Erschließung einen Schmutzwasser-Hausanschluss, der an den öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Planstraße angeschlossen wird. Die Vorverlegung der Schmutzwasserhausanschlüsse erfolgt gemäß Abwassersatzung der Gemeinde Ringsheim bis ca. 1,0 m nach der Grundstücksgrenze.

Das anfallende Oberflächenwasser der Baufelder muss vollständig auf den Baufeldern rückgehalten und versickert werden. Die Versickerung über eine belebte Bodenzone ist anzustreben. Sollte aus Platzgründen auf eine technische Anlage zurückgegriffen werden, muss diese über eine DIBt-Zulassung verfügen. Sollte eine Vorbehandlung notwendig werden, muss diese vor der Versickerung durch geeignete Maßnahmen erfolgen. Um den Vorbehandlungsaufwand einzuschränken, sind Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen nicht erlaubt.

Die Versickerungseinrichtungen auf den privaten Baufeldern sind über eine wasserrechtliche Erlaubnis genehmigen zu lassen. Die Antragsstellung erfolgt durch die Grundstückseigentümer im Zuge des Bauantrages.

Da auch für die Baufelder keine Entlastung für das Oberflächenentwässerungssystem zur Verfügung steht, muss auch hier über einen Überflutungsnachweis die Leistungsfähigkeit des privaten Entwässerungssystems für das 30-jährige Regenereignis nachgewiesen werden.

Notüberläufe in die öffentliche Versickerungsmulde sind nicht gestattet.



Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird über einen neuen Löschwasserbrunnen außerhalb des Plangebietes auf dem Flst. Nr. 5321/29 sichergestellt.

Geotechnischer Bericht

Im Rahmen der Erschließungsplanung für Leimenfeld 3.0 in Ringsheim wurde eine Baugrunderkundung durchgeführt, die Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes enthält.

Laut dem geotechnischen Bericht (Anhang 3 zum Bebauungsplan) stehen im Erschließungsgebiet verschiedene Bodenarten an:

- Oberboden
- Auelehme
- gemischtkörnige (lehmige) Rheinkiese
- sandige Rheinkies

Die bindigen Auenlehme und die lehmigen Rheinkiese sind für die Versickerung des Oberflächenwassers nicht geeignet. Um eine ausreichende Versickerung sicherzustellen, muss zwischen der geplanten Versickerungsmulde und den gut durchlässigen Rheinkiesen eine Verbindung hergestellt werden.

Die mittleren Hochwasserwasserstände (MHW) liegen unterhalb des geforderten Sickertraumes von 1,0 m.

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist somit möglich. Die vorhandenen oberflächennahen Bodenverhältnisse sind für eine Versickerung ungeeignet. Aus diesem Grund müssen die bindigen Deckschichten ausgetauscht oder bis auf die durchlässigen Rheinkiese durchstoßen werden, um die erforderliche Versickerungsleistung zu erzielen.

Auf den Geotechnischen Bericht Geotechnischer Bericht Erschließung Neubaugebiet „Leimenfeld III“ 77975 Ringsheim von Klipfel & Lenhardt Consult GmbH (KLC) vom 17. Dezember 2019) wird an dieser Stelle verwiesen.



Überflutungs- und Starkregenvorsorge

HQextrem

Das Plangebiet liegt teilweise im HQextrem Überflutungsgebiet. Gemäß der Überflutungskarten der LUBW wird eine Fläche südlich des geplanten Wendehammers ca. 0,10 m hoch überflutet.

Die geplante Straßenoberkante der Planstraße liegt in diesem Bereich ca. 0,60 m höher als das Bestandsgelände. Da im Zuge der Bebauung die Grundstücke ebenfalls aufgefüllt werden, ist eine Überflutungsgefährdung von Gebäuden und bebauten Flächen gering bzw. nahezu ausgeschlossen.

Starkregenvorsorge

Die Topografie des geplanten Erschließungsgebietes ist sehr eben. Die geplante Straße mit der seitlich parallel verlaufenden Versickerungsmulde verläuft mit einer Längsneigung in Richtung Norden.

Aufgrund der Straßenquerneigung in Richtung offener Versickerungsmulde liegen die angrenzenden Baufelder höher als die Straßenflächen. Der öffentliche Straßenraum dient somit im Starkregenfall als Retentionsraum, der sich aufgrund des Längsgefälles schlimmstenfalls auf den nordwestlich angrenzenden Ackerflächen entleert. Das anfallende Oberflächenwasser wird breitflächig direkt in die Mulde eingeleitet. Dadurch gibt es bei der Ableitung keine Verstopfungs- und Versagensgefahr. Der Freibord zu den Baugrundstücken beläuft sich auf ca. 0,20 m. Außerdem wird eine Erhöhung des westlichen Muldenrandes zu den angrenzenden Baufeldern vorgesehen, dass dadurch ein weiterer Überflutungsschutz gegeben ist. Somit ergibt sich in der Risikobetrachtung und der Gefährdungsbeurteilung aus topographischer und hydraulischer Sicht der einzelnen Baugrundstücke eher ein geringes Überflutungsrisiko infolge von Starkregenereignissen.

Da Überflutungen aufgrund von zunehmenden Starkregenereignissen generell nicht auszuschließen sind, werden objektbezogene Maßnahmen empfohlen. Dabei handelt es sich um bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen eindringendes Wasser in Gebäude und auf Grundstücke, die im Verantwortungsbereich der privaten Grundstückseigentümer liegen.



Dies können beispielweise erhöhte Zugänge zu Gebäuden, druckdichte Fenster und Türen, wasserdichte Abdeckungen von Licht- und Lüftungsschächten, Bodenaufkantungungen etc. sein. Weitere Beispiele für Objektschutzmaßnahmen können der Broschüre „Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge (Herausgeber: DWA, Hennef) und dem „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ (Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bonn) in der jeweils aktuellen Fassung entnommen

3.3. Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Gewerbegebiet ausgewiesen. Wie bereits oben unter dem Titel „Erfordernis der Planaufstellung“ hingewiesen, steht im Vordergrund die Ansiedlung von kleinstrukturierten Handwerksbetrieben und Betrieben aus dem produzierenden Gewerbe. Dies Portfolio kann im Zuge der Vermarktung auf weitere Gewerbebereiche ausgedehnt werden, wie z.B. Betriebe aus dem Dienstleistungsbereich o.ä.

Um die Dominanz bestimmte Gewerbebereiche und negative Auswirkungen auf die weitere Raumschaft (Region) auszuschließen bzw. zu vermeiden, ist das Plangebiet auf der Grundlage des § 1 BauNVO innerhalb des Gewerbegebietes gegliedert worden, in dem in bestimmten Bereichen die nach § 8 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen wurden:

Beherbergungsbetriebe

Mit Ausnahme eines Wohnmobilstellplatzes mit max. 20 Stellplätzen sind innerhalb des Plangebietes Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen, da diese bereits exklusiv im Gebiet des GE bzw. Sondergebiet ‚Leimenfeld II‘ berücksichtigt wurden.

Einzelhandel

Vorrangiges städtebauliches Ziel ist, die Gewerbefläche „Leimenfeld III“ den klassischen produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben zur Verfügung zu stellen. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die ebenfalls zu den zulässigen Gewerbebetrieben in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zählen, bewirken in gewerblich genutzten Gebieten regelmäßig Bodenpreissteigerungen bzw. Bodenpreise, welche das produzierende Gewerbe und/oder das Handwerk nicht erwirtschaften können.



Darüber hinaus besteht durch die verkehrsgünstige Lage des Plangebietes an der B3 die Gefahr, dass die Neuansiedlung von Einzelhandelsunternehmen Kaufkraft aus den Dorf- und Stadtzentren der näheren Umgebung abzieht und diese Zentren nachhaltig städtebaulich geschwächt werden. Dies gilt es zu verhindern.

Aus diesem Grund ist die Ansiedlung/Nutzung von Gewerbegrundstücken im „Leimenfeld III“ für reine Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen bzw. wie folgt stark reglementiert worden:

Grundsätzlich zulässig sind pro Gewerbeeinheit Verkaufsflächen (VKF) bis 10 % der gesamten Produktionsfläche (max. 150 m²) für Waren / Produkte die Vor-Ort hergestellt werden. Hierbei handelt es sich um das sogenannte „Handwerkerprivileg“. Als Beispiel können hier genannt werden: Die Schuhmanufaktur, die einen Teil der Schuhe vor Ort verkauft, oder der Lebensmittelproduzent, der die Ware auch direkt verkaufen möchte.

Im Hinblick auf die konkrete Ansiedlung eines Unternehmens, das Zubehör für Wohnmobile und Caravans herstellt, wird im Plangebiet eine zusätzliche Einzelhandelsfläche -über die „Handwerkerprivileg-Fläche“ hinaus- von max. 500 m² ausnahmsweise zugelassen, um auch **branchentypische Rand- und Ergänzungsprodukte** zu den auf dem Grundstück hergestellten Waren anbieten zu können.

Zur näheren Spezifizierung dieser Randsortimente ist eine Sortimentsliste festgelegt worden. Der Verkauf von Campingartikel im weitesten Sinne und Artikel für den Angelsportbedarf sind innerhalb des Rahmens von max. 500 m² VKF zulässig. Darüber hinaus können auf einer begrenzten Fläche von 75 m² innerhalb der zulässigen 500 m² VKF auch „zentren-/innenstadtrelevante “ Waren, wie Gardinen, Hausrat, Sportartikel, Sportkleidung und sonstige Textilien angeboten werden.

Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, stehen die Festsetzungen zu den eingeschränkt zulässigen Einzelhandelsflächen unter dem Vorbehalt einer Ausnahme-Regelung.

Als weiteres mögliches Steuerungsinstrument können hierbei Auflagen in den Kaufverträgen dienen, da die Gemeinde Eigentümer der gesamten Fläche ist. Vorrangig gelten definitiv die im Bebauungsplan getroffenen planungs- und baurechtlichen



Festsetzungen. An diesen haben sich auch die Vereinbarungen in den Kaufverträgen zu orientieren.

Wohnungen

Nach § 8 (3) 1. BauNVO können im Gewerbegebiet ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

Um hier Fehlentwicklungen zu vermeiden hat die Gemeinde Ringsheim dies dahingehend geregelt, dass die Wohnfläche der ausnahmsweise zulässigen Wohnung (1 pro Grundstück) begrenzt wird auf 200 m² und diese in die gewerbliche Anlage integriert oder angebaut werden muss. Freistehende Wohngebäude sind unzulässig.

Vergnügungsstätten

Nach § 8 (3) 3. BauNVO können im Gewerbegebiet ausnahmsweise Vergnügungsstätten zugelassen werden. Der Begriff der Vergnügungsstätte ist ein städtebaulicher Begriff, dessen Inhalt nicht abschließend definiert ist. Daher ist es ratsam sich im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde über mögliche, auch negative Auswirkungen Gedanken zu machen. Dies insbesondere auch deswegen, da der Standort für eine Vergnügungsstätte innerhalb des Gewerbegebietes „Leimenfeld III“ durchaus Konfliktpotential aufwerfen kann.

Unter Berücksichtigung der oben gemachten Ausführungen werden im äußersten südlichen Bereich (Kennziffer 3 im Plan) des Pangebietes am Ende der Stichstraße lediglich Diskotheken, Spielhallen, Spiel-Kasinos, Spielbanken für allgemein zulässig. Die Zulässigkeit ausschließlich nur in diesem Bereich hängt auch mit der Spielstättenverordnung zusammen, in dem ein Mindestabstand von 500 m zur nächstliegenden Spielstätte (Vergnügungsstätte) festgesetzt ist. In den Planbereichen mit den Kennziffern 1 und 2 wurden Vergnügungsstätten komplett ausgeschlossen.

3.4. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sind für das gesamte Gebiet auf 0,8 GRZ, und 2,4 GFZ bei einer 3-geschossigen Bauweise als



Höchstgrenze festgelegt worden. Die Gebäudehöhe insgesamt wird auf 10.0 m über OK-Straßenachse festgelegt und die Oberkante-Fertigfußboden auf 0.0 bis 0.6 m.

3.5. Bauweise

Innerhalb des Plangebietes wird nach § 22 BauNVO die abweichende Bauweise mit seitlichen Grenzabstände und Gebäudelängen bis 80.0 m festgelegt. In der offenen Bauweise ist die Gebäudelänge auf max. 50.0 m begrenzt. Aufgrund der örtlichen Situation, der Bedarfsnachfrage sind Gebäudelängen von über 50.0 m durchaus realistisch, so dass es zweckmäßig ist die Möglichkeit auf 80.0 m zu erweitern.

4. Maßnahmen zum Schutz der Umwelt und Entwicklung von Natur und Landschaft

In enger Abstimmung mit den beratenden Fachplanern für Umweltfragen, Dr. Winski und Dr. Hohlfeld wurden auf der Basis einer fundierten faunistischen Potentialabschätzung (Anhang 1 der Satzung) und des Umweltberichtes (Anhang 2 der Satzung) die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich konzeptionell in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans verbindlich übernommen und entsprechend dargestellt. Hierbei sind die Standorte einzelner Bäume ausnahmsweise veränderbar, wenn dies betriebstechnisch erforderlich ist. Das gleiche gilt für Fassaden- und Dachbegrünungen.

Artenschutz

Es werden verschiedene Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen als baurechtlicher Ausgleich für die Avifauna (Vogelarten einer Region) und die Herpetofauna (Reptilienarten einer Region) empfohlen:

Die, den Bauarbeiten vorausgehenden Rodungsarbeiten sind außerhalb der Vegetationszeit vom 01.03 bis 30.10 (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG.) durchzuführen.

Wenn eine, für die Avifauna potentiell wertvolle, Habitatinsel auf der Westseite der Erweiterungsfläche durch die geplanten Eingriffe verschwindet werden baurechtliche Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Sie umfassen die Neupflanzung einer kleinen Gruppe Gebüsche mit ein oder zwei Bäumen in räumlicher Nähe.

Der von Mauereidechsen besiedelte Streifen entlang der Nordgrenze des Erweiterungsgebietes soll erhalten und für die Tiere optimiert werden. Hierzu soll ein Lesesteinhaufen und ein Sandriegel in die ansonsten unberührt bleibende Fläche integriert werden. Auf



den Flächen im direkten Anschluss dürfen die Bauarbeiten erst ab Anfang November beginnen um eine versehentliche Tötung der Eidechsen zu vermeiden.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind von einer ökologischen Baubegleitung mit Kenntnissen im Bereich Artenschutz umzusetzen.

5. Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan

Für dieses Plangebiet wurde ein Umweltbericht ausgearbeitet. Die wesentlichen Inhalte sind in der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB bzw. im Anhang 1 der SUP-Richtlinie vorgegeben. Darin wurde auch gemäß §§ 13,14 und 15 BNatSchG eine Eingriffs-Ausgleichsbewertung vorgenommen. Dieser Umweltbericht, aufgestellt von Herrn Dr. Alfred Winski, Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie, Teningen, ist Bestandteil des Bebauungsplans (Anhang 2). Nach Ziffer 18.6.2 der Anlage 1 des UVPG ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Diese entfällt jedoch nach § 50 Abs. 1 UVPG, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB (wie im vorliegenden Fall vorliegend) durchgeführt wird.

Durch die geplante Erschließung und Bebauung entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind. Zusammengefasst liegen folgenden Angaben vor:



Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben“ (Abs. 3 c der Anlage zum BauGB)	
Schutzgüter	Auswirkungen und Kompensation
Mensch	Während der Bauarbeiten kann es vorübergehend zu akustischen und stofflichen Immissionen, sowie Staubemissionen kommen, welche sich aber im gesetzlich erlaubten Rahmen bewegen werden. Weitere Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.
Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt	Durch die Umsetzung der Planung wird die Fläche überbaut und der Biotoptyp Acker geht verloren. Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation: Ein- und Durchgrünung des Gebiets; Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs. Aufgrund der Begehung vom 05.08.2019 werden verschiedene Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen als baurechtlicher Ausgleich für die Avifauna und die Herpetofauna empfohlen.
Boden	Bei der Bebauung des Gebietes wird Boden versiegelt. Dadurch gehen alle Funktionen des Bodens verloren. Ein Ausgleich ist erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation: Flächenversiegelung soweit wie möglich minimieren; Stellplätze, wo möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen anlegen; Ausgleichskompensation über Schutzgut Tiere/Pflanzen; Schutz des Bodens gemäß Bauvorschriften - Hinweise zum Bebauungsplan. Die technischen Regelwerke DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ sind zu berücksichtigen.
Wasser	Mit der Versiegelung des Gebietes verändert sich der Wasserhaushalt im Gebiet. Da Retentionsflächen verloren gehen, wird sich der Oberflächenabfluss im Gebiet erhöhen. Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation: Flächenversiegelung soweit wie möglich minimieren; Stellplätze, wo möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen anlegen.
Klima / Luft	Im Zuge der Bebauung des Gebietes wird Boden versiegelt. Damit gehen Flächen für die Frisch- und Kaltluftproduktion verloren. Aufgrund der geringen Ausdehnung der Neubebauung und der großflächigen umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung/ Minimierung sind jedoch zu beachten: Flächenversiegelung soweit wie möglich minimieren; Ein- und Durchgrünung des Gebiets durch Ausweisung von Pflanzgeboten.
Landschaftsbild	Durch die Bebauung des Planungsgebietes entsteht ein Eingriff in das Landschaftsbild, der jedoch aufgrund der ebenen Lage abgeschwächt wird. Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation: Ein- und Durchgrünung des Gebiets durch Ausweisung von Pflanzgeboten.
Kultur und sonstige Sachgüter	Voraussichtlich nicht betroffen.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zur gestalterischen Ordnung des Baugebiets wurden in den Bebauungsplan übernommen und somit rechtsverbindlich festgesetzt:



- ♣ Pflanzgebote und -erhalt
- ♣ Gärtnerische Gestaltung unbebauter Bereiche
- ♣ Vorgaben zur Baufeldräumung (Artenschutz)
- ♣ Vermeidung von Lichtemissionen (Artenschutz)
- ♣ Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß beschränken, Belagsflächen, wo möglich, wasserdurchlässig anlegen

Die vorgeschlagenen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans reichen zur vollständigen Kompensation der Eingriffe nicht aus (s. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz in Anhang 4 des Umweltberichts). Der Ausgleichsbedarf setzt sich aus dem Eingriff in Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“ zusammen.

Die internen Maßnahmen innerhalb des Planbereiches reichen den Untersuchungen zur Potentialabschätzung und den Ausführungen im Umweltbericht nicht aus, um den definitiv vorhandenen Eingriff innerhalb des Plangebietes auszugleichen.

Dieses Ausgleichsdefizit, welches sich in erster Linie aus den Schutzgütern „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“ zusammensetzt beläuft sich auf 541.270 Ökopunkte und werden über das Eingriffs-/Ausgleichskataster der Gemeinde Ringsheim (Fläche „9 Mittelwald“ gedeckt werden.

6. Kostenschätzung -brutto-

Straßenbau einschl. Anschluss Elzstrasse	495.000 EUR
Kanalbau	225.000 EUR
Oberflächenentwässerung (öffentliche Flächen)	82.500 EUR
Trinkwasser- / Löschwasserversorgung	120.000 EUR
‚Eidechsenstreifen‘	10.000 EUR
Planungs- /sonstige Baunebenkosten	200.000 EUR
Summe	1.132.500 EUR



7. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	4.21 ha
davon ca.	
Gewerbefläche	3.52 ha
Straßenverkehrsfläche einschl. Gehweg	0.45 ha
Entwässerungsmulde	0.13 ha
‚Eidechsenstreifen‘	0.11 ha

8. Bodenordnung

Die Gesamtfläche befindet sich im Besitz der Gemeinde, so dass keine Baulandumlegung erforderlich ist.

Freiburg, im Februar 2020
ergänzt 19.02.2020
ergänzt 04.03.2020
überarbeitet/ergänzt zur Offenlage 19.05.2020
überarbeitet/ergänzt zur Satzung am 25.11.2020

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



BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET ' LEIMENFELD 3.0 '
GEMEINDE RINGSHEIM
-ORTENAUKREIS-

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

ANHANG 1: FAUNISTISCHE POTENTIALABSCHÄTZUNG

VERFASSER: DR. F. HOHLFELD

ANHANG 2: UMWELTBERICHT -SCOPING-PAPIER-

VERFASSER: DR. WINSKI BÜRO FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG

ANHANG 3: GEOTECHNISCHER BERICHT

VERFASSER: KLIPFEL & LENHARDT CONSULT GMBH

ANHANG 4: ENTWÄSSERUNG

VERFASSER: 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 Vergnügungstätten 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 Vergnügungstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Terminwohnungen, Eros-Center und vergleichbare Dirnenunterkünfte, Einzelhandelsgeschäfte mit überwiegendem Sex- und Erotiks Sortiment, Swingerclubs sowie sonstige sexbezogene Vergnügungstätten.
- 1.1.2.2. Für die Planbereiche mit der Ziffer 1 und 2 sind die nach § 8 (3) 3. ausnahmsweise in einem Gewerbegebiet zugelassenen Vergnügungstätten 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. Einzelhandelbetriebe 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 Abstandregeln 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, Schotterrassen, 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 zweischürig 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 pyraster)
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 pardu)
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 Böschungsflächen, 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 $< 15^\circ$ und ab einer Grundfläche von 25 m^2 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 Gliederelemente 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 Hausmüldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

2. Altlasten

Im Bereich des Plangebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten / Altlastverdachtsflächen 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 Ortsbereich enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortsbereich 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, Mindestdiefe: 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 / Staudensaat ist gebietsheimisches, 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

