

Öffentliche Gemeinderatssitzung	am 15.02.2022
Beratungsvorlage Aktenzeichen: 621.41	Beschlussvorlage-Nr. GR-2022-018
<b>Aufstellung des Bebauungsplans „Hauptstraße Nordost“ im vereinfachten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)</b> a) <b>Aufstellungsbeschluss</b> b) <b>Beauftragung des Planers und städtebaulicher Vertrag</b> c) <b>Billigung des Planentwurfs</b> d) <b>Durchführung der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der berührten Behörden</b>	Sachbearbeiter: Frau Gutbrod

#### Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat fasst den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Hauptstraße Nordost“. Der Bebauungsplan wird im „beschleunigten Verfahren“ nach §13a BauGB aufgestellt.
- b) Herr Jägle vom Büro Mathis&Jägle wird mit der Erstellung des Bebauungsplanes „Hauptstraße Nordost“ beauftragt. Die Verwaltung wird beauftragt, einen städtebaulichen Vertrag mit den Eigentümern des Flurstücks 103 zur teilweisen Übernahme der Kosten abzuschließen.
- c) Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Planentwurf mit bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften (bauordnungsrechtliche Festsetzungen), Begründung in der Fassung vom 15.02.2022.
- d) Verwaltung und Planer werden beauftragt, den Bebauungsplanentwurf gem. §3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die berührten Behörden gem. §4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

#### Sachverhalt:

zu a)

In der Gemeinde Ringsheim besteht ein hoher Bedarf an Flächen für den Wohnungsbau. Daher ist die Gemeinde auch verstärkt bemüht, durch die Schaffung von Bauflächen innerhalb des Ortsetters eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Hierbei werden vor allem Bereiche einbezogen, die hinsichtlich der vorhandenen Erschließung technisch bereits jetzt ohne größeren Aufwand bebaubar wären, deren Bebauung aber derzeit im Rahmen des § 34 BauGB hinsichtlich formaler Kriterien nicht möglich ist.

Die innerörtliche Nachverdichtung soll gesteuert werden, um übermäßige Gebäudehöhen bzw. Nutzungsdichten auszuschließen. Dabei soll eine maßvolle Nachverdichtung im Sinne einer innerörtlichen Entwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden weiterhin möglich bleiben.

Die Gemeinde Ringsheim verfolgt ferner das Ziel, die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben bzw. Ferienwohnungen zu begrenzen, um hinreichend Wohnraum

für die ortsansässige Bevölkerung zu sichern, Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten zu minimieren und lebendige Wohnviertel mit den dazugehörigen Infrastrukturangeboten zu erhalten. Allerdings besitzt die Gemeinde Ringsheim aufgrund Ihrer Lage auch eine hervorgehobene Bedeutung für den Tourismus. Deshalb ist das Ziel des Erhalts und der Stärkung der Wohnnutzung in Ausgleich zu bringen mit der Notwendigkeit, auch weiterhin Nutzungen des Beherbergungsgewerbes in bestimmten Bereichen und unter bestimmten Maßgaben zuzulassen.

Das insgesamt ca. 5.907 qm große Plangebiet wird im Süden von der Hauptstraße und im Osten von der Alten Bundesstraße begrenzt. Nördlich grenzt das Plangebiet an einen Fußweg, westlich an private Grundstücksflächen. Beim Plangebiet selbst handelt es sich um bisher unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist in der Planzeichnung T 2.1 vom 15.02.2022 dargestellt. Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 wird ebenso wie auf die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 13a Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet.

zu b)

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes sowie der Begleitung des Aufstellungsverfahrens soll Herr Jäggle vom Büro Mathis&Jäggle beauftragt werden. Die Kosten hierfür liegen bei rd. 12.500€. Ein Teil der Kosten wird von den Grundstückseigentümern vom Flurstück 103 übernommen, da dort konkretes Interesse an einem Bebauungsplan besteht. Ein Teil der Kosten werden aber auch von der Gemeinde übernommen, da auch die Gemeinde Interesse hat, dort einen Bebauungsplan aufzustellen, um Nutzungen und baurechtliche Festsetzungen zu regeln / zu schaffen.

zu c)

Der beiliegende Planentwurf wurde bereits von Herrn Jäggle erarbeitet. In Hinblick auf die Durchführung des „vereinfachten Verfahrens“ wird im Sinne des § 13 Abs. 3 von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen. Daher wurden keine Fachgutachten beauftragt. Sollten im Rahmen der Offenlage Fachgutachten erforderlich werden, wird der Planentwurf entsprechend ergänzt.

zu d)

Nach der Beschlussfassung im Gemeinderat und der erforderlichen Bekanntmachung im Gemeindeblatt, erfolgt die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs zur Einsichtnahme im Rathaus, ferner sind die Unterlagen digital auf der Homepage der Gemeinde einsehbar. Die Behörden werden vom Büro Mathis&Jäggle informiert.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten (Planungshonorar) zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hauptstraße Nord“ werden ca. 12.500 Euro betragen. Dazu kommen noch die evtl. Kosten für evtl. nötige Fachgutachten. Ein Teilbetrag der Kosten werden über einen städtebaulichen Vertrag erstattet.

Die entsprechenden Mittel sind im Haushaltsplan 2022 eingestellt.

**Anlagen:**

Anlage: Bebauungsplan „Hauptstraße Nord“ mit Anlagen

**Beratungsergebnis:**

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



# Gemeinde Ringsheim

## Bebauungsplan

### „Hauptstraße Nordost“

---

Fassung: Aufstellungsbeschluss

Stand: 15.02.2022

---

#### Inhalt

Satzung	Teil T 1
Planzeichnung	Teil T 2.1
Bebauungsvorschriften	Teil T 2.2
Begründung	Anlage A 1

---

---

**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)

---

---

Gemeinde Ringsheim

**Bebauungsplan „Hauptstraße Nordost“**

**Satzungen über die Aufstellung des Bebauungsplans  
und der zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften**

---

**Satzung der Gemeinde Ringsheim über**

- a) den Bebauungsplan „Hauptstraße Nordost“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hauptstraße Nordost“

Der Gemeinderat der Gemeinde Ringsheim hat am xx.xx.xxxx den Bebauungsplan „Hauptstraße Nordost“ sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hauptstraße Nordost“ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416); zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Das Bundesnaturschutzgesetz (B NatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020)

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist die Abgrenzung in der Planzeichnung vom 15.02.2022 maßgebend.

## § 2 Bestandteile des Bebauungsplans

### a) bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- |  |                |
|--|----------------|
| a1) Planzeichnung, T 2.1 – zeichnerischer Teil         | vom 15.02.2022 |
| a2) planungsrechtliche Festsetzungen, T 2.2 – Textteil | vom 15.02.2022 |

- |  |                |
|--|----------------|
| b) bauordnungsrechtliche Festsetzungen, T 2.2 – Textteil | vom 15.02.2022 |
|--|----------------|

### c) beigelegt sind:

- |                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| c1) gemeinsame Begründung, A 1 | vom 15.02.2022 |
|--------------------------------|----------------|

## § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO ergangenen Vorschriften der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße von bis zu 100.000,-- EUR geahndet werden. Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 (3) BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 100.000,-- EUR geahndet werden.

## § 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

## Verfahrens- und Ausfertigungsvermerke

### Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplans „Hauptstraße Nordost“ und der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hauptstraße Nordost“ mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom xx.xx.xxxx übereinstimmt.

Ringsheim, den xx.xx.xxxx

---

(Weber, Bürgermeister)

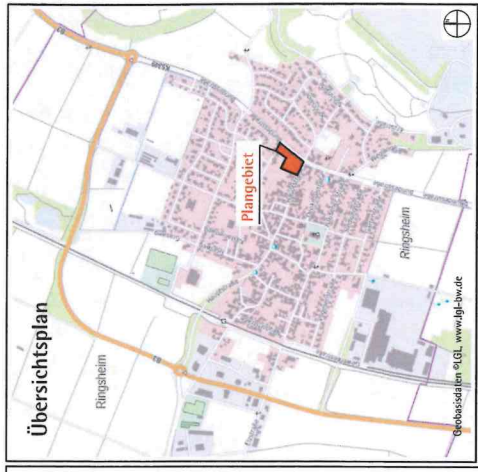
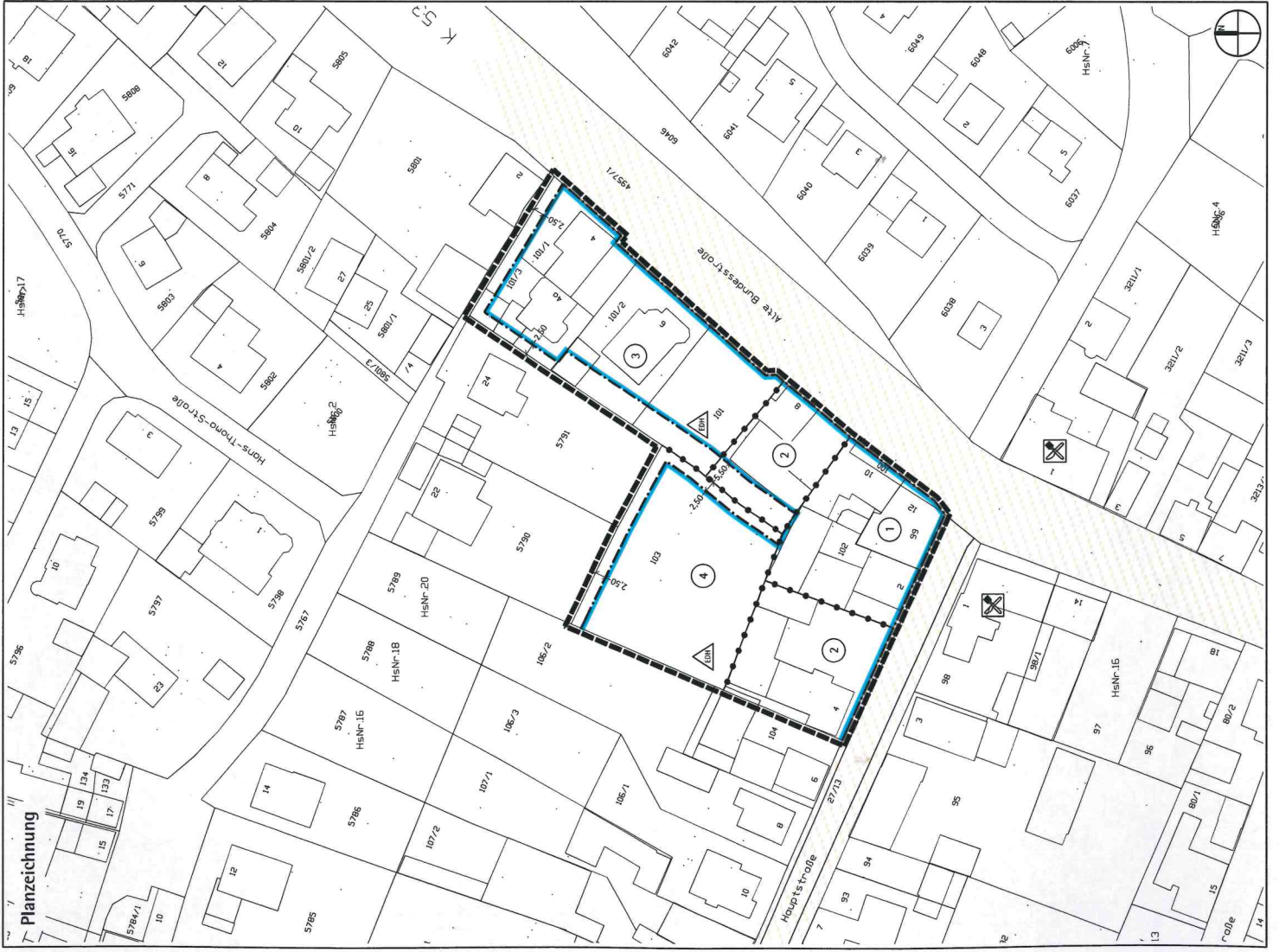
### Vermerk über die Rechtskraft

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan „Hauptstraße Nordost“ und über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hauptstraße Nordost“ wurde im Amtsblatt („Ringsheimer Nachrichten“) Nr. xx/xxxx der Gemeinde Ringsheim vom xx.xx.xxxx veröffentlicht.

Ringsheim, den xx.xx.xxxx

---

(Weber, Bürgermeister)



**Planzeichenlegende**

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
Abgrenzung von Teilbereichen mit unterschiedl. Festsetzungen

Nachrichtliche Übernahmen

Straßenverkehrsrechtliche (Lage außerhalb Plangebiet)

**Nutzungsschablonen**

1	WA1	III
	0,4	1,2
	7,5	6,5
	22 - 45°	aw1

2	WA	II
	0,4	0,8
	6,5	6,5
	22 - 45°	aw1

3	WA	II
	0,4	0,8
	6,5	6,5
	22 - 45°	0

4	WA2	II
	0,4	0,8
	6,5	6,5
	0 - 45°	0

**Legende Nutzungsschablone**

X	Nutzungsschablone Nr.
Nutzungsart	max. Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosse flächenzahl
maximale Wandhöhe in m	aw
Dachneigung	Bauweise

0 offene Bauweise  
▲ Einzel-, Doppel-, und Hausgruppen zulässig

**Ausfertigung und Verfahrensvermerke**

Fassung Aufstellungsbeschluss am 15.02.2022  
Fassung Satzungsbeschluss am xx.xx.xxxx

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplans „Alte Bundesstraße – Hauptstraße“ und der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Alte Bundesstraße – Hauptstraße“ mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom xx.xx.xxxx übereinstimmt.  
Ringsheim, den xx.xx.xxxx

Weber, Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist am xx.xx.xxxx in Kraft getreten.

Gemeinde Ringshheim  
Bebauungsplan „Hauptstraße Nordost“  
Planzeichnung | T.2.1

Originalmaßstab 1:1000  
Stand: 15.02.2022  
Fassung: Offenlage

MATHIS + JAGLE  
Ulmer Hauptstr. 33 77911 Ringsheim  
T 07143 3090-0 F 07143 3090-10  
E-mail: info@mathis-jagle.de



---

Gemeinde Ringsheim  
**Bebauungsplan „Hauptstraße Nordost“**  
Planungsrechtliche Festsetzungen und  
Örtliche Bauvorschriften

---

### Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416); zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Das Bundesnaturschutzgesetz (B NatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020)

---

## A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Die Festsetzung erfolgt durch Einschrieb in den zeichnerischen Teil.

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

##### 1.1.1 Unzulässige Nutzungen (§ 1 (5), (6) Nr. 1, (9) BauNVO)

- In mit „WA2“ bezeichneten Bereichen sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a S. 1 BauNVO sowie Beherbergungsbetriebe gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO unzulässig.
  - Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO sind unzulässig.
-

---

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

### 2.1 Zulässige Grundfläche

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt durch Einschrieb in den 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.

#### 2.1.1 Überschreitung der Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO); Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

In mit „WA1“ bezeichneten Bereichen können

- die Orientierungswerte für Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für das allgemeine Wohngebiet (§ 4 BauNVO) von 0,4 um 0,2 bis zu einem Maß von 0,6 überschritten werden, sofern die vorhandene Bebauung bereits ein Maß von 0,4 erreicht.
- die Obergrenze der zulässigen Grundfläche von 0,8 gem. § 19 (4) Satz 4 BauNVO darf bei bereits bebauten Grundstücken die ein Maß von 0,8 erreichen zusätzlich bis zu einem Maß von 20 v.H. überschritten werden. Im Fall der Errichtung von Tiefgaragen ist die Fläche der Tiefgarage einschließlich ihrer Zufahrten nicht auf die überbaute Grundfläche anzurechnen.

### 2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung erfolgt durch Einschrieb in den zeichnerischen Teil.

### 2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4, § 18 BauNVO)

#### 2.3.1 Höhenbezugspunkt für Wandhöhen

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.

#### 2.3.2 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 Ortsgängen und zum First einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten (gemessen orthogonal in der geneigten Dachfläche)

Der absolut höchste Punkt der baulichen Anlage darf die maximale Wandhöhe um höchstens 6,0 m übersteigen.

- 2.3.3 Mit Überfahrten, und/oder Maschinen- und Triebwerksräumen von Aufzugsanlagen darf der absolut höchste Punkt der baulichen Anlage nicht überschritten werden;
- 2.3.4 Der absolut höchste Punkt der baulichen Anlage darf mit technischen Einrichtungen wie zum Beispiel Schornsteinen, Abluftanlagen, Antennenanlagen, Blitzschutzanlagen, Anlagen zur solaren Energieerzeugung in dem technisch jeweils erforderlichen Maß überschritten werden.

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

3.1 Die Bauweise wird durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3.1.1 In Bereichen, die in der Nutzungsschablone mit „o“ bezeichnet sind, wird die offene Bauweise im Sinne des § 22 (1) BauNVO festgesetzt. Ergänzend wird durch Eintragung im zeichnerischen Teil im Sinne des § 22 (2) Satz 3 BauNVO die Gebäudeform wie folgt festgesetzt:

**E D H** - Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

3.1.2 In Bereichen, in denen durch Eintragung im zeichnerischen Teil die abweichende Bauweise „aw1“ 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.

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

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

4.2 Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit Dachüberständen von bis zu 60 cm sowie mit Vorbauten gemäß § 5 (6) Nr. 2 LBO können zugelassen werden. Im Übrigen bleibt § 23 (3) S. 2 BauNVO unberührt.

4.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind innerhalb der gesamten Grundstücksflächen zulässig.

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

5.1 Garagen, Carports, offene Stellplätze sowie deren Zufahrten sind innerhalb der gesamten Grundstücksflächen zulässig.

### **6 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)**

Die Baugrundstücke sind auf die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße aufzuschütten, es gilt dabei 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 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.

---

## **B Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO**

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

#### **1.1 Dachneigung / Dachform**

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

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

#### **1.2 Dacheindeckung**

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

1.2.2 Die Verwendung von stark reflektierenden Materialien ist unzulässig.

1.2.3 Sämtliche Dächer mit einer Neigung von weniger als 5° sind extensiv zu begrünen, sofern diese nicht als Terrasse genutzt werden. Die Begrünung ist extensiv mit Gräsern, Kräutern und / oder Sedum-Arten durchzuführen.

1.2.4 Die vorstehenden Einschränkungen gelten nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Energie und Photovoltaik.

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

#### **2.1 Wohnungen**

Die Stellplatzverpflichtung wird auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt. Nicht ganzzahlige Stellplatzzahlen sind auf die nächste Ganzzahl aufzurunden. Dies gilt auch für Ferienwohnungen.

#### **2.2 Altenwohnungen, „Betreutes Wohnen“ und ähnliche Einrichtungen**

Abweichend von Ziff. 2.1 bleibt es bei der Stellplatzverpflichtung nach § 37 (1) S. 1 LBO (ein Stellplatz pro Wohnung), wenn durch Baulast gesichert ist, dass die Wohnung ausschließlich für Zwecke des ambulanten betreuten Wohnens durch Senioren im Sinne von § 4 (19) LWoFG genutzt wird.

---

### 3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 (1) S. 1 Nr. 3 LBO)

- 3.1 Die nicht bebauten Flächen sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze sowie Zuwegungen und Zufahrten.

### 4 Einfriedungen (§ 74 (1) S. 1 Nr. 3 LBO)

- 4.1 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
- 4.2 Die Verwendung von Kunststoffstreifen sowie Folien als Sichtschutz an Zäunen ist unzulässig.

### 5 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

- 5.1 **Befestigte Freiflächen** sind - sofern in Hinblick auf die konkrete Nutzung technisch möglich und zulässig - mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Versickerungsbeiwert  $\leq 0,7$  und entsprechend geeignetem Unterbau auszuführen.
- 5.2 Für **Neubauten** sowie bei **Gebäudeerweiterungen** mit einer neu zu entwässernden Dachfläche von mehr als 5 m<sup>2</sup> ist für die Rückhaltung ein Volumen von 25 l je m<sup>2</sup> angeschlossener Dachgrundfläche in Form von bewirtschaftbarem Zisternenvolumen zur Verfügung zu stellen. Die Bewirtschaftung ist dabei ausschließlich im wasserwirtschaftlichen Sinn zu verstehen, d. h., der Ablauf des bewirtschaftbaren Volumens erfolgt gedrosselt – je Grundstück max. 0,1 l/s. Der Notüberlauf der Rückhaltesysteme muss an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Sofern durch die vorhandenen Grundstücksverhältnisse sowie die Höhenlage des öffentlichen Kanals der Einsatz einer Retentionszisterne mit gewöhnlich verfügbaren Zisternen nicht möglich ist, kann in Ausnahmefällen von der Pflicht zum Einbau einer Retentionszisterne abgesehen werden.

Es sind auch andere technische Möglichkeiten zur Rückhaltung von Regenwasser, z.B. in Form von Versickerung zulässig. Falls das unbelastete Regenwasser auf dem eigenen Grundstück versickert werden soll, sind die Versickerungsanlagen gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 auszuführen. Die Versickerung muss über ein nach DIBt (Deutsches Institut für Bautechnik) zugelassenes oder gleichwertiges System erfolgen. Versickerungsanlagen bedürfen wie die gesamte Entwässerungsanlage der Genehmigung durch den Abwasserzweckverband Südliche Ortenau. Es wird empfohlen, bereits frühzeitig die Planungen mit dem Abwasserzweckverband abzustimmen:

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

Es muss sichergestellt sein, dass bei Versickerung von Regenwasser kein Wasser unkontrolliert in den öffentlichen Straßenraum oder auf Nachbargrundstücke gelangen kann.

Hinweis:

Die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser – Regenrückhaltung“ können auf der Internetseite der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) kostenlos heruntergeladen werden:

<http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/13995/>

---

## C Hinweise und nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

### 1 Artenschutz

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

An Gebäuden oder in Gehölzstrukturen besteht die Möglichkeit des Vorhandenseins streng geschützter Arten (Vögel, Fledermäuse, Reptilien). Bei Abbruch-, Neubaumaßnahmen sowie baulichen Änderungen (z.B. Dachsanierungen) ist daher sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG eintreten. Auskunft hierzu erteilt der für Ringsheim zuständige Naturschutzbeauftragte des Landratsamts Ortenaukreis.

### 2 Denkmalpflege; Archäologische Denkmalpflege, Bodenfunde §§ 2, 8, 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz)

Allgemeine Hinweise:

Im Grundsatz kann die Fläche für die Erschließungs- und Bauarbeiten freigegeben werden, jedoch müssen zukünftige, tiefgreifende Erdarbeiten (z.B. für Keller) im vorliegenden Geltungsbereich dem Landesamt für Denkmalpflege 6 Wochen vor Baubeginn angezeigt und durch dessen Mitarbeiter ggf. archäologisch begleitet werden.

Darüber hinaus wird auch weiterhin auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG BW verwiesen. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen im Plangebiet archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde 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 die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Kontakt:

Landesamt für Denkmalpflege - Dienstsitz Freiburg  
Sternwaldstraße 14, 79102 Freiburg im Breisgau  
Telefon 0761 / 208 - 3570, Telefax 0761 / 208 - 3599,  
Email gertrud.kuhnle@rps.bwl.de

### 3 Altlasten

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)  
Tel. 0781 / 805-9650, Fax 0781 / 805-9666

zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

#### 4 Hochwasserschutz - Risikogebiete

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

#### 5 Bemessungswasserstand / Grundwasserschutz / Baugrund

Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. 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, der – insbesondere bei der Durchführung eines Kenntnissgabeverfahrens – in der Verantwortung steht, den gesetzlichen Vorgaben nachzukommen.

---

## 6 Bodenschutz

- 6.1 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.
- 6.1.1 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. Bauwege und 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 Oberflächenwasser 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, Bauschutt, Straßenaufbruch, Gebäudeabbruchmaterial oder andere Abfälle und Fremdstoffe verunreinigt sein darf.
- 6.1.2 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 (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.
- 6.1.3 Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 49 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz des Landratsamts Ortenaukreis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und gegebenenfalls im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören

## 7 Abfallbeseitigung

### 7.1 Abfallwirtschaft

- 7.1.1 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.



7.1.2 Abfallwirtschaftssatzung: Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschafts-satzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

## 7.2 Erdaushub

7.2.1 Auf die Bestimmungen der §§ 1a Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB), §§ 10 Nr. 3 und 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung (LBO) zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs sowie insbesondere § 3 Abs. 3 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes LKreiWiG vom 17. Dezember 2020 wird hingewiesen: Bei der Ausweisung von Baugebieten sind neben den Abfallrechtsbehörden auch die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gehalten, darauf hinzuwirken, dass ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird. Dies soll insbesondere durch die Festlegung von erhöhten Straßen- und Gebäudeniveaus und Verwertung der durch die Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort erfolgen. In besonderem Maße gilt dies in Gebieten mit erhöhten Belastungen nach § 12 Absatz 10 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Planungsgebiet ist deshalb auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten.

## 8 Stromversorgung

Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Die Ausführung erfolgt im Kabelnetz. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen. 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:

Netze BW GmbH  
Meisterhausstr. 11  
74613 Öhringen  
Tel. (07941 )932-449  
Fax. (07941)932-366  
leitungsauskunft-nord@netze-bw.de

## 9 Nachbarrecht

Neben den Festsetzungen in diesem Bebauungsplan sind die 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.

Das Gesetz kann in seiner 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

**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)

---

(Weber, Bürgermeister)

(Planverfasser i.A. d. Gemeinde)

Gemeinde Ringsheim  
**Bebauungsplan „Hauptstraße Nordost“**  
Gemeinsame **Begründung** der planungsrechtlichen Festsetzungen und  
Örtlichen Bauvorschriften

Inhaltsverzeichnis

0	Hinweise .....	2
1	Anlass und Zielsetzung.....	2
2	Lage des Plangebiets, Vorhandene baurechtliche Beurteilungsgrundlage .....	2
3	Verfahrensart und Verfahrensschritte.....	3
3.1	Verfahrensart.....	3
3.1.1	Zweck des Bebauungsplans.....	3
3.1.2	Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung .....	4
3.1.3	Störfallbetriebe .....	4
3.2	Verfahrensübersicht .....	4
4	Übergeordnete Planung.....	5
4.1	Regionalplan.....	5
4.2	Flächennutzungsplan.....	5
5	Erschließung und technische Infrastruktur .....	5
5.1	Verkehrerschließung.....	5
5.2	Versorgung und Entsorgung des Plangebiets; Löschwasserversorgung.....	5
6	Städtebauliche Konzeption .....	6
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
6.2	Wahl der Gebietsart.....	6
6.3	Maß der baulichen Nutzung – GRZ und Bauweise.....	6
6.4	Maß der baulichen Nutzung – GFZ, Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen.....	7
6.5	Überbaubare Grundstücksflächen .....	7
6.6	Örtliche Bauvorschriften und Festsetzung zur Stellplatzzahl gemäß LBO .....	7
7	Umweltbelange .....	8
7.1	Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB.....	8
7.2	Auswirkungen auf die Umweltbelange.....	8
7.3	Artenschutz.....	9
8	Bodenordnung.....	9
9	Städtebauliche Daten.....	9

## 0 Hinweise

Erklärung von Abkürzungen und Begriffen:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
FNP	Flächennutzungsplan
GRZ	Grundflächenzahl
LBO	Landesbauordnung für Baden-Württemberg

## 1 Anlass und Zielsetzung

In der Gemeinde Ringsheim besteht ein hoher Bedarf an Flächen für den Wohnungsbau. Neben der Ausweisung von Baugebieten an den Ortsrändern, wie zuletzt dem Bereich „Europa-Feld I“, ist die Gemeinde auch verstärkt bemüht, durch die Schaffung von Bauflächen innerhalb des Ortsetters eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Hierbei werden vor allem Bereiche einbezogen, die hinsichtlich der vorhandenen Erschließung technisch bereits jetzt ohne größeren Aufwand bebaubar wären, deren Bebauung aber derzeit im Rahmen des § 34 BauGB hinsichtlich formaler Kriterien wie z.B. fiktiver hinterer Baugrenzen nicht möglich ist.

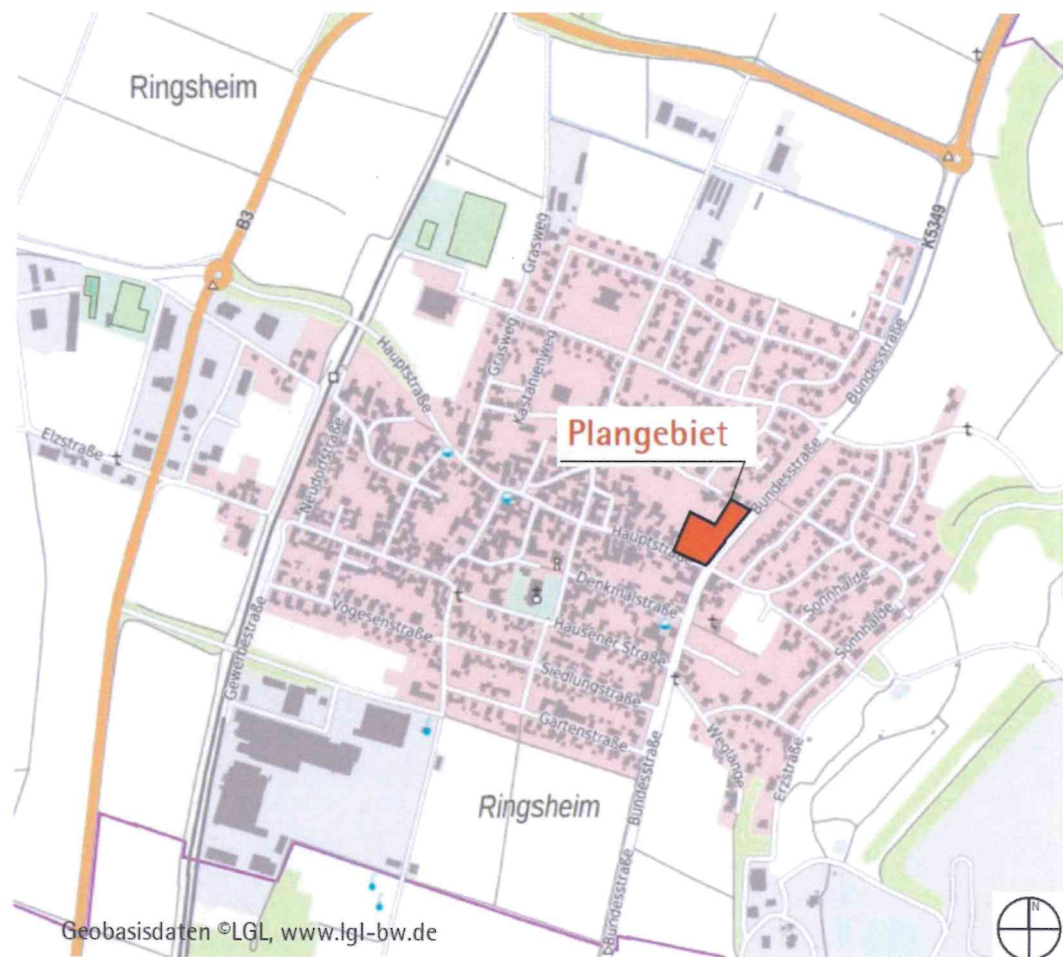
Die Gemeinde Ringsheim verfolgt ferner das Ziel, die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben bzw. Ferienwohnungen zu begrenzen, um hinreichend Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu sichern, Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten zu minimieren und lebendige Wohnviertel mit den dazugehörigen Infrastrukturangeboten zu erhalten. Allerdings besitzt die Gemeinde Ringsheim entsprechend ihrer raumordnerischen Funktion (vgl. Plansatz 2.3.4 (2) G des Regionalplans Südlicher Oberrhein) auch eine hervorgehobene Bedeutung für den Tourismus („Vorranggebiet für Freizeit und Tourismus Rust/Ringsheim“). Deshalb ist das Ziel des Erhalts und der Stärkung der Wohnnutzung in Ausgleich zu bringen mit der Notwendigkeit, auch weiterhin Nutzungen des Beherbergungsgewerbes in bestimmten Bereichen und unter bestimmten Maßgaben zuzulassen.

Daneben verfolgt die Gemeinde Ringsheim das Ziel, die innerörtliche Nachverdichtung zu steuern, um übermäßige Gebäudehöhen bzw. Nutzungsdichten auszuschließen. Dabei soll eine maßvolle Nachverdichtung im Sinne einer innerörtlichen Entwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden weiterhin möglich bleiben.

## 2 Lage des Plangebiets, Vorhandene baurechtliche Beurteilungsgrundlage

Das insgesamt ca. 5.907 qm große Plangebiet wird im Süden von der Hauptstraße und im Osten von der Alten Bundesstraße begrenzt. Nördlich grenzt das Plangebiet an einen Fußweg, westlich private Grundstücksflächen.

Beim Plangebiet selbst handelt es sich um bisher unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB.



Lage im Ort

### 3 Verfahrensart und Verfahrensschritte

#### 3.1 Verfahrensart

Der Bebauungsplan „Hauptstraße Nordost“ wird im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Wahl dieses Verfahrens sind nach § 13a (1) S. 2 Nr. 1 BauGB erfüllt:

##### 3.1.1 Zweck des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan dient der Sicherstellung bzw. Schaffung ausreichender Wohnfläche sowie der maßvollen Nachverdichtung und stellt deshalb eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Mit der Schaffung von innerörtlichen Wohnflächen wird die Notwendigkeit einer Entwicklung neuer Baugebiete im Außenbereich reduziert. Durch die Wahl des Gebietstyps und der getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine etwas größere Bebauungsdichte ermöglicht.

Die im Geltungsbereich des Plangebiets liegende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO umfasst eine Fläche von ca. 4.547 qm.

Berechnungsgrundlage:

Teilbereich 1	4.906 qm	X	GRZ 0,4	=	3.946 qm
Teilbereich 2	1.001 qm	X	GRZ 0,6	=	601 qm
<b>Summe</b>					<b>4.547 qm</b>

Eine Kumulation nach § 13a (1) S. 2 Nr. 1 BauGB ist nicht erforderlich, da es keinen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan gibt, der in einem engen zeitlichen und räumlichen Zusammenhang zu diesem Bebauungsplanverfahren steht.

3.1.2 Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

3.1.3 Störfallbetriebe

Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen nicht, da innerhalb der Gemarkungsfläche der Gemeinde Ringsheim keine entsprechenden Betriebe oder Einrichtungen vorhanden sind.

3.2 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB 15.02.2022

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Durchführung der Offenlage durch Veröffentlichung in den Ringsheimer Nachrichten Nr. xx/xxxx

Offenlage des Bebauungsplanentwurfs mit Planzeichnung, schriftlichem Teil, örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom xx.xx.xxxx gem. § 3 (2) BauGB bis xx.xx.xxxx

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom xx.xx.xxxx gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und es wurde ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben bis xx.xx.xxxx

Behandlung der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen, Fassung Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB bis xx.xx.xxxx

Ortsübliche Bekanntmachung des am xx.xx.xxxx gefassten Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB durch Veröffentlichung in den Ringsheimer Nachrichten Nr. xx/xxxx

## 4 Übergeordnete Planung

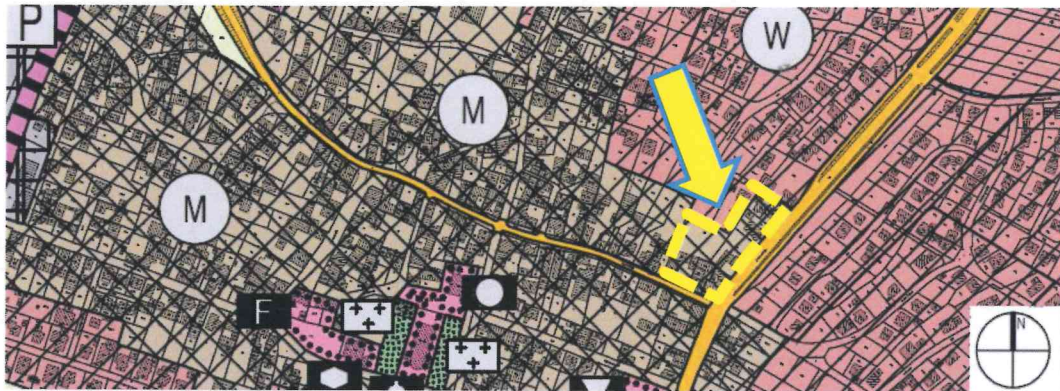
### 4.1 Regionalplan

Die Gemeinde Ringsheim liegt auf der Entwicklungsachse Freiburg – Emmendingen – Herbolzheim – Ettenheim – Offenburg gemäß Landesentwicklungsplan bzw. Regionalplan. Die Gemeinde liegt zudem im ländlichen Raum im engeren Sinn und in der Nähe des Unterzentrums Ettenheim. Die Gemeinde Ringsheim ist im Regionalplan als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen und als Gemeinde mit einer verstärkten Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe ausgewiesen. Ferner besitzt die Gemeinde Ringsheim entsprechend ihrer raumordnerischen Funktion auch eine hervorgehobene Bedeutung für den Tourismus („Vorranggebiet für Freizeit und Tourismus Rust/Ringsheim“).

### 4.2 Flächennutzungsplan

Im Bereich des Plangebiets sieht der rechtskräftige FNP der ‚Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim‘ eine gemischte Baufläche (M) vor. Tatsächlich sind jedoch nur noch untergeordnete gewerbliche Nutzungen mit nichtstörendem Gewerbe in Form von Beherbergungsbetrieben vorhanden, so dass die vorgesehene Nutzungsfestsetzung „WA“ der tatsächlich vorhandenen und auch so von der Gemeinde gewollten Nutzung entspricht.

Es wird daher von der Regelung des § 13a (2) Nr. 2 BauGB Gebrauch gemacht, wonach das Entwicklungsgebot des § 8 (2) S. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nicht zwingend anzuwenden ist (§ 13a (2) Nr. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan wird entsprechend nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens auf dem Wege der Berichtigung angepasst



Ausschnitt Flächennutzungsplan der ‚Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim‘ mit eingezeichneter Abgrenzung des Plangebiets

## 5 Erschließung und technische Infrastruktur

### 5.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über vorhandene Straßen (Hauptstraße / Alte Bundesstraße) erschlossen.

### 5.2 Versorgung und Entsorgung des Plangebiets; Löschwasserversorgung

Anschlussmöglichkeiten für Abwasser sind sowohl in der Hauptstraße als auch der alten Bundesstraße vorhanden. Ebenso ist in den genannten Straßen Versorgungs-Infrastruktur (Frishwasser, Strom, Telekommunikationsleitungen) vorhanden.

Die Löschwasserversorgung ist gewährleistet, diese erfolgt über vorhandene Hydranten.

## 6 Städtebauliche Konzeption

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

### 6.2 Wahl der Gebietsart

Die Nutzungsfestsetzung „allgemeines Wohngebiet“ (WA) entspricht der vorgefundenen Gebietstypik sowie dem für diesen Bereich von der Gemeinde angestrebten Schwerpunkt auf (Dauer-)wohnen. Die gewerblichen und sonstigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO – mit Ausnahme der Tankstellen – bleiben ausnahmsweise zulässig und können deshalb nach Anzahl und Umfang nur zugelassen werden, solange sie bezogen auf das allgemeine Wohngebiet insgesamt noch eine Ausnahmeerscheinung bleiben.

In Bereichen, innerhalb derer durch den Bebauungsplan erstmals Baurecht ermöglicht wird, ist es Wille der Gemeinde, diese Bereiche bewusst dem (Dauer-) wohnen vorzubehalten. Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen werden in diesen Bereichen daher ausgeschlossen.

Auf der Grundlage von § 1 (6) Nr. 1 BauNVO werden Tankstellen ausgeschlossen, die sonst im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig werden. Dies erfolgt wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen.

### 6.3 Maß der baulichen Nutzung – GRZ und Bauweise

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) sollen es ermöglichen, der innerörtlichen Lage entsprechende und angemessen nutzbare Baukörper errichten zu können.

Insbesondere die Bebauung an der Ecke Hauptstraße- / Alte Bundesstraße weist einen kernortstypisch hohen Anteil an Flächenüberbauung auf, daher soll in diesem Teil des Plangebiets ermöglicht werden, die Grundflächenzahl von 0,4 um 0,2 bis auf 0,6 zu überschreiten, ebenso kann die Kappungsgrenze von 0,8 durch Nebenanlagen, Garagen/Stellplätze und deren Zufahrten im Einzelfall nochmals in diesem Bereich um 20% überschritten werden.

Der Eckbereich Hauptstraße- / Alte Bundesstraße sowie die unmittelbar anschließenden Baugrundstücke an der Haupt- und Alten Bundesstraße zeigen eine historisch gewachsene, vom Charakter als Straßendorf geprägte Bebauung mit einseitiger und teilweise beidseitiger Grenzbebauung. Folgerichtig wurde für diesen Bereich eine abweichende Bauweise festgeschrieben. Im Bereich der abweichenden Bauweise können die Gebäude straßenseitig seitlich und rückwärtig an die jeweilige Grundstücksgrenze heran gebaut werden, wenn bzw. insoweit nach Landesrecht keine Abstandsflächen auf dem Grundstück erforderlich sind. Mit dieser Einschränkung wird klargestellt, dass im Plangebiet trotz der Festsetzung einer fakultativen Grenzbebauung das Abstandsflächenrecht Vorrang gegenüber dem Planungsrecht besitzen soll, von der Möglichkeit des § 5 (1) S. 3 LBO also gerade kein Gebrauch gemacht wird. Die Erfordernis von Abstandsflächen auf dem Grundstück entfällt gemäß dem heute einschlägigen Landesrecht dann, wenn es nach § 6 LBO im Einzelfall keiner Abstandsflächen bedarf (z.B. u.U. bei Änderungen / Nutzungsänderungen bestehender grenzständiger Gebäude), wenn die Abstandsfläche infolge einer Abstandsflächenbaulast auf dem Nachbargrundstück liegen darf oder wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück ebenfalls an die Grenze gebaut wird (§ 5 (1) S. 2



Nr. 2 LBO). Die öffentlich-rechtliche Sicherung, dass auf dem Nachbargrundstück ebenfalls an die Grenze gebaut wird, kann nach der Rechtsprechung zu § 5 (1) S. 2 Nr. 2 LBO entweder durch eine Anbaubaulast oder durch eine auf dem Nachbargrundstück bereits vorhandene Bebauung mit einem dauerhaften Hauptgebäude erreicht werden. Werden die Gebäude nicht grenzständig errichtet bzw. dürfen sie nicht grenzständig errichtet werden, so sind die erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise in den anderen Bereichen, bei denen der Charakter von freistehenden Gebäuden vorherrscht, soll in Kombination mit der Zulässigkeit von „Einzel - Doppelhäusern und Hausgruppen“ eine möglichst große Flexibilität hinsichtlich der Bebauung ermöglicht werden.

#### 6.4 Maß der baulichen Nutzung – GFZ, Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Im gesamten Baugebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei in Kombination mit einer GFZ von 0,8 begrenzt. Dies entspricht auch einem großen Teil der bereits vorhandenen Bebauung. Insbesondere die Bebauung an der Ecke Hauptstraße- / Alte Bundesstraße weist jedoch wie bereits erwähnt eine kernortstypisch hohe Verdichtung auf, weswegen in diesem Bereich drei Vollgeschosse sowie eine GFZ von 1,2 zulässig sein werden. In Hinblick auf den Wunsch, das dörfliche Erscheinungsbild zu bewahren erfolgt jedoch eine Begrenzung der maximal zulässigen Wand- sowie absoluter Gebäudehöhe.

#### 6.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen definiert. Überwiegend orientieren sich die festgesetzten Baugrenzen an der vorhandenen Bebauung, zusätzlich wird in Hinblick auf eine mögliche Nachverdichtung bzw. barrierefreier baulicher Ergänzungen eine Vergrößerung der bisherigen Baugrenzen rückseitig festgesetzt. In Hinblick auf den innerörtlichen Charakter und den teilweise historisch vorgefundenen hohen Anteil an überbauter Fläche sind Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen innerhalb der gesamten Grundstücksflächen zulässig.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets, so dass § 78 WHG nicht zur Anwendung kommt. Weitergehende Festsetzungen zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden sind nicht angezeigt, da die überbaubaren Grundstücksflächen des Plangebiets bereits weitgehend bebaut und auch historisch durch Bebauung geprägt sind.

#### 6.6 Örtliche Bauvorschriften und Festsetzung zur Stellplatzzahl gemäß LBO

Um das Erscheinungsbild des Plangebiets entsprechend der vorhandenen dörflichen Struktur erhalten und behutsam weiterzuentwickeln zu können, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO getroffen. Diese Festsetzungen betreffen im Wesentlichen die Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern tragen dem das Ortsbild prägenden geneigten Dach als vorherrschender Bauform Rechnung, ermöglichen als bewusst etwas weiter gefasster Rahmen jedoch dem einzelnen Bauherrn ausreichend Spielraum, um seine individuellen Vorstellungen umzusetzen. In der „zweiten Reihe“, die für den Straßenraum weniger prägend ist, sollen dagegen auch moderne Dachformen wie z.B. Flachdächer ermöglicht werden. Die Festsetzungen zu Einfriedungen ermöglichen Gestaltungsfreiheit, als extreme Formen einer Einfriedung wird lediglich Stacheldraht und für das Ortsbild nicht gewollte Kunststoffflächen verhindert.

Die Festsetzung zur erforderlichen Anzahl der Stellplätze (2,0 pro Wohneinheit; 1,0 bei ‚Betreutem Wohnen‘ / Wohnungen für Senioren) wird durch die Lage von Ringsheim im ländlichen Raum sowie durch eine geringe Zahl öffentlicher Stellplätze erforderlich.

Die Erhöhung der Anzahl erforderlicher Stellplätze gilt auch für Ferienwohnungen. Diese stellen zwar im Sinne der BauNVO gewerbliche Nutzungen dar, unterfallen aber dem Begriff der Wohnungen gemäß § 37 (1) S. 1 bzw. § 74 (2) Nr. 2 LBO. Da Ferienwohnungen häufig durch mehrere Personen bzw. Familien genutzt werden, die regelmäßig mit dem eigenen PKW anreisen, ist die erhöhte Stellplatzzahl erforderlich. Dies gilt auch für kleine Ferienwohnungen, die lediglich von einer Gruppe / Familie mit nur einem PKW genutzt werden, da häufig am Tag des Bettenwechsels die bisherigen Gäste noch einen Stellplatz benötigen (weil sie noch touristische Angebote nutzen) während die neuen Gäste bereits angereist sind. Dagegen findet für Beherbergungsbetriebe § 37 (1) S. 2 LBO i.V.m. der jeweils gültigen VwV-Stellplätze Anwendung.

## 7 Umweltbelange

### 7.1 Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB

Durch die vorgesehenen Maßnahmen erfolgen keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Allgemein gelten Eingriffe aufgrund des Bebauungsplans bei Anwendung des § 13a BauGB als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit sind Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a BauGB nicht erforderlich.

### 7.2 Auswirkungen auf die Umweltbelange

Von dem Bebauungsplan sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange des § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu erwarten.

#### *Flächennutzungsplan und tatsächliche Nutzung:*

<b>Darstellung im FNP</b>	Gemischte Baufläche
<b>Tatsächliche Nutzung</b>	Bebaute Grundstücke (Wohn-, und Nebengebäude), Haus- bzw. Nutzgärten, private Verkehrsflächen, Abstellflächen, Stellplätze

#### *Raumordnerische Vorgaben und Umweltschutzziele:*

<b>Regionalplan:</b>	Keine Vorgaben
<b>Landschaftsplan:</b>	Keine Vorgaben

*Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB*

Schutzgut	Auswirkungen des Bebauungsplans
Mensch	Gegenüber den bisher zulässigen Nutzungen ergeben sich keine wesentlich veränderten Auswirkungen. Im Einzelfall wird sogar von einer positiven Auswirkung ausgegangen, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Grundstücken mit einer überwiegenden Nutzung durch Ferienwohnungen nebst der damit einhergehenden Lärmemission vorgebeugt werden soll.
Tiere und Pflanzen	Keine oder zu vernachlässigende Auswirkungen. Betroffene Arten: weitverbreitete Arten, Kulturfolger, vor allem Vögel und Insekten. Keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigung geschützter Arten.
Boden	<i>Standort für natürliche Vegetation und natürliche Bodenfruchtbarkeit:</i> unerhebliche Auswirkungen, da die Bebaubarkeit von bisher unbebauten Flächen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans (GRZ) begrenzt werden wird.  <i>Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und Filter/Puffer für Schadstoffe:</i> keine bzw. eher positive Auswirkungen, da durch Festsetzung wasserdurchlässige Befestigungen von privaten Verkehrsflächen erfolgt.
Klima und Luft	Unerhebliche Auswirkungen, da die Bebaubarkeit von bisher unbebauten Flächen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans (GRZ) begrenzt werden wird.
Landschaftsbild	Keine Auswirkungen da der Bebauungsplan nicht an die freie Landschaft angrenzt.
Kultur- und Sachgüter	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt, auf den Umgang mit Zufallsfunden wird im Bebauungsplan gesondert eingegangen.
Wechselwirkungen	Aus möglichen Wechselwirkungen ergeben sich weder eine zusätzliche Bedeutung noch eine Gefährdung von Funktionen des Naturhaushalts.
Sonstige umweltbezogene Erwägungen, Merkmale oder Probleme	Der Bebauungsplan ermöglicht eine behutsame Nachverdichtung im bereits erschlossenen und mit Infrastruktureinrichtungen ausgestatteten Innenbereich. Dadurch können in gewissem Umfang Bauflächen im Außenbereich vermieden und somit dem übergeordneten Planungsziel des flächensparenden Bauens entsprochen werden.

**7.3** Artenschutz

Die Eingriffssituation verändert sich durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans gegenüber dem bisherigen Zustand im Hinblick auf den Artenschutz nicht.

**8** Bodenordnung

Alle Grundstücke verbleiben in Privatbesitz, die Anlage neuer öffentlicher Erschließungsflächen ist nicht vorgesehen. Eine Bodenordnung wird daher nicht erforderlich.

**9** Städtebauliche Daten

Private Grundstücksflächen	5.907 m <sup>2</sup>
Fläche Geltungsbereich	<u>5.907 m<sup>2</sup></u>

Ringsheim, den xx.xx.xxxx

**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)

---

(Weber, Bürgermeister)

(Planverfasser i.A. d. Gemeinde)