

Gemeinde Ringsheim

7. Teiländerung des Bebauungsplans „Unterfeld II“

Satzung

Satzung der Gemeinde Ringsheim übe die 7. Teiländerung des Bebauungsplans „Unterfeld II“

Der Gemeinderat der Gemeinde Ringsheim hat am 18.07.2023 die 7. Teiländerung des Bebauungsplans „Unterfeld II“ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
3. 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)
4. Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 614), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41)
5. Die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist die Abgrenzung in der Planzeichnung, T 2.1, vom 18.07.2023 maßgebend; er umfasst die Flurstücke 5878/1 und 5878/2.

§ 2 Gegenstand der Änderung

- Schriftlicher Teil des Ursprungsplans (Unterlage datiert 05.03.1970; durch Landratsamt genehmigt 26.05.1971; Rechtskraft 28.06.1971)
- Zeichnerischer Teil des Ursprungsplans (Unterlage datiert 05.03.1970)
- Ergänzung des schriftlichen Teils des Ursprungsplans im Zuge der 1. Änderung (Unterlage datiert 26.03.1976; durch Landratsamt Ortenaukreis genehmigt am 07.07.1976)

§ 3 Für den Teilbereich der 7. Teiländerung maßgebliche Bestandteile des B.-Plans

a) maßgebliche Bestandteile

- | | |
|--|----------------|
| a1) Zeichnerischer Teil und schriftlicher Teil des Ursprungsplans | vom 05.03.1970 |
| a2) Ergänzung des schriftlichen Teils des Ursprungsplans im Rahmen der 1. Änderung | vom 26.03.1976 |
| a3) Planzeichnung der 7. Änderung als Deckblatt, T 2.1 | vom 18.07.2023 |
| a4) Änderung bzw. Ergänzung der Bebauungsvorschriften a1) und a2) im Rahmen der 7. Änderung, T 2.2 | vom 18.07.2023 |

b) beigelegt ist

- | | |
|-------------------------------------|----------------|
| b1) Begründung zur 7. Änderung, A 1 | vom 18.07.2023 |
|-------------------------------------|----------------|

§ 4 Bestandteile des Gesamt-Bebauungsplans „Unterfeld II“

Der Bebauungsplan besteht in seiner Gesamtheit mit Inkrafttreten der Satzung der 7. Änderung aus folgenden Teilen:

- Zeichnerischer und schriftlicher Teil des Ursprungsplans vom 05.03.1970
- Änderungsplan zum Bebauungsplan vom 26.04.1976 und schriftlichem Teil vom 25.03.1976 (1. Änderung)
- Ergänzungspläne vom 27.01.1977, 28.10.1977, 28.09.1979 und 25.06.1984 (2. bis 5. Änderung)
- Unterlagen der 6. Änderung (Deckblatt sowie Änderung der Bebauungsvorschriften) vom 21.07.2020
- Unterlagen der 7. Änderung (Deckblatt sowie Änderung der Bebauungsvorschriften) vom 18.07.2023

Dem Bebauungsplan beigelegt sind:

- | | |
|----------------------------------|----------------|
| - die Begründung | vom 05.03.1970 |
| - die Begründung zur 1. Änderung | vom 23.10.1975 |
| - die Begründung zur 2. Änderung | vom 27.01.1977 |
| - die Begründung zur 3. Änderung | vom 20.12.1977 |
| - die Begründung zur 4. Änderung | vom 26.04.1979 |
| - die Begründung zur 5. Änderung | vom 07.02.1984 |
| - die Begründung zur 6. Änderung | vom 21.07.2020 |
| - die Begründung zur 7. Änderung | vom 18.07.2023 |

§ 5 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 Bäume, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 (2) BauGB mit einer Geldbuße 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 7. Teiländerung des Bebauungsplans „Unterfeld II“ und der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan 7. Teiländerung des Bebauungsplans „Unterfeld II“ mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 18.07.2023 übereinstimmt.

Ringsheim, den 20.07.2023

(Weber, Bürgermeister)

Vermerk über die Rechtskraft

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan 7. Teiländerung des Bebauungsplans „Unterfeld II“ und über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan 7. Teiländerung des Bebauungsplans „Unterfeld II“ wurde im Amtsblatt („Mitteilungsblatt“) Nr. 30/2023 der Gemeinde Ringsheim vom 27.07.2023 veröffentlicht.

Ringsheim, den 28.07.2023

(Weber, Bürgermeister)

Planzeichenlegende

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugestaltung

Siehe Einscrib Nutzungsschablone

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

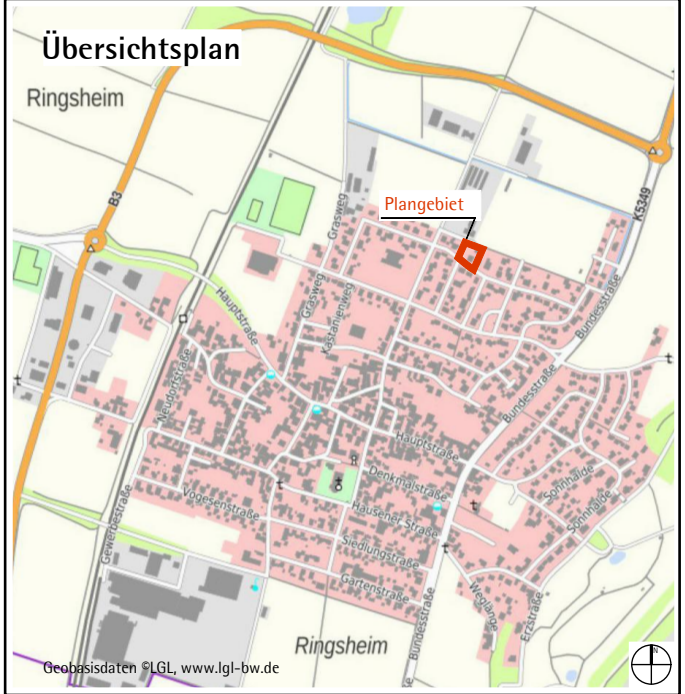
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Füllschema Nutzungsschablone

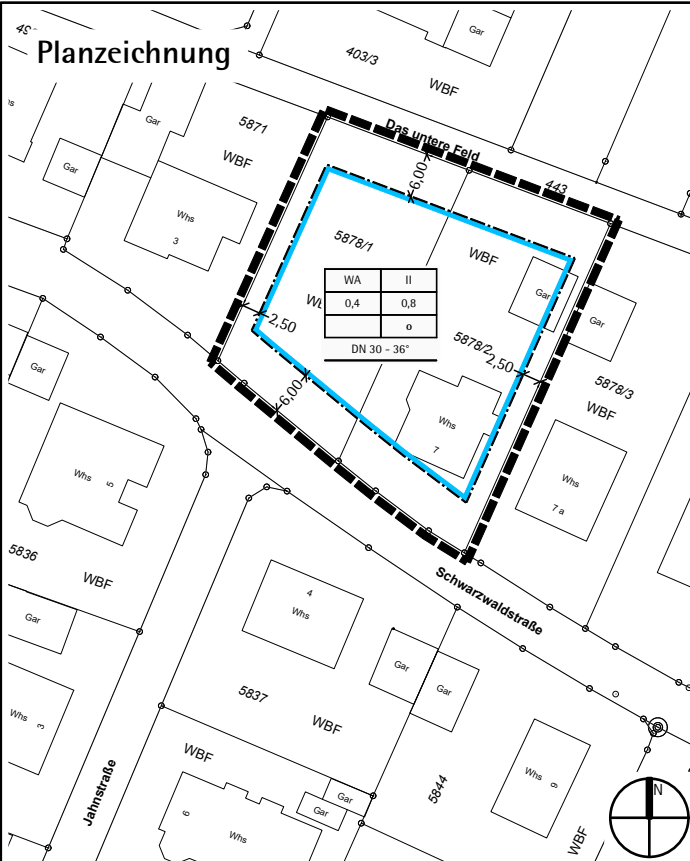
Nutzungsart	max. Zahl der Vollgeschosse
max. Grundflächenzahl	max. Geschossflächenz.
	Bauweise
	o offene Bauweise

Dachneigung

Übersichtsplan



Planzeichnung



Ausfertigung und Verfahrensvermerke

Fassung Aufstellungsbeschluss am 23.05.2023

Fassung Satzungsbeschluss am 18.07.2023

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Ausgefertigt, Ringsheim den 20.07.2023

Weber, Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist am 27.07.2023 in Kraft getreten.



Gemeinde Ringsheim
Bebauungsplan 7. Teiländerung „Unterfeld II“
Planzeichnung | T 2.1

Originalmaßstab 1 : 1000

Stand: 18.07.2023

Fassung: Satzung

MATHIS + JÄGLE Architekten
Untere Hauptstr. 33 77971 Kippenheim
T (07825) 36996 0 F (07825) 36996 10
E-mail info@mathis-jaegle.de

Gemeinde Ringsheim

7. Teiländerung des Bebauungsplans „Unterfeld II“

Bebauungsvorschriften

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

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. 614), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41)

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

Ergänzung [schräggestellter Text]
~~Streichung~~ [durchgestrichener Text] der Festsetzungen vom 05.03.1970 / 26.03.1976

A Festsetzungen

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

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

- 4.1 Für die Bestimmung der Höhen 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.
- 4.2 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 7,00 m. Der obere Bezugspunkt ist die gedachte Schnittkante Oberkante Dachhaut mit der Außenkante der Wand.
- 4.3 Es wird eine maximale Gesamthöhe von 9,50 m für bauliche Anlagen festgesetzt. Der obere Bezugspunkt (Gebäudeoberkante) ist der absolut höchste Punkt der baulichen Anlage. Die festgesetzte Höhe darf mit technischen Einrichtungen wie zum Beispiel Schornsteinen, Abluftanlagen, Antennenanlagen, Blitzschutzanlagen, Anlagen zur solaren Energieerzeugung um maximal 3 m überschritten werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 5

- ~~1. Der Grenzabstand muss mindestens 4,0 m betragen. Der Abstand zwischen den Hauptgebäuden mindestens 8,0 m. Mit Ausnahme der Wohngebäude bei denen nachbarliche Garagen beide Gebäude verbinden. Der Abstand der Hauptgebäude muss dort mindestens 6,0 m sein.~~
4. *Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit Dachüberständen von bis zu 60 cm sowie mit Vorbauten gemäß § 5 (6) Nr. 2 LBO sind allgemein zulässig.*

IV. Baugestaltung

§ 7

Gestaltung der Bauten:

- ~~1. Die Grundrisse der Bauten sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei sollen die Gebäudelängsseiten bei 1-geschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,0 m betragen.~~
- ~~2. Die Kniestockhöhe in Geschossen darf maximal betragen:

Bei 2-geschossiger Bebauung 30 cm
Bei 1-geschossiger Bebauung mit Steildach 90 cm
Bei 1-geschossiger Bebauung mit flachgeneigtem Dach 0 – 27° und 30 – 36° 30cm~~
- ~~3. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschossfußboden) ist möglichst niedrig zu halten, sie darf nicht mehr als 0,90 m betragen, gemessen vom eingeebneten Gelände.~~
- ~~4. An- und Vorbauten sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Verhältnis zum Hauptgebäude stehen, sich architektonisch einfügen und nach der BauNVO und der LBO zulässig sind. Dachgauben und Dachaufbauten sind nur an den Gebäuden mit Steildach 47 – 52° gestattet. Ein Dachausbau bei 3-geschossigen Gebäuden ist nicht zugelassen. Ein Dachausbau bei den 3-geschossigen Gebäuden ist nicht zugelassen.~~
- ~~5. Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten~~
6. Die Dachneigung muss bei Hauptgebäuden, bei 1-geschossiger Bauweise (mit oder ohne Kniestock) 47 – 52° bzw. 30 – 36° und 0 – 27° betragen.
Für Hauptgebäude sind in Abhängigkeit von der Zahl der Vollgeschosse folgende Dachneigungen zulässig:
- 30 – 36°

§ 8

Nebengebäude und Garagen:

- ~~1. Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.~~
- ~~2. Um größere Baukörper zu erhalten sind die vorgesehenen Garagen zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.~~
3. ~~Nebengebäude müssen 1-geschossig erstellt werden.~~ Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. *Oberer Bezugspunkt ist die gedachte Schnittkante Oberkante Dachhaut mit der Außenkante der Wand, unterer Bezugspunkt ist die gemittelte geplante Geländehöhe an der Außenwand. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen. Es sind Dachneigungen zwischen 0 und 36° zulässig.*

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

§ 9

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

- | | |
|---------------------------------------|--------------------------------|
| - Wohnungen bis zu 50,0 qm Wohnfläche | 1,0 Stellplatz je Wohneinheit |
| - Wohnungen bis zu 75,0 qm Wohnfläche | 1,5 Stellplätze je Wohneinheit |
| - Wohnungen über 75,0 qm Wohnfläche | 2,0 Stellplätze je Wohneinheit |

Sofern sich am Ende der Berechnung der Gesamt-Stellplatzzahl für ein Vorhaben in Summe eine nicht-Ganzzahl ergibt, so ist auf die nächste Ganzzahl aufzurunden (Bsp.: 2,5 -> 3)

B Hinweise und nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

1 Baugrund

Bei geotechnischen Fragen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2 Altlasten

2.1 Allgemeine Hinweise zu Altlasten

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

Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz,
Badstr. 20, 77652 Offenburg
Telefon 0781 / 805 - 9650, Fax 0781 / 805 - 9666,
Email wasserwirtschaft-boden@ortenaukreis.de

zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

3 Bodenschutz (§ 4 Abs. 1 BodSchG [Bodenschutzgesetz])

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einem sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt u.a. Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden. Für weitergehende Informationen ist das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Ansprechpartner, die Kontaktdaten sind unter voriger Ziffer genannt.

4 Artenschutz

In § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist ein umfassender Katalog an Verbotstatbeständen aufgeführt. So ist es beispielsweise untersagt, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu fangen, zu verletzen oder zu töten, sowie ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Ebenso dürfen ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden. Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich ein Störungsverbot. Während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten ist es verboten, die Tiere so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

5 Denkmalpflege; Archäologische Denkmalpflege, Bodenfunde (§§ 2, 8, 20 DSchG [Denkmalschutzgesetz])

5.1 Allgemeine Hinweise

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme 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 – Operative Archäologie (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

5.2 *Hinweise zu Kulturdenkmälern im Plangebiet*

Nach aktuell vorliegender Denkmalliste sind keine Denkmale im Plangebiet vorhanden.

6 *Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg*

Neben den Vorschriften des Baugesetzbuchs und der Landesbauordnung ist auch im Besonderen das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg zu beachten. Hierin sind u.a. maximal zulässige Höhen von Zäunen, Pflanzabstände usw. geregelt.

Ringsheim, den 20.07.2023

(Weber, Bürgermeister)

MATHIS + JÄGLE Architekten
PartGmbH

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

(Planverfasser i.A. d. Gemeinde)



Gemeinde Ringsheim

Bebauungsplan „Unterfeld II“

Schriftlicher Teil Ursprungsplan und 1. Änderung

Gemeinde: R I N G S H E I M

Landkreis: Ortenaukreis

S a t z u n g

über die Änderung des Bebauungsplans "Unterfeld II" Ringsheim.

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG), §§ 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151) (LBO) i.d.F. vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl. S. 352) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 22.12.1975 (Ges.Bl. 1976 S. 1) hat der Gemeinderat am 24. Mai 1976 die Änderung des Bebauungsplans "Unterfeld II", der am 11.6.1971 in Kraft getreten ist, als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans.

§ 2

Inhalt der Änderung

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans nach § 1 wird ersetzt durch den neuen zeichnerischen Teil vom 26. April 1976 nach Maßgabe der Begründung vom 23.10.1975.

§ 3

Bestandteile des geänderten Bebauungsplans

Neben den durch § 2 geänderten Bestandteilen des Bebauungsplans besteht der Bebauungsplan nunmehr aus:

1. Begründung vom 5.3.1970 und vom 23.10.1975,
2. Übersichtsplan,
3. den Bebauungsvorschriften vom 5.3.1970 und der Ergänzung hierzu vom 25.3.1976.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den auf Grund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ringsheim, den 24. Mai 1976

.....
(Greber), Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

für

Unterfeld II
=====

Ringsheim

1. Änderung

1 Planbearbeiter

ERICH BERBLINGER
FREIER ARCHITEKT
ARCHITEXTELISTE BAD-WÜRTTEMBERG 6400
7687 ETTENHEIM / TEL. 478

Ettenheim, den 26.4.1976

E. Berblinger
(Unterschrift)

4 Beschluß als Satzung

nach § 10 BBauG i. V. m. § 4 GO

am 24.5.1976

Ringsheim, den 26.5.1976



Bürgermeister

2 Aufstellung des Bebauungsplans

nach § 2 Abs. 1 BBauG durch Beschluß
des Gemeinderats vom 23.10.75

Ringsheim, den 26.5.76



G. ...
Bürgermeister

5 Genehmigung des Landratsamts —
Regierungspräsidiums

nach § 11 BBauG — i. V. m. § 2 Ziffer 1
der 2. DVO der Landesregierung

..., den ...

(Unterschrift)

3 Öffentliche Auslegung

nach § 2 Abs. 6 BBauG

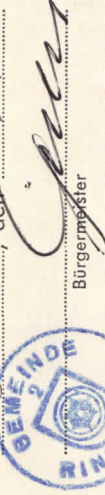
Öffentliche Bekanntmachung

am 31.10.75 durch Aushang u.

Öffentliche Auslegung Veröffentl.

vom 16.11.75 bis 16.12.75

Ringsheim, den 26.5.76



Bürgermeister

6 Inkrafttreten des Bebauungsplans

nach § 12 BBauG

Öffentliche Bekanntmachung

am ... durch ...

Öffentliche Auslegung

vom ... bis ...

..., den ...

Bürgermeister



A- Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I s.341) (BBauG)
2. §§ 1- 23 der Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I s.429) (BauNVO) in der Neufassung vom 26.11.1968 (BGBl. I s.1237)
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I s.21)
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. s.208)
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 und 5 Satz 4 der LBO für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl. s.151)

B- Festsetzungen:

I. - Art der baulichen Nutzung:

§ 1

Baugebiet:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert, die Festsetzung von Art und Begrenzung der Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

Entlang der Bundes-Straße ist gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn ein 20 m breiter Schutzstreifen von jeder Bebauung freizuhalten.

Zufahrten und Zugänge zur Bundes-Straße werden nicht gestattet.

§ 2

Ausnahmen:

Soweit in den §§ 3 und 4 Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplanes, sofern die Eigenart der Baugebiete im allgemeinen gewahrt bleibt.

~~Im Mischgebiet sind auch Einkaufszentren und Verbraucher-
märkte im Sinne des § 14 Abs. 3 der BauNVO zugelassen.~~

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen:

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
2. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.
3. Auf der nicht überbaubaren Schutzfläche entlang der Bundes-Straße dürfen auch keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO vom 26.11.1968 (BGBl. I s.1231) errichtet werden.

II. - Mass der baulichen Nutzung:

§ 4

1. Das Mass der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Bebauungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweilige zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO, als festgesetzt.
2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend. Mit Ausnahme im Bereich des Mischgebietes, dort ist höchstens 2- geschossig mit Dachneigung $30^\circ - 36^\circ$ gestattet.
3. Im nördlichen Mischgebiet sind entlang der Straßen, Parkstreifen mit einer Tiefe von 6,0 m einzurichten, dahinter ein Grünstreifen von 10,0 m, in dessen Bereich Eingangs- und Kontrollgebäude, Pförtnerhaus und Wohngebäude, jedoch nur 1- geschossig, gestattet sind. Im anschließenden Bereich von 12,0 m sind 2- geschossige Büro- und Wohngebäude gestattet.
- Rechtlich-
mässige
Bestand*

III. - Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen:

§ 5

1. Grenzabstände:

- Der Grenzabstand muß mindestens 4,0 m betragen. Der Abstand zwischen den Hauptgebäuden mindestens 8,0 m. Mit Ausnahme der Wohngebäude bei denen nachbarliche Garagen beide Gebäude verbinden. Der Abstand der Hauptgebäude muß dort mindestens 6,0 m sein.
2. Als Bauweise wird offene Bauweise festgesetzt.
3. Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude, sowie für die Dachform, sind die Eintragungen im Bebauungsplan massgebend. Ausnahmen können nur zugelassen werden im Bereich der 1- geschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung $30^\circ - 36^\circ$ und $0^\circ - 27^\circ$.

§ 6

Überbaubare Grundstücksflächen:

1. Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen, erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
2. Im Bereich der 20 kV-Anlagen des Badenwerkes sind die im VDE-0210/5.69, § 14 angegebenen Sicherheitsabstände einzuhalten.
3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

IV. - Baugestaltung:



26. Mai 1971

Gestaltung der Bauten:

1. Die Grundrisse der Bauten sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei sollen die Gebäudelängsseiten bei 1- geschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,0 m betragen.
2. Die Kniestockhöhe darf maximal betragen:
Bei 2- geschossigen Bebauung 30 cm
Bei 1- geschossiger Bebauung mit Steildach 90 cm
Bei 1- geschossiger Bebauung mit flachgeneigtem Dach
0 - 27° und 30° - 36° 30 cm
3. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante - Erdgeschossfussboden) ist möglichst niedrig zu halten, sie darf nicht mehr als 0,90 m betragen, gemessen vom eingeebneten Gelände.
4. An- und Vorbauten sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Verhältnis zum Hauptgebäude stehen, sich architektonisch einfügen und nach der BauNVO und der LBO zulässig sind. Dachgauben und Dachaufbauten sind nur an den Gebäuden mit Steildach 47° - 52° gestattet. Ein Dachausbau bei den 3- geschossigen Gebäuden ist nicht zugelassen.
5. Fenstöffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
6. Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden, bei 1- geschossiger Bauweise (mit oder ohne Kniestock) 47° - 52° bzw. 30° - 36° und 0 - 27° betragen.

§ 8

Nebengebäude und Garagen:

1. Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten, baulichen Zusammenhang zu bringen.
2. Um größere Baukörper zu erhalten, sind die vorgesehenen Garagen zweier benachbarten Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.
3. Nebengebäude müssen 1- geschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

Einfriedigungen:

1. Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten.

Gestattet sind:

Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern, einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzungen, quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzungen oder schmiedeeiserne Gitter.

2. Die Verwendung von Stachel- und Maschendraht ohne Rohrrahmen an den Straßenfronten, als Einfriedigung ist nicht gestattet. Um größere Straßenräume und bessere Verkehrsverhältnisse zu schaffen, kann die Gemeindeverwaltung anordnen, daß wenn erforderlich, die Einfriedigungen auf die Hausflucht zurückzusetzen sind.

§ 10

Grundstücksgestaltung und Vorgärten:

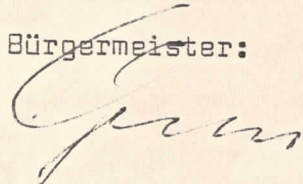
1. Anfüllung und Abtragungen auf das Grundstück sind so durchzuführen, daß die angegebenen, natürlichen Gelände-verhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Gelände-verhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
2. Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.

~~§ 11~~~~Ausnahmen und Befreiungen:~~

~~Für Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften dieser Festsetzung des Bebauungsplanes, gelten § 31 BBauG und § 94 LBB~~

Ringsheim, den 5.3.70

Der Bürgermeister:



Gemeinde Ringsheim

Ergänzung der Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Unterfeld II"

gemäß Gemeinderatsbeschuß vom 25. März 1976 (öfftl. Sitzung Nr. 3/1976)

In die Bebauungsvorschriften werden folgende Anträge der Badenwerk AG. mit aufgenommen:

1. das Niederspannungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.
2. der Badenwerk AG. wird die Genehmigung erteilt für den Einbau von Niederspannungs-Verteilerschränken und Beleuchtungsmasten der öffentlichen Straßenbeleuchtung auch auf den im Bebauungsplan als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen. Art, Anzahl und Einbauorte der Kabelverteilerschränke und Straßenbeleuchtungsmasten werden zu gegebener Zeit von der Badenwerk AG. im Einvernehmen mit der Gemeinde Ringsheim festgelegt.

Ringsheim, 26. März 1976

Der Bürgermeister:



[Handwritten signature]
(Greber)

Gemeinde: R I N G S H E I M

Landkreis: Ortenaukreis

Bebauungsplan "Unterfeld II" Ringsheim

1. Änderung

Gemeinderatsbeschluss in öffentl. GR-Sitzung am 23.10.1975

Begründung

Seit Aufstellung des Bebauungsplans und dessen Genehmigung vom 26. Mai 1971 und der in der Zwischenzeit durchgeführten Umlegung ergaben sich bezüglich der baulichen Nutzung der einzelnen Grundstücke andere Gesichtspunkte.

Die Bauplatznachfrage ist zwar nach wie vor etwa dieselbe geblieben, jedoch tendiert der allgemein Bauwillige mehr zum ein- bzw. zweigeschossigen Gebäude. Der Mietwohnungsbau ist zur Zeit überhaupt nicht gefragt.

Ringsheim, den 23. Oktober 1975


(Greber)
Bürgermeister.

Gemeinde Ringsheim

7. Teiländerung des Bebauungsplans „Unterfeld II“

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung.....	2
2	Lage des Plangebiets	3
3	Verfahrensart und Verfahrensschritte	3
3.1	Verfahrensart	3
3.2	Verfahrensübersicht.....	5
4	Vorhandene baurechtliche Beurteilungsgrundlage.....	5
5	Geltungsbereich, Erschließung und technische Infrastruktur	5
6	Ausgleichsmaßnahmen, Umweltbelange und Artenschutz	6
6.1	Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB	6
6.2	Umweltbelange	6
6.3	Artenschutz	6
7	Begründung von Planinhalten und Festsetzungen.....	6
7.1	Allgemeine Begründung	6
7.2	Darstellung und Begründung der einzelnen Änderungen.....	7

1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass der 7. Teiländerung des Bebauungsplans ist die Absicht des Eigentümers des bisher unbebauten Flurstücks 5878/1, ein Wohnhaus zu errichten. Die baurechtlich zulässige Ausnutzung des Grundstückes ist durch die Lage der Baugrenzen jedoch stark eingeschränkt. Die Festsetzung der Baugrenzen auf den Flurstücken 5878/1 und 5878/2 ist heute nicht mehr nachvollziehbar. Städtebauliche oder gestalterische Gründe sind nicht herleitbar, da die nördlichen Baugrenzen der östlich und westlich angrenzenden Grundstücke deutlich weiter nördlich verlaufen. Auch die winkelförmige Ausbildung des Baufensters gibt heute Rätsel auf.

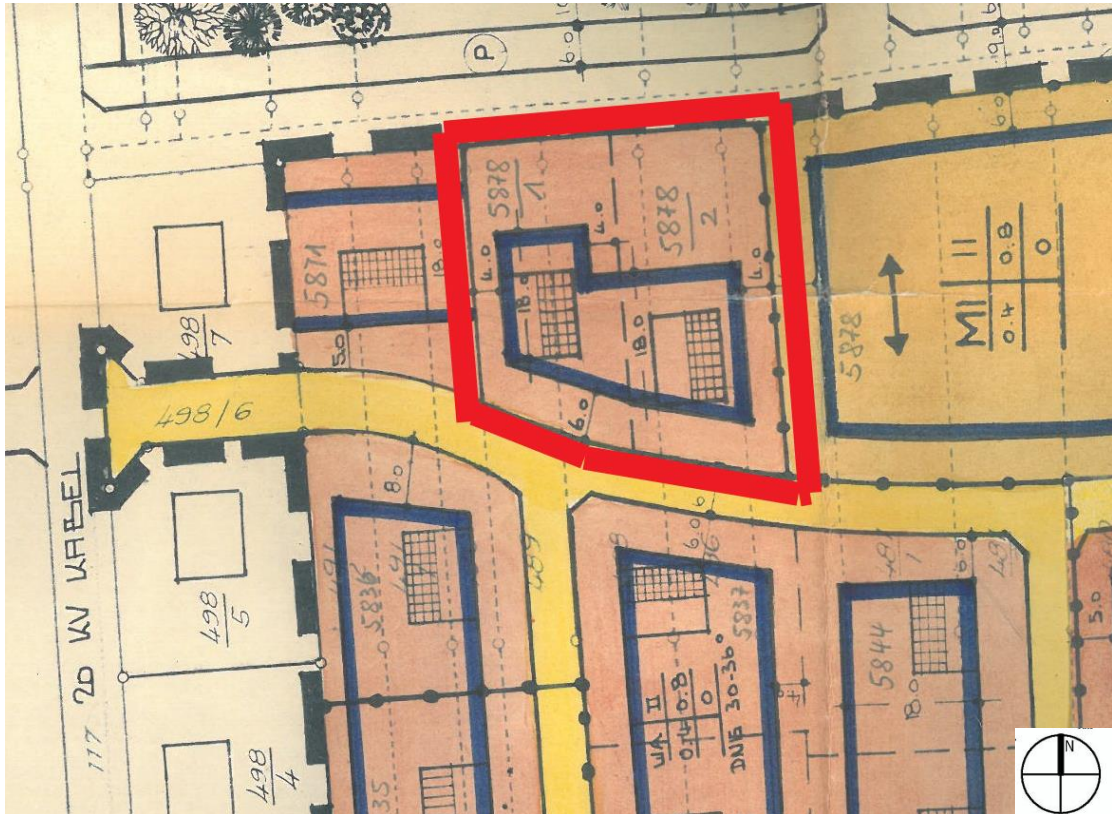


Abb.: Zeichnerischer Teil des bisher für die Flurstücke 5878/1 und 5878/2 geltenden Bebauungsplans; Plangebiet der 7. Teiländerung rot markiert

Der ursprüngliche Bebauungsplan stammt aus den 1970er Jahren und lässt nach heutigen Maßstäben nur eine geringe Ausnutzung des Baugrundstücks zu. Neben der bereits beschriebenen Thematik der Baugrenzen setzt der Bebauungsplan z.B. auch Mindestgrenzabstände von 4,0 m an Stelle der heute nach Landesbauordnung (LBO) erforderlichen 2,5 m fest. Die Verwaltung sieht es im Zug der Änderung des Bebauungsplans für das Flurstück 5878/1 als Sinnvoll an, das direkt angrenzende Grundstück 5878/2 in den Planbereich zur Änderung des Bebauungsplans miteinzubeziehen, da vermutlich bei einer später möglichen Nachverdichtung oder Erweiterung die engen Festsetzungen des alten Bebauungsplans dort ähnliche Probleme aufwerfen würde.

Die hier vorliegende 7. Teiländerung des Bebauungsplans soll kurzfristig umgesetzt werden, um dem Bauherrn die zeitnahe Umsetzung seines Bauvorhabens zu ermöglichen. Die Gemeinde Ringsheim beabsichtigt, mittelfristig den Bebauungsplan „Unterfeld II“ hinsichtlich des im Plangebiets vorhandenen Nachverdichtungspotenzials zu überprüfen und einen neuen Bebauungsplan mit zeitgemäßen Festsetzungen aufzustellen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde Ringsheim folgende Ziele:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung u.a. durch Vorgaben gestalterischer Leitlinien unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung
- Schaffung von Wohnbauflächen durch Ausschöpfung von Nachverdichtungspotenzialen in bereits vorhandenen innerörtlichen Baugebietsflächen
- Bessere Ausnutzung vorhandener gemeindlicher Infrastruktur, insbesondere Erschließungsanlagen
- Erfüllung der übergeordneten Vorgaben des flächensparenden Bauens

2 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Ortslage der Gemeinde Ringsheim. Es wird im Süden von der Schwarzwaldstraße begrenzt.

3 Verfahrensart und Verfahrensschritte

3.1 Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §§ 6 Abs. 5 Satz 3 und 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Die Voraussetzungen für die Wahl des Verfahrens sind nach § 13a (1) S. 2 Nr. 1 BauGB erfüllt:

Zweck des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan wird eine Nachverdichtung ermöglicht. Der Bebauungsplan stellt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

Die im Geltungsbereich des Plangebiets liegende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO umfasst eine Fläche von ca. 672 m².

Berechnungsgrundlage:

$$\text{Baugrundstücksflächen } 1.680 \text{ m}^2 \quad \times \quad \text{max. zul. GRZ } 0,4 \quad = \quad 672 \text{ m}^2$$

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

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.

Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche die Notwendigkeit der Beachtung von Pflichten nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zur

Folge hätten. Störfallbetriebe sind weder innerhalb der Gemarkungsfläche der Gemeinde Ringsheim noch der angrenzenden Gemeinden vorhanden.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter

Aufgrund der Vorhabens- und Standortmerkmale des Bebauungsplans sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Nutzungen, Qualitäten und Schutzgüter am Standort und im Einwirkungsbereich zu erwarten:

Schutzgut	Auswirkungen des Bebauungsplans
Mensch	Gegenüber den bisher zulässigen Nutzungen ergeben sich keine wesentlich veränderten negativen Auswirkungen.
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 auf Grund der geringen Größe des Plangebiets und der bereits vorhandenen Bebauung. <i>Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und Filter/Puffer für Schadstoffe:</i> Unerhebliche Auswirkungen auf Grund der geringen Größe des Plangebiets.
Wasser	<i>Grundwasser:</i> die Grundwasserneubildung wird auf Grund der geringen Größe des Plangebiets und der bereits vorhandenen Bebauung nicht beeinflusst. <i>Oberflächengewässer:</i> nicht betroffen. <i>Hochwasser:</i> nicht betroffen.
Klima und Luft	Unerhebliche Auswirkungen auf Grund der geringen Größe des Plangebiets und der bereits vorhandenen Bebauung.
Landschaftsbild	Keine Auswirkungen da sich das Plangebiet innerhalb der Ortslage befindet und nicht an die freie Landschaft angrenzt.
Kultur- und Sachgüter	Keine Auswirkungen da keine Kulturgüter im Plangebiet bekannt sind. Allgemeiner Hinweise zu Bodenfunden im Bebauungsplan.
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.

3.2 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB und Beschluss, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (2) BauGB durchzuführen. 23.05.2023

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) BauGB kann entsprechend dem Verweis auf § 13 (2) Nr. 1 BauGB („vereinfachtes Verfahren“) von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Hiervon wurde Gebrauch gemacht, da das Plangebiet bereits im Wesentlichen bebaut ist und erhebliche Nutzungskonflikte nicht zu erwarten sind.

Im „vereinfachten Verfahren“ gem. § 13 (2) Nr. 1 BauGB wird ferner von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1) BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Entwurfsbilligung und Beschluss der öffentlichen Auslegung 23.05.2023

Ortsübliche Bekanntmachung von Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt Nr. 23/2023 der Gemeinde Ringsheim. Im Zuge dieser Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. 08.06.2023

Offenlage des Bebauungsplanentwurfs mit Planzeichnung, schriftlichem Teil und Begründung in der Fassung vom 23.05.2023 gemäß § 3 (2) BauGB 16.06.2023 bis 17.07.2023

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.06.2023 gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und es wurde ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. 16.06.2023 bis 17.07.2023

Behandlung der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen, Fassung Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB 18.07.2023

Ortsübliche Bekanntmachung des am 18.07.2023 gefassten Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt Nr. 30/2023 der Gemeinde Ringsheim 27.07.2023

4 Vorhandene baurechtliche Beurteilungsgrundlage

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, die festgesetzte Nutzungsart (WA) bleibt unverändert.

5 Geltungsbereich, Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet umfasst zwei Flurstücke. Das Plangebiet ist verkehrstechnisch bereits voll erschlossen. Gegenwärtig sind keine weiteren öffentlichen Verkehrserschließungsmaßnahmen geplant. Das Gebiet wird über vorhandene Leitungsnetze mit Strom, Telekom, Breitband, Frischwasser und Gas versorgt. Ebenso ist eine zentrale Abwasserentsorgung vorhanden. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nach derzeitigem Kenntnisstand vorhanden.

6 Ausgleichsmaßnahmen, Umweltbelange und Artenschutz

6.1 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.

6.2 Umweltbelange

Von dem Bebauungsplan sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange des § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu erwarten, siehe auch Ziff. 3.1

6.3 Artenschutz

Die Eingriffssituation verändert sich gegenüber dem bisherigen Zustand im Hinblick auf den Artenschutz nicht. Eine erhebliche Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten kann ausgeschlossen werden, da entsprechende Lebensräume aufgrund der bereits vorhandenen intensiven Nutzung fehlen.

7 Begründung von Planinhalten und Festsetzungen

7.1 Allgemeine Begründung

Die Konzeption des Bebauungsplans „Unterfeld II“ geht auf das Jahr 1970 zurück. Der ursprüngliche Plan sah in einigen Bereichen des Plangebiets verdichteten Wohnungsbau in Form von Reihenhäusern vor, in weiten Teilen des Plangebietes waren zwei Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben. Die später tatsächlich vorhandene Nachfrage bestand aber offensichtlich nach eingeschossigen, freistehenden Einzelhäusern mit flachen Dächern so dass zwischen 1977 und 1984 im Rahmen der 2. bis 5. Teiländerungen jeweils durch Deckblätter die Festsetzungen von zweigeschossiger auf eingeschossige Bauweise geändert wurden. Im Jahr 2020 erfolgte die 6. Teiländerung im östlichen Bereich des Plangebiets „Unterfeld II“, auch hier war der Wunsch nach Nachverdichtung und die Einschränkungen des Bebauungsplans Auslöser für die Änderung.

Die heute nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans verhindern sinnvolle Lösungen bei der Bebauung des noch unbebauten Flurstücks 5878/1 bzw. später anstehenden Umbauten oder Erweiterung des vorhandenen Einzelhauses / Nachverdichtung auf dem Flurstück 5878/2.

Um das Erscheinungsbild des Plangebiets entsprechend der vorhandenen 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 Festsetzung zur erforderlichen Anzahl der Stellplätze wird durch die Lage von Ringsheim im ländlichen Raum erforderlich. Das Angebot des ÖPNV im Plangebiet ist im Vergleich mit Ballungszentren eher gering. In der Regel verfügt jeder Haushalt im Schnitt über mindestens zwei motorisierte Fahrzeuge. Die erforderliche Zahl der Stellplätze wird in Abhängigkeit von der jeweiligen Wohnungsgröße differenziert festgesetzt, um der realistisch möglichen Zahl der Nutzer Rechnung zu tragen und für die Schaffung kleinerer Wohnungen nicht zu hohe Hürden durch hohe Stellplatzanforderungen aufzubauen. 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. Dagegen findet für Beherbergungsbetriebe § 37 (1) S. 2 LBO i.V.m. der jeweils gültigen VwV-Stellplätze Anwendung.

7.2 Darstellung und Begründung der einzelnen Änderungen

Festsetzung		Inhalt der Änderung	Begründung der Änderung
Zeichn. Teil T 2.1	nördliche Baugrenze nach Norden verschoben	Abstand von der nördlichen Baugrenze zur nördlichen Grundstücksgrenze 6,0 m, analog der östlich und westlich angrenzenden Baugrundstücke	Bessere Grundstücksausnutzung zur Ermöglichung von Nachverdichtung
	seitliche Baugrenzen	Grenzabstände von 4,0 m auf 2,5 m verringert	Bessere Grundstücksausnutzung zur Ermöglichung von Nachverdichtung

Festsetzung		Inhalt der Änderung	Begründung der Änderung
Bebauungsvorschriften T 2.2	II. / Maß der baulichen Nutzung, § 4	Einführung einer absoluten Höhenbegrenzung (maximale Gebäudehöhe) von 9,50 m sowie einer maximalen Wandhöhe von 7,00 m	Begrenzung einer möglichen Verschattung, Klärung einer bisher inkonsequenten Festsetzung (Sockelhöhe und Kniestockhöhe waren begrenzt, Geschosshöhe des Vollgeschosses jedoch nicht)
	III. / Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, § 5 / 1.	Streichung Punkt 1. (Grenzabstand der Hauptnutzung von 4,0 m); Allgemeine Zulässigkeit von Dachüberständen und untergeordneten Bauteilen außerhalb der Baugrenze	Bessere Grundstücksausnutzung zur Ermöglichung von Nachverdichtung
	IV. / Baugestaltung, § 7 / 1. bis 5.	Streichung Punkte 1. bis 3 sowie 5. (Gestaltungsvorschriften, Kniestockhöhen, Ausbauverbot Dachgeschoss)	Festsetzungen zu Gestaltung im wesentlich nicht objektiv Prüfbar („...harmonisch“); Ersatz der Kniestockhöhe durch Festsetzung einer maximalen Gesamtgebäudehöhe; Verbot Ausbau des Dachgeschosses nicht mehr zeitgemäß.
	IV. / Baugestaltung, § 7 / 6.	Neuformulierung (Dachneigungen)	Klarstellung und flexiblere Handhabung
	IV. / Nebengebäude und Garagen, § 8 / 1., 2.	Streichung Punkte 1. und 2. (Gestaltungsvorschriften)	Festsetzung nicht objektiv prüfbar („guter baulicher Zusammenhang“); flexiblere Bebaubarkeit des Grundstücks

Festsetzung		Inhalt der Änderung	Begründung der Änderung
Bebauungs- vorschriften T 2.2	IV. / Nebengebäude und Garagen, § 8 / 3.	Ergänzung Definition der Bezugspunkte für Höhenfestsetzung; Entfall Vorgaben zu Material; Erweiterung zulässige Dachneigungen	Klarstellung und flexiblere Handhabung
	V. / Stellplatzverpflichtung § 9	Zusätzlich eingefügt	Es wird sichergestellt, dass ausreichend Stellplätze auf dem eigenen Grundstück hergestellt werden

Ringsheim, den 20.07.2023

(Weber, Bürgermeister)

MATHIS + JÄGLE Architekten
PartGmbH

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

(Planverfasser i.A. d. Gemeinde)