

Gemeinde Ringsheim

Bebauungsplan „Barbara-Quartier“

Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Inhalt	A	Planungsrechtliche Festsetzungen	Seite	1
	B	Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)	Seite	10
	C	Hinweise und Empfehlungen	Seite	13

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

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

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

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

A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

A.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

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

Zulässig sind:

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

Unzulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Ferienwohnungen im Sinne des § 13a Satz 1 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

A.2.1 Zulässige Grundfläche

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

A.2.2 Zahl der Vollgeschosse

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

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

A.2.3.1 Die Höhe des unteren Höhenbezugspunkts für Wandhöhen und maximale Gebäudehöhe in der Nutzungsschablone Nr. 2 wird auf 171,60 mNN festgesetzt.

A.2.3.2 Für die übrigen Nutzungsschablonen gilt: Unterer Höhenbezugspunkt ist jeweils der höchste zulässige Punkt der öffentlichen Straßenverkehrsfläche bzw. öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nach Ziff. A. 16 Abs. 2 Satz 1 in dem Abschnitt der Erschließungsstraße, der an das Baugrundstück angrenzt, rechtwinklig gemessen von der straßenseitigen Grenze des Baugrundstücks und ohne Berücksichtigung der Über- oder Unterschreitung nach Ziff. A. 16 Abs. 2 Satz 2. Wird ein Grundstück von mehreren Straßen erschlossen, so kann die Straße mit dem jeweils höheren Maß als unterer Bezugspunkt gewählt werden.

A.2.3.3 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 an der Traufe. Bei baulichen Anlagen ohne Dach gilt der absolut höchste Punkt der baulichen Anlage 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 Anzahl der Vorbauten wird auf zwei je Gebäudeseite begrenzt. Die festgesetzte Wandhöhe darf mit Gauben um bis zu 2,5 m überschritten werden.

A.2.3.4 Die maximale Gebäudehöhe (= absolut höchster Punkt der baulichen Anlage) wird durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

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

Der absolut höchste Punkt der baulichen Anlage darf mit technischen Einrichtungen wie zum Beispiel Schornsteinen, Abluftanlagen, Antennenanlagen, Blitzschutzanlagen, Anlagen zur solaren Energieerzeugung um bis zu 1,0 m überschritten werden. In technisch begründeten Ausnahmefällen (z.B. Funkantennen) kann eine Überschreitung von mehr als 1,0 m bis zum technisch erforderlichen Maß der Anlage zugelassen werden.

A.2.3.5 Die maximalen Wandhöhen und Gebäudehöhen gelten für bauliche Anlagen innerhalb der jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) einschließlich hervortretender Gebäudeteile. Im Übrigen gilt außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 3,50 m über dem jeweiligen unteren Bezugspunkt.

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

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

A.3.1.1 Als abweichende Bauweise wird die offene Bauweise mit der Maßgabe festgesetzt, dass die Länge der Garagengeschosse von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen mehr als 50 m betragen darf.

A.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2, (3) BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

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

A.4.1.1 Die Baulinie zur „Alten Bundesstraße“ gilt für oberirdische Hauptgebäude; für unterirdische bauliche Anlagen bzw. Teile baulicher Anlagen gilt diese Baulinie als Baugrenze.

A.4.1.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO und sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zugelassen werden, soweit nicht sonstige Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen.

A.4.1.3 Dachüberstände:

Die Überschreitung festgesetzter Baulinien und Baugrenzen mit Dachüberständen um bis zu 60 cm kann zugelassen werden

- innerhalb von im zeichnerischen Teil gekennzeichneten „Flächen für Dachüberstände [DÜ]“,
- innerhalb von im zeichnerischen Teil gekennzeichneten „Flächen für offene und überdeckte Stellplätze [St]“,
- innerhalb von im zeichnerischen Teil gekennzeichneten „Tiefgaragen und deren Zufahrten [TG]“.

An der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu öffentlichen Erschließungsstraßen darf dabei ein Mindestabstand von 50 cm zur Grenze nicht unterschritten werden. Maßgeblich ist dabei die Außenkante des der Grenze am nächsten gelegenen Bauteils (z.B. Außenkante Dachrinne).

Im Übrigen bleiben § 23 (2) Satz 2 bzw. (3) Satz 2 BauNVO unberührt.

A.5 Flächen für Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze / Carports (§ 12 BauNVO)

A.5.1 Tiefgaragen und deren Zufahrten sind nur zulässig:

- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster),
- innerhalb von im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen für Tiefgaragen.

A.5.2 Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Vor der Zufahrtsöffnung von Garagen ist zu öffentlichen Erschließungsstraßen ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten, rechtwinklig gemessen von der Zufahrtsöffnung.

A.5.3 Offene Stellplätze sowie überdeckte Stellplätze (Carports) sind nur zulässig:

- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster),
 - innerhalb der im „zeichnerischen Teil“ ausgewiesenen Flächen für offene und überdeckte Stellplätze,
 - innerhalb der Flächen für Tiefgaragen.
-

Ein überdeckter Stellplatz (Carport) ist eine an der Zufahrtsseite sowie an den links und rechts angrenzenden Seiten offene bauliche Anlage. Mit der Dachkante ist ein horizontaler Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

A.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

- A.6.1** Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Abweichend davon kann außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen je Baugrundstück eine Nebenanlage zugelassen werden; diese darf bei Gebäuden einen Brutto-rauminhalt von 50 m³, im Übrigen eine überdeckte Fläche von 50 m² nicht überschreiten; zu öffentlichen Verkehrsflächen hin muss mit solchen Nebenanlagen ein horizontaler Mindestabstand von 1,0 m eingehalten werden. Die maximale Höhe von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO wird auf 3,5 m über dem unteren Höhenbezugspunkt des Baugrundstücks nach Ziff. A.2.3 begrenzt.

Hinweis: Für Grenzgebäude gelten zusätzlich die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

- A.6.2** Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO [Anlagen zur Ver- und Entsorgung] sind innerhalb der gesamten Grundstücksflächen zulässig.

A.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird wie folgt festgesetzt:

Nutzungsschablone Nr.	Hausform	max. Zahl der Wohnungen je Gebäude
1a	Einzelhaus	6
1b	Einzelhaus	6
	Doppelhaushälfte	3
2	Einzelhaus	10
3a	Einzelhaus	2
	Doppelh. / Reihenh.	1
3b	Einzelhaus	2

A.8 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ (Trafostation) dienen der Unterbringung baulicher Anlagen, Betriebe und Nebenanlagen zur Verteilung, Umwandlung, Speicherung und Stabilisierung der örtlichen Versorgung mit Strom.

A.9 Flächen für die Abfallbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen mit der Zweckbestimmung „Abfallentsorgung“ dienen zur Aufstellung der Müllbehälter am Abfuhrtag.

A.10 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im Zeichnerischen Teil sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ausgewiesen. Diese Flächen dienen vorwiegend der Anpflanzung von Nutz- und Zierpflanzen. Bauliche Anlagen sind zulässig, sofern sie lediglich von untergeordneter Bedeutung sind und der Zweckbestimmung der Grünfläche dienen.

A.11 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Die Baugrundstücke sind auf die festgesetzte Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße nach Ziff. A. 16 Abs. 2 Satz 1 und Satz 2 aufzuschütten, es gilt dabei jeweils der tiefste zulässige Punkt der Straßenoberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche als Mindestmaß. Wird ein Grundstück von mehreren Straßen erschlossen, so kann die Straße mit dem jeweils tieferen Maß als Bezugspunkt gewählt werden. Dabei sind Abweichungen vom Bezugspunkt von 0,25 m nach oben und unten allgemein zulässig. Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossen sowie Abfahrten von in Untergeschossen gelegenen Garagen sind allgemein zulässig.

A.12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

A.12.1 Schutz des Grundwassers

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

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

A.12.2 Maßnahmen Artenschutz

A.12.2.1 Insektenfreundliche Beleuchtung

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

A.12.2.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Ein Teil der baubedingten Auswirkungen lässt sich durch die folgenden Vermeidungsmaßnahmen auf das unumgängliche Minimum reduzieren:

Rückschnitt-/ Rodungsfristen: Gehölze, die sich im Baufeld befinden, müssen gemäß Vorgabe § 39 BNatSchG, von Anfang Oktober bis Ende Februar entfernt werden.

Schonen Gehölzbestand: Grundsätzlich gilt, dass so viele Altbäume/ Gehölzbereiche wie möglich als Brutplätze/ Nahrungsquellen erhalten bleiben sollten. Es sollte nur so gering wie möglich in die bestehenden Gehölzstrukturen eingegriffen werden.

Schützen benachbarter Gehölzbestände: Hochwertige Gehölzbereiche im Umfeld der Baustelle (Streuobstbestände südlich, Baumreihe westlich) sind im Gelände durch ein Flatterband o.ä. zu kennzeichnen, um sie vor Materialablagerungen, Beschädigungen, Befahren der Flächen oder sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen.

Ökologische Baubegleitung: Die korrekte Umsetzung aller Maßnahmen muss vor Ort im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung kontrolliert, angeleitet und dokumentiert werden.

A.13 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25a und b BauGB)

Im Gebiet dürfen nur laubabwerfende Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Es wird empfohlen, gebietsheimische Pflanzen (Herkunftsgebiet 6 oder 7: Oberrheingraben, Süddeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden. Für Wiesenansaat ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

A.13.1 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen

Die privaten Grundstücke sind mit Hochstamm-Obstbäumen und Sträuchern zu bepflanzen:

- Grundstücke < 300 m² sind mit mindestens einem Strauch zu bepflanzen.
- Grundstücke mit einer Größe von 300 m² bis 500 m² sind mit mindestens einem Baum sowie mit einem Strauch zu bepflanzen.
- Grundstücke > 500 m² sind mit mindestens zwei Bäumen sowie mit zwei Sträuchern zu bepflanzen.

Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

A.13.2 Randeingrünung auf privaten Grundstücksflächen (Pflanzgebot P1)

Innerhalb des mit „P1“ gekennzeichneten Bereichs auf den privaten Grundstücksflächen ist angrenzend zur landwirtschaftlichen Fläche in einem Abstand von mind. 0,5 m zu dieser eine 3-reihige dichte, standortgerechte Hecke als Immissionsschutz anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

Hinweis: **Pflanzungen im Bereich der öffentlichen Flächen (Pflanzgebot P2)** erfolgen auf Grundlage der Ausführungsplanung des Büros PLU

A.14 Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 und § 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Im zeichnerischen Teil mit „LR“ gekennzeichnete Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Ringsheim zu belasten. Die gekennzeichneten Bereiche müssen von dauerhaften baulichen Anlagen jeglicher Art mit Ausnahme von Stellplätzen und Lagerflächen freigehalten werden.

A.15 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

A.15.1 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor den Straßenverkehrsimmissionen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden.

Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile¹ von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel²:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit:

L_a	Maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2
$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$	für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel gemäß DIN 4109² Tabelle 7

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
I	55
II	60
III	65
IV	70

¹ Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_g zur Grundfläche des Raumes S_g nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

² DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen. 2018.

Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude/Fassaden, die in den gekennzeichneten Bereichen liegen zu erbringen. Wird im Baugenehmigungs- oder Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung), können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

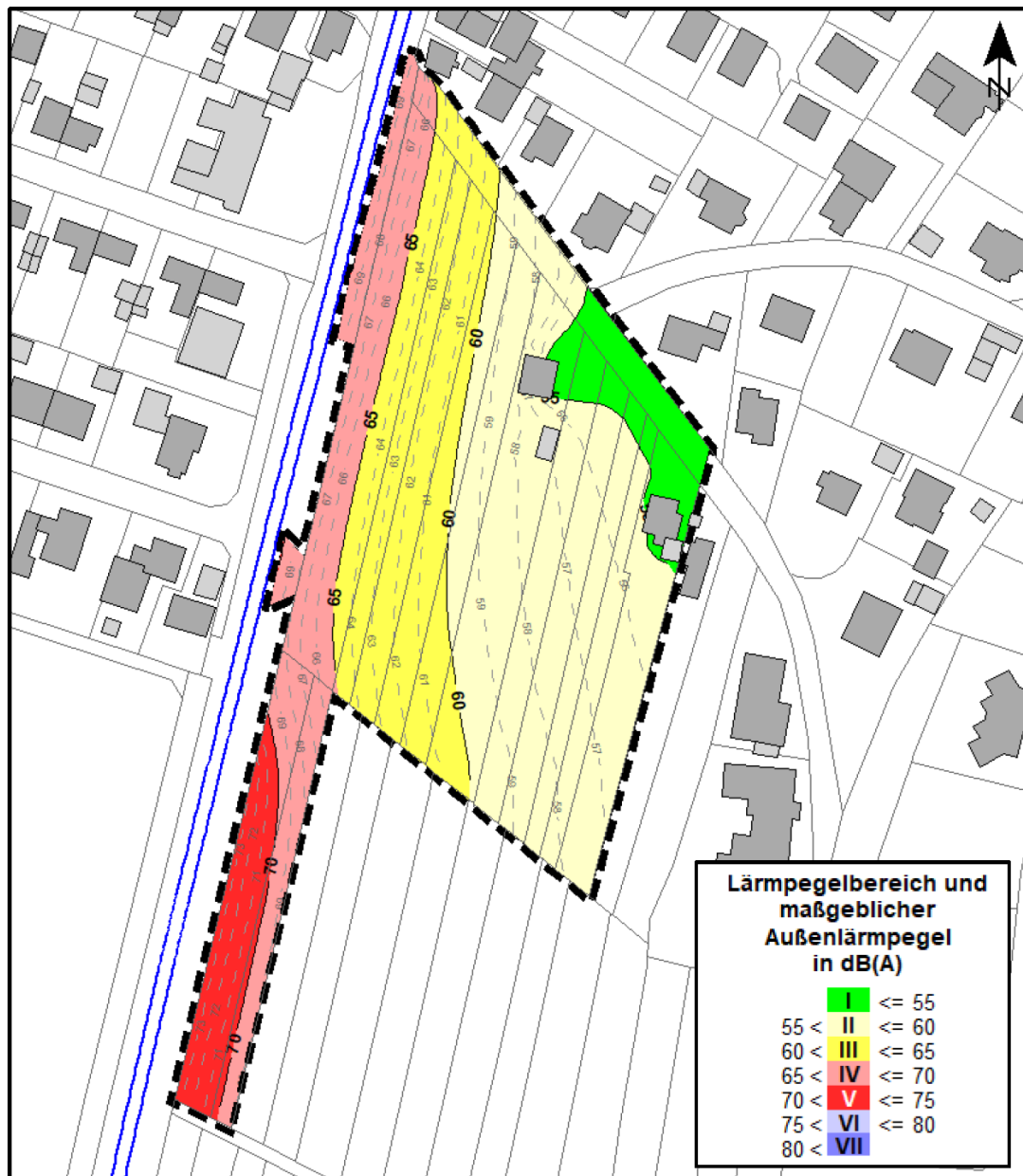


Abb.: Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Rechenhöhe 6 m über Gelände

A.15.2 Einsatz von Lüftungseinrichtungen

In Teilen des Plangebiets wird der Pegelwert „nachts“ von 50 dB(A) für Verkehrslärm überschritten. Die Lage der 50 dB(A)-Isophone, Rechenhöhe 6 m über Gelände, ist im zeichnerischen Teil dargestellt. Für die Gebäude(teile) und Fassaden, die westlich der 50 dB(A)-Isophone liegen und zur „Alten Bundesstraße“ / K 5349 hin Öffnungen haben, sind in den für das Schlafen genutzten

Räumen schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.

Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden.

Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22:00 und 06:00 Uhr ein Außenlärm-Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird oder der Schlafraum über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann.

A.15.3 Schutz von Außenwohnbereichen

In Teilen des Plangebiets wird der Pegelwert „tags“ von 62 dB(A) für Verkehrslärm an den zur „Alten Bundesstraße“ (K5349) hin orientierten Gebäudeseiten überschritten. Die Lage der 62 dB(A)-Isophone, Rechenhöhe 6 m über Gelände, ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

Bei Wohnungen, die lediglich über einen Außenwohnbereich (z.B. Loggia, Balkon, Terrasse) verfügen, der ganz oder teilweise in dem Pegelbereich westlich der 62 dB(A)-Isophone liegt, sind Schallschutzmaßnahmen für den Außenwohnbereich erforderlich, die sicherstellen, dass im Außenwohnbereich der der Pegelwert „tags“ von 62 dB(A) durch Verkehrslärm nicht überschritten wird. Mögliche Maßnahmen sind u.a. verglaste Balkone/Loggien, Wintergärten oder abschirmende Elemente in den Flächen vor den Terrassen.

Hinweis:

Weitergehende Informationen zum Thema Lärm / Lärmschutz können der „Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Barbara-Quartier“ des Büros Heine + Jud, Stuttgart, vom 29.01.2025 entnommen werden. Die Untersuchung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

A.16 Öffentliche Verkehrsflächen; Höhenlage (§ 9 (1) Nr. 11, (3) BauGB)

Gemäß Eintrag in der Planzeichnung sind öffentliche Straßenverkehrsflächen, öffentliche Fußwege und Radwege, öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ sowie öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkplätze“ festgesetzt.

Die Höhenlage der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ ist durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt. Zwischen den festgesetzten Höhenpunkten ist linear zu interpolieren. Abweichungen von der damit festgesetzten Höhenlage um +/- 0,50 m sind bei der Herstellung der Verkehrsflächen zulässig.

B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

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

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

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

B.1.1 Außenwände

Leuchtende oder reflektierende Materialien für die Gestaltung der Außenwände sind nicht zulässig.

B.1.2 Dachneigung / Dachform

B.1.2.1 Für Hauptgebäude erfolgt die Festsetzung durch Einschrieb im zeichnerischen Teil. Eine weitergehende Festsetzung zur Dachform erfolgt nicht.

B.1.2.2 Für untergeordnete Vorbauten, Dachgauben, Garagen / Carports und Nebenanlagen wird keine Dachform oder Dachneigung festgesetzt.

B.1.3 Dacheindeckung

B.1.3.1 Dacheindeckungen sind im Farbspektrum Grau – Anthrazit – Schwarz sowie rot – braun zulässig. Die Verwendung von stark reflektierenden Materialien ist unzulässig.

Hinweis: Einschränkungen bei den Materialien, siehe Ziff. A.12.1

Die vorgenannten Einschränkungen gelten nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

B.1.3.2 Dächer mit einer Neigung von weniger als 5° und einer Fläche größer als 2 m² sind extensiv zu begrünen, sofern diese nicht als Terrasse genutzt werden. Die Begrünung ist extensiv mit Gräsern, Kräutern und / oder Sedum-Arten durchzuführen.

B.1.4 Vorbauten, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

B.1.4.1 Vorbauten, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig, sofern sie zu den Ortsgängen und zum First einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten und untereinander einen Abstand von mindesten 1,0 m (gemessen orthogonal in der geneigten Dachfläche); jeder einzelne Vorbau, Dachaufbau, Dacheinschnitt darf eine maximale Länge von 5,5 m nicht überschreiten. Das Maß wird parallel zur zugehörigen Gebäudeseite gemessen; alle Einzellängen dürfen in Summe die Hälfte der Länge der zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten.

B.1.4.2 Mit Vorbauten gemäß § 5 (6) Nr. 2 LBO ist stets ein Mindestabstand von 1,0 m bis zu gemeinsamen Grenzen mit öffentlichen Erschließungsstraßen einzuhalten.

B.1.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Leistungsstätte ist maximal eine Werbeanlage mit einem maximalen Flächenmaß von 0,5 m² zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

B.1.6 Außenantennen

Je Hauptgebäude ist die Errichtung einer Antenne / Satellitenantenne zulässig. Wenn möglich sollen Satellitenantennen auf der Dachfläche angebracht und der Farbe der Dacheindeckung angepasst werden.

B.2 Stellplatzverpflichtung (§ 37 (1), § 74 (2) Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 LBO)

B.2.1 Anzahl notwendiger KfZ-Stellplätze für Wohnungen

Die Anzahl der notwendigen KfZ-Stellplätze für Wohnungen wird wie folgt festgesetzt:

- Wohnungen bis zu 45,0 m² WoFl: 1,0 Stellplatz je Wohnung
- Wohnungen bis zu 65,0 m² WoFl: 1,5 Stellplätze je Wohnung
- Wohnungen über 65,0 m² WoFl: 2,0 Stellplätze je Wohnung

Maßgeblich für die Ermittlung der Wohnfläche ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV) in der jeweils anwendbaren Fassung. Sofern sich am Ende der Berechnung der Gesamt-Stellplatzzahl für ein Vorhaben in Summe eine nicht-Ganzzahl ergibt, so ist der ermittelte Wert auf die nächste Ganzzahl aufzurunden (Bsp.: 2,5 -> 3).

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

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

B.2.3 Einschränkung der Herstellung von Stellplätzen und Garagen

Im Bereich der Nutzungsschablone Nr. 2 dürfen maximal 25% der notwendigen KfZ-Stellplätze oberirdisch hergestellt werden.

B.3 Gestaltung von befestigten Freiflächen und Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

B.3.1 Befestigte Freiflächen sind - sofern in Hinblick auf den konkreten Anwendungsfall rechtlich zulässig und / oder technisch möglich - mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert $\leq 0,7$ und entsprechend geeignetem Unterbau auszuführen.

B.3.2 Als Einfriedung entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind

- offene Einfriedungen in Holz
- Metall mit Heckenhinterpflanzung bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m
- Hecken bis zu einer Gesamthöhe von 1,5 m

zulässig.

Im Bereich von Straßeneinmündungen ist auf die Länge des Kurveninnenradius eine Gesamthöhe von max. 0,80 m zulässig.

Als unterer Höhenbezugspunkt gilt jeweils die endgültige Geländehöhe an der Grenze des Baugrundstücks mit der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche.

- B.3.3** Die Verwendung von Stacheldraht sowie von Kunststoffstreifen sowie Kunststofffolien als Sichtschutz an Einfriedungen ist generell unzulässig.

B.4 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

- B.4.1** Innerhalb der im Südwesten des Plangebiets gelegenen öffentlichen Grünfläche wird eine Entwässerungsmulde angelegt, die der Sammlung, Rückhaltung und Versickerung der im Plangebiet über das öffentliche Kanalnetz abgeleiteten Regenmengen dient.

- B.4.2** Auf Grund der geplanten Grundstücksgrößen im Baugebiet wird empfohlen, das von den Dächern anfallende Regenwasser über das öffentliche Kanalnetz abzuleiten. Davon abweichende Planungen sollten bereits frühzeitig mit dem zuständigen Abwasserzweckverband Südliche Ortenau abgestimmt werden:

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

Versickerungsanlagen wie auch die gesamte Grundstücksentwässerung unterliegen der Genehmigungspflicht durch den AZV. Es muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass kein Regenwasser von privaten Grundstücksflächen unkontrolliert in den öffentlichen Straßenraum oder auf Nachbargrundstücke gelangen kann.

C Hinweise und Empfehlungen

C.1 Sichtflächen an Grundstücksausfahrten sowie Einmündungsbereichen

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

C.2 Gestaltung von Gartenanlagen

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

C.3 Artenschutz

Notwendige Gehölzrodungen dürfen nur in der Zeit von Oktober bis Februar vorgenommen werden. In bestehenden Gehölzstrukturen oder vorhandenen Gebäuden besteht die Möglichkeit des Vorhandenseins streng geschützter Arten (Vögel, Fledermäuse, Reptilien). Daher ist bei jeder Neubaumaßnahme sowie baulichen Änderungen (z.B. Dachsanierungen) vom Veranlasser der Maßnahme sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG eintreten.

C.4 Denkmalpflege; Archäologische Denkmalpflege, Bodenfunde §§ 20, 27 DSchG (Denkmal- schutzgesetz)

C.4.1 Allgemeine Hinweise

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

C.4.2 Hinweise zu Kulturdenkmälern im Plangebiet

Südlich des Einmündungsbereichs der Straße „Weglänge“ in die „Alte Bundesstraße“ befindet sich ein Sandsteinkreuz, das gemäß Verzeichnis der unbeweglichen Bau- und Kulturdenkmale („Denkmalliste“) ein Kulturdenkmal ist.

Bundesstraße (Flst.Nr. 0-3236/1) Wegkreuz, 1796.

Sandsteinkreuz mit Korpus auf gebauchtem Inschriftensockel. Aufgerichtet von Kaspar Weber und seiner Ehefrau Katharina.

C.5 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,
Badstr. 20, 77652 Offenburg, Telefon 0781 / 805 - 9650, Fax 0781 / 805 - 9666,
Email wasser-wirtschaft-boden@ortenaukreis.de

zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

C.6 Baugrund / Geothermie / Grundwasserschutz

Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Holozäne Abschwemmmassen" und "Neuenburg-Formation" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Mitteljura" im Untergrund zu erwarten. Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. 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.

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren.

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

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt. Diese Erlaubnis ist zu versagen, wenn schädliche, auch durch Nebenbestimmungen nicht vermeidbare oder nicht ausgleichbare Gewässeränderungen zu erwarten sind oder andere Anforderungen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht erfüllt werden. Im Übrigen steht die Erteilung der Erlaubnis im pflichtgemäßen Ermessen der Wasserbehörde. Antragsteller der wasserrechtlichen Erlaubnis ist der Planungsträger des Bauvorhabens, der – insbesondere bei der Durchführung eines Kenntnis-gabeverfahrens – in der Verantwortung steht, den gesetzlichen Vorgaben nachzukommen.

C.7 Bodenschutz

C.7.1 Nach § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz (BodSchG) ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

C.7.1.1 Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeit ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und – soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist – auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen. Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen. Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden. Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebietes, z.B. zum Zweck des Erdmassenausgleichs oder Geländemodellierung darf der humose Oberboden ("Mutterboden") des Urgeländes nicht überschüttet werden. Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosen Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von 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 verunreinigt sein darf.

C.7.1.2 Im Plangebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist fachgerecht zu beseitigen.

C.7.1.3 Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 49 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters

5 m³ übersteigt. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz des Landratsamts Ortenaukreis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und gegebenenfalls im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören

C.8 Abfallbeseitigung

C.8.1 Abfallwirtschaft

C.8.1.1 Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke: Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

C.8.1.2 Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung. Die Satzung sowie weitere Informationen zum Thema Abfallentsorgung sind auf der Homepage des Eigenbetriebs einsehbar: www.abfallwirtschaft-ortenaukreis.de

C.8.2 Erdaushub

C.8.2.1 Auf die Bestimmungen der §§ 1a Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB), §§ 10 Nr. 3 und 74 Abs. 3 Nr. 1 der LBO zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs sowie insbesondere § 3 Abs. 3 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes (LKreWiG) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, an Ort und Stelle zur Geländegestaltung zu verwenden.

C.9 Stromversorgung

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

C.10 Pflichten des Eigentümers

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung, einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen sowie Stützbeton (Rückenstütze) für Randsteine, Einfassungen u.ä. gemäß § 126 BauGB auf seinem Grundstück zu dulden.

C.11 Nachbarrechtsgesetz

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

C.12 Serviceportal Landesrecht BW

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

Ringsheim, den xx.xx.xxxx

(Weber, Bürgermeister)

MATHIS + JÄGLE Architekten
PartGmbH

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

(Planverfasser i.A. d. Gemeinde)