

Öffentliche Gemeinderatssitzung	am 21.01.2020
Beratungsvorlage Aktenzeichen: 621.4	Beschlussvorlage-Nr. GR-2020-003
Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Leimenfeld“ im vereinfachten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) a) Vergabe des Planungsauftrages (Kleinauftrag) an das Büro Goldenbaum in Freiburg b) Aufstellungsbeschluss c) Durchführung Offenlage	Sachbearbeiter: Herr Schwarz

Beschlussvorschlag:

a)

Das Büro Reinhold Goldenbaum in Freiburg erhält den Planungsauftrag zur östlichen Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Leimenfeld“.

b)

Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss über die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Leimenfeld“ in „Mischgebiet Leimenfeld“ im vereinfachten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB).

c)

Die Verwaltung und das Planungsbüro werden mit der Durchführung der Offenlage (Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange) beauftragt.

Sachverhalt:

Der Eigentümer des Grundstücks Flurst.Nr. 2919 möchte das westlich angrenzende Grundstück der Gemeinde Ringsheim Flurst.Nr. 2917 mit 1.390 m² erwerben. Das Pachtverhältnis wurde 2019 bereits gekündigt, so dass das Grundstück zwischenzeitlich pachtfrei ist.

Auf den Grundstücken sollen dann für eine Fahrschule ein Neubau mit Büroflächen und Schulungsraum sowie 15 Stellplätze für Wohnmobile und weitere 6 KFZ-Stellplätze entstehen. Im Süden des Grundstücks soll als spätere Option eine Fläche zur Errichtung eines Wohnhauses ausgewiesen werden

Die Erschließung des Grundstücks kann über die nördlich angrenzende Stichstraße erfolgen. Wir verweisen insoweit auf den beigefügten Lageplanentwurf (Anlage 1).

Für die Realisierung des Projekts muss zunächst Baurecht geschaffen werden. Das Grundstück Flurst.Nr. 2917 grenzt an den sich westlich anschließenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Leimenfeld“ an (Anlage 2). Dieser Bereich soll nun mit der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Leimenfeld“ als Bebauungsplan

„Mischgebiet Leimenfeld“ ausgewiesen werden. Die Gebietsabgrenzung wurde vom Planungsbüro Goldenbaum planerisch dargestellt (Anlage 3).

Der Gemeinderat hat hierüber bereits 2019 beraten. Die Verwaltung wurde beauftragt, die weiteren Verhandlungen, insbesondere zum Grundstücksverkauf, zur Kostentragung und Bebaubarkeit zu führen.

Mit dem Grundstückseigentümer wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Danach übernimmt der Grundstückseigentümer alle mit der Erweiterung des Bebauungsplanes verbundenen Kosten. Im Städtebaulichen Vertrag wurde weiter vereinbart, dass die Gemeinde Träger des Planungsverfahrens ist und das Planungsbüro Goldenbaum als geeignetes Fachbüro mit den Planungsleistungen beauftragt wird. Das Planungsbüro Goldenbaum hat hierzu einen Kleinauftrag vorgelegt. Das vorläufig ermittelte Honorar beläuft sich auf ca. 4.000 Euro.

Die Verwaltung schlägt vor, an das Büro Goldenbaum in Freiburg den Planungsauftrag zu erteilen.

Damit das Verfahren zur 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Leimenfeld“ in „Mischgebiet Leimenfeld“ und die Erschließung des Gebiets durchgeführt werden kann, wird im nächsten Schritt die Aufstellung des Bebauungsplanes nach den Bestimmungen des § 13a Baugesetzbuch für die Gebietsabgrenzung gemäß Anlage 3 notwendig. Die Verwaltung schlägt vor, den entsprechenden Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Die Verwaltung und das Planungsbüro werden mit der Durchführung der Offenlage beauftragt, so dass der nächste Verfahrensschritt zur Erweiterung des Bebauungsplanes in die Wege geleitet werden kann.

Finanzielle Auswirkungen:

Sämtliche Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind vom Grundstückseigentümer gemäß dem städtebaulichen Vertrag zu tragen.

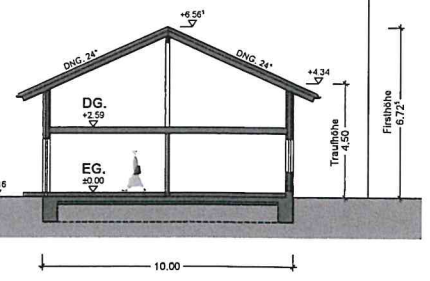
Anlagen:

1. Lageplanentwurf
2. Bebauungsplan „Leimenfeld“, 2. Änderung (zeichnerischer Teil)
3. Lageplan mit Gebietsabgrenzung zur Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Leimenfeld“

Beratungsergebnis:

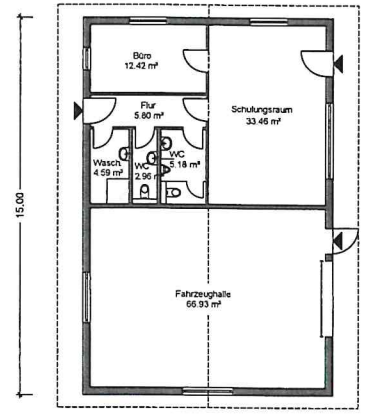
<input type="checkbox"/> Einstimmig			
<input type="checkbox"/> Mehrheitlich	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen

SCHNITT

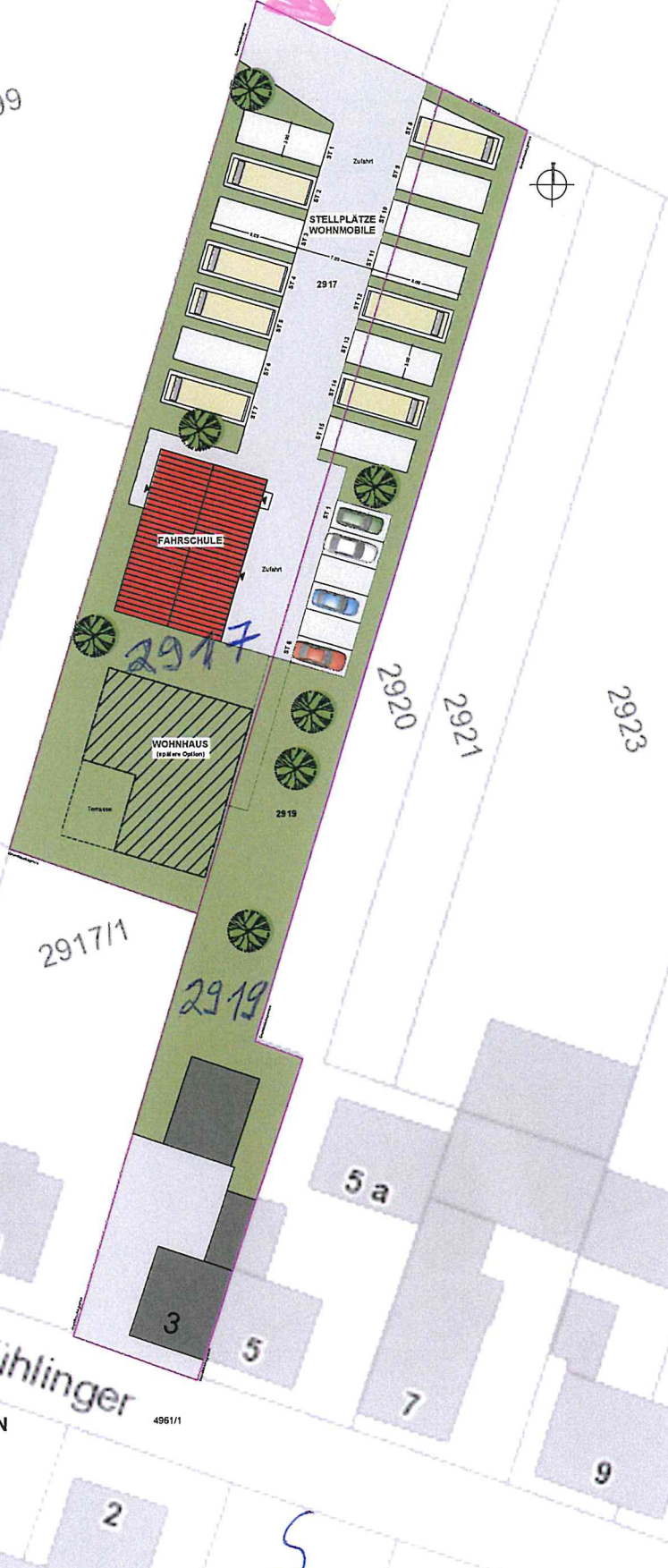


5999

W



GRUNDRISS EG.



ÜBERSICHTSPLAN

PLANUNGSPHASE	
VORENTWURF	
BAUVORHABEN	
Neubau Fahrshulgebäude und Stellplätze für Wohnmobile	
BAUORT	
77975 Ringsheim Im Stühlinger Flst.-Nr. 2917 und 2919	
BAUHERR	
Udo Josef Zahn Im Stühlinger 3 77975 Ringsheim	
22.11.2019	
ENTWURFSVERFASSER	
faasarchitektur+ Oliver J. Faas Dipl. Ing. (FH) Freier Architekt Ritterstrasse 56 77977 Rust	
22.11.2019	
ZEICHNUNG	
Übersichtsplan	1/200
Schnitt, Grundriss EG.	1/100
MASZSTAB	
PROJEKT-NR.	
2019-25	PLAN-NR./BEARBEITER
	01/FO

Abgabe 2



ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 III BauGB)
- Garnebbengebäude -eingeschleckt- (§ 9 BauNVO)
- Garnebbengebäude (§ 9 BauNVO)
- Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- Traufhöhe (§ 10 BauNVO)
- Oberkante (§ 10 BauNVO)
- offene Bauweise (§ 22 I2) BauNVO
- Abweichende Bauweise (§ 22 I4) BauNVO
- Baugrenze (§ 23 I3) BauNVO
- Stellplatzverkeilflächen (§ 10 II BauGB)
- Stellplatzbegrenzungsfläche (§ 9 II BauGB)
- Elektrizität (§ 9 I0 I2) BauGB
- Gas (§ 9 I0 I2) BauGB
- Grünflächen (flächenl.) -Verkehrsgür- (§ 9 I0 I5) BauGB
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 10 I2a) BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 I0 I4) BauGB
- Entwurf
- Mit Geh- und Leitungswegen zu befestigende Flächen (§ 9 I0 I2) BauGB
- Flächen für Anstellflächen, soweit sie zur Herstellung der Straßensignale erforderlich sind (§ 9 I0 I2) BauGB
- Abgrenzung unzulässiger Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung einer Bauplatze (z.B. § 11 I) BauNVO

Das Flächennutzungsplan enthält die Beschränkungen des Flächennutzungsplans, die im Falle der Abweichung von den im Flächennutzungsplan festgelegten Bestimmungen zu berücksichtigen sind.

GEMEINDE RINGSHEIM
-Ortenaukreis-

BEBAUUNGSPLAN 'LEIMENFELD'
2. Änderung



APPROBATION	19.09.2014	Dr. phil. habil. Dr. phil. habil.	Dr. phil. habil. Dr. phil. habil.
VERZEICHNIS	19.09.2014	Dr. phil. habil. Dr. phil. habil.	Dr. phil. habil. Dr. phil. habil.
VERZEICHNIS	19.09.2014	Dr. phil. habil. Dr. phil. habil.	Dr. phil. habil. Dr. phil. habil.
VERZEICHNIS	19.09.2014	Dr. phil. habil. Dr. phil. habil.	Dr. phil. habil. Dr. phil. habil.
VERZEICHNIS	19.09.2014	Dr. phil. habil. Dr. phil. habil.	Dr. phil. habil. Dr. phil. habil.
VERZEICHNIS	19.09.2014	Dr. phil. habil. Dr. phil. habil.	Dr. phil. habil. Dr. phil. habil.

Höhenfestsetzungen
Definitionen der Baupunkte
Sockelhöhe SH - unter-
genommen in der Mitte des Gebäudes, in der Achse der fläch-
festigen Erdgeschossdecken.
Sockelhöhe SH - oben-
genommen OK-Fluchthöhe
Traufhöhe TH - unter-
nehmen SH - unten-
nehmen SH - oben-
äußere Schwelle der Außenwand mit der Dachstuhl

ARCHITEKTUR o STADT o UMWELT
DIPL.-ING. REINHOLD GOLDENBAUM
ARCHITECTEN + STADTPLANER SRL
KAITLAUSERSTR. 19 o 71022 FRIEDRICH o FAX 07141 / 21 669 21 o TEL. 07141 / 20269-0
FORMAL: 1/1/11
PROJEKT: 1/1/11
STADT: 1/1/11
STADT: 1/1/11



Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Schutzgebiets (0 17) (s. auch)
- Mischgebiet (0 1) (s. auch)
- Baugrenze (0 2) (s. auch)
- Platzgebiet (Anpassung von Flächen) (0 11) (s. auch)

Mischgebiet	
Baugruben	Geschäftszahl
Grundfläche	Geschäftszahl
Bauweise	Beschreibung
zusätzliche Festsetzung	

- Geschäftliche besteht sich auf Vollgeschossen.
- Grundfläche und Geschäftszahl beziehen sich pro Baueinheit, wenn nicht anders angegeben ist.

GEMEINDE RINGSHEIM
-Ortenaukreis-

Mischgebiet 'Leimenfeld'

1. Erweiterung Gewerbegebiet 'Leimenfeld'

Die Beschlüsse im Planungsausschuss werden auf der Grundlage der Beschlüsse des Gemeinderates gefasst.

AUFWERTUNG	Bescheid des Gemeinderates	WBFB
INHAFTSVERHÄLTNISSE	Grundfläche Bauweise	WBFB
STRECKEN	in der Zone von	WBFB
STRECKEN	Grundfläche Bauweise	WBFB
STRECKEN	Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde Ringsheim	WBFB

AUFWERTUNG & INHAFTSVERHÄLTNISSE des Beschlusses nach § 12 (2) BauGB
AUFWERTUNG
 In Verbindung mit dem Planungsgebiet der räumlichen Festsetzung nach § 8 BauGB und der örtlichen Bauvorschriften nach § 14 (1) Nr. 1 BauGB im Verhältnis mit dem oben angegebenen Bescheid des Rates der Stadt (Bescheid Nr. 12/2019)



ARCHITEKTUR ○ STADT ○ UMWELT
DIPL. - ING. REINHOLD GOLDENBAUM
ARCHITEKTEN & STADTPLANER SRL
 Fabrikstrasse 20 ○ D-79102 FREIBURG
 Tel ++49 (0) 781 2171674-0 mail@goldenbaum-freiburg.de
 PLAN Nr. 12-2019
 MÄSSSTAB 1:1000

