

Öffentliche Gemeinderatssitzung	am 21.07.2020
Beratungsvorlage Aktenzeichen: 621.4	Beschlussvorlage-Nr. GR-2020-066
6. Teiländerung des Bebauungsplans „Unterfeld II“ im vereinfachten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) a) Behandlung und Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen b) Satzungsbeschluss	Sachbearbeiter: Herr Schwarz

Beschlussvorschlag:

a)

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden („erneute-Offenlage“) eingegangenen Anregungen und Bedenken werden behandelt und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die einzelnen Stellungnahmen sind in der als Anlage 2 beigefügten, tabellarischen Zusammenstellung aufgeführt. Der Gemeinderat folgt den ebenfalls in der tabellarischen Zusammenstellung aufgeführten Abwägungsempfehlungen.

b)

Die 6. Teiländerung des Bebauungsplanes „Unterfeld II“ wird als Satzung beschlossen.

Sachverhalt:

Die Antragsteller, wohnhaft Schillerstraße 5 in Ringsheim, möchten auf dem Grundstück Flurst.Nr. 5858, Schillerstraße 5, weiteren Wohnraum schaffen. Sie planen, die östlich gelegene Garage aufzustocken. Hierzu ist die Ansicht „Nord“ (Anlage 1) des geplanten Vorhabens beigefügt.

Die baurechtlich zulässige Ausnutzung des Grundstückes ist nach den (nach heutigen Maßstäben sehr eng gefassten) Festsetzungen des Bebauungsplanes „Unterfeld II“ durch die bestehende Bebauung bereits voll ausgeschöpft. Nach Rücksprache mit dem Kreisbaumeister kommt keine Befreiung in Frage, da die „Grundzüge der Planung“ des Bebauungsplans berührt sind. Die Umsetzung des geplanten Vorhabens ist daher nur nach Änderung des Bebauungsplanes möglich.

Die Antragsteller haben die Änderung des Bebauungsplanes „Unterfeld II“ für das Grundstück Flurst.Nr. 5858 beantragt. Die Verwaltung sowie das Kreisbauamt sehen es in diesem Zug jedoch als sinnvoll an, das direkt angrenzende und bisher noch unbebaute Grundstück Flurst.Nr. 5861 in die Änderung des Bebauungsplans mit einzubeziehen, da vermutlich bei einer Bebauung die engen Festsetzungen des alten Bebauungsplans dort zu ähnlichen Problemen führen würden und dann eine erneute Teiländerung des Bebauungsplans erforderlich werden würde. Der Eigentümer von Flurst.Nr. 5861 hat seine Zustimmung zur Änderung des Bebauungsplans im Bereich seines Flurstücks erklärt.

Der Gemeinderat hat am 21.01.2020 bereits das Büro Mathis & Jäggle in Kippenheim mit der Planung beauftragt und den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Dem damals vorliegenden Planentwurf wurde in der Fassung vom 21.01.2020 zugestimmt. Die Verwaltung und das Planungsbüro wurden mit der Offenlage beauftragt.

Als Kompromiss in Bezug auf die eingegangenen Stellungnahmen der Bürger, wurden in Abstimmung mit den Antragstellern nochmals die zulässige Gebäudehöhe und Wandhöhe verändert (verringert), weshalb eine erneute Offenlage erfolgen musste.

Im Rahmen dieser Offenlage wurden erneut Einwendungen von Angrenzern vorgebracht, diese sind der Abwägungstabelle zu entnehmen.

Der Planentwurf in der Fassung vom 21.07.2020, bestehend aus der Satzung, dem zeichnerischen Teil als Deckblatt, dem schriftlichen Teil sowie der Begründung, ist der Beratungsvorlage als Anlage 3 beigefügt.

Änderungen gegenüber der Fassung vom 08.04.2020 (Stand erneute Offenlage) haben sich nicht mehr ergeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Sämtliche Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind gemäß dem städtebaulichen Vertrag von den Antragstellern zu tragen.

Anlagen:

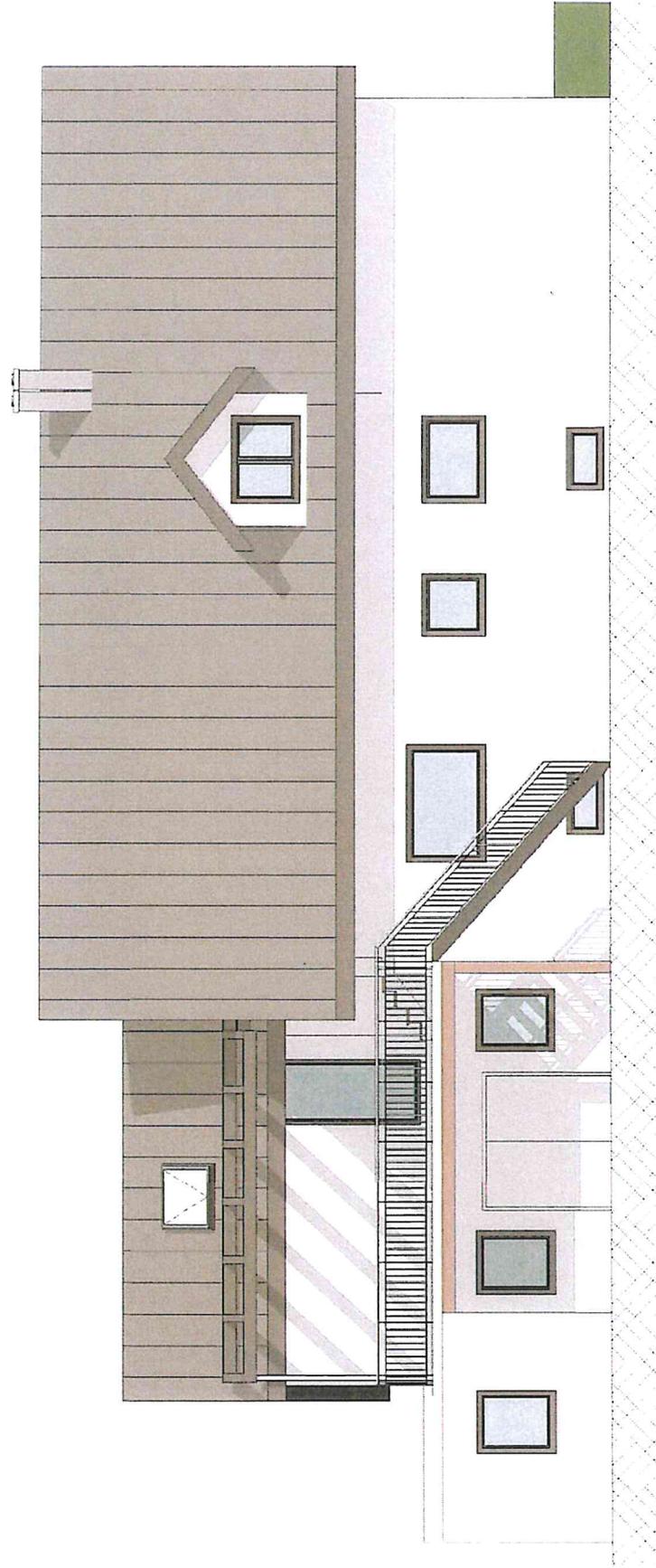
- Anlage 1 Planzeichnung „Ansicht Nord“
- Anlage 2 Abwägungstabelle
- Anlage 3 Satzungsentwurf mit Anlagen

Beratungsergebnis:

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

Ansicht Nord

M 1:100



I. Stellungnahmen der Behörden und Träger Öffentlicher Belange

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
1	<p>Landratsamt Ortenaukreis Gesamtstellungnahme Schreiben vom 29.06.2020</p> <p>Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig.</p> <p>Wir bitten, uns nach der ortsüblichen Bekanntmachung zwei Fertigungen der Unterlagen (Satzung, Begründung, Bebauungsvorschriften, dazugehörige Pläne, Fachgutachten) auf dem Postweg sowie auf elektronischem Wege zukommen zu lassen. Des Weiteren legen Sie uns bitte einen Nachweis über die Bekanntmachung auf dem Postweg vor.</p> <p>Es werden keine Anregungen vorgebracht.</p>	

II. Stellungnahmen von Bürger*innen

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
2	<p>Bürger*in 1 Schreiben vom 06.06.2020</p> <p>Sehr geehrte Herr Bürgermeister Weber, sehr geehrte Gemeinderäte,</p> <p>wir erheben hiermit fristgerecht Einspruch gegen den erneuten Bebauungsplanentwurf und beziehen uns auf unseren Einspruch vom 12.03.2020.</p>	
2.1	<p>Das Wohngebiet Unterfeld II besteht nur aus 1 1/2 geschossigen Häusern, teils sogar aus Bungalows. Es besteht aus unserer Sicht keinerlei Notwendigkeit dies wegen eines einzelnen Bauvorhabens zu ändern.</p>	<p>In der Hebelstraße, Jahnstraße und Kahlenbergstraße sind gem. B-Plan zwei Vollgeschosse zulässig und auch baulich realisiert. Diese Grundstücke liegen ebenfalls innerhalb des Gebiets „Unterfeld II“.</p>
2.2	<p>Die Gemeinde hat schon im Vorfeld die Möglichkeit eines Dispenses nach §31 BauGB - Ausnahme und Befreiung in Erwägung gezogen, jedoch von der Baubehörde keine Zustimmung erhalten. Somit bleibt, um das Bauvorhaben auf dem Flurstück 5858 zu realisieren, nur eine Änderung des Bebauungsplans Unterfeld II.</p>	
2.3	<p>Nach wie vor vertreten wir die Ansicht, dass ein einzelnes Bauvorhaben (Anbau eines einzigen Zimmers auf ein bestehendes Nebengebäude (Garage) des Flurstücks 5858) nicht eine Bebauungsplanänderung in dieser Art und Weise verwaltungsrechtlich - nach §1 Abs. 3 BauGB, legitimiert. Hierbei handelt es sich um eine Gefälligkeitsplanung. Als Begründung in der 6. Teiländerung wird eine Nachverdichtung angeführt, was nicht haltbar ist und in keinem Verhältnis steht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
2.4	<p>Die 6. Teiländerung des Bebauungsplans müsste, um den §1 Abs. 3 BauGB zu umgehen, alle angrenzenden Grundstücke (Flurstücke: 5856, 5859, 5860, 5860/1 und</p>	<p>Es hätte für weitere Grundstückseigentümer die Möglichkeit bestanden, im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit ihren Wunsch nach Ein-</p>

Nr.	Anregung / Hinweis / Bedenken	Abwägungsvorschlag
2.5	<p>5862) mit aufnehmen. Die Kosten für diese 6. Teiländerung des Bebauungsplans muss der Initiator bzw. Verursacher oder die Gemeinde tragen. Sollten diese Kosten nicht vom Verursacher getragen werden, muss aus unserer Sicht von dieser 6. Teiländerung Abstand genommen werden.</p> <p>Ferner dürfte ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot nach §1 Abs. 7 BauGB vorliegen. Demnach sind die öffentlichen und die privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen.</p> <p>Denn erheblicher Nutznießer dieser „Nachverdichtung“ ist der Eigentümer, des unbebauten Grundstücks 5861, der keinerlei Kosten für diese Änderung des Bebauungsplans trägt und gleichzeitig eine erhebliche Aufwertung des Grundstücks hierdurch erhält. Der Eigentümer bzw. die Eigentümerin plant weder aktuell das Grundstück zu bebauen noch dieses in absehbarer Zeit zu veräußern.</p> <p>Das blockiert die Gemeinde in ihrer städtebaulichen Entwicklung was vom Gemeinderat nicht unterstützt werden sollte. Bei einer eventuellen Bebauung des Grundstückes 5861 sollte sich dieses in das bereits bestehende Baugebiet einfügen und nicht „herausstechen“.</p>	<p>beziehung in den Planänderungsbereich zum Ausdruck zu bringen. Davon wurde jedoch kein Gebrauch gemacht.</p> <p>In wie weit hier ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot vorliegen soll ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Warum die Gemeinde durch die Bebauungsplanänderung in Ihrer städtebaulichen Entwicklung blockiert werden sollte ist nicht nachvollziehbar dargelegt. Die Frage des Einfügens/„Herausstechens“ stellt sich lediglich im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans legt der Plangeber fest, welche Bebauung ermöglicht werden soll.</p>
2.7	<p>Aus diesem Grund erwägen wir eine Verwaltungsklage, sollte die 6. Teiländerung des Bebauungsplans Unterfeld II in dieser Form bestehen bleiben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
2.8	<p>Abschließend möchten wir anmerken, dass der Antragsteller 2019 die Möglichkeit hatte, die Immobilie in der Schwarzwaldstrasse 12 (Flurstück 5859) zu erwerben. Dieses grenzt unmittelbar an das Grundstück in der Schillerstrasse 5 an, womit ein Durchgang zum Elternhaus möglich gewesen wäre.</p>	



Gemeinde Ringsheim

6. Teiländerung des Bebauungsplans „Unterfeld II“

Fassung:	Satzung
Stand:	21.07.2020

Inhalt

Satzung	Teil T 1
Planzeichnung	Teil T 2.1
Bebauungsvorschriften	Teil T 2.2 (6. Änderung) Teil T 2.3 (Ursprungsplan u. 1. Änd.)
Begründung	Anlage A 1

MATHIS + JÄGLE Architekten
PartGmbH

Keltenstraße 7 77971 Kippenheim
T (07825) – 8771975 F (07825) 8771977
E-mail: bauleitplanung@mathis-jaegle.de



Gemeinde Ringsheim

6. Teiländerung des Bebauungsplans „Unterfeld II“

Satzung

Satzung der Gemeinde Ringsheim über die 6. Teiländerung des Bebauungsplans „Unterfeld II“

Der Gemeinderat der Gemeinde Ringsheim hat am x die 6. Teiländerung des Bebauungsplans „Unterfeld II“ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
3. Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 614), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
5. Die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 40)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist die Abgrenzung in der Planzeichnung, T 2.1, vom 21.07.2020 maßgebend; er umfasst die Flurstücke 5858 und 5861.

§ 2 Gegenstand der Änderung

- Schriftlicher Teil des Ursprungsplans (Unterlage datiert 05.03.1970; durch Landratsamt genehmigt 26.05.1971; Rechtskraft 28.06.1971)
- Ergänzung des schriftlichen Teils des Ursprungsplans im Zuge der 1. Änderung (Unterlage datiert 26.03.1976; durch Landratsamt genehmigt 07.07.1976)
- Zeichnerischer Teil der 5. Teiländerung (datiert Juni 1984; Rechtskraft 06.08.1984)

§ 3 Für den Teilbereich der 6. Teiländerung maßgebliche Bestandteile des B.-Plans

a) maßgebliche Bestandteile

- | | |
|--|----------------|
| a1) Zeichnerischer Teil (bezüglich Erschließung) 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 6. Änderung als Deckblatt, T 2.1 | vom 21.07.2020 |
| a4) Änderung bzw. Ergänzung der Bebauungsvorschriften a1) und a2) im Rahmen der 6. Änderung, T 2.2 | vom 21.07.2020 |

b) beigefügt ist

- | | |
|-------------------------------------|----------------|
| b1) Begründung zur 6. Änderung, A 1 | vom 21.07.2020 |
|-------------------------------------|----------------|

§ 4 Bestandteile des Gesamt-Bebauungsplans „Unterfeld II“

Der Bebauungsplan besteht in seiner Gesamtheit mit Inkrafttreten der Satzung der 6. 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

Dem Bebauungsplan beigefügt 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 |
| - Übersichtspläne | |

§ 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.

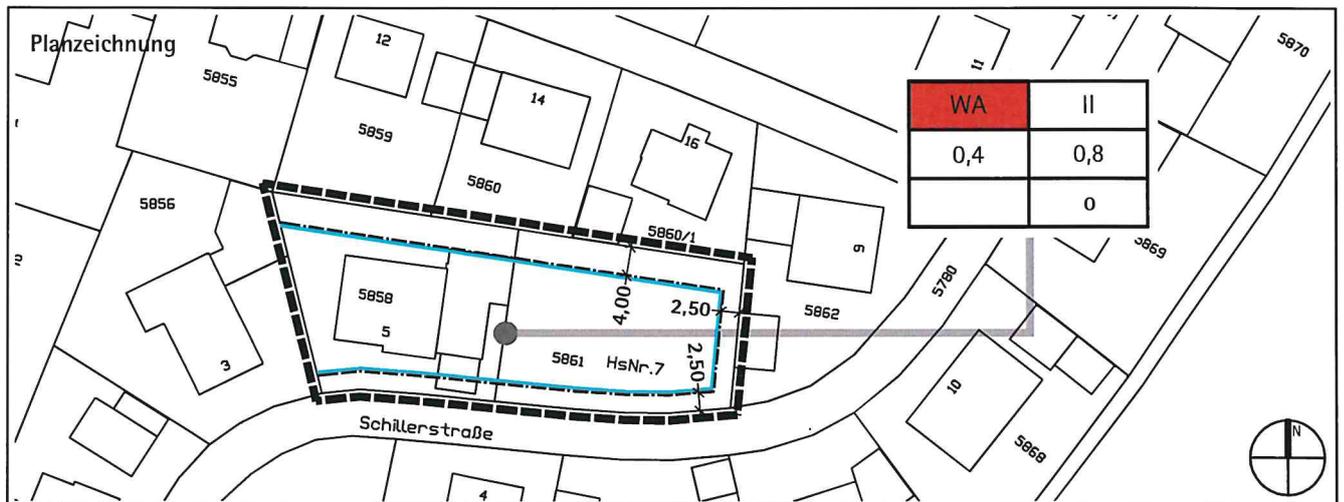
Ausfertigungsvermerk

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt der 6. Teiländerung des Bebauungsplans „Unterfeld II“ mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom x übereinstimmt.

Ringsheim, den x

(Weber, Bürgermeister)



Planzeichenlegende

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

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

--	--

 Siehe Einschrieb Nutzungsschablone

Überbaubare Grundstücksflächen

--	--

 Baugrenze

Sonstige Planzeichen

--	--

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Legende Nutzungsschablone

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

o offene Bauweise

Ausfertigung und Verfahrensvermerke

Fassung Aufstellungsbeschluss am 21.01.2020

Fassung Satzungsbeschluss am x

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplans 6. Teiländerung „Unterfeld II“ mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom x übereinstimmt.

Ringsheim, den x

Weber, Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist am x in Kraft getreten.

 **Gemeinde Ringsheim**
 6. Teiländerung des Bebauungsplans „Unterfeld II“
 Planzeichnung | T 2.1

Originalmaßstab 1 : 1000	MATHIS + JÄGLE Architekten PartGmbH Kellenstraße 7 77971 Kippenheim T (07825) 877 1975 F (07825) 877 1977 E-mail bau@planung@mathis-jaegle.de
Stand: 21.07.2020	



Gemeinde Ringsheim

6. 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 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 614), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

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

A Festsetzungen

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

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

- 4.1 *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. Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante Straßenbelag in der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße auf der Höhe der Mitte der baulichen Anlage. Die festgesetzte Höhe darf mit technischen Einrichtungen wie zum Beispiel Schornsteinen, Abluftanlagen, Antennenanlagen, Blitzschutzanlagen, Anlagen zur solaren Energieerzeugung in dem technisch jeweils erforderlichen Maß überschritten werden.*
- 4.2 *Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 5,50 m Der obere Bezugspunkt ist die gedachte Schnittkante Oberkante Dachhaut mit der Außenkante der Wand. Der untere Bezugspunkt ist*

die Oberkante Straßenbelag in der Fahrbahnmittle der Erschließungsstraße auf der Höhe der Mitte der baulichen Anlage.

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. Dachaufbauten sind nur bis zu 1/2 der Länge der zugehörigen Gebäudelänge zulässig. Der Abstand zu den Ortsgängen muss mindestens 1,0 m betragen.*
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:*
 - 1 Vollgeschoss 30 – 52°
 - 2 Vollgeschosse 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 Allgemeine Hinweise zu Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Bodenfunde §§ 2, 8, 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz)

Bei Bodenfunden (Bildstöcken, Wegkreuzen, alten Grenzsteinen, Scherben, Knochen, Mauerresten, Metallgegenständen, Gräbern, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) ist gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) das Landesamt für Denkmalpflege umgehend zu informieren. Auftretende Funde sind bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen.

*Landesamt für Denkmalpflege - Dienstsitz Freiburg
Sternwaldstraße 14, 79102 Freiburg im Breisgau
Telefon 0761 / 208 - 3500, Telefax 0761 / 208 - 3544, Email abteilung8@rps.bwl.de*

3 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)
Tel. 0781 / 805-9650, Fax 0781 / 805-9666*

zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

4 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 x

MATHIS + JÄGLE Architekten
PartGmbH

Keltenstraße 7 77971 Kippenheim
T (07825) - 8771975 F (07825) 8771977
E-mail: bauleitplanung@mathis-jaegle.de

(Weber, Bürgermeister)

(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
ARCHITECTENLISTE BAD-WÜRTTEMBERG 6408
70637 ETTENHEIM / TEL. 678
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

E. Berblinger
Bürgermeister

② Aufstellung des Bebauungsplans
nach § 2 Abs. 1 BBauG durch Beschluß
des Gemeinderats vom 23.10.75
Ringsheim, den 26.5.76

E. Berblinger
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

E. Berblinger
Bürgermeister

⑥ Inkrafttreten des Bebauungsplans
nach § 12 BBauG
Öffentliche Bekanntmachung
am durch

Bürgermeister

Bebauungsvorschritten:

zum Bebauungsplan der Gemeinde Ringsheim

- Unterfeld II -



Genehmigt

20.01.68

Lehr, dt.

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.154)

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 Verbrauchermärkte 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:

20. Mai 1971

§ 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, Pfortnerhaus und Wohnung, jedoch nur 1-geschossig, gestattet sind. Im anschließenden Bereich von 12,0 m sind 2-geschossige Büro- und Wohngebäude gestattet. *siehe Zeich. im Anlagenbereich*

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.

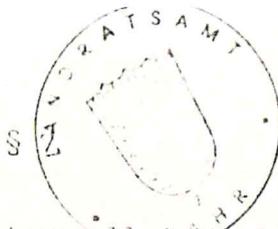
2. Als Bauweise wird offene Bauweise festgesetzt.
3. Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude, sowie für die Dachform, sind die Eintragungen im Bebauungsplan massgebend. Ausnahmen können nur zugelassen werden im Bereich der 1-geschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung $30^\circ - 36^\circ$ und $0 - 27^\circ$.

§ 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:



20. 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 wann erforderlich, die Einfriedigungen auf die Hausflucht zurückzusetzen sind.

§ 10

Grundstücksgestaltung und Vorgärten:

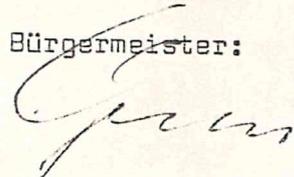
1. Anfüllung und Abtragungen auf das Grundstück sind so durchzuführen, daß die angegebenen, natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
2. Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten 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 "Unterefeld II"

gemäß Gemeinderatsbeschluß vom 25. März 1976 (öffentl. 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

6. Teiländerung des Bebauungsplans „Unterfeld II“

Begründung

Inhaltsverzeichnis

0 Hinweis.....	2
1 Anlass und Zielsetzung	2
2 Verfahrensart und Verfahrensschritte.....	2
2.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB.....	2
2.1.1 Zweck des Bebauungsplans.....	2
2.1.2 Zulässige Grundfläche.....	3
2.1.3 Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.....	3
2.1.4 Natura 2000-Gebiete und Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB.....	3
2.1.5 Störfallbetriebe	3
2.2 Verfahrensübersicht.....	3
3 Übergeordnete Planung.....	4
4 Geltungsbereich, Erschließung und technische Infrastruktur	4
5 Ausgleichsmaßnahmen, Umweltbelange und Artenschutz.....	4
5.1 Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB.....	4
5.2 Umweltbelange	5
5.3 Artenschutz	6
6 Begründung von Planinhalten und Festsetzungen.....	6
6.1 Allgemeine Begründung.....	6
6.2 Darstellung und Begründung der einzelnen Änderungen.....	7

0 Hinweis

Erklärung von Abkürzungen und Begriffen:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
FNP	Flächennutzungsplan
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
LBO	Landesbauordnung für Baden-Württemberg
Natura 2000	Netz von FFH- und Vogelschutzgebieten innerhalb der Europäischen Union

1 Anlass und Zielsetzung

Anlass der 6. Teiländerung des Bebauungsplans ist die Absicht der Eigentümer des Flurstücks 5858, auf dem bereits mit Wohngebäude sowie Garage bebauten Flurstück eine Nachverdichtung durch Aufstockung der vorhandenen, unter Einhaltung von Grenzabstand errichteten Garage durchzuführen. Die baurechtlich zulässige Ausnutzung des Grundstückes ist durch die bestehende Bebauung bereits voll ausgeschöpft, wobei der Bebauungsplan aus dem Jahr 1984 nach heutigen Maßstäben nur eine sehr geringe Ausnutzung des Baugrundstücks zulässt. Die Verwaltung sieht es im Zug des Änderung des Bebauungsplans für das Flurstück 5858 als Sinnvoll an, das direkt angrenzende und bisher noch unbebaute Grundstück 5861 in den Planbereich zur Änderung des Bebauungsplans miteinzubeziehen, da vermutlich bei einer später anstehenden Bebauung die engen Festsetzungen des alten Bebauungsplans dort ähnliche Probleme aufwerfen und dann eine erneute Teiländerung des Bebauungsplans erforderlich werden würde.

Die Änderung des Bebauungsplans liegt im öffentlichen Interesse, da die Nachverdichtung von vorhandenen, technisch und verkehrlich voll erschlossenen Bauflächen ermöglicht wird und somit die Ausweisung von Bauflächen in bisher nicht baulich genutzten Bereichen vermieden werden kann. Außerdem wird durch die geplante maßvolle Nachverdichtung zusätzlicher, dringend benötigter Wohnraum geschaffen.

2 Verfahrensart und Verfahrensschritte

2.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Die 6. Teiländerung des Bebauungsplans „Unterfeld II“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Wahl dieses Verfahrens sind nach § 13a (1) S. 2 Nr. 1 BauGB erfüllt:

2.1.1 Zweck des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan dient der Sicherstellung bzw. Schaffung ausreichender Wohnfläche sowie der maßvolle Nachverdichtung und dieser stellt deshalb eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

2.1.2 Zulässige Grundfläche

Die im Geltungsbereich des Plangebiets liegende zulässige Grundfläche im Sinne des § 12 (2) BauNVO hat eine Größe von ca. 577 qm. Berechnungsgrundlage:

$$\text{Geltungsbereich} \quad 1.443 \text{ qm} \quad \times \quad \text{GRZ } 0,4 \quad = \quad 577 \text{ qm}$$

Es werden keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der 6. Teiländerung des Bebauungsplans „Unterfeld II“ stehen.

2.1.3 Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

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

2.1.4 Natura 2000-Gebiete und Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB

Durch den Bebauungsplan sind keine Natura 2000-Gebiete betroffen.

2.1.5 Störfallbetriebe

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

2.2 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB und Beschluss, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (2) BauGB durchzuführen. 21.01.2020

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. Hier-von 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 21.01.2020

Ortsübliche Bekanntmachung von Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt Nr. 6/2020 der Gemeinde Ringsheim. Im Zuge dieser Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. 06.02.2020

Offenlage des Bebauungsplanentwurfs mit Planzeichnung, schriftlichem Teil und Begründung in der Fassung vom 21.07.2020 gemäß § 3 (2) BauGB	14.02.2020 bis 16.03.2020
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.01.2020 gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und es wurde ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	14.02.2020 bis 16.03.2020
<hr/>	
Behandlung der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen, Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Beschluss, die erneute Offenlage gem. den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen	28.04.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der Durchführung der erneuten Offenlage durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt Nr. 20/2020 Gemeinde Ringsheim der Gemeinde Ringsheim	14.05.2020
Offenlage des Bebauungsplanentwurfs mit Planzeichnung, schriftlichem Teil, örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom 28.04.2020 gem. § 3 (2) BauGB	22.05.2020 bis 26.06.2020
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.05.2020 gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und es wurde ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben	22.05.2020 bis 26.06.2020
<hr/>	
Ortsübliche Bekanntmachung des am x gefassten Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt Nr. x der Gemeinde Ringsheim	x

3 Übergeordnete Planung

Der Bebauungsplanentwurf entspricht hinsichtlich der zulässigen baulichen Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplans (W – Wohnbauflächen).

4 Geltungsbereich, Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet umfasst zwei Flurstücke (Schillerstraße 5 und 7). 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.

5 Ausgleichsmaßnahmen, Umweltbelange und Artenschutz

5.1 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.

5.2 Umweltbelange

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

Flächennutzungsplan und tatsächliche Nutzung:

Darstellung im FNP	W - Wohnbauflächen
Tatsächliche Nutzung	Bebaute Grundstücke (Wohn-, und Nebengebäude), Haus- bzw. Nutzgärten, öffentliche und private Verkehrsflächen, Abstellflächen, Stellplätze

Raumordnerische Vorgaben und Umweltschutzziele:

Regionalplan:	Keine Vorgaben
Landschaftsplan:	Keine Vorgaben

Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB

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 Bodenfinden im Bebauungsplan.

Schutzgut	Auswirkungen des Bebauungsplans
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.

5.3 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.

6 Begründung von Planinhalten und Festsetzungen

6.1 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.

Die heute vielfach nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans bzw. der erfolgten Teiländerung verhindern sinnvolle Lösungen bei den nunmehr anstehenden Umbauten der vorhandenen, teilweise großflächigen Einzelhäuser bzw. der Nachverdichtung auf den relativ groß geschnittenen Baugrundstücke.

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.

6.2 Darstellung und Begründung der einzelnen Änderungen

Festsetzung		Inhalt der Änderung	Begründung der Änderung
Zeichn. Teil T 2.1	vordere Baugrenze	um 2,5 m verschoben Richtung Straße (Vergrößerung Baufenster)	Bessere Grundstücksausnutzung zu Ermöglichung von Nachverdichtung
	hintere Baugrenze	neu eingefügt (Verkleinerung Baufenster)	Begrenzung Verschattung nördlich angrenzender Grundstücke; Bisher durch textliche Festsetzung geregelt
	seitliche Baugrenze Flurstück 5861	Entfall	Bessere Grundstücksausnutzung zu Ermöglichung von Nachverdichtung
	Nutzungsschablone: Zahl der Vollgeschosse	Erhöhung von I auf II (wie schon im ursprünglichen B-Plan von 1970)	Bessere Grundstücksausnutzung zu Ermöglichung von Nachverdichtung
	Nutzungsschablone: Geschossflächenzahl	Erhöhung von 0,5 auf 0,8	Bessere Grundstücksausnutzung / Nachverdichtung
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 5,50 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 zu Ermöglichung von Nachverdichtung; Ersatz durch Festsetzung hinterer Baugrenze
	IV. / Baugestaltung, § 7 / 1. bis 5.	Streichung Punkte 1. bis 3 sowie 5. (Gestaltungsvorschriften, Kniestockhöhen, Ausbauverbot Dachgeschoss); Neufassung Vorschriften zu Dachaufbauten	Festsetzungen zu Gestaltung im wesentlich nicht objektiv Prüfbar („...harmonisch“); Ersatz der Kniestockhöhe durch Festsetzung einer maximalen Gesamtgebäudehöhe; Bisherige Vorschriften zu Dachaufbauten unkonkret, Verbot Ausbau des Dachgeschosses nicht mehr zeitgemäß.

Festsetzung		Inhalt der Änderung	Begründung der Änderung
Bebauungs- vorschriften T 2.2	IV. / Baugestaltung, § 7 / 6.	Neuformulierung (Dachneigun- gen)	Klarstellung und flexiblere Handhabung
	IV. / Nebengebäude und Garagen, § 8 / 1., 2.	Streichung Punkte 1. und 2. (Gestaltungsvorschriften)	Festsetzung nicht objektiv prüf- bar („guter baulicher Zusam- menhang“); flexiblere Bebau- barkeit des Grundstücks
	IV. / Nebengebäude und Garagen, § 8 / 3.	Ergänzung Definition der Be- zugspunkte für Höhenfestset- zung; Entfall Vorgaben zu Ma- terial; Erweiterung zulässige Dachneigungen	Klarstellung und flexiblere Handhabung
	V. / Stellplatz-ver- pflichtung § 9	Zusätzlich eingefügt	Es wird sichergestellt, dass aus- reichend Stellplätze auf dem ei- genen Grundstück hergestellt werden

Ringsheim, den x

MATHIS + JÄGLE Architekten
PartGmbH

Keltenstraße 7 77971 Kippenheim
T (07825) – 8771975 F (07825) 8771977
E-mail: bauleitplanung@mathis-jaegle.de

(Weber, Bürgermeister)

(Planverfasser i.A. d. Gemeinde)

