

Fertigung: .....

Anlage: .....

Blatt: .....

## Schriftliche Festsetzungen

### des B-Plans "Seniorenwohnanlage Quartier am Rathaus"

### der Gemeinde Ringsheim (Ortenaukreis)

### als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

---

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

---

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Mischgebiet – Mi

(§ 5 BauNVO)

Innerhalb der als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 sowie Abs. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen unzulässig.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) wird durch Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

2.2 Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird abweichend vom zulässigen Höchstmaß nach § 17 Abs. 1 BauNVO mit 1,4 festgesetzt (s. Ausführung in der Begründung 4.2.1).

#### 2.3 Gebäudehöhe

##### 2.3.1 Höhenlage der Gebäude / Grundwasserschutz

Der max. GW-Stand im Planungsgebiet beträgt ..... m ü.NN, der mittlere GW-Stand ..... m ü.NN.

Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.



Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind waserdicht und auftriebssicher 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 Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

#### 2.3.2 Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe darf im Planungsgebiet max. 9,00 m betragen.

Die max. zulässige Wandhöhe wird gemessen ab OK festgesetztem Höhenbezugspunkt in der Kirchstraße (s. Eintrag im Zeichn. Teil) bis OK Schnittpunkt bzw. aufgehende Außenwand mit OK Dachhaut.

#### 2.3.3 Firsthöhe

Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude darf im Planungsgebiet max. 13,00 m betragen.

Die max. Firsthöhe wird gemessen ab OK festgesetztem Höhenbezugspunkt in der Kirchstraße (s. Eintrag im Zeichn. Teil) bis OK First.

### 3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Im Planungsgebiet wird die "abweichende Bauweise" (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, d.h. eine Grenzbebauung an der seitlichen Grundstücksgrenze zu Flst.Nr. 63 ist zulässig.

3.2 Vordächer sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

4.1 Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster auf den übrigen Grundstücksflächen zulässig.

## **5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **5.1 Maßnahmen an den Gebäuden bzw. in den Gärten**

5.1.1 Der Gebäudeabriss ist wegen evt. Fledermausvorkommen bis 1. März und wegen Vogelvorkommens allerspätestens bis Mitte März, je nach Witterungsverlauf auch bis Ende März vollständig durchzuführen.

Sollte es nicht möglich sein, sind bei allen Häusern, mit höchster Priorität jedoch bei den Häusern Flst.Nrn. 34/1 und 64, bis Ende Februar die Dächer vollständig abzudecken, um Fledermäuse von einem Zwischen- oder Sommerquartier abzuhalten. Die Dachstühle sind danach bei Bedarf mit einer Plane abzudecken.

Ebenfalls im Februar ist der kleine Schuppen auf Flst.Nr. 34/1 abzureißen.

5.1.2 An allen Gebäuden incl. Schuppen sind Strukturen, die als mögliche Brutplätze für einige Vogelarten dienen können, unbrauchbar zu machen.

Dies beinhaltet auch die Beseitigung der Lamellen an der Scheune auf Flst.Nr. 32.

Alle Öffnungen, durch die Vögel zu Brutplätzen in Gebäude gelangen könnten, sind zu verschließen. Dies ist auf jeden Fall bei dem Eingangsbereich der Scheune auf Flst.Nr. 32 mit einer Plane durchzuführen.

5.1.3 In den Gartenbereichen Flst.Nr. 32 und 34/1 sind im Februar sämtliche Strukturen, insbesondere Gehölze, Efeu an Mauern, die als Nistplätze für Vogelarten dienen können, zu beseitigen.

### **5.2 Naturschutzfachliche Bauüberwachung**

Der Abriss der Gebäude ist durch eine Person mit umfangreichen ornithologischen bzw. fledermauskundlichen Kenntnissen zu begleiten.

Die Gebäude sind regelmäßig ein- bis zweimal pro Woche auf brütende Vogelarten zu untersuchen, um evt. Ansiedlungen unterschiedlicher Vogelarten zu erkennen und ggf. geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Eine Kontrolle ist auf jeden Fall eine Woche vor einem Abriss eines Gebäudes durchzuführen. Bei einem Fund von bebrütetem Gelege sind für die Bebrütungszeit die Arbeiten einzustellen. Danach kann das Vogelnest, bei Arten die nicht ein zweites Mal brüten, entfernt werden und die Arbeiten können fortgeführt werden.

Nach dem 1. März noch stehende Gebäude bzw. Gebäudeteile sind unmittelbar vor dem Abriss, d. h. am besten in der vorherigen Nacht, auf Fledermausbesatz zu untersuchen. Bei Fledermausvorkommen sind nach Lösungsmöglichkeiten im Rahmen des speziellen Artenschutzes zu suchen.

## 6 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

- 6.1 Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
- 6.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig.

## 7 Zuordnung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen des Artenschutzes

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 i.V.m. § 1a BauGB bzw. § 24 BNatSchG sowie §§ 135a - c BauGB)

Durch die geplante Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes müssen Gebäude abgerissen werden. Es kommt daher zu einer Betroffenheit der Tiergruppen Vögel und Fledermäuse.

Die zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG erforderlichen Maßnahmen Ziff. 5.1 – 5.2 sind den durch die Bebauung der Grundstücke entstehenden Eingriffen zuzuordnen.

## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## § 74 LBO

### 1 Dachgestaltung

- 1.1 Es sind Sattel-, Walm- und Flachdächer zulässig.
- 1.2 Die Dachneigung für Hauptgebäude wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.
- 1.3 Dachgauben sind nur bei Gebäuden mit Steildach ab einer Neigung von 30° zulässig.
- Als Dachaufbauten sind nur Schlepp-, Giebel- und Dreiecksgauben zulässig. Dachaufbauten sind nur bis zu 2/3 der Länge der zugehörigen Gebäudelänge zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen muss mind. 1,5 m betragen. Zwischen mehreren Gauben ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.
- Die Mindestdachneigung bei Schleppgauben beträgt 15°; der Dachansatz muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- Giebel- und Dreiecksgauben müssen mind. dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen, der Nebenfirst muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 1.4 Dacheinschnitte sind nur bis zu 1/3 der Länge der zugehörigen Gebäudelänge zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen muss mind. 1,50 m betragen. Zwischen mehreren Dacheinschnitten ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.

### 2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### 2.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und Vorgärten

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten, Abstellplätze sowie Terrassen.

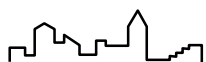
#### 2.2 Gestaltung befestigter Flächen

Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung mit Faktor 0,4 (z.B. wasserdurchlässiges Betonpflaster, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) und einem geeigneten Unterbau auszuführen. Ausgenommen hiervon ist nur der direkte Zugangsweg zum Hauseingang. Diese Flächen sind mit Gefälle zu den anschließenden unbefestigten Flächen herzustellen.

### 3 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 LBO)

- 3.1 Für die betreuten Wohnungen sind 0,5 Stellplätze / Wohneinheit, für die übrigen Seniorenwohnungen 1,0 Stellplatz / Wohneinheit nachzuweisen.



## HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

---

### **1 Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg - Ref. Denkmalpflege/ Archäologische Denkmalpflege**

- 1.1 Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

### **2 Weitergehende Bestimmungen und Hinweise des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

#### **2.1 Altlasten**

- 2.1.1 Im Bereich des Planungsgebietes befindet sich der Altstandort "Sartory-Tanklager" (auf den Flst.Nrn. 34/1 und 64).

Hierbei handelt es sich um ein ehem. Heizöltanklager, dem ein Handel für Kohlen und landwirtschaftliche Produkte angegliedert war, das von 1966 bis 1985 betrieben wurde. Auf der Grundlage der Erhebungsunterlagen wurde der Altstandort bei einer Altlastenbewertungskommissionssitzung am 25.06.1997 hinsichtlich des bewertungsrelevanten Schutzgutes "Grundwasser" auf Beweismiveau BN 1 in B = Belassen zur Wiedervorlage eingestuft.

Dies bedeutet, dass vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstücks kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.

Zur Klärung, inwieweit es durch die altlastenrelevante Vornutzung zu Untergrund-/Grundwasserverunreinigungen gekommen ist, wurde durch das Ing.-Büro Beller Consult GmbH, Freiburg, eine Gefahrenverdachtserkundung durchgeführt.

Die Ergebnisse der Erkundungsmaßnahmen sind im o.g. Bericht Nr. 71-2-0608 vom März/April 2000 dokumentiert.

Die Untersuchung hat folgendes ergeben:

Die ermittelten Schadstoffkonzentrationen sämtlicher untersuchter Bodenproben im Feststoff liegen im Bereich des natürlichen Hintergrundwertes bzw. unterschreiten sämtliche Prüfwerte nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV) vom 12.07.1999.

Der Altlaststandort "Sartory-Tanklager" wird nach Durchführung von technischen Erkundungsmaßnahmen hinsichtlich der Wirkungspfade Boden/Mensch und Boden/Grundwasser bzw. bezüglich des bewertungsrelevanten Schutzgutes Grundwasser auf Beweisniveau BN 2 in B = Belassen zur Wiedervorlage eingestuft.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Einstufung in "Belassen zur Wiedervorlage" vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstücks erfolgt und dies nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit ist. Trotz der durchgeführten Erkundungsmaßnahmen können auf dem Grundstück Flst.Nr. 31/4 und 64 dennoch Altlasten, z.B. Bodenverunreinigungen, vorhanden sein.

Bei zukünftigen Baumaßnahmen sind die folgenden Auflagen und Bedingungen zu beachten:

- Anfallender unbelasteter Erdaushub darf grundsätzlich nicht abgefahren werden, sondern ist auf dem Baugrundstück zu belassen und wieder einzubauen (Gebot der Abfallvermeidung). Bauschutt ist – soweit möglich – der Wiederverwertung zuzuführen.
- Eine Abfuhr von unbelastetem Erdaushub ist nur zulässig, wenn dieser verwertet wird (Erdaushubbörse). Ist eine Verwertung nachweislich jedoch nicht möglich, hat die Beseitigung auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie zu erfolgen.
- Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das zuständige Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

2.1.2 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.

## 2.2 Bodenschutz

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

Dies bedeutet insbesondere, dass die im Rahmen von Bebauungsplänen geplante Flächeninanspruchnahme - zu der auch die Auffüllungsflächen für den anfallenden Erdaushub zählen - auf das unvermeidbare Maß beschränkt und eine optimale bauliche Verdichtung angestrebt wird.



#### Auflagen und Hinweise:

Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist, auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.

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, die 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 Zwecke des Erdmassenausgleiches oder der Geländemodellierung darf der humose Oberboden (Mutterboden des Urgeländes) nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.

Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwässer gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.

Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.

Zugangswegen, Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.

Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt u.a. Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben und Arbeitsgräben etc. verwendet werden.

Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu melden.

#### Hinweise

Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nah wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.

Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

### 3 Hinweis des RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

#### 3.1 Geotechnik

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Freiburg, den 31.01.2014 LIF-FEU-ta-ba Ringsheim, den .....  
11.02.2014  
28.04.2014

PLANUNGSBÜRO FISCHER   
Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br  
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de  
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....  
Planer

 173Sch05.doc

.....  
Dixa, Bürgermeister

