

Satzungen
der
Gemeinde Ringsheim
-Ortenaukreis-
über

- a) den Bebauungsplan Gewerbegebiet ‚Leimenfeld II‘, 1. Teiländerung
- b) die örtl. Bauvorschriften zum Bebauungsplan GE ‚Leimenfeld II‘, 1. Teiländerung

Der Gemeinderat der Gemeinde Ringsheim hat am **16. September 2008**

- a) den Bebauungsplan Gewerbegebiet ‚Leimenfeld II‘, 1. Teiländerung
- b) die örtl. Bauvorschriften zum Bebauungsplan GE ‚Leimenfeld II‘, 1. Teiländerung

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

Baugesetzbuch –BauGB

i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414)

Baunutzungsverordnung –BauNVO-

i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl S. 132, zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl S. 466)

Planzeichenverordnung –PlanZVO-

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58, BGBl III 213-1-6)

Landesbauordnung –LBO-BW-

i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S.760)

Gemeindeordnung-Baden-Württemberg –GemO-BW-

i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die

- a) planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB
- b) örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Gewerbegebiet ‚Leimenfeld II‘, 1. Teiländerung

§ 2 Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes i.d.F. vom 02/08 bestehend aus:

- a) zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 1.000
- b) schriftliche Festsetzungen bauplanungsrechtlicher Teil (04.März 2008)



INHALTSVERZEICHNIS

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET ' LEIMENFELD II ' 1. TEILÄNDERUNG

GEMEINDE RINGSHEIM

-ORTENAUKREIS-

-
- 1 Begründung**
 - 2 Schriftliche Festsetzungen**
 - Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB
 - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach LBO
 - 3 Pläne**
 - Bebauungsplan -zeichnerische Festsetzungen nach BauGB und LBO-
-



SATZUNG

**BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET ' LEIMENFELD II '
1. TEILÄNDERUNG**

GEMEINDE RINGSHEIM

-ORTENAUKREIS-

BEGRÜNDUNG



1 Inhaltsverzeichnis

Übersichtslageplan o.M	Seite 4
I. Erfordernis der Planaufstellung	5
II. Planungsvorgaben	5
1. Flächennutzungsplanung	
2. Landschaftsplanung	
III. Rechtliche Grundlagen	5
IV. Derzeitige Situation	6
1. Abgrenzung	
2. Nutzung	
3. Grundwasser	
4. Altlasten	
V. Städtebauliche Konzeption	7
1. Äußere / Innere Verkehrserschließung	
2. Bebauung	
VI. Eingriffsregelung	8
1. Bestandsaufnahme und Bewertung	
2. Bewertung der Eingriffe	
VII. Grünordnung	18
VIII. Das gewählte Entwässerungssystem	19
IX. Flächenbilanz	23
X. Kostenschätzung	23
XI. Bodenordnung	24



GEMEINDE RINGSHEIM

BEGRÜNDUNG

Gewerbegebiet ' LEIMENFELD II '

1. Teiländerung

I. ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG

Mit der Fertigstellung des Autobahnanschlusses Ringsheim im Jahre 2002 und der Umfahrung Ringsheim werden sich die Standortvorteile der Gemeinde für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben erheblich verbessern. Der Gemeinderat hat dieser absehbaren Entwicklung Rechnung getragen und die Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Leimenfeld II‘ beschlossen um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für diesen Bereich sicherzustellen.

Die ursprünglich im Einmündungsbereich zur K 5349 vorgesehene Tankhofanlage konnte aus betriebsinternen Überlegungen des Investors letztendlich nicht realisiert werden und es wurde zwischenzeitlich vom Eigentümer und auch der Gemeinde versucht, eine andere Nutzungskonzeption, völlig losgelöst von den bisherigen Überlegungen zu einer Tankhofanlage, für das ca. 1.8 ha große Schlüsselgrundstück zu entwickeln. Diese Bemühungen konnten aber bislang auch nicht erfolgreich abgeschlossen werden.

Zwischenzeitlich ist es u.a. auch aufgrund kartellrechtlicher Vorgaben zu einer Neuentwicklung im Bereich der Tankstellenentwicklung und –betreiber gekommen, so dass nun mehr unter einem neuen Investor die Ursprungsidee, im Bereich des Gebietes der 1. Teiländerung nun mehr doch eine Tankhofanlage in einer etwas geänderten konzeptionellen Form zu entwickeln, zum Tragen kommt.

Die neue Konzeption beinhaltet im 1. Bauabschnitt eine klassische Tankhofanlage mit einem angegliederten ‚Entertainmentcenter‘, welches in einem 2. Bauabschnitt um eine Hotelanlage erweitert werden soll.

Zur planungs- und baurechtlichen Absicherung dieser Einrichtungen ist die Änderung und Anpassung des Bebauungsplanes aus dem Jahre 2002 in diesem Teilbereich erforderlich.

Von dieser Änderung ist die im 2.BA vom Investor angedachte Errichtung einer Hotelanlage nicht erfasst. Sollte diese zum einem späteren Zeitpunkt realisiert werden, ist gegebenenfalls eine weitere Anpassung und Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Darüber hinaus bildet der Bebauungsplan die Grundlage für weitere zum Vollzug des BauGB erforderliche Maßnahmen, insbesondere die Durchführung von Maßnahmen zur Bodenordnung nach § 45 u.f. BauGB und zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach § 127 BauGB.

II. PLANUNGSVORGABEN

1. Flächennutzungsplanung

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim weist das Plangebiet ‚ Leimenfeld II ‘, 1. Teiländerung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚Feriendorf‘ aus, so dass der jetzt vorliegende Bebauungsplanentwurf nicht aus dem FNP



entwickelt ist und somit die Änderung als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 (4) des BauGB durchgeführt wird, da die Maßnahme bis zum 31.12.2008 realisiert werden soll.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die verbindliche Bauleitplanung, das betreffende Gebiet als Gewerbefläche mit der Intention der Entwicklung einer Tankhofanlage ausweist.

2. Landschaftsplanung

Im Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim aus dem Jahre 1993 wird die jetzt zu überplanende Fläche bereits als Entwicklungsfläche dargestellt, wobei insbesondere in Ringsheim immer wieder daraufhin zuweisen ist, dass das Landschaftsbild sehr stark durch die Strukturarmut beeinträchtigt wird und eine lineare Biotopvernetzung angestrebt werden muss.

III. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtlichen Grundlagen bilden das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geänd. durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.4.1993 (BGBl. I S. 466), das Bundesnaturschutzgesetz (BNat-SchG) in der Fassung vom 25.03.2002, die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO -BW) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).



V. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

1. Äussere / Innere Erschliessung

Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt durch einen Knotenpunkt an die K 5349, der im Zusammenhang mit der AS Ringsheim an die BAB 5 im Vorgriff auf den Bebauungsplan bereits realisiert wurde und durch einen Knotenpunkt an die planfestgestellte und zwischenzeitlich hergestellte Verbindungsstraße Kenzingen – Herbolzheim – Ringsheim auf der Höhe der Strasse ‚Im Stühlinger‘.

Die Knotenpunkte sind durch eine innere Erschließungsstrasse miteinander verbunden, von der eine weitere Strasse in Nord-Süd-Richtung parallel zur Umfahrung abzweigt.

2. Bebauung im Bereich der 1. Teiländerung

Der klassischen Tankanlage für PKW und LKW, Shopeinrichtungen, Waschanlage, 18-PKW- und 10 LKW-Stellplätzen werden in einer konzeptionellen Neuausrichtung der Nebenanlagen an Bundesautobahnen in zunehmenden Maße Einrichtungen angegliedert, die den Ruhe- und Entspannungsbedürfnissen der Reisenden, aber auch den verschärften gesetzlichen Vorgaben für die Ruhezeiten der Berufskraftfahrer entspricht.

Das Konzept der Freizeitstätte (Entertainmentcenter) am Standort Ringsheim beinhaltet ein modernes, zukunftsorientiertes Unterhaltungskonzept. Im Spielstättenbereich werden folgende Aktivitäten angeboten:

- Freizeitgestaltung als Gruppenerlebnis –Netzwerkspiele / -turniere
- Internetkommunikation
- Billard- und Dartturniere
- Unterhaltungsalternativen im traditionellen Bereich –Münzspielgeräte mit/ohne Gewinnmöglichkeit-

Der Einsatz von Multimedia-Einrichtungen (z.B. Videoleinwände für Sportereignisse) unterstützen diese sportliche Atmosphäre. Das Online-Angebot besteht z.B. aus Terminals, die einen Zugang in das Internet herstellen. Es besteht nicht nur die Möglichkeit zu „surfen“, sondern es können auch weltweit Turniere mit beliebig vielen Mitspielern organisiert werden.

Durch Verwendung von hochwertigen Materialien und aufwändiger Verarbeitung wird eine gewollt noble Atmosphäre geschaffen. Die Gesamtfläche wird in themenbezogene Unterhaltungsbereiche eingeteilt.

Im Außenbereich finden keinerlei Aktivitäten statt.

Für den Betrieb des Unterhaltungs-Centers ist keine Gastronomiekonzession erforderlich. Den Gästen werden alkoholfreie Getränke und kleine Snacks angeboten. Geschultes Personal wird die Beaufsichtigung und Bewirtung des Betriebes übernehmen.

Die Öffnungszeiten der Spielstätte sind in der Regel von 0:00 bis 24:00 Uhr, sieben Tage die Woche.



Die nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber / -leiter oder sonstige Aufsichtspersonen sind im Plangebiet generell nicht zulässig. Der Gemeinderat von Ringsheim hat sich nach intensiven Diskussionen hierüber, dazu entschlossen, da aufgrund immer länger laufender Betriebszeiten auch in den Abend- und Nachtzeiten hier ein Nutzungskonflikt zwischen den Ruhebedürfnissen der Bewohner und den Laufzeiten der gewerblichen Anlagen von vornherein zu vermeiden ist.



VI. EINGRIFFSREGELUNG GEM. §1A BAUGB

1. Bestandsaufnahme und Bewertung

1.1 Naturraum und Geologie

Das Gebiet liegt im Bereich des Naturraums der „Niederterrasse“. Es handelt sich um alluviales Schwemmland, das aufgebaut ist aus Schottern der Würmeiszeit, die von mehr oder weniger mächtigen Lößdecken überlagert sind.

1.2 Böden

1.2.1 Leitböden

Die vorherrschenden Leitböden sind anzusprechen als Parabraunerde aus Löß über sandig-kiesigem Flusssediment. (Angaben aus Landschaftsplan VWG Ettenheim, 1996).

1.2.2 Bewertung der Bodenfunktionen nach Bodenschutzgesetz

Die Bewertung erfolgte nach Angaben aus dem Landschaftsplan VWG Ettenheim; dort auf Grundlage der amtl. Bodenschätzungskarte mit Hilfe des Leitfadens „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“-Heft 31, Umweltminist. Ba.-Wü., 1990

Boden als Standort für Kulturpflanzen:

Diese Bodenfunktion wird durch die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens bestimmt, wobei eine hohe Ertragsfähigkeit als hohe Leistungsfähigkeit bewertet wird. Sie beschreibt die Bedeutung des Bodens für „Pflanzen verschiedener Art, für welche Saat- und Pflanzgut produziert und züchterisch bearbeitet wird, um Pflanzen als Nahrungs- und Futtermittel, Rohstoff oder als Zierpflanze nutzbar zu machen“ (Heft 31). Die Leistungsfähigkeit wird aus Kenngrößen des Wasserhaushaltes abgeleitet.

Das gesamte Gebiet weist Böden von mittlerer Funktionserfüllung auf.

Boden als Standort für die natürliche Vegetation:

Mit dieser Bodenfunktion wird die Bedeutung als Standort für „Pflanzen verschiedener Art, die weder züchterisch bearbeitet, noch durch produziertes Saatgut verbreitet werden“ (Heft 31) beschrieben. Böden mit extremen Standorteigenschaften (trocken, feucht, nass, nährstoffarm) werden hoch bewertet, da sie die Voraussetzungen zur Ansiedlung besonders seltener und daher schutzwürdiger Vegetationsbestände bieten; ebenso Böden mit besonders seltener Ausprägung der Standorteigenschaften und Standorte, die wenig durch menschliche Eingriffe verändert sind. „Die Leistungsfähigkeit als Lebensraum für Bodenorganismen orientiert sich am Artenspektrum von Organismen in Böden, dem flächenhaften Vorkommen von Lebensräumen für unterschiedliche Biozönosen und der Ursprünglichkeit der Lebensräume“ (Heft 31). Bestimmende Elemente zur Beurteilung sind: Ausprägung der Standorteigenschaften (Wasserhaushalt, Nährstoffangebot); Flächenhaftes Vorkommen der Böden mit ähnlicher Ausprägung; Hemerobie der Böden (Grad der menschlichen Beeinflussung);

Das gesamte Gebiet weist Böden von mittlerer Funktionserfüllung auf.

Boden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:

Diese Bodenfunktion bezeichnet das Aufnahmevermögen von Niederschlagswasser (mögliches Infiltrationsvermögen) und die Fähigkeit zur Abflussverzögerung bzw. –



verminderung (mögliche Speicherleistung). Dabei ist es ohne Belang, ob das Wasser im Boden gespeichert und über Pflanzen transpiriert werden kann, von der Bodenoberfläche verdunstet, oder zur Grundwasserspense beiträgt. Die Leistungsfähigkeit „wird aus den Kenngrößen Wasserleitfähigkeit bei Sättigung und nutzbare Feldkapazität in Verbindung mit der Luftkapazität abgeleitet. Eine Wasserspeicherung im Untergrund kann qualitativ einbezogen werden.“(Heft 31).

Das gesamte Gebiet weist Böden von mittlerer Funktionserfüllung auf.

Boden als Filter und Puffer für Schadstoffe:

Böden besitzen die Fähigkeit, Schmutz- und Schadstoffpartikel mechanisch zu filtern, und gelöste Stoffe aus der Bodenlösung durch Absorption oder chemische Fällung weitgehend zu immobilisieren. Böden mit gutem Filter- und Puffervermögen können verhindern, dass Schadstoffe ins Grundwasser gelangen, oder über die Wurzeln von Pflanzen aufgenommen werden.

„Bestimmende Elemente der Leistungsfähigkeit eines Bodens als „Filter und Puffer“ sind die Kenngrößen der Bodenbeschaffenheit, die die Mobilität von anorganischen Schadstoffen, die Mobilität und die Abbauleistung von organischen Schadstoffen und die Säurepufferkapazität in Böden maßgeblich bestimmen. Dabei weisen die Böden eine hohe Leistungsfähigkeit als Filter und Puffer für Schadstoffe auf, welche Schadstoffe aus dem Stoffkreislauf entfernen, zurückhalten und gegebenenfalls abbauen (organische Schadstoffe) und welche eine hohe Säurepufferkapazität aufweisen. Die Leistungsfähigkeit wird abgeleitet aus pH-Wert, Humus- und Tongehalt und hydromorphen Merkmalen, sowie Carbonatgehalt der Böden. Im Allgemeinen weisen tiefgründige ton- und humusreiche Böden eine höhere Bedeutung auf als z.B. durchlässige Sandböden.

Das gesamte Gebiet weist Böden von hoher Funktionserfüllung auf.

Boden als landschaftsgeschichtliche Urkunde:

Im Gebiet sind keine Standorte von Bedeutung vorhanden.

1.2 Wasserhaushalt

1.2.1 Oberflächengewässer

Im Gebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden

1.2.2 Grundwasser

Kenndaten zum Grundwasser:

- Lage im Regionalen Grundwasserschonbereich;
- Grundwasserstand unter Flur: ca. 3 - 4 m
- Großräumige Grundwasserbilanz im Bereich des Plangebiets (Angaben aus Hydrogeologische Karte, Raum Lahr für Gebiet Nr. 3):

Einem Grundwasserabstrom von 568 l/s bzw. $247 \text{ l/s} \cdot \text{km}^2$ und einer Entnahme von 10 l/s stehen ein Zustrom von 188 l/s bzw. $145 \text{ l/s} \cdot \text{km}^2$ sowie eine Neubildung aus Niederschlag von 140 l/s auf 21 km^2 , das sind $6,5 \text{ l/s} \cdot \text{km}^2$, gegenüber. Daraus errechnen sich 250 l/s Grundwasserneubildung aus Oberflächengewässern, wozu hier in erster Linie der Ettenbach zählt. Diese 43 % Versickerung bezogen auf die Summe von Abstrom und Entnahme stellen



den vergleichsweise höchsten Versickerungsbetrag aller im Raum Lahr untersuchten Bilanzgebiete im langfristigen Mittel dar.

1.4 Klima

(Angaben aus Landschaftsplan VWG Ettenheim)

-mittlere jährliche Durchschnittstemperatur: 9° C

-mittlerer jährliche Zahl der Nebeltage: 50-100

-mittlerer jährliche Zahl der Tage mit hoher Luftfeuchtigkeit und –temperatur: 30 (entspricht sehr starker Wärmebelastung)

Der Ort Ringsheim liegt im Einflussgebiet kleinräumiger Kaltluftabflüsse aus dem Bereich der Vorbergzone. Das Gebiet Leimenfeld II liegt jedoch in Bezug auf diese Kaltluftabflüsse jenseits, d.h. westlich des Ortes, hat also keinen spezifischen Einfluss auf das Geschehen.

1.5 Biotop / Vegetation

1.5.1 Potentiell-natürliche Vegetation:

Feuchter Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald mit Seegras und Traubenkirschen-Erlen-Eschen-Auwald

1.5.2 Vorhandene Vegetation und Nutzungen:

Die Bestandsaufnahme erfolgte im Juli 2001.

Das Gebiet wird zum überwiegenden Teil landwirtschaftlich genutzt (Ackerflächen). Es sind einzelne kleine Parzellen vorhanden, die gärtnerisch, für Sonderkulturen, oder als Obstwiese genutzt werden. Im Nordosten des Gebiets ist ein Gehölzbestand mit umgebenden Saumstrukturen vorhanden. Die Sportflächen im nördlichen Gebietsteil mit den sie umgebenden Gehölzriegeln sind zwar Bestandteil des Bebauungsplans, werden aber nicht überplant. Daher wurden die dort vorhandenen Gehölzstrukturen nicht detailliert erfasst.

Gehölzbestand (Nr. vgl. Bestandsplan):

1. Bestand aus größeren Bergahorn, Walnuß, Weide, Hartriegel, Wildrose, und eingestreuten Ziergehölzen (Flieder, Forsythie), umgeben von einem Hochstaudensaum, teilweise als Lagerplatz und Unterstand genutzt.; sehr guter Zustand, gute Verzahnung durch Saumausbildung; erhaltenswert.
2. Geschlossener Gehölzbestand an der Böschung zum Sportgelände, bestehend aus Eschenaufwuchs, Schlehen, Weißdorn, Walnussbäumen; sehr guter Zustand; erhaltenswert
3. Winterlinde innerhalb eines geschlossenen Gehölzbestandes an der Böschung zum Sportgelände; sehr guter Zustand; erhaltenswert (Stammdurchm. in 1 m Höhe ca. 0,20m)
4. Geschlossener Gehölzbestand an der Böschung zum Sportgelände bestehend aus: Hasel (dominant), Spitzahorn, Winterlinde, Weißdorn, Brombeere; guter Zustand; erhaltenswert auch als Abgrenzung zwischen Sportgelände und geplantem Gewerbe.
5. Geschlossener Bestand aus Brombeeren an der Böschung



6. Geschlossener Gehölzbestand aus Robinienaufwuchs; teilweise große Individuen; guter Zustand; erhaltenswert auch als Abgrenzung zwischen Sportgelände und geplantem Gewerbe.
7. Obstbaumanpflanzung auf Wiese, bestehend aus: 21 Apfelbäumen (Viertelstämme; Stammdurchm. in 1m Höhe ca. 0,15 m), 1 Pfirsich, 2 Kirschen (Stammdurchm. in 1m Höhe ca. 0,30 m), 1 Walnuß (Stammdurchm. in 1m Höhe ca. 0,15 m) 3 neugepflanzte Apfelstämme; sehr guter Zustand, jedoch plantagenartig.

1.6 Landschaftsbild

Das geplante Gewerbegebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Ringsheim. Es grenzt an ein bereits vorhandenes Gewerbegebiet an. Westlich verläuft in einiger Entfernung die Autobahn A5. Das Bebauungsplangebiet selbst lässt sich untergliedern in den Bereich der vorhandenen Sportanlagen im Norden einerseits und das übrige Gebiet andererseits. Die Sportanlagen liegen gegenüber dem südlich angrenzenden Gelände ca. 2 m eingetieft und sind eingegrünt durch dichte Hecken.

Mit Ausnahme der Hecken und Bäume um die Sportanlagen, dem kleinen Gehölzbestand östlich davon (Nr. 1), und dem Obstbaumbestand (Nr. 7), sind keine markanten Vegetationsstrukturen im Gebiet vorhanden. Das Gebiet ist abgesehen von dem Geländesprung an den Sportanlagen eben. Momentan hat es geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Bei einer Bebauung ist auf gute Einbindung zu achten.

2.. Bewertung der Eingriffe

2.1 Gesetzliche Vorgaben

Eingriffstatbestand ist nach § 18 (neu) BNatSchG die Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen kann. Das Verhältnis zum Baurecht beschreibt § 1a BauGB in Verbindung mit § 21 (neu) BNatSchG. Das Verfahren zur Eingriffsregelung wird in den §§ 20 und 21 (neu) BNatSchG, in Verbindung mit den §§ 10 und 11 NatSchG Baden-Württemberg geregelt.

Mögliche Eingriffe infolge der geplanten Bebauung sind in der Reihenfolge Vermeidung / Minimierung, Ausgleich, Ersatz abzuarbeiten.

Nach § 11 Abs. 2 NatSchG ist ein Eingriff ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Mit der Möglichkeit einer räumlichen und zeitlichen Trennung von Eingriff und Ausgleich (Ökokonto) ist in Hinblick auf die Möglichkeiten zur Kompensation ein gewisser Spielraum geboten. Auch ist die strenge Unterscheidung zwischen Ausgleich und Ersatz nicht mehr zwingend.

Das Verfahren unterliegt dem bauplanungsrechtlichen Abwägungsgebot nach § 1a BauGB. Daher kann die prinzipiell gebotene vollständige Kompensation zu erwartender Eingriffe in der Abwägung überwunden werden, falls als gleichwertig erachtete Belange denen von Natur und Landschaft entgegenstehen. Damit besteht zwar keine strikte Verpflichtung zur Kompensation, doch erhalten die Belange von Natur und Landschaft entsprechend den in § 1 (5) Satz 1 formulierten Ziele ein erhöhtes inneres Gewicht, womit der Gesetzgeber im Rahmen der Gesamtabwägung eine weitestgehende Kompensation der Eingriffe fordert.



2.2 Eingriffsnachweis

Die geplante Bebauung stellt ein Vorhaben dar, das naturschutzrechtlich (NatSchG BW) als Eingriff angesehen werden muss. Durch Versiegelung, Geländemodellierung und sonstige Flächeninanspruchnahme wird die Bodengestalt in der Art verändert, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden kann.



2.3 Flächen im Geltungsbereich

Nutzung (Bestand)	Flächengröße (ha)
Ackerflächen	ca. 6,73
Obstwiese	ca. 0,09
Wiese	ca. 0,33
Sonderkulturen	ca. 0,07
Gartennutzung	ca. 0,02
Grassäume und Graswege	ca. 0,18
Hochstaudensäume	ca. 0,04
Gehölzbestände (z.T.mit Saumstrukturen)	ca. 0,07
Verkehrsflächen	ca. 0,26
Gesamt (zu überplanende Fläche)	ca. 7,79
Im Geltungsbereich liegen außerdem folgende Flächen, die jedoch durch die hier bewertete Planung nicht in Anspruch genommen werden:	
Sportanlagen mit umgebenden Freiflächen	ca. 1,23
Bereits planfestgestellte Flächenbelegungen	ca. 1,84
Gesamt (Geltungsbereich)	ca. 10,86

2.4 Geplante Versiegelung

zu überplanende Fläche: davon:	ca. 7,79
Neuversiegelung: (Gewerbe- / Asphaltflächen, asphaltierte Straßen)	ca. 5,59 (ca. 72%)



2.5 Biotopflächenbilanz zur Abschätzung des Ausgleichsflächenbedarfs für Biotope

Zugrundegelegt wird der zu überplanende Flächenanteil des Geltungsbereichs mit ca. 7,79 ha. Nachfolgend wird der Eingriff in die Biotopausstattung dargestellt und rechnerisch nach Punkten bewertet. Dabei sind jeweils die Wertigkeiten vor und nach der Ausführung des geplanten Vorhabens gegenübergestellt.

(* Die Einteilung in Wertstufen wurde vereinfacht in Anlehnung an KAULE (1990) / LfU (1997) mit einer 5-stufigen Skala vorgenommen: ohne Biotopwert – gering – mittel – hoch – sehr hoch)

BESTAND				PLANUNG					
m²	Nutzung / Biotoptyp	Wertstufe*	Faktor	Punktwert	m²	Nutzung / Biotoptyp	Wertstufe*	Faktor	Punktwert
2.543	asphaltierte Flächen, Wege und Straßen; baul. Anlagen	ohne Biotopwert	0	0	58.812	asphalt. Flächen und Straßen; überbaubare Grundstücksanteile; Weg mit wassergeb. Decke; Versorgungsflächen	ohne Biotopwert	0	0
73.482	Graswege u. -säume; Sonderkulturen; Garten;; kleines Wiesenstück; Acker	gering/4	1	(73.482)	16.729	unbefestigte Grundstücksanteile ohne verfragl. Bindung; Grün an Verkehrswegen; Versickerungsflächen und -mulden	gering/4	1	(16.729)
Schwelle der Eingriffserheblichkeit für Biotopstrukturen (nach LfU, 1997)									
1.206	Obstbaumkultur, Hochstaudensäume	mittel/5	2	2.412	1.205	Gehölzstreifen in Kombination mit Hochstaudensäumen um die Versickerungsflächen auf privatem Grund	mittel	2	2.410
678	Gehölzbestand, z.T. mit Saumstrukturen	hoch /6	3	2.034	1442	Gehölzstreifen in Kombination mit Hochstaudensäumen um die Versickerungsflächen und Grünflächen im Anschluss auf öffentlichem Grund; erhaltener Gehölzbestand an Böschungen	hoch /6	3	4.326
Gesamt									
77.909				4.446	8.188				6.736

→ Differenz Punktwert Bestand und Planung 4.446 zu 6.736 = + 2.290, wenn man die Schwelle der Eingriffserheblichkeit berücksichtigt ←

→ Die Eingriffe in die Biotopstrukturen sind damit voll ausgeglichen mit einem leichten Plus, was aufgrund des hohen Verbrauchs geringwertigerer Biotope, die in der Bilanzierung nicht eingerechnet sind, gerechtfertigt erscheint ←



VII. GRÜNORDNUNG

Das Bebauungsplangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Ringsheim. Es schließt an ein bestehendes Gewerbegebiet an und ist durch die Lage an der K 5349 und den neuen Autobahnanschluss infrastrukturell gut angebunden.

Wie es den heutigen Kenntnissen und Erfordernissen entspricht, ist ein möglichst naturverträgliches Entwässerungskonzept erarbeitet worden. Dieses sieht vor, das anfallende Regenwasser von den Grundstücken aus in zwei zentrale Versickerungsflächen einzuleiten, und so das Regenwasser dem natürlichen Kreislauf wieder zuzuführen. Durch die Anlage der Versickerungsflächen kann eine gewisse Grundstruktur innerhalb des Gebietes vorgegeben werden. Nach den Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, die im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens abzuarbeiten ist, ergibt sich ein bestimmter Bedarf an Ausgleichsflächen.

Die entwässerungstechnischen und naturschutzrechtlichen Erfordernisse lassen sich in diesem Fall gut miteinander kombinieren. So kann der allergrößte Teil der notwendigen Ausgleichsflächen in Verbindung mit den Versickerungsflächen in einer auch optisch ansprechenden Art und Weise angelegt werden. Da auf den eigentlichen Bauflächen ein hoher Ausnutzungsgrad vorgesehen ist, wird damit zusätzlich den klimatischen Anforderungen im Gebiet Rechnung getragen, was den dort arbeitenden Menschen zugute kommen kann.

Das Gebiet liegt, wie oben schon beschrieben, exponiert am Ortsrand. Will man dem Ort Ringsheim von außen her ein geschlossenes, stimmiges Erscheinungsbild erhalten, so ist eine ansprechende Einbindung des Gebietes erforderlich, die gleichwohl die Bedürfnisse der neu anzusiedelnden Betriebe nach Sichtbarkeit und Selbstdarstellung berücksichtigt. Um das Gebiet unter dieser Prämisse gestalterisch zu „fassen“, ist entlang der geplanten HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE die Anpflanzung großkroniger Laubbäume als klare und gleichzeitig optisch noch durchlässige Einbindung vorgesehen. Vorgeschlagen wird die Anpflanzung standortgerechter und heimischer Arten wie Esche, Bergahorn, Linde, also großkronige Bäume, die mit ihrem Erscheinungsbild ein raumwirksames Gegengewicht als Ergänzung zur geplanten massiven Bebauung bilden können, in ihrer natürlichen Wuchsform jedoch nicht „architektonisch streng“ wirken. Nach Norden ist das Gebiet durch die bestehenden Strukturen bereits eingebunden. Der südliche Ortsrand wird durch einen schmalen Gehölzriegel markiert, der den Übergang in die freie Landschaft schaffen soll. Einer eventuell in späteren Jahren beabsichtigten Erweiterung stehen diese Strukturen als dann bereits vorhandene Gliederungselemente nicht im Wege.

Die qualitätvolle Gestaltung und Einbindung des neuen Gewerbegebietes sollte sowohl im Interesse der Ortschaft, wie auch im Interesse der sich dort ansiedelnden Betriebe liegen.



VIII. DAS GEWÄHLTE ENTWÄSSERUNGSSYSTEM

Der konzeptionelle Ansatz im Rahmen der städtebaulichen Planung für die Entwässerung des zukünftigen Gewerbegebietes ‚Leimenfeld II‘ besteht darin, das Niederschlagswasser aus dem Gebiet innerhalb des Plangebietes einer Versickerung und damit wieder dem Grundwasser zuzuführen.

Dieses einmal mehr vor dem Hintergrund einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung, die in zunehmender Masse ein wichtiger Baustein einer umweltverträglichen und nachhaltigen Stadtplanung ist und vor der Notwendigkeit die ohnehin überlastete Kanalisation (im Mischsystem) von unnötig der Kläranlage ‚Südliche Ortenau‘ zugeführten Niederschlagswasser zu entlasten.

War es in Gewerbegebieten bislang - aufgrund behördlicher Vorgaben- nur möglich das Dachflächenwasser einer Versickerung zuzuführen, so ist es in Sonderfällen möglich unter Beachtung bestimmter Prüfverfahren sämtliches Niederschlagswasser aus einem Gewerbegebiet der flächigen Versickerung zuzuführen.

Dieser musste auch gewählt werden, da die Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter in Ringsheim nicht besteht.

Ist das Niederschlagswasser der Dachflächen noch als relativ unproblematisch anzusehen, muss bei der Planung von Versickerungsflächen für das Oberflächenwasser von gewerblich genutzten Freiflächen eine noch größere Sorgfalt bei der Konzeption der Entwässerungsanlagen an den Tag gelegt werden.

Auf der Grundlage der Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser der Abwassertechnischen Vereinigung vom Februar 2000 ist das Plangebiet einem Bewertungsverfahren nach dem Merkblatt –ATV-DVWK-M 153 unterzogen worden, mit dem Ziel die Behandlungsbedürftigkeit des anfallenden Niederschlagswassers (z.B. in Form eines Regenklärbeckens) festzustellen.

Die vorhandenen planungsrechtlichen Möglichkeiten im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung eine homogene gewerbliche Entwicklung sicherzustellen, steht eine bewusst offene Wirtschaftsförderpolitik entgegen.

Insofern sind Prognosen über die zeitliche und betriebliche Entwicklung eines Gewerbegebietes, welches auch noch im Standortwettbewerb mit anderen Flächen einer Region liegt, kaum möglich und dies erschwert Aussagen zur Qualität (Verschmutzungsgrad) des Niederschlagswassers und damit den erforderlichen Vorbehandlungsbedarf.

Die gewählten Parameter für das Bewertungsverfahren des Gewerbegebietes „Leimenfeld II“ sind der Berechnung 1 des Büros Tellgmann vom 23.11.2001 nach ATV-DVWK-M 153 zu entnehmen.

Bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes müssen die erforderlichen Flächenansprüche auch für die Entwässerungsanlagen sichergestellt werden.

Auf der Basis einer Vorentwurfskonzeption des Büros Tellgmann und unter Berücksichtigung folgender Parameter sind im zeichnerischen Teil die entsprechenden Flächenausweisungen vorgenommen worden:

Das Niederschlagswasser des nordwestlichen Plangebietes (projektiertes Tankhof-Gelände) wird über ein vorgeschaltetes Regenklärbecken der zentral gelegenen, öffentlichen



Gemeinde Ringsheim
 Gewerbegebiet Leimenfeld II
 Bereich des ARAL-Tankhofes

23.11.2001

**Ermittlung der Versickerbarkeit gemäß ATV-DVWK-M 153
 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser, Hennef 2000)**

Belastbarkeit des Gewässers

Versickerung im Grundwasserschonbereich

Gewässerpunkte G 10,00

Berechnung der Abflussbelastung

Flächen	AE in ha	Abflussbeiwert Ψ	Au AE* Ψ	f _i f=A _{u,i} /∑A _{u,i}	L _i (Luft) Tab. 2	F _i (Flächen) Tab. 3	Belastung =f _i *(L _i +f _i)
Tankhof	0,0800	0,9	0,072	0,05	4	8	0,60
Parkplätze PKW	0,0570	0,5	0,0285	0,02	4	35	0,77
Parkplätze LKW	1,4143	0,9	1,27287	0,88	4	45	43,12
Zufahrt	0,0763	0,9	0,06867	0,05	4	19	1,09
Grünfläche	0,0450	0,1	0,0045	0,00	4	5	0,03
	1,6726		1,44654	1,00			45,60
Abflussbelastung		B	45,60				

Berechnung des Durchlasswertes der Behandlungsmaßnahme

Maximal zulässiger Durchgangswert D_{max} G/B 0,22

Vorgesehene Behandlungsmaßnahmen

Bodenpassage (30 cm Oberb.zentrale.Muldenv.) D1 0,45
 Sedimentationsanlage (r_{Krit} = 45l/(s*ha), 0,05 m/s) D24 0,50
 Durchgangswert (D = D₁ * D₂) **0,23**

Durchgangswert D 0,23

Ergebnis

Abflussbelastung B 45,60
 Durchgangswert D 0,23

Emissionswert	E=B*D	10,26
Gewässerpunkte	G	10,00
Emissionswert <= Gewässerpunkte		

Die Sedimentationsanlage enthält einen zusätzlichen Abscheider für Leichtflüssigkeiten analog einer RiStWag - Anlage (in der rechnerischen Bewertung nicht enthalten)



Gemeinde Ringsheim
Gewerbegebiet Leimenfeld II
OHNE ARAL

23.11.2001

**Ermittlung der Versickerbarkeit gemäß ATV-DVWK-M 153
(Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser, Hennef 2000)**

Belastbarkeit des Gewässers

Versickerung im Grundwasserschonbereich

Gewässerpunkte G 10,00

Berechnung der Abflussbelastung

Flächen	A_E in ha	Abflussbeiwert Ψ	A_{red} $A_E \cdot \Psi$	f_i $f_i = A_{ui} / \sum A_{ui}$	L (Luft) Tab. 2	F_i (Flächen) Tab. 3	Belastung $= f_i + (L + f_i)$
Gewerbe, Dachfläche	2,9450	0,8	2,3560	0,69	4	8	8,26
Gewerbe, Hoffläche	0,9817	0,9	0,8835	0,26	8	35	11,10
Abstandsgrün	0,9817	0,0	0,0000	0,00	8	27	0,00
Strassen	0,2040	0,9	0,1836	0,05	8	19	1,45
	5,1124		3,4232	0,31			20,81
Abflussbelastung		B					20,81

Berechnung des Durchlasswertes der Behandlungsmaßnahme

Maximal zulässiger Durchgangswert D_{max} G/B 0,48

Vorgesehene Behandlungsmaßnahmen

Bodenpassage (30 cm Oberb.zentrale.Muldenv.) D1 0,45
Sedimentationsanlage (RKL B, $\Gamma_{krit} = 30l/(s \cdot ha); 0,05$ m/s) D24 0,55
Durchgangswert ($D = D_1 \cdot D_2$) 0,25

Durchgangswert D 0,25

Ergebnis

Abflussbelastung B 20,81
Durchgangswert D 0,2475

Emissionswert	$E = B \cdot D$	5,15
Gewässerpunkte	G	10,00
Emissionswert <= Gewässerpunkte		

Berechnung Büro VT



XI. BODENORDNUNG

Zur Bereitstellung des Baulandes ist eine gesetzliche Baulandumlegung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans voraussichtlich erforderlich. Die Gemeinde ist jedoch bemüht, das Gelände im Zuge des frühzeitigen Erwerbes oder durch eine freiwillige Baulandumlegung bereit zu stellen.

29. Okt. 2008

Ringsheim, den _____

Chr. Mente
Bürgermeister ~~Dire~~
s. Kllvsk.

Freiburg, im Dezember 2001 -Entwurf-
geändert am 07. Mrz. 2002
geändert am 05.07.2002
10.07.2002 Offenlage
12.09.2002

01. September 2008 Anpassung an die 1. Teiländerung –Satzung-

Dipl.-Ing. Reinhold Goldenbaum

Bebauungsplan genehmigt
Änderungsplan
gemäß § 10 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 16. JAN. 2009



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -



SATZUNG

BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET ' LEIMENFELD II '
1. TEILÄNDERUNG
GEMEINDE RINGSHEIM
-ORTENAUKREIS-

-
- A. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUGB**
B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LBO
-



GEMEINDE RINGSHEIM

A. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO

GEWERBEGEBIET ' LEIMENFELD II '

1. Teiländerung

-
- | | | |
|-----------|-----------------------------------------|------------------|
| A. | PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN | § 9 BAUGB |
|-----------|-----------------------------------------|------------------|
- | | | |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 1. | Art / Maß der baulichen Nutzung im GE | § 9 (1) 1. BauGB |
| 1.1. | Gewerbegebiet | § 8 BauNVO |
| 1.1.1 | Maß der baulichen Nutzung | |
| | Das Maß der baulichen Nutzung wird bei der GRZ auf 0,8 und bei der GFZ auf max. 2,4 festgesetzt. | |
| 1.1.2 | Art der baulichen Nutzung | |
| 1.1.2.1 | Die nach § 8 (3) 3. ausnahmsweise in einem Gewerbegebiet zugelassenen Vergnügungsstätten werden innerhalb des 1. Teiländerungsgebietes für allgemein zulässig erklärt und sind somit Bestandteil des Bebauungsplanes und somit zulässig in Verbindung mit § 1 (6) BauNVO.. Die gaststättenrechtlichen Vorgaben und Bedingungen sind unabhängig von dieser Festsetzung zu beachten. | |
| 1.1.2.2 | Im Gewerbegebiet ‚Leimenfeld II‘, 1. Teiländerung sind nach § 8 (3) BauNVO 1. ... <i>Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind</i> , ausnahmsweise zulässige baulichen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig in Verbindung mit § 1 (6) BauNVO | |
| 2. | Nebenanlagen | § 14 BauNVO |
| 2.1. | Werbeanlagen | |
| 2.1.1 | Innerhalb des Gewerbegebietes ist <u>pro</u> gewerblichen Baugrundstück bei einer <u>Mindestgröße</u> von 5.000 m ² max. <u>eine</u> bauliche Anlage zu Werbezwecken bis zu einer Höhe von 30.0 m über OK-Erschließungsstrasse auf einer Grundfläche von max. 20 m ² , innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, zulässig. Die Bestimmungen der Straßenverkehrsgesetze an klassifizierten Straßen sind unabhängig von dieser Festsetzung zu beachten. | |
| 2.1.2 | Weitere freistehende, zu Werbezwecken errichtete bauliche Anlagen, dürfen eine Gesamthöhe von 10.0 m nicht überschreiten | |
| 3. | Stellplätze und Garagen | § 12 BauNVO |
| 3.0 | Stellplätze und Garagen sind auf den Baugrundstücken so anzuordnen, daß die Zufahrtsflächen auf ein Mindestmaß reduziert werden. | |



- 3.1 Stellplätze und ihre Zufahrten, sowie die Zufahrten zu Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) mit einem Abflußbeiwert ϕ von mind. 0,7 auszuführen.
- 3.2 Können aufgrund der Nutzungsintensität (z.B. häufiger Stellplatzumschlag), der Art der Nutzung (Schwerlastverkehr) und/oder sonstiger betriebsbedingter Erfordernisse (z.B. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) die unter Ziffer 3.1 genannten Massnahmen nicht umgesetzt werden, so sind pro Stellplatz 10 v.H. der Netto - Stellfläche als nicht versiegelte, ökologisch hochwertig angelegte Grünfläche an anderer Stelle auf dem Grundstück vorzuhalten.

Ausgleichsmassnahmen
→ § 1a(3) BauGB

4. Zufahrten

- 4.1 Die Lage der Zufahrten richtet sich nach den betriebstechnischen Erfordernissen der jeweiligen Gewerbeunternehmen. Bei Grundstücksgrößen ab 2.500 m² und einer Länge entlang der Erschließungsstrasse von mind. 40.0 m sind zwei Zufahrten von jeweils max. 10.0 m Breite zulässig. Hierfür kann der vorgelagerte Grünstreifen mit Entwässerungsmulde durchbrochen werden.

5. Pflanzgebote

§ 9 (1) 25. BauGB

5.1 Straßenbegleitende Bäume

Entlang der Straßen und Erschließungswege sind gemäß Planeintrag großkronige, standortgerechte und heimische Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten.

Mindeststammumfang bei Pflanzung: 18/20 cm
Mindestgröße der Baumscheiben: 1,50x1,50 m
Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Pflanzenauswahl:

Gemeine Esche	(Fraxinus excelsior)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Winterlinde	(Tilia cordata)

Ausgleichsmassnahmen
→ § 1a(3) BauGB

5.2 Festsetzungen auf privaten Grundstücken

Die unbebauten Grundstücksanteile sind zu begrünen und zu pflegen.

Je angefangene 800 m² Grundstücksfläche ist gemäß Planeintrag mindestens 1 großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Anlage von Parkplätzen ist jeweils nach 5 Stellplätzen ein Baumstandort vorzusehen. Die Anzahl der Bäume wird in diesem Fall

Ausgleichsmassnahmen
→ § 1a(3) BauGB



auf die Gesamtgröße des Grundstücks angerechnet.

Mindeststammumfang bei Pflanzung: 18/20 cm

Mindestgröße der Baumscheiben: 1,50x1,50 m

Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten.

5.2.1 Bereich A

Pflanzgebot: 21 Bäume; die im Grünordnungsplan eingezeichneten Baumstandorte sind als Empfehlung gedacht und können je nach Erfordernis von Betriebsablauf und Gestaltung variabel platziert werden.

Pflanzenauswahl:

Gemeine Esche	(Fraxinus excelsior)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Stieleiche	(Quercus robur)
Silberweide	(Salix alba)
Rotdorn	(Crataegus laevigata)

Die Gemeinde Ringsheim muss die Möglichkeit erhalten, vom Bereich A aus die Versickerungsflächen zu pflegen. Näheres ist mit der Gemeinde vertraglich zu regeln

5.2.2 Bereich B

Pflanzgebot: 8 Bäume; die im Grünordnungsplan eingezeichneten Baumstandorte sind verbindlich festgelegt, da sie zur Eingrünung der zentralen Versickerungsflächen dienen.

Pflanzenauswahl:

Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Gemeine Esche	(Fraxinus excelsior)
Silberweide	(Salix alba)

Die Gemeinde Ringsheim erhält die Möglichkeit vom Bereich B aus die Versickerungsflächen zu pflegen. Eine entsprechende Grunddienstbarkeit ist einzutragen.

5.2.3 Bereich C

Pflanzgebot: 19 Bäume; die im Grünordnungsplan eingezeichneten Baumstandorte sind als Empfehlung gedacht und können je nach Erfordernis von Betriebsablauf und Gestaltung variabel platziert werden.

Pflanzenauswahl:

Gemeine Esche	(Fraxinus excelsior)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Stieleiche	(Quercus robur)



Silberweide	(Salix alba)
Rotdorn	(Crataegus laevigata)

5.2.4 Bereich D

Pflanzgebot: 23 Bäume.

Die im Grünordnungsplan eingezeichneten Standorte der an der Nordgrenze des Grundstücks (an der Versickerungsfläche) liegenden Bäume (8 Stück) sind verbindlich festgelegt, da sie zur Eingrünung der Versickerungsfläche dienen.

Pflanzenauswahl:

Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Gemeine Esche	(Fraxinus excelsior)
Silberweide	(Salix alba)

Die Standorte der übrigen Bäume (15 Stück) können je nach Erfordernis von Betriebsablauf und Gestaltung variabel platziert werden.

Pflanzenauswahl:

Gemeine Esche	(Fraxinus excelsior)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Stieleiche	(Quercus robur)
Silberweide	(Salix alba)
Rotdorn	(Crataegus laevigata)

Die Gemeinde Ringsheim muss die Möglichkeit erhalten, vom Bereich A aus die Versickerungsflächen zu pflegen. Näheres ist mit der Gemeinde vertraglich zu regeln

5.2.5 Bereich E

Pflanzgebot: 9 Bäume und durchgehender Gehölzstreifen von 5m Tiefe an der Südgrenze des Grundstücks.

An der südlichen Peripherie des Geländes wird zur Eingrünung des Baugebiets ein Streifen von 5 m Tiefe vorgesehen, der 2-reihig versetzt mit Gehölzen zu bepflanzen ist. Die 9 im Grünordnungsplan eingezeichneten Bäume können in den Pflanzstreifen integriert werden, können aber auch an anderer Stelle auf dem Grundstück platziert werden. Bei der Bepflanzung ist das Leitungsrecht, das Nachbarrecht und die damit verbundenen Schutzbestimmungen zu beachten.

Pflanzenauswahl:

▪ Bäume

Gemeine Esche	(Fraxinus excelsior)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Winterlinde	(Tilia cordata)



Stieleiche	(Quercus robur)
Silberweide	(Salix alba)
Rotdorn	(Crataegus laevigata)
▪ Sträucher	
Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Hasel	(Corylus avellana)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguineum)

Pflege der Gehölze: Auslichten nach Bedarf ca. alle 5 Jahre

6 Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.1 Regenwasserversickerungsflächen- und mulden

Das im Gebiet anfallende Regenwasser wird zentral in eine Versickerungsfläche geleitet. Es handelt sich um eine offene Versickerung über eine Bodenvertiefung mit bewachsener Mutterbodenauflage. Von den direkt an diese Flächen angrenzenden privaten Grundstücken kann das Regenwasser (**ausschließlich nur geringfügig verunreinigtes Dachflächenwasser**) über offene Rinnen und Mulden diesen Versickerungsflächen zugeführt werden. Das für die Versickerungsflächen notwendige Volumen beträgt insgesamt ~ 1.400 m³ bei einer Aufstauhöhe von ~ 0,40 – 0,50 m für die zentrale Entwässerung des gesamten Oberflächenwassers aus dem Plangebiet. Die Sohlhöhe der Versickerungsflächen liegt bei 166,50 m ü. NN. Dies sind ~ 1,80 m unter dem jetzigen Geländeniveau.

Die Flächen werden als flache Rasenmulden mit einer Böschungsneigung von mindestens 1:2,5 bis 1 : 4,0 m landschaftsgerecht ausgebildet.

Pflege: Mahd 2x / Jahr mit Abfuhr des Schnittguts, keine Düngung.

Die Versickerungseignung des Bodens wurde im Vorfeld ermittelt (Kf- Wert: $7 \cdot 10^{-5}$ m/s).

6.2 Randbereiche der Versickerungsflächen und –mulden

Ausgleichsmaßnahmen

→ § 1a(3) BauGB



Die zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehenen Flächen werden jeweils am Rand (ab Oberkante Einstauhöhe) mit standortgerechten, zeitweise Stau-nässe ertragenden und heimischen Gehölzen bepflanzt.. Die Pflanzung soll in lockeren Gruppen gemäß Darstellung im Plan erfolgen.

-Teilweise liegen die zu bepflanzen Flächen auf Privatgrund.

Pflanzenauswahl:

Bäume

Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Gemeine Esche	(Fraxinus excelsior)
Silberweide	(Salix alba)

Heister und Sträucher

Feldahorn	(Acer campestre)
Erlenheister	(Alnus glutinosa)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Hasel	(Corylus avellana)
Pfaffenhütchen	(Euonymus euro-
paeus)	
Faulbaum	(Frangula alnus)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguineum)
Purpurweide	(Salix purpurea)
Öhrchenweide	(Salix aurita)
Grauweide	(Salix cinerea)
Korbweide	(Salix viminalis)
Knackweide	(Salix fragilis)

Pflege der Gehölze: Auslichten nach Bedarf ca. alle 5 Jahre, und abschnittsweise Auf-den-Stock-setzen ca. alle 5 bis 10 Jahre.

Auf den gehölzfreien und den Gehölzen vorgelagerten Bereichen, soll gemäß Plandarstellung ein extensiv gepflegter Saumstreifen aus Gräsern und Hochstauden angelegt werden.

Pflege des Saumstreifens: abschnittsweise Mahd alle 2 Jahre mit Abfuhr des Mähguts.

6.3 Regelung des Wasserabflusses
Massnahmen zum Schutz von Natur + Landschaft



Bei Massnahmen zur dezentralen Beseitigung von Nieder-

§ 9 (1)16.+20. BauGB
+ § 4 BoSCHG



Niederschlagswasser ist die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr des Landes Baden-Württemberg vom 22. März 1999 zu beachten.

- 6.3.1 Zur Verringerung des Wasserabflusses kann das Niederschlagswasser der Dachflächen (**nur Dachflächenwasser**) auf dem Baugrundstück zur Versickerung gebracht werden .
- 6.3.2 Bei Durchlässigkeitsbeiwerten $k_f \leq 10^{-5}$ (m/s) können die Niederschlagswasser (**nur Dachflächenwasser**) oberirdisch, dem Geländegefälle folgend, über Gräben, Mulden und Vernässungszonen in das, als offene Mulden- und Grabenelemente ausgewiesene Vorflutsystem der Gemeinde Ringsheim eingeleitet oder bei Grundstücken die nicht direkt an dieses System angrenzen, dem sonstigen Vorfluter (auch RW-Kanal) zugeleitet werden.
- 6.3.3 Untergeordnete und separat geführte Fuß-/ Radwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (wassergebundene Decke, Schotterrassen) mit einem Abflußbeiwert ϕ von min. 0,7.
- 6.4 Für alle gewerblichen Grundstücke wird empfohlen, Niederschlagswasser, das von den Dachflächen abfließt, in einem zweiten Leitungsnetz als Brauchwasser für die Toiletten-spülung, Freiflächenbewässerung etc. dem internen Wasserkreislauf zuzuführen. Der vorzuhaltende Speicher (Zisterne) errechnet sich nach Größe der Dachflächen. Pro m² Dachfläche sind mind. 0,03 cbm Fassungsvermögen vorzuhalten.
- 6.5 Zum Schutz des Grundwassers sind Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen arbeiten, dazu verpflichtet, alle befestigten Flächen mit Aufkantungen ohne Bodeneinleitungen zu versehen oder mit Bodeneinlauf und Vorbehandlung des Abwassers in Abscheideanlagen, Schlammfängen, Neutralisations- oder Inaktivierungsanlagen. Der Nachweis über eine ordnungsgemäße Entsorgung wassergefährdender Stoffe ist im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnis- und Bewilligungsverfahrens zu führen.
- 6.6 Gewerblich genutzte Hofflächen (Betriebshöfe) bei denen eine Verunreinigung des Grundwassers nicht auszuschließen ist - sind wasserundurchlässig zu befestigen. Die Entwässerung dieser gewerblich genutzten Freiflächen erfolgt über einen RW-Kanal in eine Versickerungsfläche, der ein Regenklärbecken vorgeschaltet ist.
- 7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen** § 9 (1) 26. BauGB
- 7.1 Die Grundstücke sind straßenseitig von der Straßenbegrenzungslinie bis zur Bauflucht der baulichen Anlagen auf Straßenniveau aufzuschütten.
- 7.2 Erdaushub durch Baugruben soll zur Aufschüttung und Geländemodellierung auf dem Grundstück verbleiben oder innerhalb des Baugebietes in Absprache mit der Gemeinde Ringsheim verteilt werden.

§ 45(3) Satz 3 WG BW

Ausgleichsmaßnahmen
→ § 1a(3) BauGB

Ausgleichsmaßnahmen
→ § 1a(3) BauGB

Ausgleichsmaßnahmen
→ § 1a(3) BauGB



7.3 Die zur Herstellung der Straßenkörper erforderlichen Böschungsflächen, werden in einem Neigungsverhältnis von 1 : 1.5 in die angrenzenden Baugrundstücke gelegt.

8. Sichtdreiecke **§ 9 (1) 10. BauGB**

8.1. Die im Plan dargestellten Sichtdreiecke sind von jeglicher sichtbehindernder Bebauung und / oder Bepflanzung freizuhalten.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN **§ 74 LBO**

1. Abfallbehälter

1.1 Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind architektonisch einzubinden oder durch Holzpalisaden, Strauchpflanzungen o.ä. landschaftsgerecht zu gestalten.

C. HINWEISE

C 0. Das vorgesehene Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des NATO-Reserveflugplatzes Lahr. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Fluglärm (Tag und Nacht) zu rechnen ist, die künftige Bebauung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erfolgt und somit Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen

C 1. Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das zuständige Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege bei Bodenfunden unverzüglich zu benachrichtigen.

C 2. 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, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.

C 3. Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

C 4. Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.

C 5. Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

C 6. Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

C 7. Ergänzend zu den Ziffern C 2. - 6. wird auf das Merkblatt ' Bebauungsplan ' des Amtes für Wasserwirtschaft + Bodenschutz, Offenburg, Stand Mai 2000, aktualisiert Juni 2002 zur Beachtung hingewiesen.



Alte Obstbaumsorten (beispielhafte Aufzählung)

OBSTBAUMARTEN	Ältere Hauptsorten / Sorten mit größerer Verbreitung
Wirtschafts- / Mostäpfel	zum Beispiel: • Bittenfelder • Bohnapfel • Boskoop (Typ Müllheim) • Linsenhofener Renette • Roter Bellefleur • Schafnase • Wiltshire
Wirtschafts- / Mostbirnen	zum Beispiel: • Bartholomäusbirne • Bestebirne • Böhmisches Birne • Gelbmöstler • Kirchensaller Mostbirne • Wildling vom Einsiedel
Brennkirschen	zum Beispiel: • Benjaminler • Didi • Dollenseppler • Rotstie-ler • Sauerhäner • Spitzkopf
Brennpflaume	zum Beispiel: • Bühler Zwetsche • Deutsche Hauszwetsche • Große grüne Reneklode • Kandler Zuckerzwetsche • Löhrpflaume • Wagenstadter Schnapspflaume

Fassaden- / Zaunbegrünung (beispielhafte Aufzählung)

Lage	Kletterpflanzen	1- jährig	n- jährig	ohne Kletterhilfe	mit Kletterhilfe
Norden	Pfeifenwinde	-	x	-	x
	Efeu	-	x	x	-
Osten	Pfeifenwinde	-	x	-	-
	Waldrebe	-	x	-	x
	Knöterich	-	x	-	x
	Efeu	-	x	x	-
	Hopfen	-	x	-	x
	Kletterhortensie	-	x	-	x
	Geißblatt	-	x	-	x
	Wilder Wein	-	x	x	-
	Rose	-	x	-	x
Blauregen	-	x	-	x	
Süden	Trompetenwinde	-	x	-	x
	Waldrebe	-	x	-	x
	Knöterich	-	x	-	x
	Wilder Wein	-	x	x	-
	Rose	-	x	-	x
	Wein	-	x	-	x
	Blauregen	-	x	-	x
	Glockenrebe	x	-	-	x
	Zierkürbis	x	-	-	x
	Prunkwinde	x	-	-	x
	Duftwicke	x	-	-	x
	Feuerbohne	x	-	-	x
	Kupizenkresse	x	-	-	x



Westen	Pfeifenwinde	x	-	x
	Baumwürger	x	-	x
	Waldrebe	x	-	x
	Knöterich	x	-	x
	Efeu	x	x	-
	Hopfen	x	-	x
	Wilder Wein	x	x	-
	Geißblatt	x	-	x
	Blauregen	x	-	x

Pflanzen für die extensive Begrünung von Dachflächen (beispielhafte Aufzählung)

Deutscher Name	Botanischer Name
<u>GRÄSER</u>	
Gemeines Straussgras	agrostis capillaris
Aufrechte Trespel	bromus erectus
Dachtraspel	bromus tectorum
Schafschwingel	festuca ovina
Hausrotschwingel	festuca nigrescens spp. commutata
Rotschwingel	festuca rubra eurubra
Bärenfellgras	festuca scoparia
Perigras	melica ciliata
Wiesenriespel	poa pratensis
<u>SUKKULENTEN</u>	
Scharfer Mauerpfeffer	sedum acre
Weißel Fetthenne	sedum album
Rotblühende Fetthenne	sedum caucolicum
Weihenstephaner Gold	sedum floriferum
Felsen-Fetthenne	sedum reflexum
Milde Fetthenne (Walzensedum)	sedum sexangulare
Sprossender Hauswurz	(sempervivum soboliferum)
	jovibarbarba tectorum
Echter Hauswurz	sempervivum tectorum
<u>KRÄUTER und sonstige</u>	
Schöner Lauch	allium flavum
Steinkraut	alyssum argenteum
Sandkraut	arenaria serpyllifolia
Blaukissen	aubrieta- hybrida
Fingersegge	carex digitata
Margerite	chrysanthemum leucanthemum
Pfingsnelke	dianthus gratianopolitanus
Kartäusernelke	dianthus carthusianorum
Sonnenröschen	helianthemum nummularium
Lavendel	lavandula angustifolia

Quelle: MEHL + WERK 1987

Freiburg, den 04.09.2000 -Vorentwurf-
 im Dezember 2001 -Entwurf-
 10.07.2002 Offenlage
 12.09.2002

Dipl.-Ing. Reinhold Goldenbaum

04. März 2008 Anpassung an die 1. Teiländerung –Satzung-

Christoph Muck
 Bürgermeister