



SATZUNG

BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET ' LEIMENFELD II '

3.ÄNDERUNG
im vereinfachten Verfahren (gem. § 13 BauGB)

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 '

3. Änderung

Die nachfolgende Neufassung der textlichen Festsetzungen ist Bestandteil des Bebauungsplanes, der dem Gemeinderat während der Sitzung vorliegt.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

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

Für das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Leimenfeld II ist das Maß der baulichen Nutzung auf max. 1.200 m² Grundfläche und die gesamte Geschoßfläche auf max. 2.400 m² absolut festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe für betriebs- und nutzungsbedingte Gebäude(-teile) ist auf 23.0 m üb. OK-Straßenhinterkante begrenzt.

1.1.2 Art der baulichen Nutzung

1.1.2.1 Die nach § 8 (3) 3. ausnahmsweise in einem Gewerbegebiet zugelassenen Vergnügungsstätten werden 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‘ sind nach § 8 (3) BauNVO 1. ... *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,* ausnahmsweise zulässige baulichen Anlagen Bestandteil des Bebauungsplanes und somit allgemein zulässig in Verbindung mit § 1 (6) BauNVO

1.1.2.3 Betriebe des Beherbergungsgewerbe sind innerhalb des Gewerbegebietes allgemein zulässig. Eine Beeinträchtigung durch eine zulässige gewerbliche Nutzung innerhalb des Gewerbegebietes ist durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den Einrichtungen des Beherbergungsgewerbes unter Berücksichtigung der DIN 4109(1989-11/1992-08) und der TA Lärm (1998-08) auszuschließen..

1.1.2.4 Das gesamte Plangebiet ist dem **Lärmpegelbereich IV** zugeordnet. In Aufenthaltsräumen der nach Ziff. 1.1.2.2 zulässigen Wohnungen, in Übernachtungsräumen der nach Ziff.



1.1.2.3 zulässigen Einrichtungen und in Unterrichtsräumen o.ä. ist durch eine entsprechende Ausführung der Außenbauteile ein Innenraumpegel von 30 dB(A) einzuhalten.

2. Nebenanlagen § 14 BauNVO

2.1. Werbeanlagen

2.1.1 Innerhalb des Gewerbegebietes ist pro gewerblichen Baugrundstück bei einer Mindestgröße von 5.000 m² max. eine bauliche Anlage zu Werbezwecken bis zu einer Höhe von 30.0 m über OK-Erschließungsstrasse auf einer Grundfläche von max. 20 m², 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.

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)

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 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.

Pflanzenauswahl:

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

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 m² bei einer Aufstauhöhe von ~ 0,40 – 0,50 m für die zentrale Entwässerung des gesamten Oberflächenwassers aus dem Plangebiet. Die Sohlhö-



he der Versickerungsflächen liegt bei 166,50 m ü. NN. Dies sind ~ 1.80 m unter dem jetzigen Geländeniveau.

6.3 Regelung des Wasserabflusses Massnahmen zum Schutz von Natur + Landschaft



Bei Massnahmen zur dezentralen Beseitigung von 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.



- 6.4 Für alle gewerblichen Grundstücke wird empfohlen, Niederschlagswasser, das von den Dachflächen abfließt, in einem zweiten Leitungsnetz als Brauchwasser für die Toilettenspülung, 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.
- 7.3 Die zur Herstellung der Straßenkörper erforderlichen Böschungflächen, werden in einem Neigungsverhältnis von 1 : 1.5 in die angrenzenden Baugrundstücke gelegt.

8. Sichtdreiecke § 9 (1) 10. BauGB

- 8.1. Die Sichtdreiecke bei den Ein-/Ausfahrtensind 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.
- 1.2 Die Dachflächen der Gebäude(-teile) sind als Gründach auszubilden und zu unterhalten, sofern betriebs-/nutzbedingte Erfordernisse dem nicht entgegenstehen.

C. HINWEISE



- 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 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 werden.
- C 8. Allgemeine Grundsätze zum Bodenschutz:**
- C 8.0 Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und -soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist- auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- C 8.1 Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2.0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5.0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.
- C 8.2 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.
- C 8.3 Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebietes, z.B. zum Zweck des Erdmassenausgleiches oder der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- C 8.4 Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrockneten Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- C 8.5 *Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer) wahrgenommen, so ist umgehend das LRA Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen*



C 9.0 Pflanzempfehlungen

Als Sichtschutz und/oder Nahrungs- und Brutgehölze werden empfohlen:

Gehölze Botanischer Name (deutscher Name)	Eignung als	
	Sichtschutzpflanzung	Nahrungs- / Brutgehölz
BÄUME		
• acer campestre (Feldahorn)	-	X
• acer platannoides (Spitzahorn)	-	X
• acer pseudoplatanus (Bergahorn)	-	X
• alnus glutinosa (Rot- / Schwarzerle)	X	X
• salix alba (Weiß- / Kopfweide)	-	X
• sorbus aucuparia (Gem. Eberesche)	-	X
• ulmus glabra (Bergulme)	X	X
• quercus robur (Stieleiche)	X	-
• carpinus betulus (Hainbuche)	X	-
• fagus sylvatica (Rotbuche)	-	-
• tilia cordata (Winterlinde)	-	X
• castanea sativa (Edelkastanie)	-	X
• juglans regia (Walnuß)	-	X
STRÄUCHER		
• cornus sanguinea (Hartriegel)	X	X
• corylus avellana (Hasel)	X	X
• crataegus spec. (Weißdorn)	X	X
• prunus spinosa (Schwarzdorn)	X	X
• rosa caninia (Hundsrose)	X	X
• sambucus nigra (Schw. Holunder)	-	X
• viburnum opulus (Gem. Schneeball)	X	X

Alte Obstbaumarten (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 • Kandeler 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	-
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 Trespe	bromus erectus
Dachtrespe	bromus tectorum
Schafschwingel	festuca ovina
Hausrotschwingel	festuca nigrescens spp. commutata
Rotschwingel	festuca rubra eurubra
Bärenfellgras	festuca scoparia
Perlgras	melica ciliata
Wiesenriespe	poa pratensis
<u>SUKKULENTEN</u>	
Scharfer Mauerpfeffer	sedum acre
Weißer 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



KRÄUTER und sonstige

Schöner Lauch
Steinkraut
Sandkraut
Blaukissen
Fingersegge
Margerite
Pfingsnelke
Kartäusernelke
Sonnenröschen
Lavendel

allium flavum
alyssum argenteum
arenaria serpyllifolia
aubrieta- hybriden
carex digitata
chrysanthemum leucanthemum
dianthus gratianopolitanus
dianthus carthusianorum
helianthemum nummularium
lavandula angustifolia

Quelle: MEHL + WERK 1987

Freiburg, Juni 14 Anpassung an die 3. .Änderung
06. Oktober 2014 ergänzt nach Anhörung

Dipl.-Ing. Reinhold Goldenbaum