



INHALTSVERZEICHNIS

BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET ' LEIMENFELD II ' 2. ÄNDERUNG

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 '
2.ÄNDERUNG**

GEMEINDE RINGSHEIM

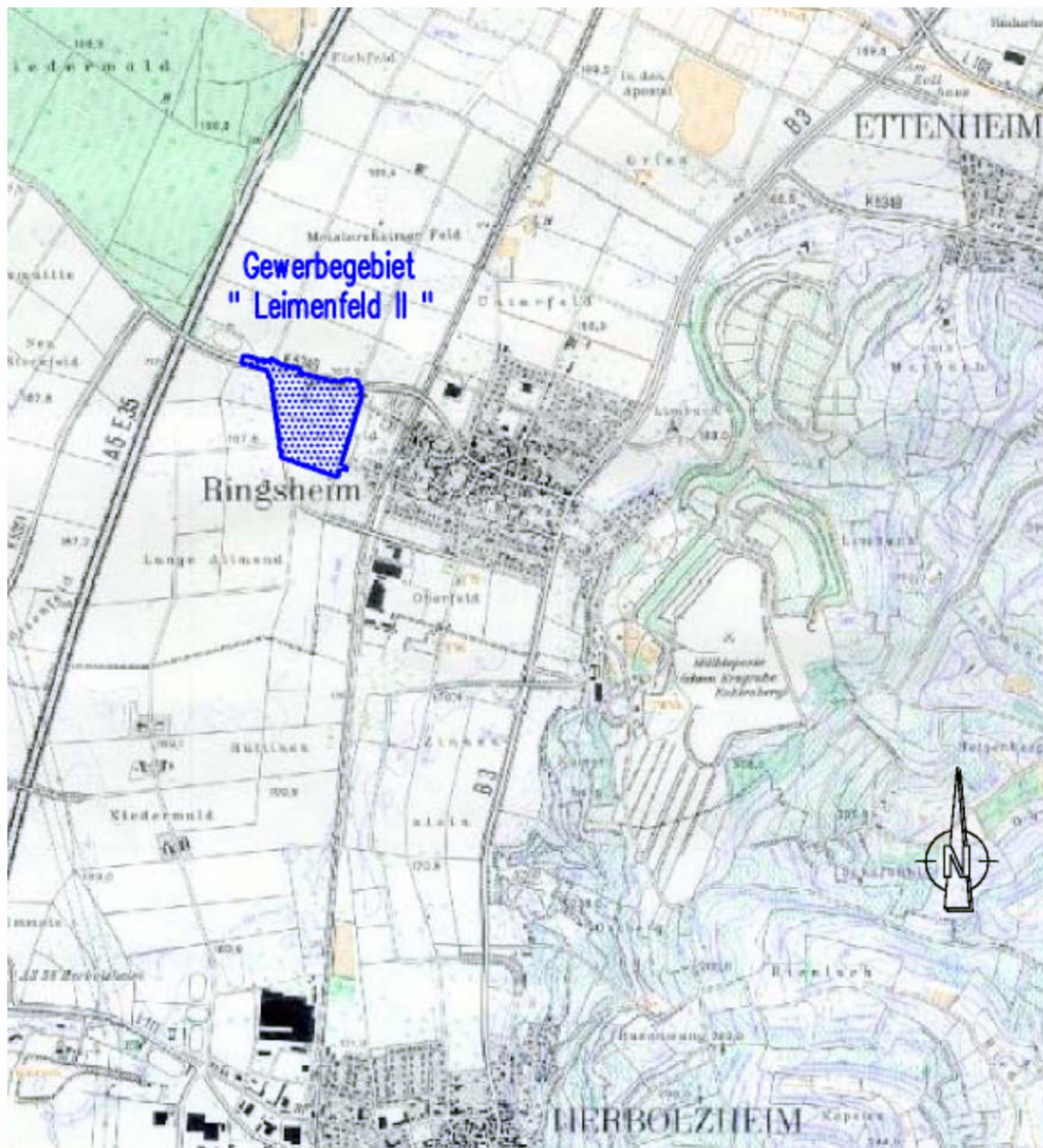
-ORTENAUKREIS-

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
XII.	Anhang Aktennotiz v. 18.02.2009 –schalltechnische Beratung-	



Übersichtslageplan o. M.



GEMEINDE RINGSHEIM

BEGRÜNDUNG

Gewerbegebiet ' LEIMENFELD II ' 2. Änderung

I. ERFORDERNIS DER 2. 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.

Zwischenzeitlich ist im Bereich des Gebietes der 1. Teiländerung im nordwestlichen Planbereich eine Tankhofanlage in einer innovativen konzeptionellen Form entwickelt worden.

Diese 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 war die 1. Teiländerung und Anpassung des Bebauungsplanes aus dem Jahre 2002 erforderlich.

Von dieser 1. Teiländerung war die im 2. BA vom Investor geplante Errichtung einer Hotelanlage nicht erfasst und sollte ursprünglich zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer weiteren Bebauungsplanänderung planungsrechtlich abgesichert werden.

Wohnungen und wohnungsähnliche Anlagen, hierzu zählen u.a. auch Einrichtungen des Beherbergungswesens sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 2002 innerhalb des Gewerbegebietes ‚Leimenfeld II‘ von der Gemeinde explizit ausgeschlossen worden. Dies gilt insbesondere auch für die innerhalb eines Gewerbegebietes zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Bedingt durch die positive Entwicklung der Region Ringsheim / Rust mit einem Schwerpunkt auf dem Freizeitbereich (*EUROPAPARK RUST*), dem starkem Verkehrsaufkommen auf einer der wichtigsten Nord-Süd-Verbindungen (*Bundesautobahn A5*) und den stärker reglementierten Ruhezeiten im gewerblichen LKW- und Busverkehr hat sich das Interesse an der Ansiedlung von gastronomischen Einrichtungen bis hin zu Anlagen des Beherbergungsgewerbes innerhalb des Gewerbegebietes ‚Leimenfeld II‘ verfestigt.

Darüber hinaus wurde im Rahmen der Umlegungsverhandlungen immer wieder auch die Anregung gegeben, innerhalb des Gewerbegebietes Wohnungen für Betriebsinhaber und/oder –leiter i.S. des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzulassen.



Dieser Entwicklung hat der Gemeinderat von Ringsheim mit seinem Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Rechnung getragen und strebt jetzt eine stärkere Öffnung des Gewerbegebietes auch für Einrichtungen aus dem Bereich des Fremdenverkehrs an.

II. PLANUNGSVORGABEN

1. Flächennutzungsplanung

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim weist das Plangebiet ' Leimenfeld II ', 2.Änderung 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.

Ein Beschluss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim/Rust/Ringsheim zur Änderung des Flächennutzungsplanes und damit einer Anpassung an die verbindliche Bauleitplanung der Gemeinde Ringsheim liegt vor.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die derzeit verbindliche Bauleitplanung der Gemeinde, das betreffende Gebiet als Gewerbefläche ausweist. Dieser Plan ist nach wie vor rechtskräftig.

2. Umweltplanung

Bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet ‚Leimenfeld II‘ im Jahre 2002 sind die umweltrechtlichen Fragestellungen unter Berücksichtigung der Aussagen im Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim aus dem Jahre 1993 berücksichtigt worden. Darüber hinaus sind innerhalb des Plangebietes umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen in Form von Baumpflanzungen und Versickerungsflächen vorgesehen.

Auch wenn sich das Umweltrecht in den letzten Jahren weiter entwickelt und verfeinert hat, besteht aufgrund der im Jahre 2002 geschaffenen Baurechte und der jetzt beabsichtigten Nutzungsergänzungen keine Notwendigkeit die Belange des Naturschutzes jetzt nochmals zu eruieren und in die Planänderung einfließen zu lassen.

Die damals durchgeführte Eingriffs- und Ausgleichsregelung ist diesen Unterlagen im Weiteren beigelegt.

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 geändert 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).



IV. DERZEITIGE SITUATION

1. Abgrenzung der 1. Teiländerung

Das Plangebiet wird im Norden durch die K 5349, im Westen durch die alte Gemeindeverbindungsstrasse, jetzt ‚Herbolzheimerstrasse‘ und im Süden durch die südlich der ‚Elzstrasse‘ gelegenen Grundstücke abgegrenzt. Im Osten grenzt das Plangebiet an das Gewerbegebiet ‚Im Leimenfeld I‘ an.

2. Nutzung

Das Plangebiet war ursprünglich intensiv landwirtschaftlich genutzt und wird seit ein paar Jahren auch aufgrund der laufenden Planungen und Umlegungen nur noch bedingt zum landwirtschaftlichen Anbau genutzt.

3. Grundwasser Messstelle 133 067

Mittlerer Grundwasserstand : ~ 162.68 m ü. NN
Höchster Grundwasserstand : ~ 165.30 m ü. NN (bisher gemessen)
Geländehöhe : ~ 169,68 m ü. NN

Zum Schutz des Grundwassers sollte bei Baumassnahmen der Grundwasserspiegel nicht angeschnitten werden. Aufgrund der o.g. Daten und den Erfahrungen bei der Erschließung des Gewerbegebietes ‚Leimenfeld I‘, kann davon ausgegangen werden, dass bei den vorhandenen Grundwasserständen in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen einer zulässigen Sockelhöhe von 1.20 m über OK-Erschließungsstrasse bei einer Normalunterkellerung der Anschnitt des Grundwasserspiegels ausgeschlossen werden kann.

Sollte dies dennoch bei der Realisierung des Vorhabens unvermeidlich sein, so ist mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Kontakt aufzunehmen und die Notwendigkeit entsprechend zu begründen.

4. Altlasten

Im Rahmen der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ wurde im südöstlichen Bereich des Flst. 5298 (ausgewiesen als Fläche für Sportanlagen) der Altstandort „Versickerung Leime“ erhoben. Dieser Altstandort wurde auf der Grundlage der Erhebungsunterlagen bei einer Vorklassifizierung am 25.06.1997 bei Landratsamt Ortenaukreis –Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz auf dem Beweismiveau BN 0 hinsichtlich des Schutzgutes „Grundwasser“ in „B=Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft. Dies bedeutet, dass, vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstückes, kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.

Die Ausweisung des betroffenen Planbereiches als Fläche für Sportanlagen dient der Bestandssicherung der vorhandenen Sporteinrichtungen im Verhältnis zu der angrenzenden gewerblichen Neunutzung. Eine Veränderung ist in diesem Bereich weder notwendig, noch geplant.

Eine weitergehende Untersuchung dieser Altlastenverdachtsfläche zum derzeitigen Zeitpunkt ist nicht erforderlich. Die Fläche wird als sogenannte Altlastensanierungsfläche im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dokumentiert.



Bei entsprechenden Maßnahmen, z.B. auch schon bei Erdarbeiten für Pflanzarbeiten sind in Absprache mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenkunde weitere Erkundungsmaßnahmen durchzuführen.

5. Immissionen

In Hinblick auf eine stärkere Öffnung des Plangebietes für ruhebedürftigere Nutzungen (Hotel, Wohnungen für Betriebsinhaber) und den eventuell hieraus resultierenden Nutzungskonflikten (Betriebsdauer verschiedener Einrichtungen / Sporteinrichtungen wie Tennis / Schießsport) wurde im Vorfeld bereits mit den zuständigen Behörden beim Landratsamt Ortenaukreis die Sachlage erörtert und in einer vom Ingenieurbüro für Schallschutz erstellten, fachtechnischen Aktennotiz zusammengefasst dargestellt. Diese Aktennotiz ist Bestandteil des Verfahrens und liegt den Unterlagen bei.

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

Mit Ausnahme der vom Investor geplanten Hotelanlage sind die baulichen Anlagen hier bereits realisiert bzw. befinden sich derzeit in der Fertigstellung.

Es handelt sich hierbei um eine klassische Tankanlage für PKW und LKW, Shopseinrichtungen, Waschanlage, 18-PKW- und 10 LKW-Stellplätzen der in einer konzeptionellen Neuausrichtung der Nebenanlagen an Bundesautobahnen in zunehmenden Maße Einrichtungen angegliedert werden, die den Ruhe- und Entspannungsbedürfnissen der Reisenden, aber auch den verschärften gesetzlichen Vorgaben für die Ruhezeiten der Berufskraftfahrer entsprechen.

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.

2. Bebauung im sonstigen Plangebiet

Im sonstigen Plangebiet des Gewerbegebietes ‚Leimenfeld II‘ sind alle Nutzungen im Rahmen des § 8 der BauNVO zulässig, insbesondere auch bereits oben angesprochene, Anlagen des Beherbergungsgewerbe und Wohnungen für Betriebsinhaber und/oder Betriebsleiter. Diese Wohnungen sind jedoch nur parallel zur Errichtung oder nach dem Bau einer gewerblichen Anlage zulässig.



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 aml. 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 Grundwasserspende 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 Biotope / 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 geplante 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 <u>nicht</u> 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				
m ²	Nutzung / Biototyp	Wertstufe*	Faktor	Punktwert	m ²	Nutzung / Biototyp	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 vertragl. 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 ➔



2.6 Gesamtbilanz Eingriff / Ausgleich für alle betroffenen Naturraumpotentiale

In der folgenden Tabelle werden den Eingriffen durch das Vorhaben die Maßnahmen zu Vermeidung/Minimierung, Ausgleich und Ersatz zugeordnet:

Nr.	Bedeutung	Beeinträchtigung	Verlust (ha)	Vermeidung / Minimierung	Ausgleich	Ersatz	Defizit
BODEN							
1	mittel	Verlust als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	ca. 5,59	offenporiger Asphalt	Zentrale Versickerung von Regenwasser	---	---
2	mittel	Verlust als Standort für Kulturpflanzen	ca. 8,19	---	---	---	x
3	mittel	Verlust als Standort für die natürl. Vegetation	ca. 5,59	---	Anpflanzen von Gehölzen und Anlegen von Hochstaudensäumen um die zentralen Versickerungsflächen herum	---	---
4	hoch	Verlust als Filter und Puffer für Schadstoffe (Diese Bodenfunktion geht im Falle einer Versiegelung nur indirekt verloren, da die Schutzfunktion für das Grundwasser in anderer Form erhalten bleibt)	ca. 5,59	Erhalt der Deckschichten	---	---	---
GRUNDWASSER							
5	mittel	Verlust von Flächen für die Grundwasserneubildung	ca. 5,59	---	Zentrale Versickerung von Regenwasser	---	---
6	hoch	Beeinträchtigung d. Grundwasserschutzfunktion	---	Erhalt der Deckschichten	---	---	---
7	OBERFLÄCHENGEWÄSSER - nicht vorhanden-						
BIOTOP – und ARTENSCHUTZ							
8	hoch	Verlust von Biotopstrukturen mit hoher Bedeutung	ca. 0,04	---	Anpflanzen von Gehölzen und Anlegen von Hochstaudensäumen um die zentralen Ver-	---	---



Nr.	Bedeutung	Beeinträchtigung	Verlust (ha)	Vermeidung / Minimierung	Ausgleich	Ersatz	Defizit
sickerungsflächen herum							
9	mittel	Verlust von Biotopstrukturen mit mittlerer Bedeutung	ca. 0,15	---	siehe 8	---	---
10	gering	Verlust von Biotopstrukturen mit geringer Bedeutung	ca. 7,37	---	siehe 8	---	---
KLIMA							
11	gering	Beeinträchtigung des Lokalklimas durch großflächige Versiegelung	nicht quantifizierbar	Gehölzpflanzung am Rand und innerhalb des Geltungsbereichs (79 Bäume auf Privatgrund; 45 Straßenbäume)	---	---	---
LANDSCHAFTBILD							
12	gering	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Industriebauten	nicht quantifizierbar	Einbindung durch Gehölzpflanzung am südl. Rand in Verbindung mit hochwertiger Architektur	---	---	---



2.7 Zusammenfassung

Die durch das Vorhaben betroffenen Funktionen von Natur und Landschaft sind überwiegend von mittlerer Bedeutung. Die Eingriffe in die Bodenfunktion „Filter und Puffer für Schadstoffe“ betreffen eine Funktion von hoher Bedeutung. Diese Bodenfunktion geht im Falle einer Versiegelung jedoch nur indirekt verloren, da die Schutzfunktion für das Grundwasser in anderer Form erhalten bleibt, auf Erhalt der Deckschichten ist zu achten, da das Plangebiet außerdem im Regionalen Grundwasserschonbereich liegt. Von hoher Bedeutung ist die Gehölzinsel mit Saumstrukturen östlich der vorhandenen Sportflächen. Sie geht im Falle einer Bebauung verloren und ist durch die Anpflanzung von Gehölzen und Saumstrukturen um die neuen Versickerungsflächen zu ersetzen, wodurch auch Eingriffe in die Bodenfunktion „Standort für die natürliche Vegetation“ (mittlere Funktionserfüllung) ausgeglichen werden.

Eingriffe in die Bodenfunktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und die Funktion „Flächen für die Grundwasserneubildung“ werden durch die Anlage einer zentralen Versickerungsfläche ausgeglichen. Der Verlust von landwirtschaftlicher Fläche ist dagegen nicht ausgleichbar – hier verbleibt ein Defizit.

Eingriffe in das Landschaftsbild sowie in das kleinklimatische Gefüge (jeweils nur geringe Funktionserfüllung) werden durch die Anpflanzung von Bäumen im Gelände und durch die Anlage eines Gehölzriegels an der südlichen Peripherie, sowie Baumpflanzungen um das Gelände minimiert.

Nach Durchführung der oben beschriebenen Maßnahmen verbleibt lediglich in Bezug auf die Bodenfunktion „Standorte für Kulturpflanzen“ ein Defizit. Ziel der landschaftspflegerischen Maßnahmen ist es, dass nach Beendigung des Eingriffs keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts verbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt ist. Dieses Ziel wird mit der oben genannten Ausnahme erreicht.

Der Eingriff durch die geplante Bebauung kann somit als kompensiert im Sinne des Naturschutzgesetzes BW. gewertet werden.



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 Haupteinfahrtsstraße 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 Tellmann 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 Tellmann und unter Berücksichtigung folgender Parameter sind im zeichnerischen Teil die entsprechenden Flächenausweisungen vorgenommen worden:

Das Niederschlagswasser des nordwestlichen Plangebietes (projektiertes Tankhof-Gelände , teilweise bereits ausgeführt) wird über ein vorgeschaltetes Regenklärbecken der zentral



gelegenen, öffentlichen Versickerungsfläche zugeführt. Die erforderlichen technischen Anlagen vor Einleitung des Niederschlagswassers in die Versickerungsfläche sind vom Eigentümer / Betreiber auf dem Tankhofgelände zu errichten und zu unterhalten. Die betrieblich anfallenden Abwasser (evtl. Waschanlage, Betankungsfläche) sind ans SW-System anzuschließen.

Das verschmutzte Niederschlagswasser des übrigen Gebietes wird über Regenwasserkanäle in einem modifizierten Trennsystem über eine zentral gelegene Reinigungsanlage der öffentlichen Versickerungsfläche zugeführt. Die Einzelberechnungen basieren auf den Angaben des Büros Volker Tellmann. Danach ist die Dimensionierung der Versickerungsmulde nach ATV 138 durchgeführt worden und die im Aktenvermerk vom 13.11.01 des Amtes für Wasserwirtschaft festgehaltenen Auflagen, u.a. die Vorgaben der RiStWag berücksichtigt worden.

Die für die baulichen Anlagen (RKL B und Versickerungsmulde) ausgewiesene Fläche für die Abwasserentsorgung ist eine Ausweisung aus Gründen der Umweltvorsorge.

Das Schmutzwasser wird über ein Kanalsystem an das Hauptnetz der Gemeinde Ringsheim im Bereich der Ruster-Straße angehängt. Aufgrund der Höhenverhältnisse ist hierfür der Bau einer Abwasserhebeanlage im Bereich des P+M -Parkplatzes im nordöstlichen Bereich erforderlich.

Sämtliche Anlagen sind Bestandteil des kommunalen Entwässerungssystems und als solches erschließungsbeitragspflichtig bzw. umlagefähig nach den örtlichen Entwässerungssatzungen. Die Beitragspflicht für die Versickerungsfläche wie auch der sonstigen grünordnerischen Festsetzungen resultiert zu dem aus der Ausweisung als ökologische Ausgleichsfläche im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BBauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG ⇒ siehe hierzu auch die Ausführungen im Zusammenhang mit der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung und den Inhalten des Grünordnungsplanes.



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	$A_{E, \text{ in ha}}$	Abflussbeiwert ψ	A_u $A_E \cdot \psi$	f_i $f = A_{u,i} / \sum A_{u,i}$	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 ($D = D_1 + D_2$) **0,23**

Durchgangswert D 0,23

Ergebnis

Abflussbelastung B 45,60
 Durchgangswert D 0,23

Emissionswert	$E = B \cdot D$	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	$A_{E \text{ in ha}}$	Abflussbeiwert ψ	A_{red} $A_E \cdot \psi$	f_i $f_i = A_{u,i} / \sum A_{u,i}$	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 (RKLB, $\Gamma_{krit} = 30l/(s \cdot ha)$; 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



IX. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	10,86 ha
davon:	
Gewerbegebiet	6,20 ha
Verkehrsfläche –innen-	0,89 ha
Verkehrsfläche –aussen-	0,92 ha
Verkehrsbegleitgrün –aussen-	0,76 ha
Grünfläche / ökologische Ausgleichsflächen(öffentlich)	0,85 ha
Sportfläche	1,24 ha
Ver- / Entsorgungsflächen	0,03 ha

X. KOSTENSCHÄTZUNG

Straßenbau (Innere Erschl.)	8.900 m ² x	90 EUR/m ²	801.000 EUR
Knotenpunkt K 5349 anteilig Gemeinde			161.000 EUR
RW-Kanal / RKL B	400 m x	500 EUR/m	200.000 EUR
Schmutzwasser-Kanal	550 m x	360 EUR /m	198.000 EUR
Wasserversorgung	550 m x	160 EUR /m	88.000 EUR
Beleuchtung / Verkabelung	17 Stk x	1.800 EUR/St	30.600 EUR
Öffentliche Grünflächen	8.500 m ² x	25 EUR/m ²	212.500 EUR
Vermessung	79.400 m ² x	1 EUR/m ²	79.400 EUR
Verlegung Freileitung			75.000 EUR
Baunebenkosten / Aufrundung			200.000 EUR

Erschließungskosten

GE ' Leimenfeld II '

2.045.500 EUR

Die Kosten für den Grunderwerb sind nicht enthalten.

Kosten, die außerhalb des Plangebietes, z.B. beim Umbau von Kanälen etc. anfallen, sind in dieser Kostenschätzung nicht erfasst.

Die Kosten für die Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB werden zu 90 %, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu 100 % nach § 135a BauGB auf die Eigentümer umgelegt. Die Kosten für die Ver- und Entsorgung werden auf der Grundlage der örtlichen Satzungen abgerechnet.



XI. BODENORDNUNG

Die Gemeinde ist weitgehend im Besitz der erforderlichen Flächen. Ein Umlegungsverfahren wird derzeit vom LRA -Ortenaukreis- Vermessungsamt parallel zum Bebauungsplan-Verfahren durchgeführt.

Ringsheim, den _____

Bürgermeister Dixa

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

März 2009 Anpassung an die 2.Änderung
Juni 2009 Anpassung an die 1.Offenlage

Dipl.-Ing. Reinhold Goldenbaum



SATZUNG

BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET ' LEIMENFELD II '
2.ÄNDERUNG
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 '

2. Änderung

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 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.

Ausgleichsmassnahmen
→ § 1a(3) BauGB

- 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)

Ausgleichsmassnahmen

→ § 1a(3) BauGB

5.2 Festsetzungen auf privaten Grundstücken

Die un bebauten 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.

Ausgleichsmassnahmen

→ § 1a(3) BauGB

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**

Ausgleichsmassnahmen

→ § 1a(3) BauGB



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 $\sim 1.400 \text{ m}^3$ bei einer Aufstauhöhe von $\sim 0,40 - 0,50 \text{ m}$ für die zentrale Entwässerung des gesamten Oberflächenwassers aus dem Plangebiet. Die Sohlhöhe der Versickerungsflächen liegt bei $166,50 \text{ m ü. NN}$. Dies sind $\sim 1.80 \text{ m}$ unter dem jetzigen Geländeniveau.

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

Pflege: Mahd $2x / \text{Jahr}$ mit Abfuhr des Schnittguts, keine Düngung.

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

6.2 Randbereiche der Versickerungsflächen und –mulden

Die zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehenen Flächen werden jeweils am Rand (ab Oberkante Einstauhöhe) mit standortgerechten, zeitweise Staunässe 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	(<i>Alnus glutinosa</i>)
Gemeine Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Silberweide	(<i>Salix alba</i>)

Heister und Sträucher

Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Erlenheister	(<i>Alnus glutinosa</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Pfaffenhütchen europaeus)	(<i>Euonymus</i>)
Faulbaum	(<i>Frangula alnus</i>)
Heckenkirsche	(<i>Lonicera xylosteum</i>)



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 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, Schotterrasen) mit einem Abflußbeiwert φ von min. 0,7.

§ 9 (1)16.+20. BauGB
+ § 4 BoSCHG

§ 45(3) Satz 3 WG BW

Ausgleichsmassnahmen
→ § 1a(3) BauGB

Ausgleichsmassnahmen
→ § 1a(3) BauGB

Ausgleichsmassnahmen
→ § 1a(3) BauGB



- 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.
- 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 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.
- 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



gen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrockneten Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.

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 • Dollensepler • Rotstieler • Sauerhäner • Spitzkopf
Brennpflaume	zum Beispiel: • Bühler Zwetsche • Deutsche Hauszwetsche • Große grüne Reneklude • 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	-	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



<p><u>SUKKULENTEN</u></p> <p>Scharfer Mauerpfeffer Weiße Fetthenne Rotblühende Fetthenne Weihenstephaner Gold Felsen-Fetthenne Milde Fetthenne (Walzensedum) Sprossender Hauswurz</p> <p>Echter Hauswurz</p>	<p>sedum acre sedum album sedum caucolicum sedum floriferum sedum reflexum sedum sexangulare (sempervivum soboliferum) jovibarba tectorum sempervivum tectorum</p>
<p><u>KRÄUTER und sonstige</u></p> <p>Schöner Lauch Steinkraut Sandkraut Blaukissen Fingersegge Margerite Pfingsnelke Kartäusernelke Sonnenröschen Lavendel</p>	<p>allium flavum alyssum argenteum arenaria serpyllifolia aubrieta- hybriden carex digitata chrysanthemum leucanthemum dianthus gratianopolitanus dianthus carthusianorum helianthemum nummularium lavandula angustifolia</p>

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

März 09 Anpassung an die 2. .Änderung
Juni 09 Anpassung an die 1. Offenlage