

Gemeinde Rust
Bebauungsplan „Fischerstraße West“
Planungsrechtliche Festsetzungen und
Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

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

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

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

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

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1–11 BauNVO)

1.1 Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet, WB)

Festgesetzt wird ein besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO.

1.1.1 Unzulässige Nutzungen (§ 1 (5), (6) Nr. 1, (9) BauNVO)

Vergnügungsstätten gem. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO, Tankstellen gem. § 4a (3) Nr. 3 BauNVO sowie Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- und Erotiksoriment sind in Bereichen, die im zeichnerischen Teil T 2.1, (Nutzungsschablone) mit „WB1“ oder „WB2“ bezeichnet sind, unzulässig.

1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 1 (5), (9) BauNVO)

In Bereichen, die im zeichnerischen Teil T 2.1, (Nutzungsschablone) mit „WB1“ bezeichnet wurden, können Ferienwohnungen im Sinne des § 13a S. 1 BauNVO, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4a (2) Nr. 2 BauNVO sowie Beherbergungsbetriebe gem. § 4a (2) Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.

1.1.3 Sicherstellung anteiliger Wohnnutzung in Gebäuden (§ 4a (4) Nr. 2 BauNVO)

In Gebäuden ist ein Anteil von mindestens 60 % der zulässigen Geschossfläche (vgl. Teil T 2.2 Ziff. A 2.1.1) auf dem Baugrundstück für Wohnungen zu verwenden. Die Geschossfläche der Wohnungen bestimmt sich in reinen Wohngeschossen nach § 20 (3) S. 1 und (4) BauNVO. In gemischt genutzten Geschossen bestimmt sich die Geschossfläche der Wohnungen nach den Flächen der zugehörigen Aufenthaltsräume einschließlich der nur der Wohnnutzung dienenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände. Ein Geschoss ist ein reines Wohngeschoss, wenn sich in ihm nur Räume befinden, die unmittelbar (Aufenthaltsräume) oder mittelbar (Haustechnikräume, Lagerräume, Treppenträume etc.) ausschließlich der Wohnnutzung bzw. deren Versorgung oder Erschließung dienen; alle übrigen Geschosse sind gemischt genutzt.

1.2 Bestandssichernde Festsetzungen (§ 1 (10) BauNVO)

- 1.2.1 Auf dem Flurstück 146 ist die Erweiterung, bauliche Änderung und die Erneuerung der vorhandenen Anlage „Gästezimmer, Frühstücksraum“ bis zu einer nicht für Wohnzwecke genutzten Geschossfläche (§ 20 (3) S. 1 und (4) BauNVO) von 566 m² abweichend von Ziff. A 1.1.3 zulässig; im Übrigen bleibt Ziff. A 1.1 unberührt.
- 1.2.2 Auf dem Flurstück 149 ist die Erweiterung, bauliche Änderung (nicht: Nutzungsänderung) und Erneuerung der vorhandenen Anlage „Baublechnerei-, Heizungs- und Sanitärinstallationsbetrieb“ bis zu einer nicht für Wohnzwecke genutzten Geschossfläche BauNVO) von 340 m² abweichend von Ziff. A 1.1.3 zulässig; im Übrigen bleibt Ziff. A 1.1 unberührt.
- 1.2.3 Auf den Flurstücken 168 und 168/1 ist die Erweiterung, bauliche Änderung und die Erneuerung der vorhandenen Anlage „Gästezimmer, Frühstücksraum, Rezeptionsbereich“ bis zu einer nicht für Wohnzwecke genutzten Geschossfläche (§ 20 (3) S. 1 und (4) BauNVO) von 1.540 m² abweichend von Ziff. A 1.1.3 zulässig; im Übrigen bleibt Ziff. A 1.1 unberührt.
- 1.2.4 Maßgeblich für die räumliche Reichweite der vorstehenden Festsetzungen Teil T 2.2 Ziff. A 1.2.1 bis 1.2.4 sind die im „zeichnerischen Teil“ dargestellten Grenzen der benannten Flurstücke.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Zahl der Vollgeschosse / GRZ / GFZ

- 2.1.1 Die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschoßflächenzahl (GFZ) werden durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Hinweis: Die in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB als „Private Grünfläche“ festgesetzten Grundstücksteile sind gemäß § 19 (3) BauNVO nicht zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche des Grundstücks heranzuziehen.

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

- 2.2.1 Es wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen in müNN durch Eintragung im zeichnerischen Teil T 2.1 festgesetzt. Der obere Bezugspunkt (Gebäudeoberkante) ist der absolut höchste Punkt der baulichen Anlage.
- 2.2.2 Mit Überfahrten und/oder Maschinen- und Triebwerksräumen von Aufzugsanlagen darf die festgesetzte Höhe nicht überschritten werden.

- 2.2.3 Die festgesetzte Höhe darf mit technischen Einrichtungen wie zum Beispiel Schornsteinen, Abluftanlagen, Antennenanlagen, Blitzschutzanlagen, Anlagen zur solaren Energieerzeugung in dem technisch jeweils erforderlichen Maß überschritten werden.

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

- 3.1 Die Bauweise wird durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 3.2 In Bereichen, in denen durch Eintragung im zeichnerischen Teil die abweichende Bauweise „AW1“ im Sinne des § 22 (4) BauNVO festgesetzt wird, darf einseitig oder mehrseitig an die vordere(n), rückwärtige(n) und seitliche(n) Grundstücksgrenze(n) heran gebaut werden; für die seitliche(n) und rückwärtige(n) Grundstücksgrenze(n) gilt dies allerdings nur insoweit, als nach Landesrecht keine Abstandsflächen auf dem Grundstück erforderlich sind.

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil bestimmt.
- 4.2 Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit Dachüberständen von bis zu 60 cm sowie mit Vorbauten gemäß § 5 (6) Nr. 2 LBO können zugelassen werden, soweit dadurch nicht die festgesetzte private Grünfläche oder öffentliche Verkehrsflächen überdeckt werden. Im Übrigen bleibt § 23 (3) S. 2 BauNVO unberührt.
- 4.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Abweichend davon ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (einschließlich privater Grünflächen) je Baugrundstück eine Nebenanlage zulässig; diese darf bei Gebäuden einen Bruttorauminhalt von 25 m³, im Übrigen eine überdeckte Fläche von 20 m² nicht überschreiten; zu öffentlichen Erschließungsstraßen muss mit solchen Nebenanlagen ein Mindestabstand von 0,5 m bis zur Grundstücksgrenze eingehalten werden.
- 4.4 Für das Gebiet notwendige Anlagen gem. § 14 (2) BauNVO [Anlagen zur Ver- und Entsorgung] sind innerhalb der gesamten Grundstücksflächen zulässig.

Hinweise zu innerhalb von Überflutungsflächen gelegenen Vorhaben (T 2.2, C 2) sowie die Hinweise zum Gewässerrandstreifen (T 2.2, C 3) sind zusätzlich zu beachten.

5 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

- 5.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesene Flächen für Garagen und Carports zulässig.
- 5.2 Offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie innerhalb der im „zeichnerischen Teil“ ausgewiesenen Flächen für offene Stellplätze und Flächen für Garagen und Carports zulässig.

6 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- 6.1 Für die im zeichnerischen Teil festgesetzten Privaten Grünflächen ist eine Nutzung als Hausgarten zulässig. Die Errichtung einer Nebenanlage im Sinne des § 14 (1) BauNVO je Baugrundstück ist zulässig (siehe Festsetzung Teil T 2.2 Ziffer A 4.3.).

7 Von Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

- 7.1 Die im „zeichnerischen Teil“ gekennzeichneten Sichtflächen sind ab einer Höhe von 0,8 m bis zu einer Höhe von 2,0 m, jeweils gemessen ab dem höchsten Punkt (Oberkante) der der Sichtfläche rechtwinklig vorgelagerten Fahrbahnflächen öffentlicher Verkehrsflächen, von ständigen Sichthindernissen, baulichen Anlagen oder Bewuchs freizuhalten. Laternenmasten o. ä. sind zulässig, sofern sie die Sicht nicht einschränken. Die Anlage von offenen Stellplätzen ist innerhalb solcher Flächen unzulässig.

B Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform / Dachneigung

1.1.1 Die Festlegung der für Hauptgebäude zulässigen Dachneigungen erfolgt durch Eintragung in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils T 2.1. Eine weitergehende Festsetzung zur Dachform erfolgt nicht.

1.1.2 Für untergeordnete Vorbauten, Garagen und Carports wird keine Dachform oder Dachneigung festgesetzt.

1.2 Dacheindeckung

1.2.1 Dacheindeckungen sind im Farbspektrum Grau – Anthrazit – Schwarz sowie rot – braun zulässig.

1.2.2 Die Verwendung von stark reflektierenden Materialien sowie Eindeckungen aus Kunststoffen ist unzulässig.

1.2.3 Die vorstehenden Einschränkungen gelten nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Energie.

2 Stellplatzverpflichtung (§ 37 (1), § 74 (2) Nr. 1, Nr. 2 LBO)

2.1 Wohnungen einschließlich Ferienwohnungen

Die Stellplatzverpflichtung wird auf zwei Stellplätze pro Wohnung festgesetzt. Dies gilt auch für Ferienwohnungen.

2.2 Altenwohnungen, „Betreutes Wohnen“ und ähnliche Einrichtungen

Abweichend von Ziff. 2.1.1 bleibt es bei der Stellplatzverpflichtung nach § 37 (1) S. 1 LBO (ein Stellplatz pro Wohnung), wenn durch Baulast gesichert ist, dass die Wohnung ausschließlich für Zwecke des ambulanten betreuten Wohnens durch Senioren im Sinne von § 4 (19) LWoFG genutzt wird.

3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 (1) S. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Die nicht bebauten Flächen sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze sowie Zuwegungen und Zufahrten.

4 Einfriedungen (§ 74 (1) S. 1 Nr. 3 LBO)

4.1 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

-
- 4.2 Die Höhe der Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum hin darf, gemessen ab dem höchsten Punkt (Oberkante) der der Einfriedung rechtwinklig vorgelagerten Fahrbahnfläche öffentlicher Verkehrsflächen, maximal 2,00 m betragen.

C Hinweise und nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

1 Bauvorlagen

Um der Baurechtsbehörde eine Überprüfung der Festsetzung Teil T 2.2 Ziff. A 1.1.3 dieser Bebauungsvorschriften zu ermöglichen, sind den Bauvorlagen Darstellungen (Lageplan, Grundrisse) und Geschossflächenberechnungen der geplanten und der auf dem Baugrundstück bereits vorhandenen Wohnflächen sowie der geplanten und der auf dem Baugrundstück bereits vorhandenen sonstigen Geschossflächen beizufügen. Zum Nachweis der Höhe baulicher Anlagen (Festsetzung Teil T 2.2 Ziff. A 2.2) sind den Bauvorlagen Schnitte unter Angabe von unter Angabe von Gebäudehöhen in Meter über Normalnull (müNN) beizufügen.

2 Hochwasserschutz – Risikogebiete

- 2.1 Bei Teilbereichen des Plangebiets handelt es sich Gemäß der von der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten um Flächen, die im Falle eines extremen Hochwasserereignissen (HQ extrem) überflutet werden können. Diese Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans, T 2.1, entsprechend kenntlich gemacht.

2.1.1 Flächen HQ Extrem

Die Eigentümer von Grundstücken, die innerhalb solcher gekennzeichneten Flächen gelegen sind, haben grundsätzlich dafür Sorge zu tragen, dass

- Die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt,
- bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden; dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen;
- keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;
- bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden;
- sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden. Dies betrifft auch Jauche-, Gülle- und Silagesickersaftanlagen.

- 2.2 Im Internet sind über das Informationsportal „Hochwasser Baden-Württemberg“ unter <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de> umfangreiche Informationen rund um das Thema Hochwasser und Hochwasserschutz abrufbar.

3 Gewässerrandstreifen

Innerhalb der im zeichnerischen Teil T 2.1 als „Gewässerrandstreifen“ gekennzeichneten Flächen sind verboten:

- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können
- der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, in einem Bereich von fünf Metern
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen für erforderliche Maßnahmen zum Ausbau oder zur Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr
- das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern

4 Regenwassereinleitung / Abflussverschärfung durch Versiegelung

Folgende Punkte sind zu beachten:

- Schädliche Veränderungen der Gewässermorphologie durch lokale hydraulische Überlastungen sind zu vermeiden
- Durch die Einleitungen zusätzlichen Regenwassers dürfen Gewässerrandstreifen und Uferböschung nicht negativ verändert werden
- Zuleitungen und Rohre dürfen nicht in das Gewässerprofil hineinragen
- Einleitungen von belastetem oder verunreinigtem Regenwasser sind verboten

5 Sichtdreiecke an privaten Grundstückszufahrten

Es muss sichergestellt sein, dass bei privaten Grundstückszufahrten die erforderlichen Sichtflächen frei bleiben, so dass es zu keiner Gefährdung von Verkehrsteilnehmern kommen kann.

6 Baugrund – Hinweise des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Hochflutlehm) unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene

Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Auf die Lage des Plangebietes in einem Vorranggebiet zur Trinkwassererschließung und -gewinnung des Regionalverbands wird hingewiesen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

7 Denkmalpflege; Archäologische Denkmalpflege, Bodenfunde §§ 2, 8, 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz)

7.1 Allgemeine Hinweise

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

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

7.2 Hinweise zu Kulturdenkmalen im Plangebiet

7.2.1 Auf dem Flurstück 162 befindet sich gemäß Verzeichnis der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale („Denkmalliste“) ein Kulturdenkmal.

7.2.2 Auf den Flurstücken 150 und 166 befinden sich gemäß Verzeichnis der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale („Denkmalliste“) Kulturdenkmale, die als Prüffall gekennzeichnet sind. Bei diesen Objekten kann die Denkmaleigenschaft erst nach einer eingehenderen Prüfung endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden. Die Prüfung erfolgt, wenn am Objekt Veränderungen geplant sind.

Hinweis: Es wird empfohlen, rechtzeitig vor der Durchführung von Maßnahmen an den vorstehend erwähnten Objekten mit der unteren Denkmalbehörde beim Landratsamt Ortenaukreis in Offenburg eine Abstimmung durchzuführen. Weitere Informationen zum Thema können im Internet abgerufen werden: <https://www.ortenaukreis.de/themen/wohnen-bauen/denkmalschutz>

8 Altlasten

8.1 Altstandorte innerhalb des Plangebiets

8.1.1 Altstandort „Offsetdruck Ohnemus“, Hausener Straße 2, Flurstück-Nr. 2983/3, Obj.-Nr. 06118

Im Rahmen der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ wurde das Grundstück Flurstück-Nr. 2983/3, Hausener Straße 2 als Altstandort „Offsetdruck Ohnemus“, Obj. Nr. 06118 erhoben. Auf der Grundlage der Erhebungsdaten wurde der Altstandort bei einer Vorklassifizierung am 25. Mai 2011 bewertet und auf dem Beweismiveau „BN 1“ hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ in „A =

Ausscheiden und Archivieren“ eingestuft. Dies bedeutet, die Fläche scheidet aus der Altlastenbearbeitung aus und wird beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zur Dokumentation der erfolgten Bearbeitung archiviert. Mit der Archivierung wird belegt, dass im Rahmen der systematischen Altlastenbearbeitung zum Zeitpunkt der Bewertung (22. Mai 2011) ein Altlastverdacht bzw. eine Altlast ausgeschlossen werden konnte.

Fachtechnische Beurteilung

Der unter Ziffer 1 aufgeführte Sachstand ist in den schriftlichen Teil des Bebauungsplanes unter Punkt 7 Allgemeine Hinweise zu Altlasten ergänzend mit aufzunehmen. Weiterer Handlungsbedarf besteht aus Sicht der Altlastenbearbeitung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Fischerstraße West“ nicht.

8.2 Allgemeine Hinweise zu Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer,...) wahrgenommen, so ist umgehend das

Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz,
Badstr. 20, 77652 Offenburg
Telefon 0781 / 805 - 9650, Fax 0781 / 805 - 9666,
Email wasserwirtschaft-boden@ortenaukreis.de

zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

9 Bodenschutz § 4 Abs. 1 BodSchG (Bodenschutzgesetz)

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einem sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. 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. Für weitergehende Informationen ist das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Ansprechpartner, die Kontaktdaten sind unter voriger Ziffer genannt.

10 Grundwasserschutz §§ 1a, 3 (2) Nr. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz); § 3a WG (Wassergesetz) sowie allgemeine Hinweise zur Entwässerung

Im Bereich des Plangebiets ist von einem geringen Flurabstand des mittleren Grundwasserhöchststandes auszugehen. Der höchste Grundwasserstand (HW) beträgt ca. 161,35 müNN, der mittlere (MW) ca. 161,00 müNN, örtliche Abweichungen sind möglich. Zum Schutz des Grundwassers ist folgendes zu beachten:

- Grundsätzlich wird empfohlen, aufgrund der örtlichen Gegebenheiten das übrige Regenwasser in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten, und gegebenenfalls noch Zisternen für die Regenwassernutzung vorzusehen. Soll Regenwasser auf dem eigenen Grundstück versickert werden, so muss vom Bauherrn eigenverantwortlich geprüft werden, ob in seinem Fall eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Bauherr und / oder Grundstückseigentümer müssen sich rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme in ausreichender Form über die Besonderheiten, Betrieb und Unterhaltung von Versickerungsanlagen informieren. Das Regelwerk DWA-A 138 in Verbindung mit den „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in

Siedlungsgebieten“ der LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg sind zu beachten. Ansprechpartner für weitere Informationen ist der

Abwasserzweckverband Südliche Ortenau
Palais Rohan, Rohanstr. 17, 77955 Ettenheim
Telefon: 07822 / 432-900, Fax: 07822 / 447544,
E-Mail: azv@ettenheim.de

- Es müssen in jedem Fall geeignete Schutzmaßnahmen ergriffen werden, so dass kein Oberflächenwasser auf angrenzende Grundstücke oder öffentliche Wege und Straßen gelangen und / oder das Grundwasser durch Schadstoffeinträge verunreinigt werden kann.
- Die Anlage von Drainagen ist unzulässig.
- Dem Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes kann nur in Ausnahmefällen für den Einzelfall und erst nach Ausschluss möglicher Alternativvarianten zugestimmt werden. Hierfür ist zu erläutern, welche Gründe dies unumgänglich machen. In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 WHG eine Benutzung des Grundwassers darstellt. Antragsteller der wasserrechtlichen Erlaubnis ist der jeweilige Planungsträger (Bauherr), der – insbesondere bei der Durchführung eines Kenntnisgabeverfahrens – in der Verantwortung steht, den gesetzlichen Vorgaben nachzukommen.
- Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu befürchten ist.

11 Versorger / Abwasser

Rechtzeitig vor dem Beginn von Baumaßnahmen, insbesondere bei Grabarbeiten, müssen Planunterlagen bei den entsprechenden Versorgungsunternehmen eingeholt werden.

Die Abwassersatzung der Gemeinde Rust in der aktuell gültigen Fassung ist zu beachten. Sie kann auf der Homepage der Gemeinde Rust, www.rust.de, als PDF-Dokument heruntergeladen werden.

12 Hinweise des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft des Ortenaukreises

12.1 Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke:

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand der öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgen.

12.2 Abfallwirtschaftssatzung

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

13 Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württemberg

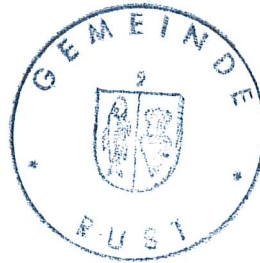
Neben den Vorschriften des Baugesetzbuchs und der Landesbauordnung sind insbesondere die Vorschriften des Gesetzes über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz – NRG) für Baden-

Württemberg zu beachten. Hierin sind u.a. maximal zulässige Höhen von Zäunen, Pflanzabstände usw. geregelt.

14 Landesgesetze und Verordnungen im Internet abrufbar

Im zentralen Portal des Landes Baden-Württemberg sind z.B. die Landesbauordnung oder das Nachbarrechtsgesetz kostenlos abrufbar: <http://www.landesrecht-bw.de>

Rust, den 08.06.2020



(Dr. Klare, Bürgermeister)

MATHIS + JÄGLE Architekten
PartGmbH

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

(Planverfasser i.A. d. Gemeinde)