

Fertigung: 1
Anlage: 3
Blatt: 1-3

Schriftliche Festsetzungen

1. Änderung des B-Plans "Ellenweg II"

der Gemeinde Rust (Ortenaukreis)

als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Hinweis: Zur besseren Übersichtlichkeit wurden die textlichen Änderungen, die sich aus der 1. Änderung des B-Plans ergeben, mit * gekennzeichnet und *kur-siv* gedruckt. Alle weiteren Festsetzungen bleiben von dieser Änderung unberührt.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

- 1.1.1 Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.1.2 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ werden von den nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

- 1.2.1 Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung wird im Baugebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschößflächenzahl (GFZ); die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Höhe der baulichen Anlage festgesetzt.
- 1.2.2* Im „Zeichnerischen Teil“ wird die GRZ in allen Bereichen auf 0,4 festgesetzt. Die GFZ wird im WA1 auf 1,2 bzw. bei WA2 auf 0,8 festgelegt. Im WA1 sind damit max. 3 Vollgeschosse, im WA2 max. 2 Vollgeschosse zulässig. Zusätzlich zu der im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone 2 festgelegten Zahl der Vollgeschosse ist ein weiteres Vollgeschoss im Dachraum zulässig, sofern die übrigen Festsetzungen eingehalten werden.
- 1.2.3 Die maximal zulässige Traufhöhe (von Oberkante Mitte Erschließungsstraße Mitte Gebäude bis Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit Oberkante Dachhaut) beträgt bei einem Vollgeschoss 4,80m, bei zwei Vollgeschossen 7,00 m und bei drei Vollgeschossen 10,00 m.



1.2.4 Die maximal zulässige Firsthöhe (von Oberkante Mitte Erschließungsstraße Mitte Gebäude bis Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit Oberkante First) beträgt bei WA1 12.50 m. Bei WA2 ist sie auf max. 10 m festgesetzt.

1.2.5 Die maximal zulässige Sockelhöhe (von Oberkante Mitte Erschließungsstraße Mitte Gebäude bis OK Rohfußboden Erdgeschoss) beträgt 1.00 m.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

1.3.1 Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Einzeichnung von Baugrenzen im "Zeichnerischen Teil" (Anlage 1) des Bebauungsplans.

1.4 Bauweise

Es wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.5 * *Höchstzulässige Zahl der Wohnungen*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Festsetzung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude in den NZ 1 und 2 erfolgt gemäß Eintrag im "Zeichn. Teil".

1.6 Neben- und Versorgungsanlagen

Für Neben- und Versorgungsanlagen gilt § 14 BauNVO .

1.7 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Als Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen werden festgesetzt:

1.7.1 Die nicht durch Gebäude, Nebengebäude, Stellplätze und Zufahrten überbauten Flächen sind dauerhaft als Grünflächen zu unterhalten. Für Baumpflanzungen sind heimische Gehölze (siehe Artenliste in Anlage 5 Grünordnungsplan) zu verwenden. Diese sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.7.2 Den verschiedenen öffentlichen Grünflächen sind als Pflanzgebot Baumpflanzungen im Verhältnis zur Grundfläche vorgegeben (Flächenvorgabe und Artenliste siehe Anlage 5 Grünordnungsplan). Werden vorhandene Bäume erhalten, so sind diese anzurechnen.

1.7.3 Das im Erschließungsgebiet anfallende Oberflächenwasser wird entweder durch wasserdurchlässige Oberflächen dezentral abgeleitet oder ist zentralen Versickerungsflächen zuzuleiten. Bei der Versickerung von Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstück von nicht oder nur gering verunreinigten Flächen wie Dächer und Terrassen, muss das Niederschlagswasser über eine Versickerungsmulde mit belebter Bodenschicht gemäß DWA-A 138 oder über ein gleichwertiges System abgeleitet werden.

1.8 Wasserwirtschaft

Die komplette Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über die Ortskanalisation.

1.9 Grundwasserschutz

Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann. Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes, sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landkreis Ortenaukreis) zu beantragen.

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 besorgen ist.

1.10 * **Hochwassergefährdetes Gebiet (HQextrem)**

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend dem Eintrag im "Zeichn. Teil" wird das Planungsgebiet als hochwassergefährdetes Gebiet (HQextrem) gekennzeichnet, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

2 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

2.1 * Die Dachneigungen sind im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Für die Nutzungszone 2 werden sie in Abhängigkeit der gewählten Traufhöhe festgesetzt, d.h. bei einer gewählten Traufhöhe bis max. 4,80 m ist eine Dachneigung von 35 - 45°, bei einer Traufhöhe bis max. 7,00 m eine Dachneigung von 15 - 25° zulässig. In der Nutzungszone 1 sind nur Sattel-, *Walm*- und Pultdächer zulässig.

2.2 Einfriedungen

Die Gesamthöhe von Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße darf 0,8m nicht überschreiten (gemessen ab Oberkante Mitte Erschließungsstraße).

2.3 Zufahrten und Stellplätze

Die Zufahrten und Stellplätze sind mit stark wasserdurchlässigem Belag mit dem Faktor $\leq 0,7$ herzustellen.

2.4 Stellplatznachweis

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze innerhalb der im zeichnerischen Teil dargestellten Baufenster bzw. der Flächen für Stellplätze und Garagen/Carports nachzuweisen.

Hinweis für Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe (gilt auch für private Fremdenzimmer): Die Ermittlung der notwendigen Stellplätze erfolgt gemäß aktueller Berechnungsgrundlage der unteren Baurechtsbehörde.

2.5 Aufschüttungen und Abtragungen

Aufschüttungen und Abtragungen auf dem Grundstück sollen die gegebenen Geländeverhältnisse nicht wesentlich verändern und dabei die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke berücksichtigen. Aufschüttungen sind nur bis auf Straßenniveau zulässig (gemessen ab Oberkante Mitte Erschließungsstraße).

3 Hinweise und Empfehlungen

3.1 Allgemeine Hinweise zu Bodenschutz

- 3.1.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- 3.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 3.1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, Geländemodellierungen usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 3.1.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- 3.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgräben usw. benutzt werden.
- 3.1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Naturschutzbehörde zu melden.
- 3.1.8 Während baulicher Tätigkeiten sind Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden; die einschlägigen Richtlinien sind einzuhalten.
- 3.1.9 Der Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen, die Regelungen der DIN sind zu berücksichtigen.

3.2 Hinweise zur Zwischenlagerung und Wiederverwertung von Oberboden

- 3.2.1 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Oberboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 3.2.2 Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind innerhalb des Baufeldes Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluss an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

- 3.2.3 Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserung) oder wieder verwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischen zu lagern.
- 3.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.3 Hinweise zur Abfallbeseitigung und wassergefährdenden Stoffen

- 3.3.1 Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial) und aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, welches keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.
- 3.3.2 Bei Abbruch- und Baumaßnahmen sind anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen.
- Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.
- 3.3.3 Der Grundwasserstand im Plangebiet kann im Extremfall höher als 2,00 m unter Geländeniveau liegen. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

3.4 Hinweise zu Abwässer

- 3.4.1 Die häuslichen Abwässer sind in das Ortskanalnetz abzuführen.
- 3.4.2 ämtliche Grundleitungen bis zur Grundstücksgrenze (Kontrollschacht) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Gemeinde bzw. den von der Gemeinde beauftragten Abwasserzweckverband Südliche Ortenau abgenommen werden. Der Bauherr hat beim Abwasserzweckverband rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Abnahmeniederschrift für Bauherr und Gemeinde kann auf Wunsch angefertigt werden.
- 3.4.3 Der Nachweis der Dichtheit für die Entwässerungsanlagen ist gemäß EN 12056 Teil 1 (Ausgabe 2002), Punkt 5.4.2, zu erbringen.
- 3.4.4 In den Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanal) müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.
- 3.4.5 Des weiteren ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde anzuwenden.



3.5 Hinweis zu Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöl) wahrgenommen werden, so ist umgehend die zuständige untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

3.6 * Hinweis zum Hochwasserschutz

Die Planfläche wird nach derzeitiger Einschätzung auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes der Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet, da die Flächen bei einem Hochwasserereignis > HQ100 bei Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen des Rheins überflutet würden.

In den hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweiligen Fassung.

Bei Bebauung sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich.

3.7 Hinweise zum Denkmalschutz

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761/2083599) unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Amt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten. Die Behörde über den Beginn der Erschließungsarbeiten schriftlich zu benachrichtigen.

3.8 Hinweis zu Elektroversorgung

Das Energieversorgungsunternehmen ist berechtigt, im Zuge der Erschließung die Hausanschlusskabel auf die Grundstücke zu verlegen.

3.9 Hinweis zum Bauschutzbereich für den Flugplatz Lahr

Die Bestimmungen der §§ 12 ff Luftverkehrsgesetz (LuftVG) sind zu beachten.

3.10 Hinweise zur Geologie

Im Plangebiet werden nach Geologischer Karte Terrassenschotter von Hochflutsanden, Hochflutlehm und/oder Abschwemmmassen mit im Detail unbekannter Mächtigkeit überlagert. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes und einem teilweise geringen Grundwasserflurabstand muss gerechnet werden. Auf einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten.

3.11 Hinweis zur lichten Durchfahrtshöhe

Die Straßen, die mit Müllsammelfahrzeugen befahren werden, müssen eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,50 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichttraumprofil ragen).

3.12 Merkblatt „Bebauungsplan“

Das Merkblatt „Bebauungsplan“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz“ ist zu beachten.

3.13 Hinweise zu vorhandenen Bäumen

Die vorhandenen Bäume sind, sofern es die Bebauung zulässt, nach Möglichkeit zu erhalten und in die Freianlagenplanung zu integrieren. Im Kronenbereich dieser Bäume sind Abgrabungen und Verdichtungen durch Befahren zu unterlassen, damit das Wurzelsystem nicht beeinträchtigt wird.

3.14 Hinweis zu landwirtschaftlich genutzten Flächen

Östlich und südlich des Geltungsbereiches befinden sich derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Hier sollte beachtet werden, dass durch die Anwendung von Pflanzenschutzmittel die Belastung von Wohngrundstücken so gering wie möglich gehalten wird.

3.15 Hinweis zur Müllabfuhr

Die Stichstrasse und der öffentliche Hof können von Müllfahrzeugen befahren werden.

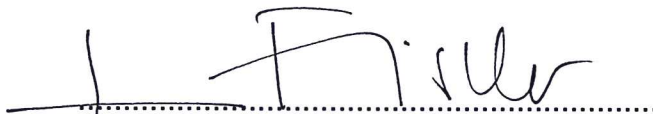
Freiburg, den 10.06.2014 LIF-ta
04.09.2014

Rust, den15. SEP. 2014.....

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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

Bürgermeisteramt
77977 RUST
Ortenaukreis



Planer



Klare, Bürgermeister

Grundlage rechtskräftiger B-Plan:

fuchs.maucher.architekten.bda
79183 Waldkirch Am Kraftwerk 4
Fon 07681 / 493699-0
Fax 07681 / 493699-9
Email: info@fmarchitekten.de

129Sch02.doc

