



Gemeinde Rust, Bebauungsplan „Austraße 1. Änderung“

(Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauG)

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 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 614), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

Die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemein

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 30 (3) in Verbindung mit § 34 BauGB.

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

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

2.1.1 Es wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen in mNN durch Eintragung im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone) festgesetzt. Der obere Bezugspunkt (Gebäudeoberkante) ist der absolut höchste Punkt der baulichen Anlage. Bei baulichen Anlagen ohne Dach gilt die Schnittkante von Oberkante des horizontalen Abschlusses mit der Außenkante der Wand als oberer Bezugspunkt.

2.1.2 Mit Überfahrten und/oder Maschinen- und Triebwerksräumen von Aufzugsanlagen darf die festgesetzte maximale Höhe nicht überschritten werden.

2.1.3 Die festgesetzte maximale Höhe darf mit technischen Einrichtungen wie zum Beispiel Schornsteinen, Abluftanlagen, Antennenanlagen, Blitzschutzanlagen, Anlagen zur solaren Energieerzeugung um bis zu 3,0 m überschritten werden.

2.1.4 Die übrige Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 30 (3) in Verbindung mit § 34 BauGB.

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

- 3.1 Die Bauweise wird durch Eintragung im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone) festgesetzt.
- 3.2 In Bereichen, die in der Nutzungsschablone mit „aw“ bezeichnet sind, wird folgende abweichende Bauweise im Sinne des § 22 (4) BauNVO festgesetzt:

Es wird die offene Bauweise festgesetzt, die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten; an der Nutzungsartengrenze innerhalb der überbaubaren Flächen zwischen Nutzungsschablone Nr. 1 und 2 ist ein direkter Anbau zulässig; die Länge der Gebäude darf mehr als 50 m betragen.

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 öffentliche Verkehrsflächen nicht 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 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen zulässig, die der Rückhaltung von Regenwasser und/oder dem Rückhalteraumausgleich für den Hochwasserfall dienen.
- 4.4 Für das Gebiet notwendige Anlagen gem. § 14 (2) BauNVO [Anlagen zur Ver- und Entsorgung] sind innerhalb der gesamten Grundstücksflächen zulässig.

5 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

- 5.1 Hochgaragen, Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen für Hochgarage zulässig.
- 5.2 Offene Stellplätze sind mit Ausnahme von im zeichnerischen Teil festgesetzter privater Grünflächen innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

6 Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

6.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

6.1.1 Schutz des Grundwassers

Unbeschichtete Metaldachflächen oder Dachinstallationen aus Zink, Kupfer oder Blei sind – mit Ausnahme von Titanzink – nicht zulässig. Metallische Dacheindeckungen und Aufbauten sind mit Ausnahme von Titanzink nur in beschichteten Formen zulässig, welche nach der Gefahrstoffverordnung weder als „giftig“ noch als „gesundheitsschädlich“ eingestuft werden. Anlagen zur Energieerzeugung aus solarer Strahlungsenergie sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

6.1.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Ein Teil der baubedingten Auswirkungen lässt sich durch die folgenden Vermeidungsmaßnahmen auf das unumgängliche Minimum reduzieren:

Rückschnitt-/ Rodungsfristen	Gehölze, die sich im Baufeld befinden, müssen gemäß Vorgabe § 39 BNatSchG, von Anfang Oktober bis Ende Februar entfernt werden. In Ausnahmefällen sind Gehölzbeseitigungen auch im August/September möglich, wenn durch einen Ornithologen bzw. einer Fachkraft die betreffenden Bereiche vorab auf Brutvögel kontrolliert werden und anschließend freigegeben werden können. In der Regel ist in derartigen Niststrukturen das Brutgeschäft zu diesem Zeitpunkt längst beendet.
Abrissfristen Gebäude	Abrissarbeiten von Gebäuden sind analog zu den gesetzlich vorgegebenen Rodungsfristen gemäß Vorgabe § 39 BNatSchG, von Anfang Oktober bis Ende Februar, durchzuführen. Sollte dies aufgrund bauphysikalischer Zwangspunkte nicht möglich sein, sind die Brutstätten des Haussperlings unter Anleitung der Ökologischen Baubegleitung bzw. einer Fachkraft vor der Brutperiode zu verschließen. Unmittelbar vorher sind die entsprechenden Ersatznistkästen im räumlich funktionalen Umfeld anzubringen.
Schonen Gehölzbestand	Grundsätzlich gilt, dass so viele Altbäume/ Gehölzbereiche wie möglich als Brutplätze/ Nahrungsquellen erhalten bleiben sollten. Es sollte nur so gering wie möglich in die bestehenden Gehölzstrukturen eingegriffen werden. Baubedingt hinderliche Gebüsche sollten nach Möglichkeit nicht gerodet, sondern nur auf den Stock gesetzt werden. Dies ermöglicht nach Beendigung der Bauphase ein im Vergleich zu einer Neupflanzung schnelleres Wachstum.
Schützen benachbarter Gehölzbestände	Hochwertige Gehölzbereiche im Seitenbereich (Feldgehölz) der Baustelle müssen mit dem Aufstellen eines stabilen 2 m hohen Schutzzaunes vor unerlaubtem Betreten, Befahren oder Materialablagerungen geschützt werden. Einzelbäume, die sich im Umfeld der Arbeitsräume bzw. BE-Flächen befinden, sind mit einem entsprechenden Einzelstammenschutz zu versehen, um sie vor Verletzungen und Beeinträchtigungen (Stamm, Wurzelteller) zu schützen.

6.1.3 Artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen

Die Auswirkungen des Bauvorhabens sind durch die folgenden CEF-Maßnahmen auszugleichen:

Anbringen Nistkästen (vorgezogen)	Um den Brutplatzverlust vom Haussperling auszugleichen, sind entsprechende Nistkästen in der nahen Umgebung anzubringen. Die Nistkästen müssen bis spätestens Ende Februar bzw. vor der Brutperiode funktionsfähig sein. Dadurch wird gewährleistet, dass die Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Für den Haussperling sind im Verhältnis 1:3, insgesamt 3 Nistkästen (z.B. vom Typ Sperlingskoloniehaus) am Gebäudebestand in der Umgebung unter Anleitung einer Fachkraft anzubringen.
--	---

Ausgleichspflanzungen / Herstellung Brutstrukturen	<p>Als Ausgleich für den baubedingt entstehenden Flächenentzug und dem Verlust der Feldhecke sind entsprechende Neupflanzungen (einheimische und standortgerechte Laubbäume und Sträucher) in den Randbereichen bzw. innerhalb der Flurstücksgrenzen durchzuführen.</p> <p>Des Weiteren sollten nicht bebaubare Grundstückszwikel möglichst als extensiv genutzte Grünflächen angelegt und mit hochstämmigen Streuobstbäumen (z.B. Vogelkirsche) bepflanzt werden. Die fachgerechte Umsetzung der Maßnahmen ist von einer ökologische Baubegleitung sicherzustellen.</p>
Anbringen Nistkästen (nach Ende der Baumaßnahme)	<p>Um das Brutplatzangebot für den Haussperling in dem fertiggestellten Hotelgebäude wiederherzustellen, sind in die neue Fassade 2 Sperlingskolo-niehäuser zu integrieren.</p> <p>Die Nisthilfe sollten dabei unter dem Dachtrauf, in halbschattiger Lage und nicht zur Wetterseite hin angebracht werden.</p>
Vorschlag Anbringen Halbhöhlen	<p>Um Brutplätze für Halbhöhlenbrüter im neuen Gebäudebestand anzubieten (z.B. Grauschnäpper, Hausrotschwanz) können relativ problemlos 2 Halbhöhlenkästen in Form von Niststeinen (z.B. Typ Niststein) in die fertigen Außenfassaden der Hochgarage eingearbeitet werden.</p> <p>Die Nisthilfen sollten in etwa 3-5 m Höhe, in halbschattiger bis schattiger Lage und nicht zur Wetterseite hin angebracht werden. An sehr sonnigen Südfassaden dürfen die Nisthilfen nicht angebracht werden.</p>
Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Fledermäuse	<p>Abrissarbeiten von Gebäuden sind analog zu den gesetzlich vorgegebenen Rodungsfristen gemäß Vorgabe § 39 BNatSchG, von Anfang Oktober bis Ende Februar, bestenfalls im November-Februar, durchzuführen.</p> <p>Sollte dies aus bautechnischen Zwangspunkten nicht möglich ein sind potentielle Spaltenquartiere im Gebäude unmittelbar vor dem geplanten Abriss des Gebäudes von einem Fachmann (ökologische Baubegleitung) nochmals auf Fledermausbesatz zu überprüfen. Wenn sich keine Tiere in dem Gebäude befinden kann die Freigabe für den Abriss erfolgen.</p> <p>Zur Vermeidung von Lichtemissionen sollten eventuell notwendige Ausleuchtungen der Baustellen an abendlichen/nächtlichen Bauzeiten von Frühjahr bis Herbst vom Nordrand des Flst direkt auf die einzelne Baustelle gerichtet werden, um dunkle Flugkorridore im Randbereichen des Waldes zu erhalten und die Störwirkungen auf ein Minimum zu beschränken.</p> <p>Um dauerhafte Lichtemissionen auf den Waldrand (Bestandteil FFH-Gebiet) zu verhindern werden folgenden Maßnahmen notwendig:</p> <ul style="list-style-type: none">- Insekten- und Fledermausverträgliche Beleuchtung des Gebäudes bzw. der Außenbeleuchtung (Leuchtmittel mit geringstmöglicher Anlockwirkung auf nachtaktive Insekten durch geringen UV-Anteil und warmweiße Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin, z.B. Natriumdampflampen und warmweiße LEDs (EISENBEIS & EICK 2011, HUEMER et al. 2010)- eine gerichtete Beleuchtung der zu beleuchtenden Flächen (Parkdeck, Gebäude, Wege im Flst) von oben nach unten, Abschirmung von Streulicht sowie eine bedarfsorientierte und bewegungsgesteuerte Ein- und Ausschaltung- ggf. abschirmende Bepflanzung am Nordrand des Bauvorhabens durch eine dichte, nach Möglichkeit durchgehende Hecke mit standortgerechten, einheimischen Gehölzarten

6.2 Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)

6.2.1 Fassadenbegrünung

Innerhalb der der Nutzungsschablone Nr. 2 sind die Außenfassaden von hochbaulich in Erscheinung tretenden Garagen vollflächig mit lebenden Pflanzen zu begrünen. Zugänge, Tore, Öffnungen für Rettungswege sowie Lüftungs- bzw. Revisionsöffnungen sind hiervon ausgenommen. Ausnahmsweise kann die Begrünung erst oberhalb einer Höhe von 3 m über geplante Gelände beginnen (Vandalismus-Schutz), es wird dann jedoch die Verwendung geeigneter vertikale Begrünungssysteme wie z.B. von der Firma „Grünwand“ (www.gruenwand.de) oder gleichwertig empfohlen. Bei Anbringung mit Abstand zum Erdboden sind z.B. an der Tragstruktur einzelne Aufstiegshilfen für Kleintiere vorzusehen.

6.2.2 Bepflanzung private Grünflächen

Für die privaten Grünflächen ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein Gestaltungs- und Bepflanzungsplan vorzulegen. Die dementsprechende Bepflanzung muss bis maximal 12 Monate nach Nutzungsbeginn vollständig erfolgt sein.

6.2.3 Die neu zu pflanzenden Pflanzen, Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

Hinweis: Die im Nachbarrecht vorgegebenen Mindestabstände von Pflanzen zu Grenzen benachbarter Grundstücke sind zu beachten.

7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

7.1 Verpflichtung zum Ausgleich von Rückhalteraum

7.1.1 Im Plangebiet ist für den Hochwasserfall HQ_{50} von Wasserständen bis zu einer Höhe 161,90 mNN auszugehen. Für den durch Baumaßnahmen (z.B. Geländeaufschüttungen, Errichtung von baulichen Anlagen) im Plangebiet verursachten Verlust an Retentionsvolumen bis zum genannten Wasserstand ist ein umfangs-, funktions- und zeitgleicher Ersatz zu erbringen. Der Nachweis hat im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu erfolgen. Hierzu sind Geländeschnitte mit Darstellung der Höhenlage des bestehenden Geländes sowie der durch die Baumaßnahmen geplanten Veränderungen darzustellen. Die rechnerische Ermittlung des zu ersetzenden Volumens ist nachvollziehbar darzustellen.

7.1.2 Der Rückhalteraumausgleich muss innerhalb des Baugrundstücks technisch in Form von baulich erstellten Rückhalteräumen erfolgen. Das erforderliche Ausgleichsvolumen muss tiefer als 191,90 mNN liegen. Je angefangene 500 m³ Rückhaltevolumen ist mindestens eine Zulauf-Öffnung in den Maßen 100 x 25 cm (horizontale Länge x Höhe) vorzusehen. Die Unterkante der Zulauf-Öffnung ist auf einer Höhe von 161,75 mNN anzuordnen. Es muss sichergestellt sein, dass die Zulauföffnungen vom nördlich angrenzenden, öffentlichen Weggrundstück (Flstk. 373/1), auf einer Geländehöhe von 161,75 m, frei angeströmt werden können. Bei geschlossenen Rückhalteräumen (z.B. Zisternen) sind die Zuläufe zum Rückhalteraum z.B. mittels Gittern so abzusichern, dass keine Lebewesen unbeabsichtigt in den Rückhalteraum gelangen können.



Darstellung des Zustroms über Flurstück 373/1 zu den Rückhalteräumen

- 7.1.3 Sofern die Entleerung nicht im Freispiegel sondern technisch z.B. mittels Pumpen erfolgt, ist der Abfluss bei der Entleerung auf 0,2 l/s zu begrenzen. Der Rückhalteraum ist regelmäßig zu entschlammen, so dass das Retentionsvolumen uneingeschränkt zur Verfügung steht.

B Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

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

1.1 Dachform / Dachneigung

1.1.1 Es sind Dächer mit Neigungen von 0 bis 50° zulässig.

1.2 Dacheindeckung

1.2.1 Dacheindeckungen sind im Farbspektrum Grau - Anthrazit – Schwarz sowie rot - braun zulässig. Die vorstehenden Einschränkungen gelten nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Energie.

1.2.2 Flachdächer und Dächer mit einer Neigung von weniger als 5° sind nur mit extensiver Begrünung zulässig. Hierzu sind geeignete Pflanzen zu verwenden, siehe hierzu auch die Pflanzliste am Ende der schriftlichen Festsetzungen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen. Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachflächen als Terrassen verwendet werden.

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

2.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch als Vegetationsflächen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Hinweise zu geeigneten Pflanzensorten sind der Pflanzliste am Ende der schriftlichen Festsetzungen zu entnehmen. Großflächige Schottergärten sind unzulässig.

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

3.1 Die Höhe der Einfriedungen im Bereich von Ausfahrten zur öffentlichen Erschließungsstraße hin darf, gemessen ab dem höchsten Punkt (Oberkante) der der Einfriedung rechtwinklig vorgelagerten Fahrbahnfläche öffentlicher Verkehrsflächen, maximal 0,80 m betragen.

3.2 Die Verwendung geschlossenen, flächigen Blech- oder Kunststoffverkleidungen sowie von Stacheldraht ist unzulässig.

4 Festsetzungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

4.1 Stellplätze und Zufahrten mit Ausnahme von Tiefgaragenrampen sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert von $\leq 0,7$ und entsprechendem Unterbau auszuführen.

4.2 Das anfallende, unbelastete Regenwasser von Dächern kann bei Erfüllung der erforderlichen Voraussetzungen auch auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Entsprechende Versickerungsanlagen sind gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 auszuführen. Systemische Lösungen (wie z.B. Retentionsdächer) mit Zulassung durch das DIBt sind ebenfalls zulässig. Versickerungsanlagen bedürfen wie die gesamte Entwässerungsanlage der Genehmigung durch den Abwasserzweckverband Südliche Ortenau. Eine Abklärung der Versickerungskonzeption vor Einreichen des Entwässerungsgesuchs wird empfohlen. Ansprechpartner ist der:

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

- 4.3** Das übrige anfallende Niederschlagswasser von Dach-, Zufahrts- und Hofflächen, das nicht gem. Ziffern 4.1 und/oder 4.2 behandelt werden kann, ist auf den einzelnen Grundstücken in Retentionszisternen zu sammeln und muss der öffentlichen Kanalisation gedrosselt zugeführt werden (max. 0,2 l/s je 100 m² angeschlossener versiegelter Grundstücksfläche, bezogen auf einen Abflussbeiwert von 1,0). Je angefangene 100 m² versiegelter Grundstücksfläche sind 2,5 m³ Retentionsvolumen vorzuhalten. Sofern das Wasser als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung gesammelt werden soll, ist das erforderliche Retentionsvolumen der Zisternen um das zusätzlich gewünschte Nutzvolumen zu erhöhen.

Hinweise:

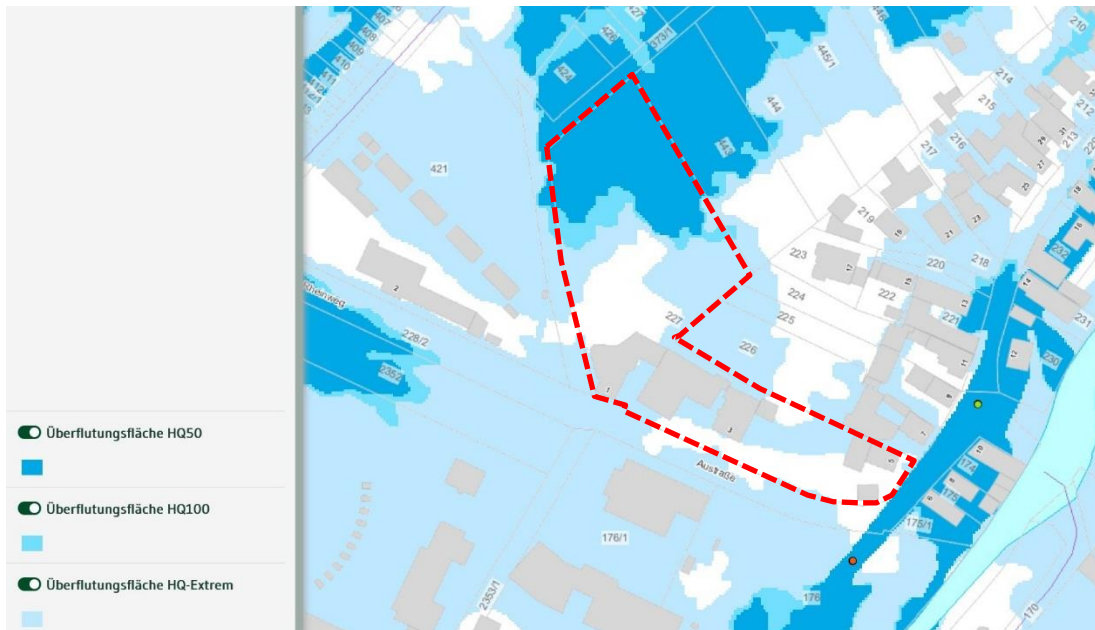
Das Volumen für die Regenwasserretention und das Volumen des Rückhalteraumausgleichs (schriftliche Festsetzungen A - Zff. 7.1) sind zunächst grundsätzlich unabhängig voneinander zu erbringen. Auf Grund unterschiedlicher Zeiträume, in denen die jeweiligen Ereignisse eintreten, ist bei Nachweis durch ein Fachgutachten auch ggf. die teilweise Doppelnutzung entsprechender Volumina möglich.

Die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser – Regenrückhaltung“ können auf der Internetseite der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) kostenlos heruntergeladen werden:

<https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/59811>

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

1 Hochwasserschutz – Überschwemmungsgebiet / Hochwassergefährdete Gebiete



Darstellung der Überflutungsflächen in den jeweiligen Hochwasserfällen, Plangebiet rot umgrenzt

Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, www.udl.lubw.baden-wuerttemberg.de, Datengrundlage: ©LGL, www.lgl-bw.de

1.1 Überschwemmungsgebiet (HQ₅₀ / HQ₁₀₀)

Das Plangebiet kann in Teilbereichen

- statistisch gesehen mindestens einmal in 50 Jahren (HQ₅₀)
 - statistisch gesehen mindestens einmal in 100 Jahren (HQ₁₀₀)
- überflutet werden.

Es ist von Überflutungshöhen von bis zu 1,4 m auszugehen, der Wasserspiegel kann 161,90 mNN erreichen.

1.2 Hochwassergefährdetes Gebiet (HQ_{extrem})

Teilbereiche des Plangebiets werden bei einem ein Hochwasserereignis HQ_{extrem} überflutet. Dabei handelt es sich um ein Ereignis, dass statistisch gesehen seltener als einmal in 100 Jahren eintritt. Es kann z.B. aber auch dann eintreten, wenn zum Beispiel Brücken verstopfen, Dämme brechen oder Schutzanlagen überlastet sind.

Es ist von Überflutungshöhen von bis zu 1,5 m auszugehen, der Wasserspiegel kann 162,00 mNN erreichen.

1.3 Hochwasservorsorge im Rahmen der Einzelbauvorhaben

Eine genaue Prüfung der erforderlichen Hochwasser-Vorsorge im Rahmen der Einzelbauvorhaben ist erforderlich. In den hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweils aktuellen Fassung. Bei Bebauung sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen und/oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich.

Hinweis:

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

2 Grundwasserschutz

Für das Plangebiet liegen keine Grundwasserdaten vor, es ist jedoch davon auszugehen, dass der Grundwasserstand mit dem Pegel der nahegelegenen Elz korrespondiert. Es ist davon auszugehen, dass das Grundwasser bis zur tieferliegenden vorhandenen Geländeoberkante im nördlichen Teil des Plangebiets (Höhenlage ca. 161,75 mNN). ansteht.

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.

3 Altlasten

3.1 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.

4 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.

5 Artenschutz

In § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist ein umfassender Katalog an Verbotstatbeständen aufgeführt. So ist es beispielsweise untersagt, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu fangen, zu verletzen oder zu töten, sowie ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Ebenso dürfen ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden.

Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich ein Störungsverbot. Während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten ist es verboten, die Tiere so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

Im Übrigen wird auf die Festsetzungen (Schriftlicher Teil, A – Ziff. 6.1.2 und 6.1.3) sowie den „Fachbeitrag Artenschutz“ (Schriftlicher Teil, Anlage A3) verwiesen.

6 Sichtflächen 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.

7 Baugrund

Rust liegt im zentralen Teil der Oberrheinebene, in die sich während den Eiszeiten sehr mächtige Gesteinsserien aus alpinen Kiesen und Sanden als Niederterrasse abgelagert haben. Nach der Eiszeit hat sich der Rheinfluss noch in die Niederterrasse eingetieft und die Schichten „Rheinaue“ abgelagert. Im Bereich Rust beträgt der Geländesprung von der höheren Niederterrasse im Osten zur Rheinaue im Westen (Parkgelände) nur noch etwa einen Meter und wird noch durch die jüngeren Ablagerungen des Elzflusses überlagert. So liegt im tieferen Untergrund überall mindestens mitteldicht gelagerter Kies und Sand der Rheinaue mit guten Gründungseigenschaften. Diese Schichten aus Gesteinen der Bodenklasse GW (weitgestufte Kiese) wurden in allen Bohrungen ab spätestens 1,6 m Tiefe erreicht, sodass die Gründung auf gewachsenem Kies ohne weiteres möglich sein wird. Über dem Kies lagert ein graubrauner weicher Gleyboden, der sich im Bereich des Grundwasserspiegels aus einem Auengley zu einem Naßgley entwickelt hat. Der weiche Gleyboden muss unter den Gebäudefundamenten abgegraben und ersetzt werden. Es lagert also im Baugebiet unter dem Mutterboden bis ca. 1,5 m, ein toniger, graubrauner Schluff, der für die Aufnahme von Bauwerkslasten ungeeignet ist.

Bei weitergehenden 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.

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.

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

8.1 Allgemeine Hinweise

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste,

Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 – Operative Archäologie (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

8.2 Hinweise zu Kulturdenkmalen im Plangebiet

Nach aktuell vorliegender Denkmalliste sind keine Denkmale im Plangebiet vorhanden.

9 Versorger / Abwasser

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

Hinweis:

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.

10 Hinweise des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft des Ortenaukreises

10.1 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.

10.2 Abfallwirtschaftssatzung

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

11 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.

12 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 xx.xx.xxxx

MATHIS + JÄGLE Architekten
PartGmbH

Untere Hauptstr. 33 77971 Kippenheim
T (07825) 63996 0 F (07825) 63996 10
E-mail: info@mathis-jaegle.de

(Dr. Klare, Bürgermeister)

(Planverfasser i.A. d. Gemeinde)