

Fertigung: .....<sup>2</sup>.....  
Anlage: .....<sup>3</sup>.....  
Blatt: .....<sup>1-16</sup>.....

# Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

"Oberfeld - Sondergebiet"

der Gemeinde Rust (Ortenaukreis)

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Mischgebiet (Mi)

(§ 6 BauNVO)

1.1.1 Im Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauGB **nicht** zulässig.

1.1.2 Im Mischgebiet (MI) ist zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen.  
(Sortimentsliste s. Anhang)

#### 1.2 Sonstige Sondergebiete

(§ 11 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO)

1.2.1 Ausweisung eines Sondergebietes "Großflächiger Lebensmittelmarkt" – SO

Zulässig ist im Erdgeschoss die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit max. 1.352 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche inkl. Backshop und 826 m<sup>2</sup> Nebenfläche.

Zulässig sind im 1. und 2. OG folgende Nutzungen:

- Boardinghouse (möblierte Business-Appartements zur kurz- und mittelfristigen Nutzung, insbesondere an Geschäftsleute oder Arbeitnehmer auf Zeit, mit Kochgelegenheit, aber ohne hoteltypische Gemeinschaftsräume wie z.B. Aufenthaltsraum, Wellnessbereich, Küche zur Zubereitung von Mahlzeiten für Gäste und Speisesaal
- Dienstleistungseinrichtungen
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gastronomiebetriebe

Nicht zulässig im Sondergebiet sind Vergnügungsstätten, Beherbergungsbetriebe im Sinne eines Hotels, Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt und Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO.



## 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Die Festsetzung der Geschosshöhe, der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) erfolgt mit Eintrag im Zeichnerischen Teil.

Innerhalb der NZ 1 (Sondergebiet) werden bei der Ermittlung der Grundflächenzahl Stellplätze und ihre Zufahrten nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage mit Zufahrt) nicht angerechnet.

### 2.2 Gebäudehöhen

- 2.2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe / Bauen im Grundwasser

Eine Gründung des Kellergeschosses ist aufgrund des Grundwasserschutzes nicht unter 162,19 m ü.NN (mittlerer GW-Stand unter Berücksichtigung angrenzender Messstellen) zulässig.

- 2.2.2 Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude, gemessen von OK Bezugspunkt (s. Eintrag im "Zeichn. Teil") bei Nutzungszone 1 bzw. von Straßen- bzw. Gehwegoberkante bei Nutzungszone 2 bis Schnittpunkt Außenwand/OK Dachhaut darf betragen

bei Gebäuden der Nutzungszone 1

14,50 m

bei Gebäuden der Nutzungszone 2

8,50 m

Zu messen ist für die Nutzungszone 2 in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält.

- 2.2.3 Firsthöhe

Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude, gemessen von Straßen- bzw. Gehwegoberkante bis OK First darf bei Gebäuden der Nutzungszone 2 max. 13,00 m betragen.

- 2.2.4 Die Gebäudehöhen sind im Bauantrag bzw. in den Unterlagen im Kenntnisgabeverfahren durch einen Geländeschnitt unter Angabe von Geländehöhen in m ü. NN nachzuweisen.

## 3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

- 3.1 Für das Mischgebiet (Nutzungszone 2) wird die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt.

- 3.2 Für das Sondergebiet "großflächiger Lebensmittelmarkt" (Nutzungszone 1) wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, d.h. es sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von max. 95 m zulässig.



## **4 Flächen für Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Südlich des geplanten Marktes sowie östlich des ausgewiesenen Mischgebietes sind Flächen zur Anlage von Stellplätzen für den Lebensmittelmarkt sowie das geplante Boardinghaus in den Obergeschossen des Lebensmittelmarktes ausgewiesen.

Im Untergeschoss des Lebensmittelmarktes ist eine Fläche für eine Tiefgarage für das geplante Boardinghaus in den Obergeschossen ausgewiesen.

## **5 Nebenanlagen**

(§ 14 BauNVO )

- 5.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **6 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### **6.1 Private Grünflächen**

Die als private Grünfläche ausgewiesenen Bereiche dienen der Eingrünung des Baugebietes in die freie Landschaft sowie der Durchgrünung.

Die privaten Grünflächen sind als Wiesenfläche anzulegen oder mit Stauden und Bodendeckern zu bepflanzen und zu pflegen. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

## **7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### **7.1 Baumpflanzungen**

Innerhalb privater Grünflächen und im Bereich der Stellplatzanlagen sind die im Zeichnerischen Teil festgesetzten Laubbäume (StU 12/14; 3xv) anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten. Die Baumscheiben/-gruben im Parkplatzbereich sind ausreichend zu dimensionieren und als artenreiche Wiese anzulegen und zu pflegen. Das Mähgut ist abzuräumen. Bei der Pflanzenwahl im Schutzstreifen ist darauf zu achten, dass diese stets einen Mindestabstand von 5,0 m von den Leiterseilen haben müssen.

### **7.2 Anpflanzung von Sträuchern**

In einem Teilbereich der privaten Grünfläche entlang der östlichen Grundstücksgrenze sind zur Randeingrünung des Sondergebietes sowie entlang der südlichen, östlichen und nördlichen Grenze der geplanten Stellplatzfläche im Bereich des Mischgebietes auf 70 % der Fläche standortgerechte, einheimische Gehölze (Sträucher der Größe 100/150) in Gruppen gemäß der Artenliste anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Bei der Pflanzenwahl im Schutzstreifen ist darauf zu achten, dass diese stets einen Mindestabstand von 5,0 m von den Leiterseilen haben müssen.



Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche sind mit einheimischen Boden-deckern zu bepflanzen oder mit einer Wiesenmischung anzusäen und zu un-terhalten.

### 7.3 Dachbegrünung

Im ausgewiesenen Sondergebiet (NZ 1) sind die Dachflächen von Flachdä-chern bzw. flach geneigten Dächern (Hauptdach) (0 – 10°) zu begrünen. Je nach Dachaufbau sind verschiedene Dachbegrünungssysteme zulässig.

### 7.4 Rasenfläche

Die private Grünfläche westlich der Stellplatzfläche im Bereich des Mischge-bietes ist als Rasenfläche anzulegen und extensiv zu pflegen.

Die Pflanzung von Stauden und Gehölzen oder eine Nutzung als Gartenland ist zulässig.

## 8 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 8.1 Innerhalb der im Plan dargestellten Schutzstreifen beidseits der 380 kV-Leitungen sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Stellplätzen unzulässig.

## 9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 9.1 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefähr-dungsstufen D nach § 6 Abs. 3 der VAWs müssen gegen das Austreten von wassergefährdenden Stoffen infolge Hochwassers, insbesondere gegen Auf-trieb, Überflutung oder Beschädigung gesichert werden.

### 9.2 Bauzeitenbeschränkung

Das Entfernen von Gehölzvegetation und der Abriss der Gebäude muss au-ßerhalb der Brutzeit von Vögeln, die im Untersuchungsgebiet Anfang März beginnt und frühestens im August endet, stattfinden. Bei der Rodung von Gehölzen ist § 39 Abs. 5 BNatSchG einzuhalten, der besagt, dass vom 1. März bis zum 30. September Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Ge-hölze nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden dürfen.

## 10 Hochwassergefährdetes Gebiet (HQ<sub>extrem</sub>)

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

- 10.1 Entsprechend dem Eintrag im "Zeichn. Teil" wird das Planungsgebiet vor-sorglich als hochwassergefährdetes Gebiet (HQ<sub>extrem</sub>) gekennzeichnet, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwir-kungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewal-ten erforderlich sind.



## 11 Zuordnung der Ausgleichsflächen – oder Maßnahmen

(§ 9 (1a) BauGB i.V.m. §§ 135a + b BauGB)

11.1 Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Baumpflanzungen - Ziff. 7.1- und die Anpflanzung von Sträuchern - 7.2 - werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die **Bebauung des Sondergebietes** entstehen, zugeordnet.

11.2 Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden den Eingriffen, die durch die **Bebauung des Sondergebietes** entstehen, zugeordnet.

Es handelt sich dabei um nachfolgende Maßnahmen:

### **Aufhängen von Nistkästen**

In einem Umkreis von 1.000 m zum Planungsgebiet sind als Ersatz vor dem Abbruch der Gebäude

- 4 Kolonienkästen für Haussperling
- 4 Höhlenbrüterkästen für Star
- 2 Halbhöhlennistkästen für Hausrotschwanz
- 2 Nistkästen für Kohlmeise

anzubringen.

Die 4 Kolonienkästen für Haussperling und die 4 Höhlenbrüterkästen für Star werden aus dem Ökokonto-Maßnahme 17 (Nistkästen an diversen öffentlichen Gebäuden) abgebucht. Die 2 Halbhöhlennistkästen für Hausrotschwanz und die 2 Nistkästen für Kohlmeisen sind im Bereich der Ökokonto-Maßnahme 13a und b (Flst.Nrn. 4169, 4171, 4174 und 4306) an den Obstbäumen anzubringen.

Die Nistkästen sind alle zwei Jahre zu reinigen und auf ihre Funktion zu überprüfen.

### **Pflanzung von Gehölzen**

In einem Umkreis von 1.000 m zum Planungsgebiet ist als Ersatz vor Rodung der Gehölze im Planungsgebiet eine 500 m<sup>2</sup> große Gehölzpflanzung (Obstbäume und standorttypisch Sträucher) anzulegen.

Die Anlage von Streuobstbestand mit Feldhecken wird von der Ökokonto-Maßnahme 13a und b (Flst.Nrn. 4169, 4171, 4174 und 4306) abgebucht.

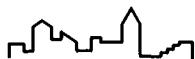
11.3 Den nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgleichbaren Eingriffen für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt und Boden, die durch die **Bebauung des Sondergebietes** entstehen, wird die Ökokontomaßnahme 13a und b (Flst.Nrn. 4169, 4171, 4174 und 4306) zugeordnet.

Es werden **3.860 Ökopunkte** von der Maßnahme, die insgesamt ein Aufwertungspotential von 146.976 Ökopunkten besitzt, abgebucht.



- 11.4 Den nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgleichbaren Eingriffen für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt und Boden, die durch die **Stellplatzanlage im Bereich des Mischgebietes** entstehen, wird die Ökokontomaßnahme 9 (Distrikt: 3 Rheinwald) zugeordnet.

Es werden **31.507 Ökopunkte** von der Maßnahme, die insgesamt ein Aufwertungspotential von 38.000 Ökopunkten besitzt, abgebucht.



## Artenliste

Die nachfolgenden Baumarten sowie Bäume vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

Sie wurden der Liste "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg", LfU, Karlsruhe 2002, für die Gemeinde Rust entnommen.

Gemeinde Rust                      Herkunftsgebiet (6):      Oberrheingraben  
    Naturraum (210):          Offenburger Rheinebene

### **Kürzel    Wissenschaftlicher Name (deutscher Name)**

#### Große Bäume:

<b>SEr</b>	<b>Alnus glutinosa</b>	<b>(Schwarz-Erle)</b>
<b>Bi</b>	<b>Betula pendula</b>	<b>(Hänge-Birke)</b>
<b>Es</b>	<b>Fraxinus excelsior</b>	<b>(Gewöhnliche Esche) *</b>
<b>SP</b>	Populus alba	(Silber-Pappel)
<b>SEi</b>	<b>Quercus robur</b>	<b>(Stiel-Eiche)</b>
<b>FUI</b>	<b>Ulmus minor</b>	<b>(Feld-Ulme)</b>

#### Kleine bis mittelgroße Bäume:

<b>FAh</b>	<b>Acer campestre</b>	<b>(Maßholder, Feld-Ahorn)</b>
<b>Hb</b>	<b>Carpinus betulus</b>	<b>(Hainbuche)</b>
<b>EWd</b>	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
<b>ZP</b>	<b>Populus tremula</b>	<b>(Zitterpappel, Espe)</b>
<b>VKi</b>	<b>Prunus avium</b>	<b>(Vogel-Kirsche)</b>
<b>TKi</b>	Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche)
<b>SiW</b>	<b>Salix alba</b>	<b>(Silber-Weide)</b>
<b>SaW</b>	Salix caprea	(Sal-Weide)
<b>FW</b>	<b>Salix rubens</b>	<b>(Fahl-Weide)</b>
<b>KW</b>	Salix viminalis	(Korb-Weide)

#### Sträucher:

<b>Hri</b>	<b>Cornus sanguinea</b>	<b>(Roter Hartriegel)</b>
<b>Ha</b>	<b>Corylus avellana</b>	<b>(Gewöhnliche Hasel)</b>
<b>ZWd</b>	Crataegus laevigata	(Zweigriffeliger Weißdorn)
<b>Pf</b>	<b>Euonymus europaeus</b>	<b>(Gewönl. Pfaffenhütchen)</b>
<b>Fb</b>	Frangula alnus	(Faulbaum)
<b>Lig</b>	<b>Ligustrum vulgare</b>	<b>(Gewöhnlicher Liguster)</b>
<b>Sc</b>	<b>Prunus spinosa</b>	<b>(Schlehe)</b>
<b>HRO</b>	<b>Rosa canina</b>	<b>(Echte Hunds-Rose)</b>
<b>GW</b>	Salix cinerea	(Grau-Weide)
<b>PW</b>	<b>Salix purpurea</b>	<b>(Purpur-Weide)</b>
<b>MW</b>	Salix triandra	(Mandel-Weide)
<b>SHo</b>	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
<b>WS</b>	<b>Viburnum lantana</b>	<b>(Wolliger Schneeball)</b>
<b>GS</b>	Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)

\* aufgrund des Eschentriebsterbens wird die Anpflanzung der Gewöhnlichen Esche nicht empfohlen

Zur Anpflanzung von Bäumen im Planungsgebiet ist die Verwendung von kleinen Zuchtformen geeignet.



**B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN****§ 74 LBO****1 Dachgestaltung**

- 1.1 Die Dachneigungen wurden durch Eintragung im Plan festgesetzt.
- 1.2 Bei den Hauptbaukörpern innerhalb der Nutzungszone 2 sind als Dachformen Sattel- und Walmdächer zulässig.
- 1.3 Unbeschichtete Kupfer-, Zink- oder bleigedekte Dächer sind im Hinblick auf die vorgesehene Versickerung unzulässig.

**2 Gestaltung der unbebauten Flächen****2.1 Gestaltung der unbebauten Flächen / SO**

Die Stellplatzflächen sind mit stark wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wasserdurchlässiges Betonpflaster, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) und einem geeigneten Unterbau auszuführen. Die Fahrgassen sind zu befestigen / asphaltieren.

**2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen / Mi**

Die Stellplatzflächen sind mit stark wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wasserdurchlässiges Betonpflaster, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) und einem geeigneten Unterbau auszuführen. Die Fahrgassen sind zu befestigen / asphaltieren.

**3 Rückhaltung von Niederschlagswasser**

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das als unbelastet eingestufte Niederschlagswasser der Dachflächen und der Pkw-Stellplätze ist auf dem betreffenden Grundstück über eine belebte Bodenzone zu versickern. Sofern die Flächen hierfür nicht ausreichend sind, ist das Oberflächenwasser zu sammeln und gedrosselt abzuleiten.

Das als belastet eingestufte Niederschlagswasser der Zulieferwege und Umschlagplätze ist gedrosselt zum Ortskanal abzuleiten. Vor der Einleitung in den Ortskanal ist die Einstufung der Niederschlagswasser gem. den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der LUBW durchzuführen und ggf. auf dem Grundstück eine Regenwasserbehandlungsanlage auszubauen und zu betreiben.





## 4 Werbeanlagen

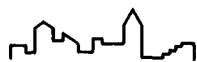
- 4.1 Im gesamten Baugebiet sind Werbeanlagen mit laufender Leuchtschrift nicht zulässig.
- 4.2 Im Mischgebiet sind pro Hauptbaukörper an den Fassaden eine Werbeanlage mit max. 8,50 m Länge und max. 1,50 m Höhe zulässig.
- 4.3 Im Bereich des geplanten Lebensmittelmarktes sind neben Schriftzügen auf der Fassade 3 Werbeanlagen mit einer Größe von je max. 12 m<sup>2</sup> sowie eine Werbeanlage mit einer Größe von max. 35 m<sup>2</sup> und 3 Werbeanlagen mit einer Größe von max. 5 m<sup>2</sup> sowie eine 3 m hohe Stehle im Zufahrtsbereich des Marktes zulässig.
- 4.4 Werbeanlagen auf geneigten Dächern und Schornsteinen sind nicht zulässig.

## 5 Stellplatzverpflichtung

- 5.1 Im Sondergebiet ist pro Wohneinheit (Appartement) 1 Stellplatz nachzuweisen.

## 6 Beleuchtung

- 6.1 Für die Beleuchtung des gesamten Parkplatzes sind insektenfreundliche Außenanlagen, wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) oder Leuchtdioden (LED) zu verwenden sowie Leuchtgehäuse, die gegen das Eindringen von Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60°C nicht überschreiten.



## HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

---

### **1 Bestimmungen und Hinweise des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

#### **1.1 Grundwasserschutz**

Unter Berücksichtigung der vorliegenden GW-Messwerte der Messstellen 123-067 und 294-067 wird für das Planungsgebiet ein mittlerer Grundwasserstand von 162,19 m ü. NN angenommen.

Eine Gründung des Kellergeschosses ist aufgrund des Grundwasserschutzes nicht unter 162,19 m ü. NN (mittlerer GW-Stand) zulässig.

Für das Planungsgebiet wurde im Vorfeld ein Bodengutachten erstellt, in dem ein GW-Stand von ca. 161,80 m ü. NN angenommen wurde (keine Messung, Rückschluss aufgrund nasser Horizonte).

##### **Bauen im Grundwasser**

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist ggf. auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

Soweit bauliche Anlagen unter den mittleren Grundwasserstand eintauchen, liegt eine Gewässerbenutzung vor, für die zuvor ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen ist. Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Dies gilt insbesondere für unterirdische Tankanlagen.

Falls im Rahmen von Bauvorhaben eine Grundwasserabsenkung erforderlich wird, ist hierfür zuvor eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

Die Herstellung einer Drainage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

#### **1.2 Altlasten**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Oberfeld - Sondergebiet" ist dem Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - folgende Altlastverdachtsfläche bekannt:

Altstandort „EV-Tankstelle Ohnemus, Flst. Nr. 4285; Obj. Nr.06286

Die EV-Tankstelle wurde von 1969 - 2004 betrieben.



Der Altstandort wurde auf der Grundlage einer Erweiterten Historischen Erhebung bei einer Vorklassifizierung am 18. April 2011 beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - auf Beweisniveau "BN 1" hinsichtlich des bewertungsrelevanten Schutzgutes "Grundwasser" in "OU=Orientierende Untersuchung" eingestuft.

Eine Einstufung in "OU=Orientierende Untersuchung" bedeutet, dass eine Verunreinigung des Untergrundes bzw. Beeinträchtigung des Grundwassers aufgrund der Vornutzung nicht ausgeschlossen werden kann. Es besteht die Besorgnis, dass das Wohl der Allgemeinheit beeinträchtigt ist oder künftig beeinträchtigt wird, wobei neben dem Schutz von Grundwasser vor kontaminiertem Boden auch der Schutz der Gesundheit von Menschen auf kontaminierten Flächen zu beachten ist.

Das Ingenieurbüro G.U.C., Geo Umwelt Consult GmbH, 77694 Kehl, hat im Auftrag des Landratsamtes Ortenaukreis auf dem o.g. Grundstück eine Gefahrverdachtserkundung nach § 9 Abs. 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) durchgeführt.

Die Erkundungsergebnisse sind im Bericht vom 14. August 2015 dokumentiert und wurden im Rahmen einer Altlastenbewertungskommissionssitzung am 29. Oktober 2015 beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - bewertet.

Auf der Grundlage dieser Ergebnisse konnte der Gefahrverdacht gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 der Bundes-Bodenschutz- u. Altlastenverordnung (BBodSchV) ausgeräumt werden.

Der Ausschluss des Verdachts gilt für:

- die untersuchten Schadstoffe
- den Wirkungspfad, für den die Prüfwerte abgeleitet wurden
- die aktuelle bzw. planungsrechtlich zulässige Nutzung

Der Altstandort "EV-Tankstelle Ohnemus" ist im Sinne von § 2 Abs. 6 BBodSchG keine Altlastverdachtsfläche mehr.

Die Fläche wurde verwaltungsintern beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades "Boden- Grundwasser" auf Beweisniveau BN 2 in „B = Belassen zur Wiedervorlage" (Kriterium: Entsorgungsrelevanz) eingestuft und entsprechend im Bodenschutz- und Altlastenkataster dokumentiert.

Die Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage" bedeutet, dass, vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstückes, kein weiterer Handlungsbedarf besteht und eine weitere Bearbeitung nur in Betracht kommt, wenn sich bewertungsrelevante Sachverhalte ändern (z.B. Entsiegelung, Erdarbeiten, Nutzungsänderung).

Die Einstufung in "Belassen zur Wiedervorlage" ist demzufolge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

**Eine Kennzeichnung der Fläche im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.**



Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind derzeit keine Altlasten / altlastverdächtige Flächen bekannt.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen oder sonstiges auffälliges Aushubmaterial (z. B. Hausmüll) angetroffen, ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

### 1.3 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Dies bedeutet insbesondere, dass die im Rahmen von Bebauungsplänen geplante Flächeninanspruchnahme - zu der auch die Auffüllungsflächen für den anfallenden Erdaushub zählen - auf das unvermeidbare Maß beschränkt und eine optimale bauliche Verdichtung angestrebt wird.

**Auflagen und Hinweise:**

Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist, auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.

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, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.

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.

Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebietes, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleiches oder der Geländemodellierung darf der humose Oberboden (Mutterboden des Urgeländes) nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.

Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.

Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.

Zugangswege, Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit stark wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.



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 und Arbeitsgräben etc. verwendet werden.

Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu melden.

#### Hinweise

Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nah wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.

Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

## **2 Hinweise des RP Stuttgart, Abt. 8 – Landesamt für Denkmalpflege**

- 2.1 Sollten bei der Durchführung von geplanten Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gem. § 20 DSchG Denkmalbehörde 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, Ref. 84 - Archäologische Denkmalpflege (e-mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto: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.

## **3 Hinweis des RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau**

### **3.1 Geotechnik**

Als Baugrund werden unter Deckschichten vermutlich Niederterrassenschotter anstehen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wald und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u. dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ing.-Büro empfohlen. Auf DIN 4020 "Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke" wird hingewiesen.



### 3.2 Grundwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb des Wasserschutzgebiets des Zweckverbands Südliche Ortenau. Im Plangebiet gelten jedoch Anforderungen an den quantitativen Grundwasserschutz. Sollten Maßnahmen für eine länger anhaltende starke Grundwasserabsenkung geplant sein, ist eine Betroffenheit der oberstromig liegenden Brunnen hydrogeologisch zu überprüfen.

## 4 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn

- 4.1 Die vom o.g. Vorhaben betroffenen Flurstücke (Flst.Nr. 4285, 4290, 4294 und 4295/1) befinden sich teilweise innerhalb der 1.800 m – Zone des Schutzbereiches für die Bundeswehr-Verteidigungsanlage Rheinhausen.

Daher sind die Bestimmungen des Gesetzes über die Beschränkung von Gemeindeeigentum für die militärische Verteidigung (Schutzbereichsgesetz) zu beachten.

Die grundsätzlichen Beschränkungen innerhalb des Schutzbereiches ergeben sich aus der Öffentlichen Bekanntmachung der Schutzbereichsanordnung des Bundesministeriums der Verteidigung vom 04.03.2010.

## 5 Hinweis des Landratsamts Ortenaukreis – Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

### 5.1 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 öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

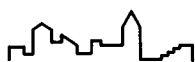
### 5.2 Abfallwirtschaftssatzung

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ort

## 6 Hinweis der TransnetBW GmbH

Reklametafeln u. ä. dürfen im Schutzstreifen nicht bzw. nur in Abstimmung mit der TransnetBW aufgestellt werden.

Im Bereich der Leiterseile kann es bei entsprechender Witterung evtl. zum Eisabwurf kommen. Auch ist nicht auszuschließen, dass es zu Verschmutzung durch Vogelkot unter den Seilen bzw. im Mastbereich kommen kann. Die TransnetBW haftet nicht für dadurch entstehende Schäden.



Sämtliche metallische Bauteile wie Geländer, Metallzäune, Attika o.ä. müssen ausreichend geerdet sein, um eine elektromagnetische Aufladung zu verhindern.

Die Lagerung und Verarbeitung leicht brennbarer Stoffe im Schutzstreifen der Leitung, auch während der Bauzeit, ist nicht oder nur mit Zustimmung der TransnetBW zulässig.

Im Bereich der Freileitung ist während der Bauausführung darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von **mindestens 5 m** von den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen.

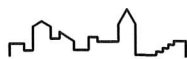
Die Nutzung der Parkplätze muss zweckgebunden bleiben. Es muss ausgeschlossen sein, dass diese Fläche für anderweitige Nutzungen (z.B. Übernachtung in Wohnmobil) verwendet werden.

Die im Schutzstreifen geplanten Bäume und Sträucher müssen stets einen Mindestabstand von 5 m zu den Leiterseilen haben. Um wiederkehrende Ausästungen oder gar die Beseitigung einzelner Bäume und Sträucher zu vermeiden, bitten wir dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen. Die Bäume sollten folglich eine Höhe von 20m nicht übersteigen.

Freiburg, den 11.06.2012 LIF-FEU-ba  
27.09.2016  
16.11.2016  
05.12.2016  
13.02.2017  
07.09.2017 LIF-FEU-ta  
15.11.2017

Rust, den ..... **22. NOV. 2017** .....

**PLANUNGSBÜRO FISCHER**



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

**Bürgermeisteramt**  
**77977 RUST**  
**Ortenaukreis**

Planer

Klare, Bürgermeister

109Sch12.doc



## Anhang

### Sortimentsliste des zentrenrelevanten Einzelhandels des Regionalplans, RVSO, 2017

Zentrenrelevante Sortimente sind insbesondere:

- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften,
- Papier- und Schreibwaren, Bastelbedarf, Büroartikel (ohne Büromöbel), Schulbedarf,
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Stoffe,
- Kunst und Kunstgewerbe, Bilder und Rahmen, Antiquitäten,
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel,
- Baby- und Kinderartikel,
- Bekleidung aller Art, Lederwaren, Schuhe,
- Elektrogroßgeräte („weiße Ware“),
- Unterhaltungselektronik, Kommunikationselektronik, Bild- und Tonträger, Computer, Elektrowaren, Foto, Video,
- Augenoptik, Hörgeräte,
- Einrichtung (ohne Möbel) wie Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Teppiche,
- Musikinstrumente, Musikalien,
- Uhren, Schmuck, Silberwaren,
- Spielwaren, Sportartikel, Sportgeräte (ausgenommen Großgeräte), Campingartikel,
- Tiere, Tiernahrung, sonstige Zooartikel,
- Sanitätswaren,
- Waffen und Jagdbedarf.

Nahversorgungs- (und i. d. R. auch zentren-) relevante Sortimente sind insbesondere:

- Lebensmittel, Getränke,
- Arzneimittel, Drogeriewaren, Kosmetik,
- Haushaltswaren,
- Schnittblumen.

