Fertigung: .....
Anlage: .....
Blatt: .....

# Schriftliche Festsetzungen
## zum B-Plan "Innerer Ring Ost II"
## der Gemeinde Rust

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

## 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### 1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA

(§ 4 BauNVO / § 13 BauNVO)

Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Flächen sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1,3 u. 4 ausnahmsweise zulässigen Anlagen sowie Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO, nicht zulässig.

## 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl werden durch Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

2.2 Die GRZ darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO für die Anlage der erforderlichen Stellplätze/Tiefgarage mit Zufahrt bis zu einer GRZ von 0,83 überschritten werden.

2.3 Die baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) sowie die Zufahrt zur TG müssen nach § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO nicht auf die GFZ angerechnet werden.

### 2.4 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhen sind im Bauantrag durch einen Geländeschnitt unter Angabe von Geländehöhen in m über NHN nachzuweisen.

2.4.1 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe darf max. 13,75 m betragen.

Die zulässige Gebäudehöhe wird gemessen ab festgesetzten Höhenbezugspunkt (Eintrag im Zeichnerischen Teil wird im weiteren Verfahren noch ergänzt) bis Oberkante Schnittpunkt aufgehende Außenwand Dachhaut mit dem oberen Abschluss der Attika des obersten Geschosses.

Die Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten wie PV-Module überschritten werden.

## 3 Bauweise

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

Es wird die "offene Bauweise" (o) nach § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

## 4 Flächen für Stellplätze mit Zufahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO sowie § 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 Die Anlage einer Tiefgarage ist nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig. Garagen, die keine Tiefgaragen sind, sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

4.2 Ein- und Ausfahrt für die Tiefgarage sind nur in den im "Zeichnerischen Teil" festgesetzten Bereich zulässig.

## 5 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

5.1 Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 1a und 2 BauNVO sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig.

5.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig.

## 6 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

### 6.1 Hochwasserschutz

Die Planfläche liegt im südlichen Bereich in einem $HQ_{extrem}$-Bereich, d. h. die Flächen können bei einem Hochwasserereignis > $HQ_{100}$ bei Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen des Rheins überflutet werden. Die derzeitige in den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) ausgewiesene Höhe eines extremen Hochwassers $HQ_{extrem}$ (Richtwert) = 164,70 m üNHN ist für die bauliche Vorsorge zu berücksichtigen. In den hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlageverordnung wassergefährdender Stoffe (AVWS) in der jeweiligen Fassung. Bei Bebauung sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich.

# 7 Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlag freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen vorzubeugen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB)

## 7.1 Versickerungsmulde

Das anfallende Oberflächenwasser ist in der bestehenden Versickerungsmulde westlich des Roland-Mack-Rings (Flst.-Nr. 4094/5) (s. auch B-Plan "Wasserpark") zu versickern.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## 8.1 Vermeidung von Lichtemissionen

Für die Beleuchtung sind insektenfreundliche Außenlampen, wie z.B. Leuchtdioden (LED) zu verwenden, sowie Leuchtgehäuse, die gegen das Eindringen von Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60°C nicht überschreiten. Es sind ausschließlich Lampenkonstruktionen zu verwenden, die das Licht gerichtet nach unten strahlen und kein Streulicht aussenden.

## 8.2 Bodenschutz

Während baulicher Tätigkeiten sind Beeinträchtigungen, z.B. Schadstoffeinträge in den Untergrund bzw. in das Grundwasser, zu vermeiden; die einschlägigen Vorschriften und Richtlinien sind einzuhalten.

Der Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen; die einschlägigen Gesetze (BodSchG) und Regelungen (DIN 18300, 18915, 19731) sind zu berücksichtigen. Der anfallende Bodenaushub ist auf den Baugrundstücken zur Geländegestaltung wieder einzubauen. Ein Überschuss aus Bodenaushub ist zu vermeiden (§10 Abs.1 BauGB und §10 Nr.3 LBO).

Baustelleneinrichtungen außerhalb des Plangebiets sind nicht zulässig. Sollten Flächen dennoch erforderlich sein, sind diese vorab durch die Ökologische Baubegleitung auf Eignung zu prüfen.

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.

## 8.3 Artenschutz

Gehölze, die sich im Baufeld befinden, müssen von Anfang Oktober bis Ende Februar entfernt werden.

# 9 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

## 9.1 Baumpflanzungen

Die nicht bebauten Flächen sowie die nicht mit Gebäuden überbauten Tiefgaragen sind als Grünfläche (Rasen, Stauden u.a.) oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Auf einer Fläche von je 200m² ist ein Baum zu pflanzen. Dabei sind einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

## 9.2 Dachbegrünung

Die Pflicht einer Photovoltaikanlage gemäß dem Klimaschutzgesetz Baden Württemberg ist zu beachten.

Flachdächer sind mit Ausnahme von Dachterrassen und Aufzugsüberfahrten mit einem Anteil von 50% extensiv zu begrünen.

## 9.3 Tiefgaragenbegrünung

Die außerhalb der Gebäude liegenden Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,30 m zu versehen und zu begrünen.
Erforderliche Versiegelungen für Wege und Platzbereiche sind gemäß örtlicher Bauvorschriften Ziff. 3.2 anzulegen.

# 10 Maßnahmen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Die erforderlichen bewerteten Gesamt-Bau-Schalldämm-Maße für die Gesamtaußenbauteile (z. B. Außenwand mit Fenster, Rollladenkästen, Lüftungsöffnungen etc.) sind – in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel – einzuhalten (s. Schalltechnische Untersuchung, i. d. F. v. 08.08.2025, die dem B-Plan beigefügt ist). Ein Schallschutznachweis gegen Außenlärm nach der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung baurechtlich eingeführten DIN 4109-1 ist Bestandteil der Baugenehmigung.

10.2 Wird im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der zu dem Zeitpunkt gültigen und öffentlich-rechtlich eingeführten DIN 4109-1 reduziert werden.

10.3 Soweit sich gegenüber den in der Schalltechnische Untersuchung von dieBauingenieure – Bauphysik GmbH, Aktenzeichen 6551, erstellt am 08.08.2025, herangezogenen Kubatur- bzw. Grundrissentwürfen Änderungen derart ergeben, dass hinter nicht berechneten Fassadenbereichen schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1 entstehen, ist eine aktualisierte Berechnung der anzusetzenden maßgeblichen Außenlärmpegel nachzureichen.

## 11 Auffüllung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Das Planungsgebiet ist auf Straßenniveau (Innerer Ring) aufzufüllen.

## 12 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Das Niederspannungsnetz und das Telefonnetz werden in Kabel ausgeführt. Die Versorgungsunternehmen sind berechtigt, im Zuge der Erschließung des Baugebietes die Hausanschlusskabel auf die Baugrundstücke zu legen.

## 13 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1a, Satz 2 i.V.m. § 1a BauGB bzw. § 18 BNatSchG
sowie §§ 135a-c BauGB)

### 13.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Für die nicht innerhalb des Planungsgebiets ausgleichbaren naturschutzrechtlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden und in das Schutzgut Pflanzen/Biotope, die durch die Bebauung im Allgemeines Wohngebiet entstehen, ist ein entsprechender Ausgleich durch externe Maßnahmen außerhalb des Planungsgebietes oder durch Abbuchung aus dem Ökokonto der Gemeinde Rust zu erbringen:

(Die genaue Maßnahme wird noch bis zur Offenlage festgelegt.)

## 14 Anhang zu den Festsetzungen

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

### 14.1 Baumpflanzungen

Zur Eingrünung der Gebäude sind Arten entsprechend der aktuellen Empfehlungen der GALK Liste der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz zu verwenden.
(https://www.galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuebersicht/strassenbaumliste/galk-strassenbaumliste)

### 14.2 Baum- und Strauchpflanzungen zur Eingrünung

Die nachfolgenden Gehölze wurden der Liste "Gebietseigene Gehölze in Baden-Württemberg", LUBW 2024, für die Gemeinde Rust entnommen und sind vorzugsweise zur Begrünung der Freibereiche zu verwenden.

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

| Kürzel | Wissenschaftlicher Name (deutscher Name) | |
|---|---|---|
| Große Bäume: | | |
| **Bi*** | **Betula pendula** | **(Hänge-Birke) *[1]** |
| **Es*** | **Fraxinus excelsior** | **(Gewöhnliche Esche) *[3]** |
| SP* | Populus alba | (Silber-Pappel) |
| **SEi*** | **Quercus robur** | **(Stiel-Eiche)** |
| Kleine bis mittelgroße Bäume: | | |
| **SEr*** | **Alnus glutinosa** | **(Schwarz-Erle) *[1]** |
| **Hb*** | **Carpinus betulus** | **(Hainbuche)** |
| **ZP*** | **Populus tremula** | **(Zitterpappel, Espe)** |
| **VKi*** | **Prunus avium** | **(Vogel-Kirsche)** |
| TKi | Prunus padus | (Gewöhnliche Traubenkirsche) ***[2]** |
| **SiW** | **Salix alba** | **(Silber-Weide)** |
| SaW | Salix caprea | (Sal-Weide) |
| **FW** | **Salix rubens** | **(Fahl-Weide)** |
| KW | Salix viminalis | (Korb-Weide) |

| Kürzel | Wissenschaftlicher Name (deutscher Name) | |
|---|---|---|
| Sträucher: | | |
| **Hri** | **Cornus sanguinea** | **(Roter Hartriegel) *[2]** |
| **Ha** | **Corylus avellana** | **(Gewöhnliche Hasel) *[1]** |
| EWd | Crataegus monogyna | (Eingriffeliger Weißdorn) |
| ZWd | Crataegus laevigata | (Zweigriffeliger Weißdorn) |
| **Pf** | **Euonymus europaeus** | **(Gewöhnl. Pfaffenhütchen) *[2]** |
| Fb | Frangula alnus | (Faulbaum) ***[2]** |
| **Lig** | **Ligustrum vulgare** | **(Gewöhnlicher Liguster) *[2]** |
| **Sc** | **Prunus spinosa** | **(Schlehe)** |
| **HRo** | **Rosa canina** | **(Echte Hunds-Rose)** |
| GW | Salix cinerea | (Grau-Weide) |
| **PW** | **Salix purpurea** | **(Purpur-Weide)** |
| MW | Salix triandra | (Mandel-Weide) |
| SHo | Sambucus nigra | (Schwarzer Holunder) |
| GS | Viburnum opulus | (Gewöhnlicher Schneeball) ***[2]** |

Durch Fettschrift hervorgehoben sind Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden sollen.

Bei den mit "*" gekennzeichneten Gehölzen sind die im Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) definierten Herkunftsgebiete zu berücksichtigen.

*[1]: allergene Arten
*[2]: giftige Arten
*[3]: aufgrund des Eschentriebsterbens wird die Anpflanzung der Gewöhnlichen Esche nicht empfohlen

# B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

## 1 Dachgestaltung

Die Dachneigung für Hauptgebäude wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt, es sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis max. 10° zulässig.

Für Nebengebäude wird keine Dachform und -neigung festgesetzt.

## 2 Attikageschoss

Für die geplanten Gebäude ist ein zusätzliches Geschoss als Attikageschoss zulässig. Dieses ist gegenüber den darunter liegenden Geschossen so zurückgesetzt anzuordnen, dass das Attikageschoss kein Vollgeschoss ergibt.

## 3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### 3.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die nicht bebauten und versiegelten Flächen im Allgemeines Wohngebiet sowie die nicht mit Gebäuden überbauten Tiefgaragen sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche insektenfreundlich anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge und die Zufahrt in die Tiefgarage.

Eine Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen mit Folie und Steinschotter ist unzulässig.

### 3.2 Gestaltung befestigter Flächen

Befestigte Flächen im Allgemeinen Wohngebiet sind auf ein Minimum zu beschränken.

Wege und Platzbereiche, mit Ausnahme der Zufahrt in die Tiefgarage, sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung/Faktor $\leq 0{,}7$ (z.B. wasserdurchlässiges Betonpflaster, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) und einem geeigneten Unterbau auszuführen. Ausgenommen hiervon ist nur der direkte Zugangsweg zum Hauseingang. Diese Flächen sind mit Gefälle zu den anschließenden unbefestigten Flächen herzustellen.

# C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

## 1 Hinweis des Regierungspräsidiums Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege/ Archäologische Denkmalpflege

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

## 2 Weitergehende Bestimmungen und Hinweise des Landratsamts Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

### 2.1 Grundwasserschutz

Aktuelle Auswertungen aus der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg ergaben für das Planungsgebiet "Innerer Ring Ost" folgende Werte:
Mittlerer Grundwasserstand: 161,69 m ü.NN
Maximaler gemessener Grundwasserstand: 163,29 m ü.NN (GWM 120/067-3, Ettenheimer Weg)

Eine Gründung des Kellergeschosses ist aufgrund des Grundwasserschutzes nicht unter 161,69 m ü.NN (mittlerer GW-Stand) zulässig.

Hinweis: Der max. gemessene GW-Stand resultiert aus Montagswerten. Der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert kann zwischen zwei Montagswerten liegen und damit evtl. noch höher sein.

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.

## 2.2 Altlasten

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

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.

## 2.3 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 unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.

Zur Auffüllung von Flächen, die später als technisches Bauwerk genutzt werden sollen (Gebäude-, Verkehrs-, Wege- und Parkplatzflächen etc.) dürfen gemäß Ersatzbaustoffverordnung auch andere mineralische Materialien (Baustoffrecyclingmaterial etc.) eingesetzt werden, wenn gewährleistet ist, dass die dort genannten Anforderungen an den Grundwasserschutz eingehalten werden.

Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwässer 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 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.

## 2.4 Hochwasserschutz

Laut Hochwassergefahrenkarten befindet sich das Planungsgebiet in einem hochwassergefährdeten Gebiet (Geschützter Bereich bei $HQ_{100}$ bzw. $HQ_{extrem}$). $HQ_{extrem}$-Überflutungsflächen sind gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich zu übernehmen als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG“.

Solche extremen Hochwasserereignisse können sein: ein größerer als der hundertjährliche Abfluss ($HQ_{100}$), oder Verklausungen an Engstellen wie etwa an Brücken Durchlässen oder Versagen durch Überströmen von Hochwasser-Schutzanlagen.

Die derzeitige in den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) ausgewiesene Höhe eines Extremen Hochwassers **$HQ_{extrem}$ (Richtwert) = 164,7 m (üNN) ist für die bauliche Vorsorge zu berücksichtigen.**

Es ist sicherzustellen, dass die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt,

1. bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden; dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen;
2. keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;

3. bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden;
4. 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.

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

## 3.1 Ingenieurgeologie

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.

## 3.2 Abfallverwertungskonzept

Bei den verfahrenspflichtigen Bauvorhaben nach § 3 Absatz 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen (siehe Schreiben des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen, Baden-Württemberg „Hinweise zur Berücksichtigung des § 3 Abs. 4 LKreiWiG und des § 2 Abs. 3 LBodSchAG im baurechtlichen Verfahren“).

Darin soll die wirtschaftliche Verwendbarkeit von überschüssigem Erdaushub für technische Bauwerke oder, ggf. nach Aufbereitung, als mineralischer Rohstoff geprüft werden („Erläuterungen und Hinweise des UM B.-W. zum Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG“).

# 4 Hinweise aus dem Umweltbericht

## 4.1 Beleuchtung

Aufgrund der allgemeinen Lichtverschmutzung und den daraus resultierenden Folgen sind künstliche Beleuchtungen im Außenbereich zu vermeiden (vgl. § 21 NatSchG).

Die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 bzw. max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologie soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden (genauere Ausführungen siehe Schroer et al. 2019 „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung", BFN - Skripten 543).

## 4.2 Hinweis Vogelschlag

Vögel sind nicht in der Lage durchsichtige sowie spiegelnde Glasfronten als Hindernis wahrzunehmen (Schmid, Doppler, Heynen, & Rössler, 2012). Betroffen sind sowohl ubiquitäre, aber auch seltene und bedrohte Arten. Der Vogelschlag an Glas stellt somit ein signifikantes Tötungsrisiko dar. Das Kollisionsrisiko lässt sich durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen deutlich reduzieren.

Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2 m² Glasfläche und > 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 % (Schmid, 2016) können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Flugtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum), zu verwenden. Einzelne Greifvogelsilhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet. Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (http://www.vogelschutz-warten.de/glasanflug.htm), Schweizerische Vogelwarte Sempach (https://vogelglas.vogelwarte.ch) sowie Wiener Umweltanwaltschaft(https://wua-wien.at/natur-schutz- und -stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen).

## 4.3 Hinweis Fassadenbegrünung

Als Anpassung an den Klimawandel und gegen die Aufheizung in bebauten Bereichen wird empfohlen, geplante Gebäude mit Fassadenbegrünung zu versehen.

# 5 Hinweise des Landratsamtes Ortenaukreis - Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

**Abfallwirtschaft**

**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 10,75 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

**Abfallwirtschaftssatzung**

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

Freiburg, den 21.07.2025 LIF-hoe
03.09.2025 LIF-bi
25.09.2025
20.12.2025 LIF-hoe
07.01.2026 LIF-bi
09.03.2026 LIF-hoe

Rust, den .....

116Sch07_Innerer Ring Ost II.docx

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

..... .....

Planer Dr. Kai-Achim Klare, Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Festsetzungen unter Beachtung des nachstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Rust übereinstimmt:

| | |
|---|---|
| Aufstellungsbeschluss | 07.04.2025 |
| Veröffentlichung | 26.01. – 27.02.2026 |
| Satzungsbeschluss | 23.03.2026 |

Rust ..... .....

Dr. Kai-Achim Klare, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung v. 30.10.2025
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Rust ..... .....

Dr. Kai-Achim Klare, Bürgermeister