

Schriftliche Festsetzungen
zum B-Plan "Ellenweg III"
der Gemeinde Rust (Ortenaukreis)

Fertigung:¹.....
Anlage:³.....
Blatt:¹⁻¹⁰.....

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA

(§ 4 BauNVO)

Innerhalb der als allgemeines Wohngebiet - WA - ausgewiesenen Flächen sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 aufgeführten Anlagen unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) werden für die Nutzungszonen 1 und 2 durch Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

2.2 Die baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen in NZ2) sowie die Zufahrt zur TG müssen nicht auf die GRZ angerechnet werden.

2.3 Gebäudehöhe

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

2.3.1 Erdgeschossfußbodenhöhe

Eine Erdgeschossfußbodenhöhe wird nicht festgesetzt.

Der mittlere Grundwasser-Stand beträgt im Planungsgebiet 161,61 m ü. NN.

Eine Gründung des Kellergeschosses ist aufgrund des Grundwasserschutzes nicht unter 161,61 m ü. NN (mittlerer GW-Stand) zulässig.

2.3.2 Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe darf

in der Nutzungszone 1 max. 4,80 bzw. 7,00 m (in Abhängigkeit der gewählten Dachneigung s. Zeichn. Teil)

in der Nutzungszone 2 max. 10,00 m betragen.



Die max. zulässige Wandhöhe wird gemessen ab OK Straßenmitte in der Mitte der Grundstücksseite, von der es seine Zufahrt erhält bis OK Schnittpunkt aufgehende Außenwand mit OK Dachhaut.

2.3.3 Firsthöhe

Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude darf
in der Nutzungszone 1 max. 10,00 m
in der Nutzungszone 2 max. 12,50 m
betragen.

Die max. Firsthöhe wird gemessen ab OK Straßenmitte in der Mitte der Grundstücksseite, von der es seine Zufahrt erhält, bis OK First.

3 Bauweise

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

3.1 Im Bereich der Nutzungszonen 1 und 2 wird die "offene Bauweise" (o) nach § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

In der Nutzungszone 1 und 2 sind nur Einzelhäuser zulässig.

4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

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

4.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig.

4.2 Im Bereich der Nutzungszonen 1 und 2 ist bei paralleler Anordnung von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 0,50 m zur Verkehrsfläche, bei senkrechter Anordnung ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

4.3 Innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Tiefgaragen in der NZ2 ist die Anlage von Tiefgaragen zulässig.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird für freistehende Einzelhäuser (Nutzungszone 1) mit 3 Wohnungen pro Gebäude, für Mehrfamilienhäuser (Nutzungszone 2) mit max. 9 Wohnungen pro Gebäude festgesetzt.

6 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Bei den im Zeichnerischen Teil mit "V" gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen handelt es sich um Verkehrsgrünflächen, die entsprechend der Ziffer 7.1 anzulegen und zu unterhalten sind.



7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

7.1 Straßenbepflanzungen / Öffentliche Flächen

Im Bereich öffentlicher Grünflächen, Verkehrsgrünflächen sowie Verkehrsflächen sind entlang der Erschließungsstraßen die im Zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume anzupflanzen.

Es sind standortgerechte heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 12/14 zu verwenden. Aus gestalterischen Gründen ist je Straßenzug nur eine Baumart (z.B. Spitzahorn, Hainbuche) zu verwenden. An Gestaltungsschwerpunkten wie z.B. Einmündungen oder Stellplätzen sind moderat wachsende ortsbildprägende Einzelbäume (z.B. Linde, Eiche) anzupflanzen. Geringe Standortabweichungen sind zulässig. Eine ausreichend dimensionierte Baumscheibe ist jeweils anzulegen und mit standortgerechten niedrigen Bodendeckern zu bepflanzen oder mit Rasen anzulegen sowie auf Dauer zu unterhalten. Bei Absterben der Bäume sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

7.2 Bepflanzung der "Verkehrsgrünflächen"

Die Verkehrsgrünflächen sind mit einheimischen standortgerechten bodendeckenden Pflanzen (heimische standortgerechte niedrig wachsende Gehölze oder Stauden) zu bepflanzen oder als Rasen einzusäen und auf Dauer zu pflegen.

Für die Einsaat und Bepflanzung von Flächen ist grundsätzlich autochthones Saatgut bzw. Pflanzgut von Mutterpflanzen aus regionalen Herkunftsgebieten zu verwenden.

8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

8.1 Sichtflächen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder der zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen von Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichthinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume (Hochstämme), Lichtmaste und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.



9 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

- 9.1 Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
- 9.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig.

10 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

(§ 1 BauGB i.V.m. §§ 135a-c BauGB)

Durch die geplanten Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes erfolgen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt.

Die unter Ziff. 6.1, 7.1 und 7.2 festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Planungsgebietes sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch Realisierung des Baugebietes entstehen, zuzuordnen.

Da der Ausgleich nicht vollständig im Planungsgebiet erbracht werden kann, wird die Maßnahme "Renaturierung Alte Elz zwischen K 5121 und K 5349" aus dem Ökokonto der Gemeinde Rust dafür in Ansatz gebracht (s. auch Ausführungen im Umweltbericht).

11 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen

- 11.1 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.

12 Hochwassergefährdetes Gebiet (HQextrem)

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

- 12.1 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.

13 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 1a BauGB)

- 13.1 Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe D nach § 6 Abs. 3 der VAwS müssen gegen das Austreten von wassergefährdenden Stoffen infolge Hochwasser, insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung gesichert werden.



B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Dachgestaltung für den Bereich der Nutzungszonen 1 und 2

- 1.1 Es sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Bei gegeneinander versetzten Pultdächern dürfen die Gebäudeteile in der Höhe um max. 1,50 m und in der Länge insgesamt um max. 4,00 m voneinander abweichen.
- 1.2 Die Dachneigung für Hauptgebäude wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.
Für Nebengebäude, Garagen und Carports wird keine Dachform und -neigung festgesetzt.
- 1.3 Dachgauben dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht übersteigen.
Der Dachansatz bei Schleppegauben sowie der Nebenfirst bei Giebel- und Dreiecksgauben muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen. Der Abstand zu den Ortsgängen muss mind. 1,00 m betragen.“

2 Stellplatzverpflichtung

In den Nutzungszonen 1 und 2 sind 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit 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.

3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

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

3.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und Vorgärten

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

3.2 Gestaltung befestigter Flächen

Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind auf ein Minimum zu beschränken.

Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen 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.



4 Einfriedungen

4.1 Einfriedungen

4.1.1 Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen dürfen nur offene Einfriedungen mit Sockel bis 0,80 m Höhe, einschließlich Heckenhinterpflanzung hergestellt werden, gemessen ab OK Gehweg bzw. Straße. Die Gesamthöhe der Einfriedungen entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen richten sich nach dem Nachbarrecht.

Im Bereich von Straßeneinmündungen und Kreuzungen sowie an den Zufahrten zu öffentlichen Straßen müssen die Sichtfelder von Sichthindernissen jeder Art (Einfriedungen) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freigehalten werden (s. auch Planungsrechtliche Festsetzung 8.1).

4.1.2 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist unzulässig.

5 Antennenanlagen

5.1 Pro Gebäude darf nur eine sichtbare Außenantennenanlage für den herkömmlichen und Satellitenempfang eingerichtet werden.



HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg - Ref. Denkmalpflege/ Archäologische Denkmalpflege

- 1.1 Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – 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 Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

2.1 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.

2.2 Grundwasserschutz

Aktuelle Auswertungen aus der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg ergaben für das Planungsgebiet "Ellenweg III" folgende Werte:

Mittlerer Grundwasserstand: 161,61 m ü.NN

Maximaler gemessener Grundwasserstand: 163,29 m ü.NN (GWM 120/067-3)

Eine Gründung des Kellergeschosses ist aufgrund des Grundwasserschutzes nicht unter 161,61 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.

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.

2.3 Altlasten

- 2.3.1 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.

2.4 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 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.

3 Hinweis der Deutschen Telekom AG

- 3.1 In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; s. insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

4 Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

4.1 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten werden aus ingenieur-geologischer Sicht folgende Hinweise vorgetragen:

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. 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 Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

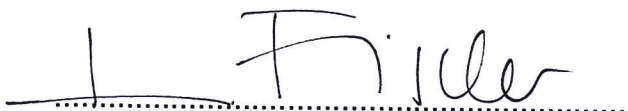
Freiburg, den 18.02.2014 LIF-ta-ba
 27.03.2014
 28.04.2014
 12.06.2014
 30.06.2014
 04.09.2014

Rust, den 15. SEP. 2014

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



Planungsbüro Fischer

Günterstalstr. 32 ▪ 79100 Freiburg ▪ Tel. 0761/70342-0



Klare, Bürgermeister

 166Sch08.doc

Seite 10

Stand: 04.09.2014