

Gemeinde Rust
Bebauungsplan „Ritterstraße Nordwest“
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 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 614), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

Die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100)

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1–11 BauNVO)

1.1 Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet, WB)

Festgesetzt wird ein besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO.

1.1.1 Unzulässige Nutzungen (§ 1 (5), (6) Nr. 1, (9) BauNVO)

Vergnügungsstätten gem. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO, Tankstellen gem. § 4a (3) Nr. 3 BauNVO sowie Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- und Erotiksortiment sind unzulässig.

1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 1 (5), (9) BauNVO)

Ferienwohnungen im Sinne des § 13a S. 1 BauNVO, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4a (2) Nr. 2 BauNVO sowie Beherbergungsbetriebe gem. § 4a (2) Nr. 2 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

1.1.3 Sicherstellung anteiliger Wohnnutzung in Gebäuden (§ 4a (4) Nr. 2 BauNVO)

In Gebäuden ist ein Anteil von mindestens 60 % der zulässigen Geschossfläche (vgl. Ziff. 2.1.1) auf dem Baugrundstück für Wohnungen zu verwenden. Die Geschossfläche der Wohnungen

bestimmt sich in reinen Wohngeschossen nach § 20 (3) S. 1 und (4) BauNVO. In gemischt genutzten Geschossen bestimmt sich die Geschossfläche der Wohnungen nach den Flächen der zugehörigen Aufenthaltsräume einschließlich der nur der Wohnnutzung dienenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände. Ein Geschoss ist ein reines Wohngeschoss, wenn sich in ihm nur Räume befinden, die unmittelbar (Aufenthaltsräume) oder mittelbar (Haustechnikräume, Lagerräume, Treppenträume etc.) ausschließlich der Wohnnutzung bzw. deren Versorgung oder Erschließung dienen; alle übrigen Geschosse sind gemischt genutzt.

1.2 Bestandssichernde Festsetzungen (§ 1 (10) BauNVO)

1.2.1 Auf dem Flurstück 286 ist die bauliche Änderung (nicht: Nutzungsänderung) und Erneuerung der vorhandenen Anlage „Schreinereiwerkstätte“ im Umfang der vor dem 12.12.2017 zur gewerblichen Nutzung baurechtlich genehmigten Geschossfläche abweichend von Ziff. 1.1.3 zulässig; im Übrigen bleibt Ziff. 1.1 unberührt.

1.2.2 Auf den Flurstücken 287 und 287/2 ist die Erweiterung, bauliche Änderung (nicht: Nutzungsänderung) und Erneuerung der vorhandenen Anlage „Verkaufsmarkt (Raiffeisenmarkt)“ abweichend von Ziff. 1.1.3 zulässig, solange die Gesamtverkaufsfläche der Anlage 800 m² nicht überschreitet; im Übrigen bleibt Ziff. 1.1 unberührt.

1.2.3 Maßgeblich für die räumliche Reichweite der vorstehenden Festsetzungen Ziff. 1.2.1 und 1.2.2 sind die im „zeichnerischen Teil“ dargestellten Grenzen der benannten Flurstücke.

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

2.1 Zahl der Vollgeschosse / GRZ / GFZ

2.1.1 Die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschoßflächenzahl (GFZ) werden durch Eintragung im „zeichnerischen Teil“ festgesetzt.

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

2.2.1 Es wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen in müNN durch Eintragung im „zeichnerischen Teil“ festgesetzt. Der obere Bezugspunkt (Gebäudeoberkante) ist der absolut höchste Punkt der baulichen Anlage.

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

2.2.3 Die festgesetzte Höhe darf mit technischen Einrichtungen wie zum Beispiel Schornsteinen, Abluftanlagen, Antennenanlagen, Blitzschutzanlagen, Anlagen zur solaren Energieerzeugung in dem technisch jeweils erforderlichen Maß überschritten werden.

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

3.1 Die Bauweise wird durch Eintragung im „zeichnerischen Teil“ festgesetzt.

3.2 In Bereichen, in denen durch Eintragung im „zeichnerischen Teil“ die abweichende Bauweise „AW1“ im Sinne des § 22 (4) BauNVO festgesetzt wird, darf einseitig oder mehrseitig an die vordere(n), rückwärtige(n) und seitliche(n) Grundstücksgrenze(n) heran gebaut werden; für die

seitliche(n) und rückwärtige(n) Grundstücksgrenze(n) gilt dies allerdings nur insoweit, als nach Landesrecht keine Abstandsflächen auf dem Grundstück erforderlich sind.

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. 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 ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (einschließlich privater Grünflächen) je Baugrundstück eine Nebenanlage zulässig; diese darf bei Gebäuden einen Bruttorauminhalt von 25 m³, im Übrigen eine überdeckte Fläche von 20 m² nicht überschreiten; zu öffentlichen Erschließungsstraßen muss mit solchen Nebenanlagen ein Mindestabstand von 0,5 m bis zur Grundstücksgrenze eingehalten werden.
- 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, Carports und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

- 5.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie innerhalb der im „zeichnerischen Teil“ ausgewiesene Flächen für Garagen und Carports zulässig.
- 5.2 Offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie innerhalb der im „zeichnerischen Teil“ ausgewiesenen Flächen für offene Stellplätze und Flächen für Garagen und Carports zulässig.

6 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- 6.1 Für die im „zeichnerischen Teil“ festgesetzten privaten Grünflächen ist eine Nutzung als Hausgarten zulässig. Die Errichtung einer Nebenanlage im Sinne des § 14 (1) BauNVO je Grundstück ist zulässig (siehe Festsetzung Ziff. 4.3.).

7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 17)

- 7.1 Die im „zeichnerischen Teil“ gekennzeichneten Sichtflächen sind ab einer Höhe von 0,8 m bis zu einer Höhe von 2,0 m, jeweils gemessen ab dem höchsten Punkt (Oberkante) der der Sichtfläche rechtwinklig vorgelagerten Fahrbahnflächen öffentlicher Verkehrsflächen, von ständigen Sichthindernissen, baulichen Anlagen oder Bewuchs freizuhalten. Laternenmasten o. ä. sind zulässig, sofern sie die Sicht nicht einschränken. Die Anlage von offenen Stellplätzen ist innerhalb solcher Flächen unzulässig.

B Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

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

1.1 Dachform / Dachneigung

1.1.1 Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen / Dachneigungen zulässig:

Dachform	Dachneigung
geneigtes Dach	22 bis 44°

1.1.2 Für untergeordnete Vorbauten, Garagen und Carports wird keine Dachform oder Dachneigung festgesetzt.

1.2 Dacheindeckung

1.2.1 Dacheindeckungen sind im Farbspektrum Grau - Anthrazit - Schwarz sowie rot - braun zulässig.

1.2.2 Die Verwendung von stark reflektierenden Materialien sowie Eindeckungen aus Kunststoffen ist unzulässig.

1.2.3 Die vorstehenden Einschränkungen gelten nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Energie.

2 Stellplatzverpflichtung (§ 37 (1), § 74 (2) Nr. 1, Nr. 2 LBO)

2.1.1 Wohnungen einschließlich Ferienwohnungen

Die Stellplatzverpflichtung wird auf zwei Stellplätze pro Wohnung festgesetzt. Dies gilt auch für Ferienwohnungen.

2.1.2 Altenwohnungen, „Betreutes Wohnen“ und ähnliche Einrichtungen

Abweichend von Ziff. 2.1.1 bleibt es bei der Stellplatzverpflichtung nach § 37 (1) S. 1 LBO (ein Stellplatz pro Wohnung), wenn durch Baulast gesichert ist, dass die Wohnung ausschließlich für Zwecke des ambulanten betreuten Wohnens durch Senioren im Sinne von § 4 (19) LWoFG genutzt wird.

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

3.1.1 Die nicht bebauten Flächen sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze sowie Zuwegungen und Zufahrten.

3.1.2 Stellplätze und Zufahrten sind wo immer technisch möglich mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Versickerungsbeiwert $\leq 0,7$ auszuführen.

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

4.1.1 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

4.1.2 Die Höhe der Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum hin darf, gemessen ab dem höchsten Punkt (Oberkante) der der Einfriedung rechtwinklig vorgelagerten Fahrbahnfläche öffentlicher Verkehrsflächen, maximal 2,00 m betragen.

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

1 Bauvorlagen

Um der Baurechtsbehörde eine Überprüfung der Festsetzung A 1.1.3 dieser Bebauungsvorschriften zu ermöglichen, sind den Bauvorlagen ~~nachvollziehbare~~ ~~Darstellungen~~ (Lageplan, Grundrisse) und Geschossflächenberechnungen der geplanten und der auf dem Baugrundstück bereits vorhandenen Wohnflächen sowie der geplanten und der auf dem Baugrundstück bereits vorhandenen sonstigen Geschossflächen beizufügen. Zum Nachweis der Höhe baulicher Anlagen (Festsetzung A 2.2) sind den Bauvorlagen Schnitte unter Angabe von

2 Hochwasserschutz - Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ extrem)

Bei Teilbereichen des Plangebiets handelt es sich Gemäß der von der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten um Flächen, die im Falle eines extremen Hochwasserereignisses (HQ extrem) überflutet werden können. Diese Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans, T 2.1, entsprechend kenntlich gemacht.

Die Eigentümer von Grundstücken, die innerhalb solcher gekennzeichneten Flächen gelegen sind, haben grundsätzlich dafür Sorge zu tragen, dass

- Die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt,
- bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden; dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen;
- keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;
- bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden;
- 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. Dies betrifft auch Jauche-, Gülle- und Silagesickersaftanlagen.

Im Internet sind über das umfassende Informationsportal www.hochwasserbw.de sämtliche Informationen erhältlich: Kompaktinformationen zur kommunalen und privaten Hochwasservorsorge, der WBW-Leitfaden „Hochwasser-Risikobewusst planen und bauen“ und weitere Hochwasserthemata.

Die „Hochwasserschutzfibel“ des zuständigen Bundesministeriums informiert über Flächenvorsorge, bauliche Vorsorge und Ereignisbewältigung:

https://www.bmu.de/fileadmin/Daten_BMU/Pool/Broschueren/hochwasserschutzfibel_bf.pdf

3 Sichtdreiecke 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.

4 Baugrund – Hinweise des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Hochflutlehm) unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie 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.

Auf die Lage des Plangebietes in einem Vorranggebiet zur Trinkwassererschließung und -gewinnung des Regionalverbands wird hingewiesen.

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

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

5.1 Allgemeine Hinweise

Bei Bodenfunden (Bildstöcken, Wegkreuzen, alten Grenzsteinen, Scherben, Knochen, Mauerresten, Metallgegenständen, Gräbern, auffällige Bodenverfärbungen u.,ä.) ist gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) das Landesamt für Denkmalpflege umgehend zu informieren. Auftretende Funde sind bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen.

Landesamt für Denkmalpflege – Dienstsitz Freiburg

Sternwaldstraße 14, 79102 Freiburg im Breisgau
Telefon 0761 / 208 – 3500, Telefax 0761 / 208 – 3544, Email abteilung8@rps.bwl.de

5.2 Hinweise Denkmalpflege zu den Flurstücken 19 und 20/1

Auf dem Flurstück 20/1 befindet sich ein Kulturdenkmal besonderer Bedeutung (gemäß § 28 DSchG). Es wird empfohlen, rechtzeitig vor der Durchführung jeglicher Veränderungen an den Gebäuden und Freiflächen mit der unteren Denkmalbehörde eine Abstimmung durchzuführen. Hierbei kann auch geklärt werden, in wie weit eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich wird. Für das Flurstück 19 wird auf Grund des so genannten Umgebungsschutzes für das Denkmal ebenfalls eine denkmalrechtliche Vorabstimmung empfohlen.

5.3 Hinweis Archäologische Denkmalpflege zu den Flurstücken 19 und 20/1

Im Bereich des Plangebiets liegt das als Prüffall eingestufte Kulturdenkmal: Ritterstraße 23 / Altes Schloss (Liste der Kulturdenkmale lfd. Nr. 4. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG zu rechnen.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Das Landesamt für Denkmalpflege regt an, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Dies betrifft insbesondere auch die unbebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 84.2 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss. Wir bitten Sie diesen Hinweis in die Planunterlagen zu übernehmen.

Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Tel. 0761 / 208-3587.

6 Altlasten

6.1 Allgemeine Hinweise

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer,...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Tel. 0781 / 805-9650, Fax 0781 / 805-9666) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

6.2 Altstandort Ritterstraße 37, Flst.-Nr. 19/1, Obj.-Nr. 01047

Die Fläche wurde bei einer Altlastenbewertungskommissionssitzung beim Landratsamt Ortenaukreis am 18. November 2008 auf dem Beweinsniveau „BN 5“ nach Durchführung von Sanie-

rungsmaßnahmen hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ verwaltungsintern in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ (Kriterium: Entsorgungsrelevanz) eingestuft. 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.

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse konnte nach Durchführung der Erkundungs- und Sanierungsmaßnahmen der Gefahrverdacht gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) insoweit ausgeräumt werden.

Die Fläche ist im Sinne des § 2 Abs. 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes keine Altlastverdachtsfläche mehr.

7 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. Damit diesem Grundsatz ausreichend Rechnung getragen wird, sind die folgenden Auflagen und Hinweise zu beachten:

- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustrassen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.
- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden (Mutterboden) und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und, soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist, auf dem Baugelände Zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden (Mutterboden) hat in max. 2 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.
- Bei Lagerzeiten 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 Bebauungsgebiets, z.B. zum Zweck des Erdmassenausgleichs 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 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.

- 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.

8 Grundwasserschutz §§ 1a, 3 (2) Nr. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz); § 3a WG (Wassergesetz) sowie allgemeine Hinweise zur Entwässerung

Im Bereich des Plangebiets ist von einem geringen Flurabstand des mittleren Grundwasserhöchststandes auszugehen. Der höchste Grundwasserstand (HW) beträgt ca. 161,35 müNN, der mittlere (MW) ca. 161,00 müNN, örtliche Abweichungen sind möglich. Zum Schutz des Grundwassers ist folgendes zu beachten:

- Grundsätzlich wird empfohlen, aufgrund der örtlichen Gegebenheiten das übrige Regenwasser in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten, und gegebenenfalls noch Zisternen für die Regenwassernutzung vorzusehen. Soll Regenwasser auf dem eigenen Grundstück versickert werden, so muss vom Bauherrn eigenverantwortlich geprüft werden, ob in seinem Fall eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Bauherr und / oder Grundstückseigentümer müssen sich rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme in ausreichender Form über die Besonderheiten, Betrieb und Unterhaltung von Versickerungsanlagen informieren. Das Regelwerk DWA -A 138 in Verbindung mit den „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg sind zu beachten. Ansprechpartner für weitere Informationen ist der

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

- Es müssen in jedem Fall geeignete Schutzmaßnahmen ergriffen werden, so dass kein Oberflächenwasser auf angrenzende Grundstücke oder öffentliche Wege und Straßen gelangen und / oder das Grundwasser durch Schadstoffeinträge verunreinigt werden kann.
- Die Anlage von Drainagen ist unzulässig.
- 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 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt. Antragsteller der wasserrechtlichen Erlaubnis ist der jeweilige Planungsträger (Bauherr), der – insbesondere bei der Durchführung eines Kenntnissgabeverfahrens – 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.

9 Versorger / Abwasser

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

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

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.

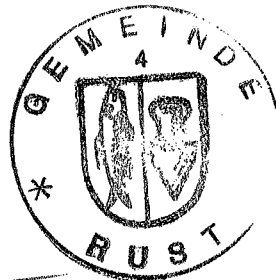
Abfallwirtschaftssatzung

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.

Rust, den 23.03.2019





(Klare, Bürgermeister)

MATHIS + JÄGLE Architekten
PartGmbH

Keltenstraße 7 77971 Kippenheim
T (07825) – 8771975 F (07825) 8771977
E-mail: bauleitplanung@mathis-jaegle.de

(Planverfasser i.A. d. Gemeinde)