

**Schriftliche Festsetzungen - Bebauungsvorschriften
mit örtlichen Bauvorschriften
i.d.F. der 1. Änderung**

Fertigung: 5
Anlage: 2
Blatt: 1 - 13

zum Bebauungsplan „Oberfeld - Gewerbegebiet II“ der Gemeinde Rust

Ergänzend zu den Festsetzungen im Zeichnerischen Teil gelten folgende Textliche Festsetzungen:

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

1.1.1 Mischgebiet nach § 6 BauNVO

1.1.1.1 Das Mischgebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wie folgt gegliedert:

In dem zwischen der L 104 und der Abgrenzungslinie für „Flächen mit Auflagen zum passiven Lärmschutz“ gelegenen Bereich werden eigenständige Wohngebäude gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 ausgeschlossen.

1.1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB werden im gesamten Mischgebiet Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauGB (ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) ausgeschlossen.

1.1.2 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

1.1.2.1 Gewerbegebiet (GE 1) nach § 8 BauNVO

Im Gewerbegebiet (GE 1) sind folgende Nutzungen ausgeschlossen:

1. zentrenrelevanter Einzelhandel nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
2. eigenständige Lagerplätze nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
3. Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
4. Im Gewerbegebiet (GE 1) sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Nur Tanzlokale können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.1.2.2 eingeschränktes Gewerbegebiet (GE 2) nach § 8 BauNVO

1. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE 2) sind nur „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ im Sinne des § 6 BauNVO zulässig.
2. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE 2) sind folgende Nutzungen ausgeschlossen:
 - a) zentrenrelevanter Einzelhandel nach § Abs. 2 Nr. 1 BauGB
 - b) eigenständige Lagerplätze nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
 - c) Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
 - d) ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 BauNVO.
Nur Tanzlokale können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.1.3 Sonstiges Sondergebiet – Hotel nach § 11 BauNVO

Im sonstigen Sondergebiet-Hotel sind nur zulässig:

1. Hotel (Betriebe des Beherbergungsgewerbes)

2. maximal 225 Zimmer/Suiten für das geplante Hotel VI / Bell Rock (eingereichter Bauantrag) auf Grundstück Flst.Nr. 6078 (siehe auch Begründung OZ 2.2.3)
3. hotelbezogene Einrichtungen wie z.B. Schwimmbad, Fitnesscenter
4. hotelbezogener Einzelhandel
5. hotelbezogene Ver- und Entsorgungseinrichtungen
6. Arztpraxen
7. Stellplätze

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 a BauNVO)

- 1.2.1 Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung wird im Baugebiet durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse im Mischgebiet und Gewerbegebiet und die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.
- 1.2.2 Grund- und Geschossflächenzahl
 - 1.2.2.1 Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl sind im Zeichnerischen Teil (Anlage 1) festgesetzt.
 - 1.2.2.2 Im Mischgebiet sind bei der Ermittlung der Grund- und Geschossflächenzahl Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes gelegenen Gemeinschaftsanlagen für Garagen und Stellplätze der maßgeblichen Grundstücksfläche hinzuzurechnen.
 - 1.2.2.3 Innerhalb der als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen müssen die Flächen von offenen Stellplätzen, die mit offenporigen und versickerungsfähigen Materialien/Belägen wie z.B. mit Rasengittersteinen, oder Rasenfugenpflaster befestigt werden, bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) nicht berücksichtigt werden.
 - 1.2.2.4 Innerhalb der als Sondergebiet-Hotel ausgewiesenen Flächen müssen die Flächen von offenen Stellplätzen, die mit offenporigen und versickerungsfähigen Materialien/Belägen wie z.B. mit Rasengittersteinen, oder Rasenfugenpflaster befestigt werden, bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) nicht berücksichtigt werden.
- 1.2.3 Vollgeschosse
 - 1.2.3.1 Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse im Mischgebiet und im Gewerbegebiet ist im Zeichnerischen Teil (Anlage 1) festgesetzt.
 - 1.2.3.2 Für das Mischgebiet wird im Zeichnerischen Teil (Anlage 1) in der Nutzungsschablone eine maximal zulässige dreigeschossige Bebauung festgesetzt, wobei das dritte Geschoss nur als zurückgesetztes Staffelgeschoss zulässig ist. Eine durchgehend dreigeschossige Bebauung ist nicht zulässig. Dabei muss das Staffelgeschoss um mindestens 1/3 gegenüber der Grundfläche des Gebäudes deutlich zurückgesetzt sein, d.h. das Staffelgeschoss darf maximal 2/3 der Grundfläche des Erdgeschosses betragen.
- 1.2.4 Höhenfestsetzungen im Mischgebiet
 - 1.2.4.1 Im Mischgebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO in Verbindung mit § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze in Teilbereichen auch als Mindestgrenze durch Angabe der Traufhöhe in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist dabei das anschließende Straßenniveau (Hinterkante Verkehrsfläche) in Höhe der Gebäudemitte, oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenseite der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachhaut.

Hinweis: Für das Grundstück Flst.Nr. 5989 ist die Peter-Thumb-Straße und für die Grundstücke Flst.Nr. 5990 bis 5992 ist die Draisstraße die Erschließungsstraße.

- 1.2.4.2 Die Firsthöhe darf die zulässige Traufhöhe um maximal 6,00 m überschreiten.
- 1.2.4.3 Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf den in OZ 1.2.4.1 genannten unteren Bezugspunkt um maximal 1,00 m überschreiten.
- 1.2.4.4 Der Kniestock darf, gemessen von Oberkante des Rohfußbodens im Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungswand mit der Unterkante Sparren eine Höhe von 0,90 m nicht überschreiten.
- 1.2.4.5 Ausnahmen von den vorstehend festgesetzten Gebäudehöhen (OZ 1.2.4.1 bis 1.2.4.4) können zugelassen werden, bei Umbau, Ausbau oder Erweiterung vorhandener Gebäude zur Anpassung an bestehende Bezugshöhen.
- 1.2.5 Höhenfestsetzungen im Gewerbegebiet
- 1.2.5.1 Die maximal zulässige Traufhöhe (Wandhöhe), gemessen von Oberkante Mitte Erschließungsstraße Mitte Gebäude bis Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit Oberkante Dachhaut, beträgt 10,00 m.
- 1.2.5.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe), gemessen von Oberkante Mitte Erschließungsstraße Mitte Gebäude bis Oberkante First / Dachhaut beträgt 12,00 m.
- 1.2.5.3 Die Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhen nach OZ 1.2.4 durch untergeordnete Bauteile wie Aufzugsüberfahrten, Dachaufbauten, Attikas und Kamine ist bis zu maximal 11,00 m Wandhöhe zulässig. Die Firsthöhe des Gebäudes darf jedoch nicht überschritten werden.
- 1.2.6 Höhenfestsetzungen im Sondergebiet Hotel
- Die maximal zulässigen Gebäudehöhen im Sondergebiet-Hotel sind im Zeichnerischen Teil (Anlage 1) und in der Anlage 9 (Ansichten mit Höhenfestsetzungen) festgesetzt.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Einzeichnung von Baugrenzen im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplans.

1.4 Bauweise

- 1.4.1 Im Mischgebiet wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 1.4.2 Im Gewerbegebiet und im Sondergebiet-Hotel wird eine besondere (abweichende) Bauweise (b) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Diese entspricht im Prinzip der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch ohne Beschränkung der Baukörperlänge.

1.5 Neben- und Versorgungsanlagen

- 1.5.1 Für Neben- und Versorgungsanlagen gilt § 14 BauNVO.
- 1.5.2 Im Mischgebiet sind Nebengebäude nur innerhalb der bebaubaren Fläche zugelassen. Sie sind nur zulässig als Holzkonstruktion oder in der Ausführungsart des Hauptgebäudes.

1.6 Zufahrtsverbot

Im südwestlichen Teil der Peter-Thumb-Straße wird ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

1.7 Grundwässerschutz

- 1.7.1 Bauen unterhalb des maßgeblichen mittleren Grundwasserstandes ist nicht zulässig. Die Unterkante Bodenplatte muss über dem Grundwasserschwankungsbereich (163,60 m ü. NN) liegen.
- Unter dem mittleren Grundwasserspiegel darf nur mit besonderer wasserrechtlicher Genehmigung gebaut werden und nur im absoluten Ausnahmefall, der besonders begründet werden muss. Für diese unvermeidbaren baulichen Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.
- 1.7.2 Zum Schutz vor ansteigendem Grundwasser sind für Kellerräume entsprechende Vorkehrungen gegen drückendes Wasser zu treffen (wasserdichte Wanne, Statische Sicherung gegen Auftrieb). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern, Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.
- 1.7.3 Unterirdische Tankanlagen sind gegen Auftrieb zu sichern.
- 1.7.4 Die Herstellung einer Drainage zum Absenken und Fortleitung von Grundwasser ist unzulässig.
- 1.7.5 Zur Herstellung der Überflutungssicherheit sind Kellerfenster und Rampen so gestalten, dass sie bis zu einer Höhe von 165,30 m. ü. NN überflutungssicher sind. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen unterhalb dieser Höhe ist unzulässig.

1.8 Grünordnerische Festsetzungen

- 1.8.1 Grünordnerische Festsetzungen im Mischgebiet
- Je Grundstück ist mindestens ein mittelgroßer, einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Ausgenommen von dieser Regelung sind Grundstücke unter 400 qm. Bei Grundstücken über 700 qm sind mindestens zwei mittelgroße, einheimische oder ein großkroniger einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.
Empfohlen wird, lokale Obstsorten zu verwenden.
Bereits vorhandener entsprechender Baumbestand wird angerechnet.
- 1.8.2 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes
(Planungsgruppe Landschaft und Umwelt)
- 1.8.2.1 (F 1): Die nicht überbauten privaten Flächen im Gewerbegebiet sind dauerhaft als Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Für Baumpflanzungen sind heimische Gehölze (siehe Artenliste im Anhang zum Umweltbericht) zu verwenden; Ziersträucher sind zugelassen. Hinweis: Die noch nicht überbaute Fläche innerhalb des Baufensters kann bebaut werden, auch wenn sie schon als Grünfläche angelegt ist.
- 1.8.2.2 (F 2): Entlang der Elz wird ein 20 m breiter Geländestreifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. „Vorbild“ für die Gestaltung ist der bestehende Uferbereich der Elz, der sich vorwiegend aus Wiesen, Röhricht und Gehölzen aufbaut. Gehölzpflanzungen, vorzugsweise Esche, Erle, Eichen und Weiden sind so anzuordnen, dass sowohl vom Hotel Colosseo aus, als auch vom Gewerbegebiet aus Sichtschutz gewährt wird. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Parken, das Lagern von Material sowie eine untergeordnete Bebauung ausgeschlossen.
- 1.8.2.3 (F 3): Parallel zur öffentlichen Grünfläche (F 2) wird ein 20 m breiter Geländestreifen als private Grünfläche festgesetzt. Dieser wird als extensive Wiese angelegt und unterhalten. Im Randbereich der Bebauung sind akzentuierend Einzelbäume und Baumgruppen zur Abschirmung und Einbindung großflächiger Gebäude zu pflanzen.

- 1.8.2.4 (F 4): Der Parkplatz des Hotels wird mit gleichartigen Bäumen (1. oder 2. Ordnung, siehe Artenliste im Anhang Umweltbericht zur 1. Änderung) bepflanzt. Ziel ist die landschaftliche Einbindung der großflächigen Parkierungsfläche und die Beschattung der Kfz; Nadelgehölze sind ausgeschlossen.
- 1.8.2.5 (F 5): Entlang der Grenze zwischen Mischgebiet und Sondergebiet Hotel wird eine frei-wachsende Hecke aus heimischen Sträuchern (siehe Artenliste im Anhang Umweltbericht zur 1. Änderung) gepflanzt; Nadelgehölze sind ausgeschlossen.
- 1.8.2.6 (F 6): Im Randbereich des Plangebietes, zur Elz hin, sind vorhandene Einzelbäume zu erhalten und in die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche (F 2) zu integrieren.
- 1.8.2.7 (F 7): Flachdächer sind dauerhaft zu begrünen. (Pflanzempfehlungen siehe Artenliste im Anhang zum Umweltbericht).
- 1.8.2.8 (F 8): Für Lagerflächen wird eine mindestens 2 m hohe natürliche Einfriedung (Hecke) zur Einbindung bzw. als Sichtschutz vorgeschrieben. Für die Pflanzung sind Gehölze (siehe Artenliste im Anhang Umweltbericht) zu verwenden.
- 1.8.2.9 (F 9): Die Versickerungsfläche wird als temporäres Feuchtbiotop angelegt und unterhalten. In den Randzonen erfolgt eine Initialpflanzung mit Gräsern und Sträuchern, die entlang der Elz entnommen und umgepflanzt werden.
- 1.8.2.10 (F 10): Die Festsetzungen sind innerhalb von einem Jahr nach Fertigstellung der Bauvorhaben durchzuführen. Grünflächen und Gehölzpflanzungen sind zu pflegen und zu unterhalten. Ausfälle sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.
- 1.8.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachhaltiger Umweltauswirkungen
(Planungsgruppe Landschaft und Umwelt)
- 1.8.3.1 Während baulicher Tätigkeiten sind Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden; die einschlägigen Vorschriften und Richtlinien sind einzuhalten.
- 1.8.3.2 Der Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen; die Regelungen der DIN 18300 sind zu beachten.
- 1.8.3.3 Die Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Der mittlere Abflussbeiwert darf maximal 0,5 betragen (mindestens 50 % des Oberflächenwassers muss versickern).
- 1.8.3.4 Das anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern und somit dem Grundwasser zuzuführen.
- 1.8.3.5 Der vorhandene und verbleibende Gehölzbestand ist während baulicher Tätigkeiten vor Beeinträchtigungen zu schützen; Schutzvorkehrungen werden im Zuge der ökologischen Bauleitung vor Ort nach Bedarf festgelegt.

1.9 Elektroversorgung

Die Elektroversorgung hat mittels Erdkabel zu erfolgen.

1.10 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Im Mischgebiet ist gemäß Festsetzung im Zeichnerischen Teil (Anlage1) entlang der L 104, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, ein 8,00 m breiter Schutzstreifen (Sichtfeld) freizuhalten. Zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens offene Pkw-Stellplätze mit offenporigen und versickerungsfähigen Belägen.

1.11 Stellplätze

- 1.11.1 Auf der privaten Grünfläche entlang der K 5349 sind Stellplätze zulässig.
- 1.11.2 Innerhalb des Mischgebietes können offene Pkw-Stellplätze entlang der Draisstraße auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden. Entlang der L 104 darf die befestigte Zufahrt zu den angrenzenden Stellplätzen ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angelegt werden. Mindestens nach jeweils drei Stellplätzen sind die Stellplätze im vorderen Bereich mit einem gleichschenkeligen Dreieck mit einer Kantenlänge von 1,00 m abzuschrägen. Das hierdurch entstehende Pflanzdreieck ist mit heimischen Sträuchern und/oder mittelgroßen Bäumen zu bepflanzen.

1.12 Hochwasserschutz

- 1.12.1 Die Bebauungsflächen sind mit Ausnahme des entlang der Alten Elz verlaufenden Grünstreifens mindestens bis zur Dammoberkante der Alten Elz aufzufüllen.
- 1.12.2 Im Zeichnerischen Teil (Anlage 1) werden Flächen für die Versickerung festgesetzt.

1.13 Grundwasserschutz im Mischgebiet

- 1.13.1 Gemäß Aufzeichnung LfU vom 18.12.1991, Messstellennummer 0123/067-7, liegen im Ortsbereich von Rust stark schwankende Grundwasserstände vor. Der mittlere Grundwasserstand (1970/1989) beträgt an der vorgenannten Messstelle 162,15 m ü.NN. Der seit 1970 gemessene höchste Grundwasserstand wurde 1983 mit 163,30 m ü.NN erreicht. Zum Schutz vor ansteigendem Grundwasser sind für Kellerräume, deren Sohle weniger als 0,50 m über dem höchsten Grundwasserstand zu liegen kommt, entsprechende Vorkehrungen gegen drückendes Wasser zu treffen (Wanne, statische Sicherung gegen Auftrieb).
- 1.13.2 Unterirdische Tankanlagen sind grundsätzlich gegen Auftrieb zu sichern.
- 1.13.3 Im Hinblick auf die mit der Elzwiesenwässerung verbundene, temporäre Grundwasseranhebung, die Hochlage der Elz und den möglichen Grundwasseranstieg im Rahmen des integrierten Rheinprogrammes wird empfohlen, alle unterirdischen Kellerräume gegen drückendes Grundwasser zu sichern.

2.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

2.1 Dächer

2.1.1 Dächer im Mischgebiet

2.1.1.1 Kupfer-, Zink- oder bleigedeckte Dachabdeckungen sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

2.1.1.2 Für alle Gebäude im Mischgebiet sind nur Satteldächer mit gleichem Neigungswinkel beidseitig des Firstes und Pultdächer zugelassen.

2.1.1.3 Die Dachneigung im Mischgebiet ist im Zeichnerischen Teil (Anlage 1) mit 0 -20° festgesetzt. Hierbei darf maximal ein Drittel der Fläche des Erdgeschosses mit einem Flachdach ausgebildet werden und sollte als begehbare Fläche z.B. als Dachterrasse ausgebildet werden.

Für Doppel- und Reihenhäuser sowie Garagengruppen gilt: zusammenhängende Einheiten sind nur mit gleicher Dachneigung zulässig.

Ausnahmen sind zulässig bei Umbau, Anbau oder Erweiterung vorhandener Gebäude zur Anpassung an bestehende Dachneigungen.

2.1.1.4 Im Mischgebiet müssen Traufüberstände geneigter Dächer mindestens 0,50 m, Dachüberstände im Ortgangbereich mindestens 0,30 m betragen. Bei Grenzanbau sind Ausnahmen zulässig, soweit sie aus brandschutztechnischen Gründen erforderlich sind oder eine entsprechende feuerbeständige Ausführung aus gestalterischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar erscheint.

2.1.1.5 Im Mischgebiet dürfen Dachaufbauten und Dacheinschnitte insgesamt eine Breite von einem Drittel der zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten. Die Breite von Einzelgauben bzw. einzelnen Dacheinschnitten wird auf 2,00 m begrenzt.

2.1.2 Dächer im Gewerbegebiet und im Sondergebiet Hotel

2.1.2.1 Reflektierende Dacheindeckungen sind ausgeschlossen. Dachaufbauten zur aktiven Sonnenenergiegewinnung (z.B. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) sind zulässig.

2.1.2.2 Kupfer-, Zink- oder bleigedeckte Dachabdeckungen sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

2.1.2.3 Flachdächer sind nur zulässig, wenn sie dauerhaft begrünt werden. Davon ausgenommen sind Bereiche für Terrassen und Fluchtwege.

2.2 Einfriedungen

2.2.1 Einfriedung im Mischgebiet

2.2.1.1 Einfriedungen entlang den Erschließungsstraßen sind nur zulässig, wenn die Vorgärten, gemessen zwischen Straßenrand und Gebäude, mehr als 4,00 m tief sind.

2.2.1.2 Soweit nicht unter OZ 2.2.1.1 ausgeschlossen, sind für die straßenseitige Einfriedung der Grundstücke zulässig:

- a) lebende Hecken- oder Strauchpflanzungen
- b) Holzzäune in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von 1,00 m vom Boden aus gemessen
- c) verputzte oder geschlemmte Mauern oder Bruchsteinmauern bis zu max. 1,00 m Höhe.

2.2.1.3 Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedungen sind nur gemeinsame Maschendraht- oder Holzzäune in senkrechter Gliederung bis 1,50 m Höhe zugelassen. Diese können durch Heckenpflanzungen beidseitig verdeckt werden.

2.2.2 Einfriedung im Gewerbegebiet

Die Gesamthöhe der Einfriedung entlang der Erschließungsstraße (gemessen ab Hinterkante Gehweg, bzw. ab Hinterkante Fahrbahn, wo kein Gehweg vorhanden ist) darf 2,0 m nicht überschreiten.

2.3 Zufahrten und Stellplätze

2.3.1 Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen. Der Abflussbeiwert muss 0,5 betragen (mindestens 50 % des Oberflächenwassers muss versickern). Bei Flächen, wo Fahrzeuge gewartet oder gereinigt werden und ein Lagern von oder ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt, ist ein wasserdurchlässiger Belag nicht zulässig.

2.3.2 Im Mischgebiet sind sämtliche offene Stellplätze mit offenporigen und versickerungsfähigen Belägen zu befestigen.

2.4 Aufschüttungen und Abtragungen

2.4.1 Aufschüttungen und Abtragungen auf dem Grundstück sollen die gegebenen Gelände- verhältnisse nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Gelände- verhältnisse der Nachbar- grundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Aufschüttungen sind bis Straßenniveau zu- lässig.

2.4.2 Flächen für Aufschüttungen im Mischgebiet

Der Vorgartenbereich zwischen Gebäude bzw. vorderer Bauflucht und Straße ist auf Höhe der fertigen Straßendecke aufzufüllen.

Auffüllungen an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken und entlang der straßenseitigen Grenze dürfen die Höhe der Hinterkante der Verkehrsfläche nicht überschreiten. Im gesamten Verkehrsbereich und in einem 3,00 m breiten Bereich entlang den übrigen Grundstücksgrenzen dürfen Böschungen nicht steiler als 1:2,5 sein.

Der seitlich des Gebäudes und der rückwärtig gelegenen Grundstücksbereich ist unter Wahrung nachbarlicher Belange mit dem nach Auffüllung des Vorgartenbereichs verbleibenden Erdaushub aus der Baumaßnahme aufzufüllen.

2.5 Werbeanlagen und Fahnenmasten

Werbeanlagen und Fahnenmasten sind nur am Ort der Leistung auf der Baufläche zulässig. Auf den privaten Grünflächen sind sie ausgeschlossen. Werbeflächen sind nur auf festem Hintergrund an Gebäuden zulässig. Die Werbeanlagen müssen blendfrei sein und dürfen sich nicht bewegen. Stahlkonstruktionen und bewegliche Elemente sind nicht zulässig.

2.6 Gestaltung von Freiflächen

Für Lagerflächen wird eine mindestens 2,00 m hohe natürliche Einfriedung (Hecke) vorgeschrieben. Für die Pflanzung sind heimische Gehölze (siehe Artenliste im Anhang zum GOP) zu verwenden.

2.7 Oberflächenentwässerung

2.7.1 Im Interesse der Grundwasserneubildung ist jeder Bauherr verpflichtet, das auf den Dach- und Parkplatzflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück oder den privaten Grünflächen über eine 30 cm starke, bewachsene Bodenschicht so zu versickern, dass hierdurch keine Beeinträchtigung für Dritte entstehen kann.

Im Sondergebiet-Hotel sind hierfür zwei Flächen im Zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.7.2 Die Versickerungsanlagen sind nach dem DWA-Arbeitsblatt A 138 (aktuellste Fassung) zu planen, errichten und zu betreiben. Der Überlauf der Versickerungsanlagen kann an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden bzw. in die öffentliche Grünfläche übergeleitet werden.

2.7.3 Die Versickerung des Niederschlagswassers bedarf im Einzelfall einer wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis).

2.7.4 Das auf Zufahrten, Hofflächen und Straßen anfallende Oberflächenwasser wird gesammelt (in Form eines Staukanals) über die bestehende Regenwasserkanalisation der Elz zu geleitet. Die Bemessung des erforderlichen Rückhaltevolumens erfolgt nach dem Arbeitsblatt ATV-DVWK 117.

2.8 Farbgebung im Mischgebiet

Für die Außenflächen von Gebäuden gilt folgendes:
Glänzende Materialien oder Anstriche und leuchtende Farben sind unzulässig.

2.9 Mülltonnenabstellplätze im Mischgebiet

Mülltonnenabstellplätze auf den privaten Grundstücken sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken zu umpflanzen. Im Baugesuch ist die Lage der Mülltonnenabstellplätze und die Art ihrer Abschirmung anzugeben.

2.10 Antennenanlagen im Mischgebiet

Je Gebäude ist nur eine Außenantennenanlage zulässig.

2.11 Beleuchtung

Am geplanten Leuchtturm im Sondergebiet Hotel sind keine zusätzlichen Leuchtkörper zulässig, die die Umgebung beeinflussen.

3.0 Hinweise

3.1 Hinweise zu Bodenschutz

1. Allgemeine Hinweise
 - 1.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
 - 1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt bei Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
 - 1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
 - 1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, Geländemodellierungen usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
 - 1.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf der unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
 - 1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
 - 1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Naturschutzbehörde zu melden.
2. Hinweise zur Zwischenlagerung und Wiederverwertung von Oberboden.
 - 2.1 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Oberboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
 - 2.2 Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind innerhalb des Baufeldes Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
 - 2.3 Ein Überschuß an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserung) oder wieder verwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
 - 2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.2 Hinweise zur Abfallbeseitigung und zu wassergefährdenden Stoffen

1. Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial) und aufbereitetem Bauschutt aus zugelassener Aufbereitungsanlage vorgenommen werden, welches keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.
2. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub sind möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen.

Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

3. Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Diese Anlagen sind aufgrund der Gewässernähe als besonders gefährlich i. S. d. Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLwF) zu bezeichnen. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und gegebenenfalls im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.
4. Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt zeitweise höher als 2,00 m unter Geländeneiveau. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.
5. Insbesondere bei Industrie- und Gewerbebetrieben sind aus der Sicht des Gewässerschutzes strenge Anforderungen an Lagern und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie an die betrieblichen Abwasseranlagen zu stellen. Um zu vermeiden, dass nach Fertigstellung von baulichen Anlagen für Industrie- oder Gewerbebetriebe aus Gründen des Gewässerschutzes nachträglich kostspielige Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden, sind komplette Bauvorlagen auf der Grundlage der Bauvorlage VO vom 02.04.1984 mit dem Bauantrag einzureichen, die eine Beurteilung der Bauvorhaben im Hinblick auf die Belange des Gewässerschutzes ermöglicht.
6. Wassergefährdende Stoffe sind in einer überflutungssicheren Höhe (über 165,30 m. ü. NN) zu lagern.

3.3

Hinweise zu Abwässer

1. Die häuslichen Abwässer sind in das Ortskanalnetz abzuführen.
2. Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung abgenommen werden. Der Bauherr hat beim Abwasserzweckverband Südliche Ortenau, Stammgässle 1, 77955 Ettenheim rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Die Abnahme erfolgt durch den Abwasserzweckverband.
3. Der Nachweis der Dichtheit für die Entwässerungsanlagen ist zu erbringen.
4. In den Anschlußleitungen an die öffentliche Kanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanal) müssen innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsstücke vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.
5. Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde anzuwenden.
6. Mit der Ausführung der Entwässerungsanlagen darf erst begonnen werden, wenn die zugehörige Entwässerungsgenehmigung erteilt ist.
7. Abwässer, Regenwasser und wassergefährdende Stoffe dürfen nicht in das Verbandsgebiet des Wasserverbandes der Elzwiesenwässerung gelangen oder dort hin abgeleitet werden. Die Wiesenwässerung darf nicht beeinträchtigt werden und muss auch in Zukunft gewährleistet sein.

3.4 Hinweis zu Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöl) wahrgenommen werden, so ist umgehend die zuständige untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg zu unterrichten. Die Ausubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

3.5 Hinweise zum Grundwasser und Grundwasserschutz

3.5.1 Bei sehr hohen Grundwasserständen ist ggf. auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

3.5.2 Hinsichtlich des Baus von Erdwärmesonden wird auf den Leitfaden für Erdwärmesonden des UM (2005) verwiesen.

Jüngste Untersuchungen haben bestätigt, dass in Tiefen unterhalb zirka 20 m unter Gelände mit aufsteigendem Grundwasser zu rechnen ist. Erdwärmesonden, die in diesen Tiefenbereich vordringen, müssen im Ringraum dauerhaft durchgehend abgedichtet werden. Hierbei ist zu beachten, dass hohe Durchlässigkeiten vorliegen können.

3.5.3 Sollten im Plangebiet eine Grundwassernutzung (z.B. Grundwasserwärmepumpen) vorgesehen sein, wird auf das benachbarte Trinkwasserschutzgebiet „Südliche Ortenau“ hingewiesen. Bei größeren Grundwassernutzungen am Standort sind trotz der Lage außerhalb des Wasserschutzgebietes Schutzanforderungen der bestehenden sowie eines neuen geplanten Grundwasserbrunnens in quantitativer Hinsicht zu beachten. In einem solchen Fall wird empfohlen zu prüfen, ob es zu einer Nutzungsüberlagerung kommt.

3.6 Hinweise zum Denkmalschutz

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599), unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Amt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine und ähnliches von Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.7 Hinweis zu Elektroversorgung

3.7.1 Das EVU ist als Energieversorgungsunternehmen berechtigt, im Zuge der Erschließung die Hausanschlußkabel auf die Grundstücke zu verlegen.

3.7.2 Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

3.8 Hinweise zum Schutzbereich für die Verteidigungsanlage Rheinhausen

1. Der für die Verteidigungsanlage Rheinhausen angeordnete Schutzbereich wird berührt. Die Bestimmungen des Gesetzes über die Beschränkung von Grundeigentum für die militärische Verteidigung (Schutzbereichgesetz) sind zu beachten. Für die Errichtung, Änderung und Beseitigung von baulichen und anderer Anlagen, sowie für die Veränderung der Bodengestaltung und des Grundwassers ist gemäß § 3 SchBG eine Genehmigung erforderlich.
2. Künstliche Erhebungen, Bauten und Anlagen, sowie die land- und forstwirtschaftliche Bepflanzung sind nur bis zu einer Höhe von 1/20 der Entfernung des Objektes zum nächstgelegenen Antennenelement in Bezug auf die Horizontalebene durch den Antennenfußpunkt gestattet (Erhebungswinkel 3°).

3. Die Errichtung und Änderung von Industrieanlagen, Kraftwerken, elektrischen Bahnen, Freileitungen über 10 kV, Relaisstellen von Fm-Netzbetreibern und Sendeanlagen von Funkamateuren oder CB-Funkern unterliegen der Genehmigungspflicht und sind der Wehrbereichsverwaltung Süd vorzulegen.

3.9 Hinweise zur Wasserwirtschaft

3.9.1 Merkblatt „Bebauungsplan“

Das Merkblatt „Bebauungsplan“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist zu beachten.

3.9.2 Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung

Bei der entwässerungstechnischen Erschließung im öffentlichen Bereich wird auf das im Jahr 2005 durchgeführten Benehmungsfall gem. § 45 e Abs. WG verwiesen. Sollte sich durch das beabsichtigte Vorhaben relevante Änderungen ergeben in der kanaltechnischen Erschließung im öffentlichen Bereich ergeben, ist das Benehmen mit der unteren Wasserbehörde neu herzustellen.

3.10 Hinweise zur Geologie

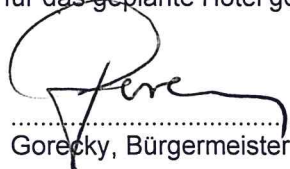
Nach GK liegt das Baugebiet überwiegend im Bereich der Niederterrasse des Rheins. Als Baugrund werden unter lehmigen Deckschichten Schotter erwartet. Das Grundwasser ist bauwerksrelevant.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Grundwasser u. dergl.) wird empfohlen, frühzeitig geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro in Anspruch zu nehmen.

3.11 Hinweis zu Erdgasleitungen

Erdgasleitungen dürfen nicht überbaut werden. Gegebenenfalls müssen die Leitungen vor Baubeginn für das geplante Hotel rückgebaut werden. In diesem Fall ist es zu überprüfen, ob die vorhandene Versorgungsleitung als Hausanschluss für das geplante Hotel genutzt werden kann.


Gemeinde Rust, den..... **30. MAI 2011**


Gorecky, Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Rust
Freier Architekt und Stadtplaner Karlheinz Allgayer
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18 Telefax 0761 / 3 91 59
Allgayerplanung@t-online.de

, den 30.05.2011

~~Bebauungsplan~~ genehmigt
Änderungsplan
gemäß § 10 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung


Allgayer

Offenburg, den

01. AUG. 2011



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -

