

Schriftliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Sändle II"
der Gemeinde Rust

Fertigung: 1
Anlage: 2
Blatt: 1-14

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet - "WA"

(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO)

- 1.1.1 Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Fläche sind die nach § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 20 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu maximal 40 vom Hundert zulässig.

2.2 Unterkellerung

Aufgrund des bei ca. 1,00 m unter Geländeoberfläche anstehenden Grundwassers dürfen die neuen Gebäude nicht unterkellert werden.

2.3 Erdgeschossrohfußbodenhöhe

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe muss mind. 0,50 m über der Straßenoberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche liegen. Zu messen ist in der Straßenmitte senkrecht zur Mitte des jeweiligen Gebäudes. Die Bauflächen sind entsprechen aufzufüllen, um einen ausreichenden Hochwasserschutz zu gewährleisten.

2.4 Höhe baulicher Anlagen

2.4.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO für das Plangebiet als Höchstgrenze festgesetzt (vgl. "Zeichnerischen Teil").

Für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen werden die verwendeten Begriffe wie folgt definiert:

- Für die Bestimmung der Wandhöhen und der Firsthöhen (WH/FH) ist die untere Bezugshöhe jeweils die Straßenoberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche. Zu messen ist in der Straßenmitte senkrecht zur Mitte des jeweiligen Gebäudes.
- Die Wandhöhe wird definiert als das in der Mitte der maßgebenden Gebäudeseite gemessene Maß von der unteren Bezugshöhe bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachaußenhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand eines Gebäudes. Bei Versprüngen in der maßgebenden Gebäudeseite gilt jeweils das größte Maß.
- Bei geneigten Dächern darf die Oberkante der Dachkonstruktion (First) die tatsächliche Wandhöhe um maximal 4,5 m übersteigen.

3 Bauweise

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt (WA 1).

Für den westlichen Teil des Flurstücks Nr. 610 (WA 2) wird eine abweichende Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand zum Flurstück Nr. 612 festgesetzt. Gebäude dürfen hier ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

4 Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Nichtüberbaubare Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen F1 und F2 sind von jeder Bebauung freizuhalten.

6 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO)

- 6.1 In der Nutzungszone 1 (WA1) sind Stellplätze, Carports und Garagen auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Davon ausgenommen sind die im Zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (F1 und F2). Die Stellplätze, Carports und Garagen dürfen dabei, bezogen auf die erschließende Verkehrsfläche, mit ihrer Rückseite nicht über die hintere Gebäudeseite des jeweils zugehörigen Hauptgebäudes hinausragen.
- 6.2 In der Nutzungszone 2 (WA2) sind Stellplätze, Carports und Garagen auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.
- 6.3 In der Nutzungszone 1 (WA1) müssen mind. 6 Stellplätze in der im Zeichn. Teil dargestellten Fläche hergestellt werden.
Abweichend davon ist die Herstellung dieser Stellplätze auch innerhalb der Grenzen der Flst.Nr. 610 zulässig.
- 6.4 Der Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 1,0 m betragen.

7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet wird mit zwei Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

8 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die im Plangebiet erforderlichen Versorgungsleitungen sind unterirdisch herzustellen.

9 Flächen für die Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1. Nr. 14)

Das Oberflächenwasser ist oberirdisch über ein offenes Rinnen- und Grabensystem der Elz zuzuleiten. Die Rinnen sind Teil des öffentlichen Straßenraumes. Der im zeichnerischen Teil eingetragene, offene Graben dient der Rückhaltung für die gedrosselte Einleitung des gespeicherten Regenwassers in die Elz.

10 Flächen für den Hochwasserschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16)

Die im Zeichnerischen Teil eingetragenen Flächen des Überschwemmungsgebietes können im Fall eines Hochwassers überflutet werden. Nach dem Wassergesetz von Baden-Württemberg bedürfen Veränderungen der Geländeoberfläche, die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung von Bauten und sonstigen Anlagen sowie das Anlegen oder Beseitigen von Baum- oder Strauchpflanzungen der wasserrechtlichen Genehmigung.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11.1 Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist der standortgerechte Uferbewuchs zu erhalten bzw. durch Neupflanzungen zu fördern. Der Boden ist dauerhaft zu begrünen.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens dürfen keine Abfälle oder Materialien gelagert werden. Dies gilt insbesondere für die Anlage von Kompostplätzen.

Bauliche Anlagen, wie Terrassen, Gartenlauben sind innerhalb des Gewässerrandstreifens nicht zulässig.

Der Gewässerrandstreifen muss für evtl. Unterhaltungsarbeiten am Gewässer zugänglich erhalten bleiben.

Die Vorgaben des § 68b des Wassergesetzes Baden-Württemberg sind zu beachten.

12 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Süden des Planungsgebietes ist zugunsten der rückwärtigen Bebauung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gr/fr/lr 1) zu sichern.

Abweichungen von der im Plan dargestellten Lage sind zulässig.

13 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

13.1 Innere Durchgrünung

Je angefangene 400 m² Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (StU 14/16; 4xv.) oder Obstbaum (StU 10/12) und 5 Sträucher entsprechend der Artenliste im Anhang anzupflanzen und zu unterhalten.

13.2 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

13.3 Randeingrünung

13.3.1 Öffentliche Grünfläche auf dem Grundstück Flst.Nr. 622:

In der öffentlichen Grünfläche sind abschnittsweise alternierend Gruppen aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu pflanzen.

13.3.2 Privatgrundstücke

Entlang der westlichen Grenze der Grundstücke FlstNr. 608, 609 und 610 ist eine mind. 2 m breite Hecke aus heimischen Sträuchern entsprechend der Artenliste im Anhang anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

14 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1a, Satz 2 i.V.m. § 1a BauGB bzw. § 8a BNatSchG sowie §§ 135a-c BauGB)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen 9.1, 10.1, 10.2, und 10.3.2 innerhalb des Planungsgebietes, sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zuzuordnen.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehene Begrünung auf dem Flurstück 622, Festsetzung 10.3.1, wird den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen entstehen, zugeordnet.

ANHANG ZU DEN FESTSETZUNGEN UNTER PUNKT 8:**Artenliste**

Alnus glutinosa	Erle
Fraxinus excelsior	Esche
Salix spec	Weiden
Viburnum opulus	Schneeball
Prunus padus	Traubenkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche

ANHANG ZU DEN FESTSETZUNGEN UNTER PUNKT 10:**Artenliste**

Bäume:

1. Großbäume

Juglans regia	Walnuss
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

2. mittelgroße Bäume

Birne	
Kirsche	
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Grauerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Salix alba	Silberweide

3. Kleinbäume

Apfel	
Malus sylvestris	Wildapfel

Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne

4. Sträucher

Cornus sanguinea,	Roter Hartriegel	
Corylus avellana,	Hasei	
Euonymus europaeus,	Pfaffenhütchen	stark giftig!
Ligustrum vulgare,	Liguster	giftig!
Lonicera xylosteum,	Heckenkirsche	
Prunus spinosa,	Schlehe	
Rhamnus frangula	Faulbaum	giftig!
Rosa canina	Heckenrose	
Salix cinerea	Grauweide	
Salix purpurea.	Purpurweide	
Salix triandra,	Mandelweide	
Salix viminalis,	Bruchweide	
Sambucus nigra,	schwarzer Holunder	
Viburnum lantana,	wolliger Schneeball	giftig!
Viburnum opulus,	Wasserschneeball	giftig!

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**§ 74 LBO****1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform

1.1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer zulässig.

1.1.2 Bei gegeneinander versetzten Pultdächern dürfen die beiden Gebäudeteile in der Höhe max. um 1,5 m und in der Länge um insgesamt max. 4,0 m voneinander abweichen.

1.2 Dachneigung

1.2.1 Die zulässige Dachneigung ist durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Die Angabe erfolgt in Grad alter Teilung.

1.2.2 Für Garagen, Carports und Nebengebäude ist eine Unterschreitung der im "Zeichnerischen Teil" festgesetzten Dachneigung zulässig. Die Dachneigung muss dabei jedoch bei Garagen und Nebengebäuden mindestens 18° aufweisen. Für Carports sind auch Flachdächer zulässig.

1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

1.3.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Dachaufbauten nur als Schlepp-, Giebel-, und Dreiecksgauben zulässig. Der Abstand der Gauben zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Zwischen mehreren Gauben ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.

1.3.2 Der Dachansatz der Gauben muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

1.3.3 Der Abstand von Dacheinschnitten zur Giebelwand muss mindestens 1,00 m betragen. Dacheinschnitte dürfen maximal bis 0,5 m unter den Hauptfirst reichen und müssen mindestens 0,5 m über der tatsächlichen Wandhöhe der jeweiligen Gebäudeseite liegen. Dacheinschnitte müssen zum Ortgang mindestens 1,5 m Abstand haben und sind nur bis zu 1/3 der Länge der zugehörigen Wandfläche zulässig.

1.3.4 Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte dürfen in der Summe ihrer Breiten Zweidrittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 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.

2.2 Gestaltung befestigter Flächen

- 2.2.1 Die erforderlichen befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken, Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wasserdurchlässiges Betonpflaster, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) und einem geeigneten Unterbau auszuführen. Ausgenommen hiervon ist nur der direkte Zugangsweg zum Hauseingang mit einer Breite von 1,50m. Diese Flächen sind mit Gefälle zu den anschließenden unbefestigten Flächen herzustellen.

3 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Für das Plangebiet wird die Anzahl der auf dem Grundstück zu schaffenden Stellplätze in Anwendung von § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO wie folgt festgesetzt:

Je Wohneinheit 2,0 Stellplätze / Garage

4 Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- 4.1.1 Das Niederschlagswasser von Dachflächen im Plangebiet wird zentral in der im zeichnerischen Teil eingetragenen Fläche in einem offenen Graben zurückgehalten. Es wird ein Rückhaltevolumen von mind. 35 m³ bereitgestellt. Dies entspricht dem benötigten Rückhaltevolumen für den 5-jährigen Regen. Der Drosselabfluss für die Einleitung in die Elz beträgt 12,8 l/s. Der Überlauf erfolgt direkt in die Elz. Der Einbau von Zisternen kann auf freiwilliger Basis erfolgen. Wegen der fehlenden Regenwasser-Kanalisation ist die Anordnung des Überlaufs problematisch.

5 Einfriedigungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

- 5.1.1 An den Grenzen zwischen privaten Grundstücken sind die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) zu beachten.
- 5.1.2 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

zum Bebauungsplan "Sändle II"

1 Fernmeldeanlagen

Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind der Telekom AG Offenburg mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

2 Kabeltrassen

Für die Unterbringung der Kabel wird DIN 1998 zugrunde gelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist demnach ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel erforderlich. Ist dies nicht möglich sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1 m Tiefe erforderlich. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

3 Grundwasserschutz

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

Für unvermeidbare bauliche 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.

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, mit denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

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

Wassergefährdende Stoffe:

Für unterirdische Tankanlagen ist der statische Nachweis der Auftriebsicherheit zu erbringen. Es wird dringend empfohlen, diese Anlagen oberhalb möglicher Einstauhöhen durch die Elz zu platzieren.

4 Hochwasserschutz

Zum Schutz vor Hochwasser sind die Bauflächen außerhalb der Fläche für den Hochwasserschutz (Überschwemmungsfläche) aufzufüllen. Als Richtwert gilt die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe, die 0,50 m über der Straßenoberkante liegt.

5 Regenwassernutzungsanlagen

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gemäß § 13 Abs. 3 ist mit Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung am 01.01.03 der zuständigen Behörde anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach Stand der Technik auszuführen und müssen entsprechend gekennzeichnet werden.

Der Überlauf dieser Anlagen kann aufgrund der Topologie nur bedingt in die Regenwasserkanalisation (offene Rinnen) eingeleitet werden. Auch diese Anlagen sind gegen Aufschwimmen zu sichern.

6 Niederschlagswasser

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 ist zu beachten.

7 Abfallbeseitigung

Für Geländeauffüllungen darf nur unbelasteter Mutterboden (Erdaushubmaterial) verwendet werden, der nicht durch wassergefährdende Stoffe, Bauschutt, Straßenaufbruch, Gebäudeabbruchmaterial oder andere Abfälle und Fremdstoffe verunreinigt sein darf.

Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.

Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, 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.

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 (Landratsamt) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und gegebenenfalls im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

8 Bodenschutz

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

Auflagen:

- Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeit ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigen Unterboden aus-

zubauen und – soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist – auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.

- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche 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 Zweck des Erdmassenausgleichs oder 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 humosen Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Zugangswege, Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, 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, 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 nahe 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.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

9 Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) wahrgenommen, so ist umgehend das

Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. 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 Bodenschutzbehörde zu melden.

10 Bodenfunde

Bei Bodenfunden, Bildstöcken, Wegkreuzen, alten Grenzsteinen oder ähnlichem, welche von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist das Landesdenkmalamt hinzuzuziehen (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

11 Baulast

Für das Flurstück Nr. 610 besteht die Baulast dem Flurstück Nr. 301 sechs Kraftfahrzeug-Stellplätze ungehindert und jederzeit zur Verfügung zu stellen.

12 Pflichten des Eigentümers - § 126 BauGB

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung, einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen gemäß § 126 BauGB auf seinem Grundstück zu dulden.

13 Baugrund

Als Baugrund stehen junge, z.T. setzungsempfindliche Auensedimente des Rheins an. Das Grundwasser ist bauwerksrelevant.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung und konkreten Baumaßnahmen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, u.dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Erdwärmesonden:

Bei der Anlage von Erdwärmesonden mit vollständiger Hinterzementierung sind keine Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten.

14 Nachbarrecht

Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) sind insbesondere im Hinblick auf Bepflanzung und Einfriedung von Grundstücken zu beachten.

15 Verwendung von Mutterboden

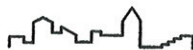
Auf den Baugrundstücken anfallender Mutterboden kann auf diesen Grundstücken verbleiben und z.B. zur Geländemodellierung verwendet werden.

Die Bestimmungen des Bundes Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundes Bodenschutzverordnung (BBodSchV), insbesondere § 12 Abs. 2 und 4 BBodSchV, sowie des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG), insbesondere § 5 Abs. 3 KrW-/AbfG sind zu beachten.

Freiburg, den 13.10.2004
Geändert: 20.06.2005
11.01.2006
23.01.2006

Rust, den **23. Jan. 2006**

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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

.....
Planer

.....
Gorecky, Bürgermeister

