

Fertigung: 1
Anlage: 3
Blatt: 1-8

Schriftliche Festsetzungen

Neufassung Bebauungsplan "Sport- und Freizeitanlage Untere Reute"

Gemeinde Rust (Ortenaukreis)

als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Die Zahl der Vollgeschosse wird für die Nutzungszonen 1 – 6 durch Eintrag im "Zeichn. Teil" festgesetzt.

1.2 Gebäudehöhe

1.2.1 Die max. Wandhöhe der Gebäude darf

in den Nutzungszonen 1, 3 und 6 6,00 m

in den Nutzungszonen 2 und 4 4,00 m

betragen.

Die Wandhöhe wird gemessen ab OK EG Rohfußboden bis OK Schnittpunkt aufgehende Außenwand mit OK Dachhaut.

1.2.2 Die max. Firsthöhe der Gebäude darf

in den Nutzungszonen 1, 3 und 6 9,50 m

in den Nutzungszonen 2 und 4 6,00 m

betragen.

Die Firsthöhe wird gemessen ab OK EG Rohfußboden bis OK First.

1.2.3 Der Aussichtsturm (Nutzungszone 5) ist mit einer max. Gesamthöhe von 20,00 m gemessen ab Bezugspunkt 175,00 m ü.NN bis UK Storchennest (Aufbau auf dem Turm) zulässig.

2 Bauweise

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

2.1 Im Bereich der Nutzungszone 1 – 4 und 6 wird die offene Bauweise festgesetzt, d. h. es sind Baukörper mit einer Gesamtlänge von 50 m zulässig.



3 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 3.1 Westlich und östlich des Zufahrtsbereiches zu den Sportanlagen und dem Naturzentrum Rheinauen sind Flächen für das Parken von Fahrzeugen ausgewiesen. Die Parkplatzflächen sind in wassergebundener Decke angelegt und zu erhalten.

4 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 4.1 Innerhalb der als öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Klimawandelgarten" ausgewiesene Flächen sind neben den bereits vorhandenen 3 Geräte-/Abstellräumen noch zusätzlich 14 kleinere Gebäudeeinheiten und ein grünes Klassenzimmer mit einer Gesamtgrundflächenzahl von insgesamt 600 m² sowie ein Aussichtsturm innerhalb der dafür ausgewiesenen Baufläche zulässig.

Die einzelnen Gebäudeeinheiten der Themenbereiche sind durch Fußwege, in wassergebundener Decke ausgebildet, verbunden.

Die nicht für Wege und Gebäude beanspruchten Flächen sind entsprechend den Planungen des Naturzentrums Rheinauen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

- 4.2 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Naturzentrum", "Sportplatz", "Tennisplatz" und "Festplatz" sind innerhalb der dafür ausgewiesenen Baufenster entsprechende Baukörper zulässig.

Die Sport- und Freizeitflächen sind entsprechend ihrer Nutzung zu unterhalten.

Die innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen vorhandenen Bäume und Sträucher, die die einzelnen Bereiche gliedern bzw. einbinden, sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall ist entsprechend Ersatz zu leisten.

5 Wasserflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 5.1 Der im Norden des Planungsgebietes vorhandene See ist mit seiner Ufervegetation, die in Teilbereichen als Besonders geschützte Biotope nach § 32 NatSchG ausgewiesen sind, zu erhalten. Jegliche Beeinträchtigungen des Gewässers und des Uferbereiches sind zu unterlassen.



6 Flächen für die Landwirtschaft und Waldflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a/b BauGB)

- 6.1 Im Norden des Planungsgebietes befindet sich eine Landwirtschaftsfläche. Die Fläche ist im Hinblick auf die angrenzenden ökologisch wertvollen Bereiche (FFH-Gebiet mit Auwäldern) extensiv zu bewirtschaften.
- 6.2 Bei den Waldflächen angrenzend zum See handelt es sich um Auwälder, die zu erhalten und nach Naturschutzgesichtspunkten zu pflegen sind.
Innerhalb der Waldfläche befindet sich das Anglerheim.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 7.1 Die als Besonders geschütztes Biotop kartierte Verlandungszone am Badesee (Biotop-Nr.: 1771-2317-1244) sowie der Landschilfröhricht südwestlich des Naturzentrums "Rheinauen" (Biotop-Nr.: 1771-2317-1245) sind zu erhalten und entsprechend den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde zu pflegen.
- 7.2 Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen D nach § 6 Abs. 3 der VAWS müssen gegen das Austreten von wassergefährdenden Stoffen infolge Hochwassers, insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung gesichert werden.
Im Bebauungsplan ist das Plangebiet gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich zu kennzeichnen, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

8 Flächen für Aufschüttungen

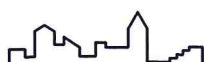
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen zur Modellierung des Geländes im geplanten Klimawandelgarten sind zulässig.

9 Hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

- 9.1 Entsprechend dem Eintrag im "Zeichn. Teil" wird das Planungsgebiet vorsorglich als hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich gekennzeichnet, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.



10 Artenliste

Die nachfolgenden Baumarten sowie Bäume vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

Sie wurden der Liste "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg", LfU, Karlsruhe 2002, für die Gemeinde Rust entnommen.

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

Kürzel Wissenschaftlicher Name (deutscher Name)

Große Bäume:

SEr	Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle)
Bi	Betula pendula	(Hänge-Birke)
Es	Fraxinus excelsior	(Gewöhnliche Esche)
SP	Populus alba	(Silber-Pappel)
SEi	Quercus robur	(Stiel-Eiche)
FUI	Ulmus minor	(Feld-Ulme)

Kleine bis mittelgroße Bäume:

FAh	Acer campestre	(Maßholder, Feld-Ahorn)
Hb	Carpinus betulus	(Hainbuche)
EWd	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
ZP	Populus tremula	(Zitterpappel, Espe)
VKi	Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
TKi	Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche)
SiW	Salix alba	(Silber-Weide)
SaW	Salix caprea	(Sal-Weide)
FW	Salix rubens	(Fahl-Weide)
KW	Salix viminalis	(Korb-Weide)

Sträucher:

Hri	Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Ha	Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel)
ZWd	Crataegus laevigata	(Zweiggriffeliger Weißdorn)
Pf	Euonymus europaeus	(Gewöchl. Pfaffenhütchen)
Fb	Frangula alnus	(Faulbaum)
Lig	Ligustrum vulgare	(Gewöhnlicher Liguster)
Sc	Prunus spinosa	(Schlehe)
HRo	Rosa canina	(Echte Hunds-Rose)
GW	Salix cinerea	(Grau-Weide)
PW	Salix purpurea	(Purpur-Weide)
MW	Salix triandra	(Mandel-Weide)
SHo	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
WS	Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)
GS	Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)

Des weiteren sind Arten zulässig, die im Zusammenhang der Darstellung von Themen des Naturzentrums "Rheinauen", wie z.B. Baum des Jahres, stehen.



B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Dachgestaltung

- 1.1 Die Festsetzung der Dachneigung erfolgt gemäß Eintrag im Plan
- 1.2 Es sind alle Dachformen zulässig.

2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

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

2.1 Gestaltung befestigter Flächen

Wege, Stellplätze und Freibereiche sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wasserdurchlässiges Betonpflaster, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) und einem geeigneten Unterbau auszuführen. Diese Flächen sind mit Gefälle zu den anschließenden unbefestigten Flächen herzustellen.



HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Weitergehende Bestimmungen und Hinweise des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

1.1 Altlasten

Im räumlichen Geltungsbereich des B-Plans sind 2 Altlasten/Altlastverdachtsflächen bekannt. (s. Eintrag im "Zeichn. Teil").

1.1.1 Altablagerung „Unter der Reute“, Flst. Nr. 1594, Obj. Nr. 00124

Bei der Altablagerung handelt es sich um eine ehemalige Senke, die von 1969 bis 1974 von der Gemeinde Rust mit Hausmüll, Bauschutt und Erdaushub verfüllt wurde. Heute befindet sich auf der Ablagerungsfläche die kreis-eigene Erdaushubdeponie Rust. Die Altablagerung wurde historisch und orientierend (technisch) untersucht und bei einer Altlastenbewertungskommissionssitzung am 28. März 1995 beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – auf Beweisniveau „BN 2“ hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden-Grundwasser2 in „Belassen zur Wiedervorlage“ (Kriterium: Entsorgungsrelevanz) eingestuft.

Eine Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass nach derzeitigem Kenntnisstand kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist. Die Einstufung ist demzufolge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

1.1.2 Altstandort „Busshard/Abbindeplatz Zimmerei“ Flst. Nr. 373, Obj. Nr. 03671

Der Abbindeplatz wurde von 1910 bis 1950 betrieben.

Der Altstandort wurde bei einer Altlastenbewertungskommissionssitzung am 12. November 1997 beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – auf Beweisniveau „BN 0“ hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ in „B=Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft.

Des Weiteren wurden die Altstandortfläche nach erfolgter Fortschreibung der Erfassung altlastverdächtiger Flächen und Altlasten (Nacherhebung) am 1. Oktober 2010 erneut bewertet und auf Beweisniveau „BN 1“ weiterhin in „Belassen zur Wiedervorlage (Kriterium Entsorgungsrelevanz) eingestuft.

Eine Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass nach derzeitigem Kenntnisstand kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist. Die Einstufung ist demzufolge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

- 1.1.3 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.
- 1.1.4 Bauanträge/Baumaßnahmen, welche den Bereich der Altablagerung "Unter der Reute" bzw. des Altstandortes "Busshard/Abbindeplatz Zimmerei" betreffen, sind dem LRA Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zur fachtechnischen Prüfung und Stellungnahme vorzulegen.

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

- 2.1 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.

3 Hinweis der Wehrbereichsverwaltung Süd

- 3.1 Das betroffene Gebiet liegt in der 1.800m-Zone des Schutzbereiches für die Bundeswehr-Verteidigungsanlage Rheinhausen. Die Bestimmungen des Gesetzes über die Beschränkung von Grundeigentum für die militärische Verteidigung (Schutzbereichsgesetz) sind zu beachten. Die grundsätzlichen Beschränkungen innerhalb des Schutzbereiches ergeben sich aus der Öffentlichen Bekanntmachung der Schutzbereichsanordnung des Bundesministeriums der Verteidigung vom 04.03.2010.

4 Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg - Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

4.1 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich nach Geologischer Karte innerhalb der Verbreitung von Auenlehm, der mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit ansteht. In Teilbereichen sind anthropogene Auffüllungen (insbesondere eine Bauschuttdeponie) bzw. ein See vorhanden.

Für die vorgesehenen Gebäude bzw. insbesondere den Aussichtsturm werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen, in welche ggf. die Standsicherheit der Bauschuttdeponie bzw. der Böschung miteinbezogen werden sollten.



Freiburg, den 16.04.2012 LIF-ta
20.06.2012 LIF-ba

Rust, den 2 JULI 2012

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

Gorecky, Bürgermeister

108Sch02.doc

