

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNG

zum Bebauungsplan " Hinter den Gärten II" , Gemeinde Rust (Ortenaukreis)

A Planungsrechtliche Festsetzung (§ 9 BauGB)

1. Art der Baulichen Nutzung
 - 1.1 Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil maßgebend.
 - 1.2 Im gesamten Geltungsbereich sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 nicht zulässig.
2. Zulässiges Maß der Baulichen Nutzung
 - 2.1 Das Maß der Baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzten Baugrenzen, Gebäudehöhen, Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und der Anzahl der maximalen Wohnungen.
Diese Festsetzungen erfolgen durch den Eintrag im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplans.
3. Stellplätze und Garagen
 - 3.1 Garagen sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur auf den festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Auf den Grundstücken auf denen die Flächen für Garagen und Nebengebäude im zeichnerischen Teil nicht gesondert dargestellt sind, gilt die LBO bzw. GaVO
 - 3.2 Je Wohnung sind auf eigenem Grund 2 Stellplätze herzustellen.
4. Bauweise
 - 4.1 In der offenen Bauweise sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
 - 4.2 In einem Teilbereich sind sowohl Einzel- als Doppelhäuser zulässig.
Die Abgrenzung geht aus dem "Zeichnerischen Teil" hervor.
 - 4.3 Die Stellung der Gebäude ist schematisch im "Zeichnerischen Teil" dargestellt, die eingetragene Firstrichtung ist zwingend.

5. Höhenlage der Gebäude
 - 5.1 Als Bezugshöhe für die Höhenlage und Höhenentwicklung der Gebäude gilt die Straßenoberkante in Gebäudemitte.
 - 5.2 Die Traufhöhen und Firsthöhen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Sie bestimmt das Abstandsmaß von Bezugshöhe Straßenoberkante bis zum Schnittpunkt Außenwandoberkante Dachhaut bzw. bis OK First.
 - 5.3 Die Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses darf nicht mehr als 1 m über der Bezugshöhe liegen. Eine Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche durch Abgrabungen ist nicht zulässig. Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von max. 30 cm zulässig.
Im Bereich von Erdterrassen sind ausnahmsweise Aufschüttungen bis zu einer Höhe von max. 90 cm zulässig, die Grundfläche dieser Erdterrasse darf max. 20 % der Gebäudegrundfläche betragen.
6. Elektrische Anlagen
 - 6.1 In den Anliegerwegen 1 und 2 sind Beleuchtungsmasten der öffentlichen Straßenbeleuchtung zur Aufstellung innerhalb der Privatgrundstücke vorgesehen. Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung, einschl. der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück i.S.d. § 126 BauGB zu dulden.
7. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
 - 7.1 Öffentliche Flächen
Gemäß zeichnerischer Festsetzung im Bebauungsplan sind in den Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen Bäume zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.
 - 7.2 Private Flächen
Für Einzelgrundstücke mit mehr als 800 m² Grundstücksfläche ist ein kleinkroniger Laubbaum gemäß zeichnerischer Festsetzung zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.
8. Bodenschutz
 - 8.1 Bei Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.
Die Erdarbeiten dürfen zum Schutz von Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei getrocknetem Zustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern. Im übrigen sollten Bauwege und Baustraßen nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

B Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

1. Dächer
 - 1.1 Als Dachformen sind geneigte Dächer zulässig
 - 1.2 Entlang der Ludwigstraße werden Satteldächer mit Ziegeln oder kleinformatischen Platten zwingend vorgeschrieben.

2. Begrenzung der Bodenversiegelung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - 2.1 Entsiegelung
Von vorhandenen, befestigten und versiegelten Flächen, die zu Vegetationsflächen umgenutzt und -gestaltet werden, sind die Beläge einschließlich Unterbau auszubauen. Anschließend sind die Flächen mit Oberboden - gegebenenfalls zusätzlich mit Rohboden aufzufüllen.
 - 2.2 Private Flächen
In der Gestaltung und Nutzung der nicht überbauten Flächen des Grundstücks ist die natürliche Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) vorzusehen. Ebenerdige Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
Als wasserdurchlässig gelten u.a. Kiesbelag, Rasenpflaster, mit mindestens 3 cm Fuge, Schotterrasen, Ökodrännpflaster, Dränasphalt.

3. Regenwasserableitung
 - 3.1 Öffentliche Flächen
Fuß- und Radwege außerhalb der Straßen und Plätze sind seitlich in die Vegetationsbereiche zu entwässern.
 - 3.2 Private Flächen
Versiegelte Freiflächen sind in die Vegetationsbereiche zu entwässern.
Die Sammlung von Regenwasser in Zisternen wird empfohlen.

4. Werbeanlagen
 - 4.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sollen am Gebäude angebracht werden. Werbeanlagen dürfen die Wandhöhe der Gebäude nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Fahnenwerbung sind nicht zulässig.
 - 4.2 Großflächige Werbetafeln für wechselnden Plakatanschlag sind nicht zulässig. Auf öffentlichem Gelände ist Plakatwerbung nur an baurechtlich zugelassenen Litfaßsäulen zulässig.

C Weitere Bestimmungen und Hinweise

1.0 Hinweise und Bestimmungen des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

1.1 Bauen im Grundwasser

Der mittlere Grundwasserstand beträgt	161,70 m ü. NN
Der höchste bekannte Grundwasserstand beträgt	163,30 m ü. NN

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 aus der Sicht der Gemeinde bzw. des Planers unumgänglich machen.

Die Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind zusätzliche Baumaßnahmen, wie z.B. der Einbau von Kiespackungen oder eine wasserdichte Kellerausführung (Wanne) mit Auftriebsicherung, erforderlich.

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. Diese Erlaubnis ist zu versagen, soweit von der beabsichtigten Benutzung eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu erwarten ist, die nicht durch Auflagen oder durch Maßnahmen einer Körperschaft des öffentlichen Rechts verhütet oder ausgeglichen wird. Antragsteller der wasserrechtlichen Erlaubnis ist der Planungsträger, der insbesondere bei der Durchführung eines Kennntisgabeverfahrens in der Verantwortung steht, den gesetzlichen Vorgaben nachzukommen.

Rechtsgrundlagen:

§ 3 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

§ 1a WHG

§ 3a Wassergesetz (WG)

1.2 Abwasserentsorgung

In welcher Form vor der geplanten Erschließung ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich wird (z.B. Anzeigeverfahren/Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis), ist im Sinne des § 45e WG und § 108 WG zu entscheiden. Im Zweifelsfall wird um vorherige Abstimmung gebeten.

Insofern Niederschlagswasser von mit Kupfer, Zink oder Blei abgedeckten Dächern versickert oder dezentral beseitigt werden soll, bedarf dies einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Niederschlagswasser darf nicht auf Altlastenflächen und altlastverdächtigen Flächen versickert oder dezentral beseitigt werden. Im Fas-

sungsbereich (Zone I) und in der Engeren Schutzzone (Zone II) vonWasserschutz- und Quellschutzgebieten ist eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser grundsätzlich nicht zulässig.

Rechtsgrundlagen:

§ 7 WHG

§ 45e WG.

§ 108 WG

VAwS

VwV des UVM vom 20.01.99 , Az.: 51-8914.10/14

Wassergefährdende Stoffe (VAwS)

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nur durch zugelassene Fachbetriebe (§ 19 1 WHG) errichtet werden. Ausnahmen hiervon regelt § 24 VAwS. Solche Anlagen sind nach den Regelungen des § 23 VAwS durch zugelassene Sachverständige oder näher bestimmte Anlagen auch durch Fachbetriebe auf den ordnungsgemäßen Zustand überprüfen zu lassen, und zwar:

1. vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung;
2. spätestens 5 Jahre, bei unterirdischer Lagerung in Wasserschutzgebieten und Quellschutzgebieten spätestens 2 1/2 Jahre nach der letzten Überprüfung;
3. vor der Inbetriebnahme einer länger als 1 Jahr stillgelegten Anlage;
4. wenn die Prüfung wegen der Besorgnis einer Wassergefährdung angeordnet wird;
5. wenn die Anlage stillgelegt wird.

Oberirdische Heizölverbrauchertankanlagen ab 1.000 l -10.000 l außerhalb von Wasserschutzgebieten sind nur erstmalig vor Inbetriebnahme zu prüfen. Diese können auch durch zugelassene Fachbetriebe nach § 19 1 WHG geprüft werden. Anlagen ab 5.000 l bedürfen einer baurechtlichen Genehmigung.

Hinweis

Anlagen sind als oberirdisch zu betrachten, wenn sämtliche Anlagenteile (Tank, Rohrleitungen, etc.) oberirdisch verlegt sind. Sobald ein Anlagenteil unterirdisch verlegt ist (z.B. erdverlegte Leitung), ist die gesamte Anlage als unterirdisch einzustufen. Ein im unterirdischen Keller aufgestellter Tank gilt bei Einhaltung der erforderlichen Wandabstände als oberirdisch.

1.3 Wasserversorgung

Das Baugebiet ist über die zentrale Wasserversorgung mit Trinkwasser zu versorgen. Ausreichende Druckverhältnisse im Leitungsnetz sind sicherzustellen. Die Wasserversorgungsanlage bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung.

Das Rohrnetz im Baugebiet ist so zu bemessen, daß im Hinblick auf die zu erwartenden Bedarfsmengen auch eine Brandwassermenge von mind. 13,3 l/s aus 2 benachbarten Hydranten entnommen werden kann. An keiner Stelle des Rohrnetzes darf der Betriebsdruck hierbei 15 m WS unterschreiten.

Hauptleitungen unter 100 mm Durchmesser dürfen nicht verlegt werden.

Zweckmäßig wird das Baugebiet durch eine Ringleitung erschlossen.

1.4 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten vor.

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) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

1.5 Abfallwirtschaft

Erdaushub

Erdaushub ist auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren. Unbelastetes Aushubmaterial soll innerhalb des Planungsgebietes zur Geländegestaltung verwendet werden.

Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen 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 m 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.

Auffüllungen

Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Planungsgebietes, z.B. zum Zweck des Erdmassenausgleiches oder der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden („Mutterboden“) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial) oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden (Einsatz dieses Recyclingmaterials nur außerhalb der Schutzzonen I und II von Wasserschutzgebieten). Baustellenmischabfälle sind gemäß der Abfallsatzung des Ortenaukreises einer Sortieranlage zuzuführen.

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.

Die Verwendung von teerhaltigem Straßenaufbruch und verunreinigtem Erdaushub, Bauschutt und Baustellenabfällen zur Auffüllung ist nicht zulässig. Diese Baurestmassen sind in gleicher Weise wie Chemikalienreste etc. nach Durchführung eines Entsorgungsnachweises an eine zugelassene Behandlungs- oder

Entsorgungsanlage abzugeben.

2.0 Hinweis des Landesdenkmalamtes Baden Württemberg

- 2.1 In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet liegt das denkmalgeschützte Anwesen *Ritterstraße 23, Flst.Nr. 20/1, Altes Schloß (Balthasar-Schlöbchen)*.
- 2.2 Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Plangebiet zutage treten, ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen.

3.0 Hinweis des Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Bei der Anlage von Erdwärmesonden ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers bis in ca. 30 m NN nicht zu erwarten, bei tieferen Sonden ist wegen stockwerksübergreifendem Grundwasserfluß eine durchgehende Ringraumabdichtung erforderlich.

4.0 Wasserversorgung-Entwässerung

Die Satzung der Gemeinde Rust über die Wasserversorgung und Entwässerung sind zu beachten.

5.0 Hinweis der Wehrbereichsverwaltung V

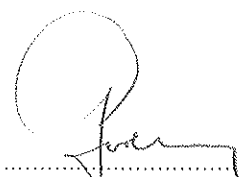
Das Planungsgebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des NATO - Reserveflugplatzes in Lahr. Es wird darauf hingewiesen, daß mit Belästigungen durch den Fluglärm (Tag und Nacht) zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

Rust, den 20.03.2000
geändert 15.05.2000
geändert 10.06.2000

Rust, den 10. Juli 2000

Architekturbüro Erny + Herzog
Draisstraße 6
77977 Rust

.....


.....

Gorecky, Bürgermeister

