

Schriftliche Festsetzungen - Bebauungsvorschriften
mit örtlichen Bauvorschriften

Fertigung: 1
Anlage: 2
Blatt: 1 - 7

zum Bebauungsplan „Mühlefeld – westlicher Teil“ 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 Sonstiges Sondergebiet – Freizeitpark (sonst. SO – Freizeitpark) nach § 11 BauNVO.
 - 1.1.2 Im sonst. SO – Freizeitpark sind nur zulässig:
 - 1. Fahrgeschäft (Indoor – Fahrgeschäft)
 - 2. Personalwohnungen
 - 3. Stellplätze
 Im Zeichnerischen Teil erfolgt hierzu eine Nutzungsgliederung.
 - 1.1.3 Die Nutzungsgrenze zwischen „nur Fahrgeschäft“ und „nur Personalwohnungen“ kann geringfügig überschritten werden.
- 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 in Verbindung mit der maximalen Höhe der baulichen Anlagen (Trauf- und Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe) festgesetzt.
 - 1.2.2 Die Grundflächenzahl ist im Zeichnerischen Teil (Anlage 1) festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die unter § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO angeführten Anlagen nicht mitzurechnen.
 - 1.2.3 Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen für den Bereich „nur Personalwohnungen“ sind in der Anlage 4 (Ansichten) festgesetzt (gemessen von Hinterkante Gehweg an der höchsten Stelle (164,84 m ü. NN) bis Unterkante Dachrinne bzw. Oberkante First).
 - 1.2.4 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen für den Bereich „nur Fahrgeschäft“ (gemessen von Hinterkante Gehweg an der höchsten Stelle (164,84 m ü. NN) bis Oberkante Gebäude) sind im „Zeichnerischen Teil“ (Anlage 1) festgesetzt.
 - 1.2.5 Die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhen für den Bereich „nur Fahrgeschäft“ durch Aufzugsüberfahrten und kulissenartig vorgeblendete Wandteile auf der Westseite (entlang des Mühlbaches) einschließlich eines Turmes mit einer Grundfläche von 10,00 x 8,50 m kann ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Ausnahmeregelung gilt nur auf einem 10,00 m breiten Streifen, gemessen von der westlichen Baugrenze (entlang des Mühlbaches).

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

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

1.4 Neben- und Versorgungsanlagen

Für Neben- und Versorgungsanlagen gilt § 14 BauNVO

1.5 Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Flächen für Stellplätze zulässig.

1.6 Grundwasserschutz

1.6.1 Bauen im Grundwasser ist nicht zulässig. Die Unterkante Bodenplatte muss über dem höchsten Grundwasserstand (163,30 m ü. NN) liegen.

1.6.2 Zum Schutz vor ansteigendem Grundwasser sind für Kellerräume deren Sohle weniger als 0,50 m über dem höchsten Grundwasserstand (163,30 m ü. NN) zu liegen kommt, entsprechende Vorkehrungen gegen drückendes Wasser zu treffen (Wanne, Statische Sicherung gegen Auftrieb).

1.6.3 Unterirdische Tankanlagen sind gegen Auftrieb zu sichern.

1.7 Immissionschutz

Die „immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel“ (IFSP) in der Anlage 9 der Satzung sind einzuhalten.
(siehe auch Schalltechnisches Gutachten – Anlage 8)

1.8 Grünordnerische Festsetzungen

1.8.1 Im „Zeichnerischen Teil“ sind Pflanzgebote (Bäume, Hecken) festgesetzt.

1.8.2 Es sind nur hochstämmige standortgerechte Laubbäume und standortgerechte Sträucher zulässig. Auf allergene Bepflanzungen wie z.B. Birke und Hasel sollte verzichtet werden.

1.8.3 Im „Zeichnerischen Teil“ sind private Grünflächen festgesetzt.

1.8.4 Gewässerrandstreifen

1. Im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind entlang des Mühlbaches bzw. der Elz zwei 5,00 m, breite Gewässerrandstreifen (private Grünflächen) festgesetzt.
2. Die in den Gewässerrandstreifen vorhandenen befestigten Flächen sind zu entsiegeln bzw. zu entfernen. Die befestigten Flächen sind in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz – Übersichtskarte 1 (Anlage 7) dargestellt.

3. Die Gewässerrandstreifen sind in ihrer gesamten Breite naturnah zu gestalten. Die vorhandene, relativ steile Uferböschung kann auf einer Breite von 5,00 m etwas abgeflacht werden.
4. Der vorhandene Bewuchs ist, so weit wie möglich, zu erhalten.
5. Werden Gehölze entfernt, so sind diese nachzupflanzen.
(Siehe auch OZ 1.8.2)
6. Innerhalb der Gewässerrandstreifen sind alle baulichen Anlagen verboten.
7. Innerhalb der Gewässerrandstreifen ist der Umgang mit wassergefährdeten Stoffen verboten.
8. Durch den Gewässerrandstreifen und über das Junkerbächle ist ein zusätzlicher Übergang (Notausgang) zulässig.

1.8.5 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Auf einem Teilbereich des Geländes zwischen dem Mühlbach und der Elz (Flst. Nr. 2966/2) sind die vorhandenen Koniferen sowie standortfremde Sträucher zu entfernen und durch heimische Arten zu ersetzen. Die vorhandenen Laubbäume sind zu erhalten.

Dieser Teilbereich ist im Zeichnerischen Teil (Anlage 1) und in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz – Übersichtskarte 1 dargestellt. Der südliche befestigte Uferabschnitt ist naturnah zu gestalten. Der befestigte Uferabschnitt ist in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz – Übersichtskarte 1 dargestellt.

1.9 Elektroversorgung

Die Elektroversorgung hat mittels Erdkabel zu erfolgen.

2.0 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 74 LBO)

2.1 Gebäude

Auf der Nordseite / Nordostseite (zu den angrenzenden Grundstücken Flst. Nr. 2976/1, 2977/1 und 2977/2) sind Balkone und Laubengänge nicht zulässig.

2.2 Gauben

Gauben sind nicht zulässig. Ausgenommen davon ist eine Wiederkehr auf der Ostseite (Hausener Str. / L 104)

2.3 Einfriedungen

2.3.1 Die Gesamthöhe der Einfriedigung entlang der Erschließungsstraße soll 1,50 m nicht überschreiten (gemessen ab Hinterkante Gehweg).

2.3.2 Die bestehende Grundstücksmauer auf Flst. Nr. 2966 entlang der Hausener Straße ist zu erhalten.

2.4 Zufahrten und Stellplätze

Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (z.B. großfugig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine). 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.

2.5 Aufschüttungen und Abtragungen

Aufschüttungen und Abtragungen auf dem Grundstück sollen die gegebenen Gelände- verhältnisse nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Gelände verhältnisse der Nachbar- grundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Abgrabungen dürfen nicht mehr als 0,50 m vom bestehenden Gelände abweichen. Aufschüttungen sind bis Straßenniveau zulässig.

3.0 Hinweise

3.1.0 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 (Gemeinde eigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- 2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.2.0 Hinweise zur Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

1. Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial) und aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen 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 Geländeniveau. 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.

3.3.0 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 durch die Gemeinde bzw. einen von der Gemeinde zu bestimmenden Sachkundigen abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Abnahmeniederschrift für Bauherr und Gemeinde ist anzufertigen.
3. Der Nachweis der Dichtheit für die Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN 1986 Teil 1 (Ausgabe 1988), Punkt 6.1.13, zu erbringen.
4. In den Anschlußleitungen an die öffentliche Kanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanal) müssen, soweit sie neu verlegt werden, 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.

3.4.0 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 Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

3.5.0 Hinweis zum Grundwasserschutz

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

3.6.0 Hinweise zum Denkmalschutz

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10 a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/205-2781 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Amt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.7.0 Hinweis zu Elektroversorgung

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

3.8.0 Hinweis zu Flachdächern

Eine Begrünung von Flachdächern wird empfohlen.

3.9.0 Hinweise zum Bauschutzbereich für den NATO Reserveflugplatz Lahr sowie für den Schutzbereich für die Verteidigungsanlage Rheinhausen

1. Sofern im Einzelfall eine Bauhöhe von 254,60 m ü. NN überschritten wird, sind die Einzelbaugesuche der Wehrbereichsverwaltung V zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.
2. Der Betrieb lichtbogenerzeugender Geräte (z.B. elektrischer Schweißgeräte) im Dauereinsatz sowie die Errichtung von Industrieanlagen, Kraftwerken, elektrischen Bahnen, Freileitungen über 10 kV, Relaisstellen von Fm-Netzbetreibern und Sendeanlagen von Funkamateuren sind ebenfalls genehmigungspflichtig.

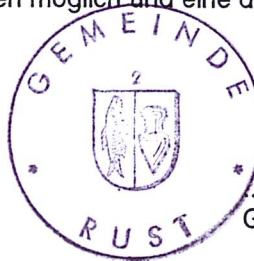
3.10.0 Hinweis zum Bauschutzbereich für den Flugplatz Lahr

Die Bestimmungen der §§ 12 ff Luftverkehrsgesetz (LuftVG) sind zu beachten.

3.11.0 Hinweise zur Geologie

- 3.11.1 Das Plangebiet liegt im Grenzbereich Rheinaue / Niederterrasse
Das Grundwasser ist z.T. bauwerksrelevant. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zu Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Grundwasser u. dergl.) wird empfohlen, frühzeitig geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro in Anspruch zu nehmen.
- 3.11.2 Bei der Anlage von Erdwärmesonden sind Beeinträchtigungen des Grundwassers bis zum Tiefenniveau 25,00 m ü. NN nicht zu erwarten. Darunter sind Beeinträchtigungen wegen Stockwerksverbindungen möglich und eine durchgehende Ringraumabdichtung erforderlich.

Gemeinde Rust, den..... - 6. Mai 2002



[Handwritten Signature]
Gorecky, Bürgermeister

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau • Planung
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18
Telefax 0761 / 3 91 59

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Rust

, den 06.05.2002

[Handwritten Signature]
Allgayer