

Fertigung: 1
Anlage: 5
Blatt: 1-13

Schriftliche Festsetzungen zum B-Plan "Östliche Erweiterung Bürgerpark" der Gemeinde Rust (Ortenaukreis)

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gemeinbedarfsfläche "sportliche und kulturelle Zwecke"

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "kulturelle und sportliche Zwecke" ist die Anlage eines Kultur- und Bürgerhauses (NZ 1) (für kulturelle Veranstaltungen, Bürgerversammlungen, Schul-Mensa, Gemeinderatssitzungen, Trauungen, Tagungen und Seminare sowie Touristinformation) zulässig.

Des Weiteren ist eine Mehrzweckhalle (NZ 2) für sportliche sowie kulturelle Veranstaltungen zulässig. Veranstaltungen in der Mehrzweckhalle mit Musikdarbietungen, maßgeblichem Besucheraufkommen (mehr als 400 Personen) und Veranstaltungsende nach 22.00 Uhr (vor allem Faschachtsveranstaltungen) sind nur als "Sonderfallveranstaltung" gemäß Abschnitt 4.4 der Freizeitlärmrichtlinie zulässig. Es ist nur max. eine Großveranstaltung im Jahr zulässig. (Auf die unter Pkt. 8.1 und 8.2 festgesetzten baulichen und technischen Maßnahmen wird verwiesen).

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind auch verschiedene Sportanlagen (Bolzplatz, Beachvolleyballfeld, 100 m-Bahn sowie Spiel- und Bewegungsflächen (Mehrgenerationen-Spielfläche) zulässig. Die Kleinspielfelder dürfen nur werktags zwischen 8.00 - 20.00 Uhr genutzt werden (s. Pkt. 5 Lärmschutz in der Begründung).

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Zahl der Vollgeschosse sowie die Wand- und Firsthöhe wird für das Planungsgebiet durch Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

2.2 Gebäudehöhe

Erdgeschossfußbodenhöhe

Eine Erdgeschossfußbodenhöhe wird nicht festgesetzt.

Der mittlere Grundwasser-Stand beträgt im Planungsgebiet 161,61 m ü. NN.

Eine Gründung des Kellergeschosses ist aufgrund des Grundwasserschutzes nicht unter 161,61 m ü. NN (mittlerer GW-Stand) zulässig.



2.2.1 Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe darf

in der NZ 1 max. 8,50 m

in der NZ 2 max. 10,50 m

betragen.

Die max. zulässige Wandhöhe wird gemessen ab OK Straßenmitte (Ellenweg) in der Mitte der jeweiligen Grundstücksseite bis OK Schnittpunkt aufgehende Außenwand mit OK Dachhaut.

2.2.2 Firsthöhe

Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude darf

in der NZ 1 max. 10,50 m

betragen.

Die max. Firsthöhe wird gemessen ab OK Straßenmitte (Ellenweg) in der Mitte der nördlichen Grundstücksseite bis OK First.

3 Bauweise

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

- 3.1 Im Planungsgebiet wird die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, d.h. es sind Baukörper mit einer Gesamtlänge bis max. 70 m zulässig.

4 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

- 4.1 Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
- 4.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

5 Flächen für Stellplätze

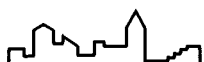
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

6 Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Östlich der Walter-Schießle-Straße ist im Bereich der geplanten Freianlagen der Mehrzweckhalle eine ca. 5 m x 5 m große Fläche zur Errichtung einer Trafostation zur Versorgung des Gebietes zugunsten der Netze BW GmbH ausgewiesen.



7 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b und c BauGB)

- 7.1 Im südöstlichen Bereich ist eine Fläche zur Anlage eines Versickerungsbeckens mit einer Größe von insgesamt ca. 3.600 m³ (zuzüglich erforderlicher Böschungen) zur Versickerung des anfallenden Regenwassers aus dem östlich angrenzenden geplanten Baugebiet "Ellenweg IV" sowie des Kultur- und Bürgerhauses ausgewiesen. Die genaue Ausformung und Lage des Beckens ist im Zuge der Freiflächengestaltung festzulegen.
- 7.2 Im nördlichen Bereich ist ein Standort zur Anlage eines Versickerungsbeckens mit einer Größe von insgesamt ca. 700 m³ (zuzüglich erforderliche Böschungen) zur Versickerung des anfallenden Regenwassers der Mehrzweckhalle und der angrenzenden Erschließung ausgewiesen. Die genaue Ausformung und Lage des Beckens ist im Zuge der Freiflächengestaltung festzulegen.
- 7.3 Das gesamte Planungsgebiet wird als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78 b Abs. 1 WHG gekennzeichnet. In diesem Gebiet ist sicherzustellen, dass
1. die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt,
 2. bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden; dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen;
 3. keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;
 4. bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden;
 5. sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden. Dies betrifft auch Jauche-, Gülle- und Silagesickersaftanlagen.



8 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Verminderung von Einwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Bauliche Schallschutzmaßnahmen

Beim geplanten Bürgerhaus dürfen die Gebäudeaußenbauteile die in Abschnitt 4.2 des Lärmschutzgutachtens für die effektive Luftschalldämmung angegebenen Werte $RA,C = R_w + C - uprog$ und $RA,C_{tr} = R_w + C_{tr} - uprog$ nicht unterschreiten. Insbesondere müssen die Fenster/Festverglasungen in der Südwestfassade des großen Saals einen Wert von $RA,C \geq 34$ dB aufweisen. Für den o. g. Sicherheitsbeiwert $uprog$ gilt in der Regel $uprog = 2$ dB, lediglich für Türen gilt $uprog = 5$ dB.

Sofern im Zuge des Planungsfortschritts von dem in Abschnitt 4.2 des Lärmschutzgutachtens beschriebenen Konstruktionsaufbau einzelner Bauteile abgewichen wird, ist nachzuweisen, dass die zur Ausführung kommenden Bauelemente hinsichtlich ihrer schalltechnischen Eigenschaften den hier beschriebenen Elementen mindestens gleichwertig sind. Ggf. kann die geringere Luftschalldämmung eines Bauteils auch durch Schallschutzmaßnahmen an anderen Bauteilen kompensiert werden oder auch der Nachweis geführt werden, dass sich die geringere Luftschalldämmung nicht relevant auf die Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft auswirkt.

8.2 Technische Schallschutzmaßnahmen

Da innerhalb der Nachtzeit eine natürliche Belüftung der lärmintensiven Räume nicht zulässig ist, ist der Einbau einer Lüftungsanlage in Mehrzweckhalle und Bürgerhaus erforderlich. Die über die Schallquellen der "lüftungstechnischen Anlagen" insgesamt ins Freigelände abgestrahlte Schallleistung ist einschließlich ggf. erforderlicher Zuschläge für die Geräuschauffälligkeit auf die nachfolgend angegebenen Werte zu begrenzen:

lüftungstechnische Anlage Mehrzweckhalle: $LW \leq 80$ dB(A)

lüftungstechnische Anlage Bürgerhaus: $LW \leq 75$ dB(A)

Je nach konkretem Standort dieser Anlagen sind diese Werte noch zu modifizieren. Außerdem gelten diese Werte für die Nachtzeit und die Situation "Regelfall"; "tags" sowie bei Sonderveranstaltungen "nachts" sind höhere, im konkreten Fall noch zu ermittelnde Werte zulässig.

Die Türflügel der Außentüren der Mehrzweckhalle in der Nordostfassade sind mit automatischen Türschließern auszustatten, um die Öffnungsdauer dieser Türen auf den jeweils für den Durchgang von Personen erforderlichen Zeitraum zu begrenzen. Auch beim Windfang des Haupteingangs der Mehrzweckhalle sind automatische Türschließer vorzusehen, und zwar zumindest für die inneren oder äußeren Türen des Windfangs, vorzugsweise aber für beide Türebene. Der Haupteingang (Tür "f") in der Nordostfassade des Bürgerhauses ist ebenfalls mit automatischen Türschließern auszustatten, sofern diese Tür nicht - wie in Anlage 4 des Lärmschutzgutachtens dargestellt - als Drehtür ausgeführt wird.

9 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- 9.1 Die vorhandenen Bäume auf den Flst.Nrn. 4567, 4568, 4568/2, 4569 und 4611 sind soweit möglich zu erhalten. Bei Abgang sind entsprechend Nachpflanzungen durchzuführen.
- 9.2 Entlang der Erschließungsstraße (Ellenweg) sind heimische standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, wobei nur eine Baumart (z.B. Spitzahorn, Hainbuche) zu verwenden ist; die Mindestqualität bzw. der Mindeststammumfang beträgt 12/14 cm.
- 9.3 Die öffentlichen Grünflächen beim Bürgerpark und der Mehrzweckhalle sind parkähnlich zu gestalten.
- 9.4 Auf den nicht befestigten Nebenflächen der Verkehrswege sind einheimische Laubbäume mit mind. 12-14cm StU zu pflanzen.
- 9.5 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft naturnah und nicht als klassische Parkanlage anzulegen und zu unterhalten, wobei heimische Gehölze zu verwenden sind.
Die gesamte Fläche wird mit Bäumen und Sträuchern (einzeln, in Gruppen) bepflanzt.
- 9.6 Die Versickerungsflächen sind dauerhaft mit autochthonem Saatgut zu begrünen (Flutrasen) und extensiv zu unterhalten, wobei die Funktion der Versickerung von Niederschlagswasser im Vordergrund steht. Aufkommendes Röhricht ist zu erhalten und zu pflegen. Um die Strukturvielfalt zu fördern, sind Flutrasenflächen und Röhrichtbestände im flächigen Wechsel zu entwickeln. Kleine Hügel und Inseln erhöhen die Strukturvielfalt sowohl optisch als auch naturschutzfachlich.
Anmerkung: Für die Einsaat und Bepflanzung der Flächen ist grundsätzlich autochthones Saatgut bzw. Pflanzgut von Mutterpflanzen aus regionalen Herkunftsgebieten zu verwenden.
- 9.7 Im östlichen Bereich des Planungsgebietes, östlich der geplanten Sportanlagen, ist eine 2 - 3-reihige dichte mit immergrünen Pflanzen durchsetzte und 1,50 m hohe Immissionsschutzhecke anzupflanzen.

10 Flächen oder Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

- 10.1 Während baulicher Tätigkeiten sind Beeinträchtigungen, z.B. Schadstoffeinträge in den Untergrund bzw. in das Grundwasser, zu vermeiden; die einschlägigen Vorschriften und Richtlinien sind einzuhalten.



- 10.2 Der Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen; die einschlägigen Gesetze (BodSchG) und Regelungen (DIN 18300, 18915, 19731) sind zu berücksichtigen. Der anfallende Bodenaushub ist auf den Baugrundstücken zur Geländegestaltung wieder einzubauen. Ein Überschuss aus Bodenaushub ist zu vermeiden (§ 10 Abs.1 BauGB und §10 Nr.3 LBO).
- 10.3 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 und Arbeitsgräben etc. verwendet werden.
- 10.4 Im gesamten Plangebiet sind insektenfreundlichen Außenbeleuchtung wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) oder Leuchtdioden (LED) sowie Leuchtgehäuse zu verwenden, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60° nicht übersteigen.
- 10.5 Rodungsarbeiten von Gehölzen sind außerhalb der Fortpflanzungszeiten der Vögel auszuführen, d.h. nicht zwischen 1. März und 30. September (vgl. Artenschutzrechtliche Beurteilung, LAUFER).
- 10.6 Der Abriss des Gebäudes sollte bestenfalls bis Ende Oktober stattfinden, um eine Gefährdung von Fledermäusen zu minimieren (zu diesem Zeitpunkt sind etwaige Wochenstuben bereits aufgelöst, die Tiere befinden sich jedoch noch nicht im Winterschlaf und sind somit noch mobil). Sollte ein Abriss später im Winter vorgesehen sein, so ist das betroffene Gebäude ab ca. Ende Oktober gut zu durchlüften und damit auszukühlen.
- Dadurch wird es als Winterquartier für Fledermäuse unattraktiv. Kontrolle des Gebäudes vor dem Abriss auf einen möglichen Fledermaus Besatz (Suche nach den Tieren selbst, als auch nach deren Spuren). Falls an dem Gebäude zahlreiche Spalten und Ritzen vorhanden sind, sollte vor dem Abriss eine Ausflugskontrolle erfolgen (vgl. Artenschutzrechtliche Beurteilung, LAUFER).
- 10.7 Die Vergrämung der Eidechsen im Eingriffsbereich muss von August bis Oktober oder Mitte März bis Mitte April stattfinden. Der Eingriffsbereich ist mit einem Reptilienzaun abzuzäunen, um ein Einwandern bzw. Rückwanderung der Tiere in den Eingriffsbereich zu vermeiden (vgl. Artenschutzrechtliche Beurteilung, LAUFER).
- 10.8 (CEF- Maßnahme Vögel): Anbringen von 3 Nisthilfen für Feldsperling im Bereich der Feldhecke, auf den CEF Flächen für den Steinkauz oder an entsprechenden Standorten im nahen Umfeld, bestenfalls in räumlicher Nähe (ca.50m) zueinander. Anbringen von 3 Nisthilfen für den Star auf den CEF Flächen für den Steinkauz oder an entsprechenden Standorten im nahen Umfeld. Anbringen eines Kolonienkastens beispielsweise am neuen Kindergarten. Die Standorte der Nisthilfen werden von der Ökologischen Bauleitung festgelegt (vgl. Artenschutzrechtliche Beurteilung, LAUFER).

- 10.9 (CEF-Maßnahme Vögel): Anlage einer Feldhecke (7.350m²) als Ersatzhabitat für Vögel infolge des Verlustes von Gehölzen bzw. Brutplätzen (vgl. Artenschutzrechtliche Beurteilung, LAUFER).
- 10.10 (CEF Maßnahme Zauneidechse): Anlage von 4 Steinriegel. Die Standorte werden von der Ökologischen Baubegleitung im Umfeld des Plangebiets, beispielsweise auf den Retentionsflächen, festgelegt. Sollte dies wider Erwarten nicht möglich sein, werden die Steinriegel in den CEF Flächen für den Steinkauz angelegt, wobei eine Umsiedlung der Zauneidechsen erfolgen muss. (in diesem Fall wäre Maßnahme V10 - s. Umweltbericht - nicht erforderlich)
- 10.11 (CEF Maßnahme Steinkauz): Für jedes betroffene Steinkauz-Revierpaar sind mindestens drei Nisthilfen erforderlich (Vorbeugung von Konkurrenzsituationen mit anderen Vogelarten, Schlafhöhlen). Da zwei Paare betroffen sind, müssen insgesamt mindestens 6 artenspezifische Nisthilfen ausgebracht werden, die von fachkundigen Personen ausgebracht werden (vgl. Artenschutzrechtliche Beurteilung, LAUFER).
- 10.12 (CEF Maßnahme Steinkauz): Entwicklung (Erweiterung) und Pflege von Streuobstbeständen, Kopfbäumen und baumbestandenem Grünland, Extensivierung von Grünland (siehe Abb.20 des Umweltberichts).
- Die Pflege besteht im Erhalt alter bestehender Bäume und der Durchführung von Pflegeschnitten unter Erhalt von Totholzstrukturen. Mit dem Setzen junger Obst- und Kopfbäume (regionaltypische Arten, bei Obstbäumen Hochstämme) sollen Lücken im Altbaumbestand geschlossen oder die Bestände erweitert werden. Die Baumdichte soll variieren, im Durchschnitt ca. 50 bis 70 Bäume pro ha. Eine Besonnung des Unterwuchses muss gewährleistet sein. Einige schon abgestorbene Bäume müssen als stehendes Totholz möglichst lange im Bestand belassen werden.
- Unter den Bäumen und im Umfeld ist die Entwicklung und Pflege von Extensivgrünland durchzuführen. Dazu muss je nach Ausgangsbestand der Anteil der Kräuter durch Einsaat mit autochthonem Saatgut erhöht werden. Kleinstrukturen wie Hecken, Krautsäume, Trockenmauern, Steinriegel, Totholzhaufen oder Zaunpfähle sollten auf ca. 10-15 % der Fläche zur Verfügung stehen. Bei Mangel an Sitzwarten können neben neu anzupflanzenden Einzelgehölzen auch Zaunpfähle Verwendung finden.
- Für die Nahrungssuche sind kurzgrasige Grünlandstrukturen von Bedeutung. Ein stetiges Angebot kurzgrasiger Bereiche innerhalb eines strukturierten Grünlandes ist Voraussetzung für eine gute Qualität des Nahrungshabitates und somit für die Verfügbarkeit von Nahrung.
- Ein Wechsel aus kurz- und langgrasigen Bereichen kann durch Beweidung oder Mahd erreicht werden. Pro Fläche müssen mindestens 2 Sitzwarten vorhanden sein oder angelegt werden.
- Für die Umsetzung der Maßnahmen für den Steinkauz wird ein Ausführungsplan erstellt, in dem die Einzelmaßnahmen flächenscharf festgelegt und die Ausführung und Pflege detailliert beschrieben werden.

11 Zuordnung landespflegerische Maßnahmen

(§ 1 BauGB i.V.m. §§ 135 a-c BauGB)

Durch die geplanten Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes erfolgen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt.

Die im Artenschutz vorgesehenen CEF- Maßnahmen für den Steinkauz werden naturschutzfachlich als Ersatzmaßnahmen angerechnet. Die bereitgestellte Fläche umfasst 11,33 ha. (Genaue Beschreibung s. Umweltbericht).



B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**§ 74 LBO****1 Dachgestaltung**

- 1.1 Die Dachneigung wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.
- 1.2 Unbeschichtete Metaldächer sind im Hinblick auf die geplante Versickerung unzulässig.

2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

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

2.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Wege, Platzflächen und Stellplätze dauerhaft als Grünfläche/Park anzulegen und zu unterhalten, wobei heimische Gehölze zu verwenden sind. Die gesamte Fläche wird mit Bäumen und Sträuchern (einzeln, in Gruppen) bepflanzt. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und in das Gestaltungskonzept der Parkanlage zu integrieren.

Für die Einsaat und Bepflanzung von Flächen ist grundsätzlich autochthones Saatgut bzw. Pflanzgut von Mutterpflanzen aus regionalen Herkunftsgebieten zu verwenden.

- 2.2 Parkierungsflächen sind mit stark wasserdurchlässigen Belägen Faktor $\leq 0,7$ (z.B. Großpflaster mit Rasenfuge) herzustellen, damit das Niederschlagswasser direkt versickern kann.

3 Beleuchtung

- 3.1 Im gesamten Plangebiet sind insektenfreundliche Außenlampen zu verwenden, wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) oder Leuchtdioden (LED), sowie Leuchtgehäuse, die gegen das Eindringen von Insekten geschützt sind und deren Oberflächen 60°C nicht überschreiten.

Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontlinie ($\gamma 90^{\circ}$) sowie eine nach außen gerichtete, Streulicht aussendende, Beleuchtung ist nicht zulässig.



HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Hinweis des Regierungspräsidiums Stuttgart - Ref. Denkmalpflege/ Archäologische Denkmalpflege

- 1.1 Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 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.

2 Hinweis des LRA Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

2.1 Grundwasserschutz

Aktuelle Auswertungen aus der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg ergaben für das Planungsgebiet "Östliche Erweiterung Bürgerpark" folgende Werte:

Mittlerer Grundwasserstand: 161,61 m ü.NN

Maximaler gemessener Grundwasserstand: 163,29 m ü.NN (GWM 120/067-3)

Eine Gründung des Kellergeschosses ist aufgrund des Grundwasserschutzes nicht unter 161,61 m ü.NN (mittlerer GW-Stand) zulässig.

Hinweis: Der max. gemessene GW-Stand resultiert aus Montagswerten. Der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert kann zwischen zwei Montagswerten liegen und damit evtl. noch höher sein.

Bauen im Grundwasser

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

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist ggf. auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.



Soweit bauliche Anlagen unter den mittleren Grundwasserstand eintauchen, liegt eine Gewässerbenutzung vor, für die zuvor ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen ist. Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Dies gilt insbesondere für unterirdische Tankanlagen.

Falls im Rahmen von Bauvorhaben eine Grundwasserabsenkung erforderlich wird, ist hierfür zuvor eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

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

2.2 Altlasten

2.2.1 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.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.

2.3 Bodenschutz

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

Dies bedeutet insbesondere, dass die im Rahmen von Bebauungsplänen geplante Flächeninanspruchnahme - zu der auch die Auffüllungsflächen für den anfallenden Erdaushub zählen - auf das unvermeidbare Maß beschränkt und eine optimale bauliche Verdichtung angestrebt wird.

Auflagen und Hinweise:

Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahme 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, die 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 Zwecke des Erdmassenausgleiches oder der 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 humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.

Zugangswegen, Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit stark wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, 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 und 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 nah 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.

3 Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

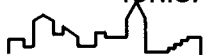
3.1 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Hochflutlehm) unbekannter Mächtigkeit.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Ggf. können lokale Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die nicht zur Lastabtragung geeignet sind, angetroffen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.



4 Hinweis der Deutschen Telekom AG

- 4.1 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; s. insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

5 Hinweis der Netze BW GmbH, Rheinhausen

- 5.1 Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Neubaugebietes ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen.

6 Hinweis des LRA Ortenaukreis - Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

6.1 Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

6.2 Abfallwirtschaftssatzung

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

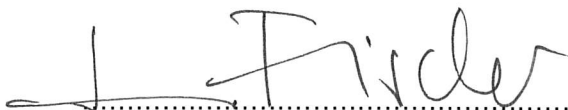
Freiburg, den 28.04.2014 LIF-ta
27.02.2017
01.03.2017
04.09.2017 LIF-ba
18.12.2017
10.04.2018

117Sch09.doc

24. April 2019
Rust, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER

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


.....

Planer


.....

Klare, Bürgermeister

