

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

VORENTWURF

Schriftliche Festsetzungen

B-Plan "Wasserpark"

des Zweckverbands Tourismus - Dienstleistung - Freizeit Ringsheim / Rust (Ortenaukreis)

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB nach
§ 4 Abs. 1 BauGB

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sondergebiet "Wasserpark, Beherbergung und Gastronomie"

(§ 11 Abs. 1 BauGB)

1.1.1 Innerhalb des Sondergebietes "Wasserpark" sind Nutzungen zulässig, die der vorgesehenen Zweckbestimmung nicht widersprechen. Hiermit gemeint sind Beherbergungsbetriebe, Gastronomie, Badebereiche mit zugehörigen Gebäuden, Rutschen, Wasserfahrgeschäfte und Spielbereiche sowie die zugehörigen Einrichtungen für Verwaltung und Betrieb des Wasserparks.

1.1.2 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45 691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilflächen W-1 bis W-7

und W-10 bis W-12: $L_{EK,tags} = 55 \text{ dB(A)}$; $L_{EK,nachts} = 40 \text{ dB(A)}$

Teilflächen W-8 und W-14: $L_{EK,tags} = 60 \text{ dB(A)}$; $L_{EK,nachts} = 45 \text{ dB(A)}$

Teilfläche W-9 und W-13: $L_{EK,tags} = 70 \text{ dB(A)}$; $L_{EK,nachts} = 55 \text{ dB(A)}$

Für die im "Zeichn. Teil" dargestellten, von dem durch die Werte $R = 3406356$ und $H = 5347870$ im Gauß-Krüger-Koordinatensystem definierten Bezugspunkt ausgehenden Richtungssektoren RS 1 bis RS 3 erhöhen sich die Emissionskontingente um folgende Zusatzkontingente:

$L_{EK,zus} = 10 \text{ dB(A)}$ in Richtungssektor RS 1 (10° bis 135°)

$L_{EK,zus} = 3 \text{ dB(A)}$ in Richtungssektor RS 2 (135° bis 145°)

$L_{EK,zus} = 10 \text{ dB(A)}$ in Richtungssektor RS 3 (145° bis 240°)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45 691: 2006-12, Abschnitt 5; für Immissionsorte innerhalb von Richtungssektoren ist L_{EK} durch $L_{EK} + L_{EK,zus}$ zu ersetzen.



Die Einhaltung (oder Unterschreitung) der Werte des Emissionskontingents ist jeweils bei der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Nutzungsänderung nachzuweisen. Bei diesem Nachweis sind aufgrund betriebsspezifischer Randbedingungen ggf. erforderliche Zuschläge (z. B. Impulshaltigkeit, Tonhaltigkeit usw.) entsprechend den Festlegungen in der TA Lärm [7] zu berücksichtigen.

1.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Privater Parkplatz"

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.2.1 Im Bereich der ausgewiesenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Privater Parkplatz" ist die Anlage von Stellplätzen zulässig.

Innerhalb des Parkplatzes ist ein Brunnenhaus für den geplanten Brauchwasserbrunnen mit max. 500 m² Grundfläche zulässig.

1.2.2 Im südwestlichen Bereich ist innerhalb des ausgewiesenen Baufensters die Erstellung eines Parkdecks zulässig.

2 Maß der Baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Für das Sondergebiet wird eine max. Grundfläche, eine Geschossflächenzahl (GFZ) sowie eine max. Wandhöhe gemäß Eintrag im Zeichn. Teil festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Im ausgewiesenen Sondergebiet darf die max. zulässige Wandhöhe, gemessen ab Höhenbezugspunkt von 166,00 m ü NN bis Schnittpunkt Außenwand mit OK Dachhaut max. 25 m betragen.

Die Überschreitung der max. zulässigen Wandhöhe durch untergeordnete Bauteile wie Aufzüge, Treppenhäuser, Dachaufbauten ist zulässig.

Sonderbauten (z.B. Wasserrutschen), die nicht als Gebäude im Sinne von § 2 LBO gelten, können auch höher als die max. festgesetzte Wandhöhe zugelassen werden, sofern sie nicht sonstigen Vorschriften widersprechen.

2.2.2 Die max. zulässige Wandhöhe für das geplante Parkdeck innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung darf max. 10,00 m betragen, gemessen ab Höhenbezugspunkt von 166,00 m ü. NN bis Schnittpunkt Außenwand mit OK Dachhaut.

3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Eintrag der Baugrenzen im „Zeichn. Teil“.

3.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Abstützungen für Fahrgeschäfte und Hochbahnen zulässig.



4 Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 4.1 Im Planungsgebiet verlaufen oberirdische 110 kV-, 220 kV-, 380 kV- sowie unterirdische Gasleitungen. Die im "Zeichn. Teil" eingetragenen Leitungskorridore sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

5 Nebenanlagen

(§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

- 5.1 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

6 Umgrenzung von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 6.1 Zur Rückhaltung und Versickerung des Dachflächenwassers sowie der teilbefestigten Hofflächen sind die im "Zeichn. Teil" ausgewiesenen Versickerungsmulden anzulegen.

Um die Versickerung zu gewährleisten, ist ein Bodenaustausch vorzunehmen.

7 Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 7.1 Innerhalb der privaten Grünflächen zwischen den Parkständen sind Entwässerungsmulden zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers anzulegen.

8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- 8.1 Die nicht überbauten Flächen des Parkplatzes (als Grünfläche ausgewiesene Randstreifen) sind mit artenreichem Saatgut einzusäen, wobei ein hoher Kräuteranteil (wärmeliebender Saum) beizumischen ist.

- 8.2 Die Entwässerungsmulden zwischen den Parkierungsflächen sind einzusäen (Sickerrasen) und mit Röhricht sowie Bäumen, z.B. Ahorn, Linde (150 Bäume pro 1.000 Stellplätze) zu bepflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

- 8.3 Zur inneren Gliederung und Akzentuierung sind auf den übrigen Grünflächen markant wachsende Einzelbäume und Baumgruppen, z.B. Eiche, Walnuss, anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- 8.4 Die äußeren Randzonen des Parkplatzes sind gemäß Festsetzung im mit Sträuchern und Bäumen, z.B. Hasel, Wildrosen, Hainbuche, zu bepflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- 8.5 Auf den vorübergehend beanspruchten Waldflächen (10m-Streifen) wird ein neuer Waldsaum gemäß FVA-Markblatt angelegt, der überwiegend aus Sträucher und Bäumen 2. Ordnung besteht.
- 8.6 Die Versickerungsflächen werden dauerhaft begrünt (Flutrasen) und extensiv unterhalten, wobei die Funktion der Versickerung von Niederschlagswasser im Vordergrund steht. Aufkommendes Röhricht ist zu erhalten und zu pflegen. Um die Strukturvielfalt zu fördern, werden Flutrasenflächen und Röhrichtbestände im Wechsel entwickelt.

9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 9.1 Der Fledermauskorridor am östlichen Rand des Wasserparks wird dauerhaft begrünt und als artenreiche Wiese entwickelt. Die Randbereiche werden mit Heckenstrukturen und einzelnen Bäumen bepflanzt, die den Fledermäusen als Leitstrukturen dienen. Unter der Hochspannungsleitung werden nur strauchartig wachsende Gehölze verwendet.

10 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§ 1 BauGB i.V.m. §§ 135 a + b BauGB)

- 10.1 Die im B-Plan zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Maßnahmen werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch den Bau des Wasserparks entstehen, als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

Hinweis: Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe, die durch den Bau des Wasserparks entstehen, ist innerhalb des Bebauungsplanes nicht möglich und wird mit dem Guthaben aus dem Ökokonto des Europa-Parks verrechnet.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

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

1.1 Gestaltung befestigter Flächen

Die Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigem Pflaster wie Großpflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteinen oder Ökopflaster herzustellen.

2 Rückhaltung von Oberflächenwasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2)

2.1 Das anfallende Oberflächenwasser der Parkplatzflächen ist breitflächig über die belebte Bodenzone in den geplanten Grünbereichen bzw. den Versickerungsmulden zu versickern.

2.2 Das anfallende Dachflächenwasser sowie Oberflächenwasser der Hofflächen im Sondergebiet ist in den ausgewiesenen Versickerungsmulden zurückzuhalten und zu versickern.

3 Beleuchtung

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

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Hinweis des Regierungspräsidiums Stuttgart, Landesamt für 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, Landesamt für 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 Weitergehende Bestimmungen und Hinweise des Landratsamts Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

2.1 Altlasten

- 2.1.1 Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten/Altstandorte vor.
- 2.1.2 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.

Freiburg, den 13.07.2015 LIF-ta

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

162Sch02.doc

.....
Dixa, Vorsitzender des Zweckverbandes

