

Fertigung: .....

Anlage: .....

Blatt: .....

## **Schriftliche Festsetzungen**

### **zur 3. Änd. Bebauungsplan "Wasserpark"**

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

#### **als B-Plans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 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)

Wird ergänzt um Pkt. 1.1.4 und 1.1.5

1.1.4 Innerhalb des Sondergebiets "Wasserpark, Beherbergung und Gastronomie" (NZ 1) ist im Geltungsbereich der 3. Änd. des B-Plans (Teilgeltungsbereich 1) eine Open-Air-Bühne und Zuschauertribüne für Veranstaltungen (Fernsehshow) und TV-Aufzeichnungen sowie eine Containeranlage für die Mitarbeiter der Produktion sowie für mitwirkende Künstler (Aufenthalt, Garderobe, kein Dauerwohnen) zulässig.

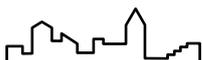
#### **1.1.5 Dauer der Nutzung / Bedingte Festsetzung**

(§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Die Nutzung des Sondergebiets "Wasserpark, Beherbergung und Gastronomie" im Teilgeltungsbereich 1 für eine Open-Air-Bühne mit Zuschauertribüne für Veranstaltungen und TV-Aufzeichnungen ist ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der B-Planänderung nur für einen Zeitraum von 5 Jahren zulässig.

Als Folgenutzung wird die ursprüngliche Nutzung gemäß den Planungsrechtlichen Festsetzungen 1.1.1 - 1.1.3 des rechtskräftigen B-Plans festgesetzt.

1.1.6 Innerhalb des Sondergebiets (NZ 4 / Teilgeltungsbereich 2) sind Wohn- und Waschcontainer als Dauerwohnen für Park-Mitarbeiter zulässig.



### 1.1.7 Dauer der Nutzung / Bedingte Festsetzung

(§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Die Nutzung des Sondergebiets "Wasserpark, Beherbergung und Gastronomie" (NZ 4) im Teilgeltungsbereich 2 für die Errichtung von Wohn- und Waschcontainern als Dauerwohnen für Park-Mitarbeiter ist ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der B-Planänderung nur für einen Zeitraum von 5 Jahren zulässig.

Als Folgenutzung wird die ursprüngliche Nutzung gemäß den Planungsrechtlichen Festsetzungen 1.2.1 - 1.2.3 des rechtskräftigen B-Plans festgesetzt.

## 2 Maß der Baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Pkt. 2.2 wird um die NZ 4 ergänzt.

- 2.2 Die max. Grundfläche von 95.000 m<sup>2</sup> wird als Grundfläche insgesamt für die Nutzungszonen 1 - 4 festgesetzt.

### 2.3 Höhe baulicher Anlagen

Pkt. 2.3.1 wird um die NZ 4 ergänzt.

- 2.3.1 Im ausgewiesenen Sondergebiet darf die max. zulässige Gebäudehöhe, gemessen ab Höhenbezugspunkt von 166,00 m ü NN bis OK Dachhaut in der Nutzungszone 1 max. 36,00 m, in der Nutzungszone 2 max. 20,00 m, in der Nutzungszone 3 max. 15,00 m, in der Nutzungszone 4 max. 8,00 m betragen.

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

Sonderbauten (z.B. Wasserrutschen, Wasserfahrgeschäfte, Wasserspielgeräte und Attraktionen), die nicht als Gebäude im Sinne von § 2 LBO gelten, sind innerhalb der Nutzungszonen 1 und 2 bis zu einer Gesamthöhe von 36,00 m zulässig, sofern sie nicht sonstigen Vorschriften widersprechen.

## 13 Flächen für Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

wird neu hinzugefügt

Im westlichen Teil des Teilgeltungsbereichs 1 der 3. Änd. des B-Plans ist eine Fläche zur Aufschüttung eines Erdwalls zulässig.

## 14 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

wird neu hinzugefügt

14.1 Während baulicher Tätigkeiten sind Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden; die einschlägigen Vorschriften und Richtlinien sind zu beachten (Grundwasserschutz).

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

Der Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen; die einschlägigen Gesetze (BodSchG) und Regelungen (DIN 18300, 18915 und 19731) sind zu berücksichtigen (Bodenschutz).

Das anfallende Aushubmaterial ist auf Schadstoffe zu überprüfen und ggf. fachgerecht zu entsorgen. Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer etc.) 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 (Bodenschutz).

14.3 Durch den Betreiber der Lautsprecheranlage ist sicher zu stellen, dass das Emissionskontingent tags von  $L_{EK} = 55$  dB(A) eingehalten wird. Sollen für den Probetrieb und für die Livesendungen unterschiedliche Lautstärken der Lautsprecherkonfigurationen gefahren werden, um das Emissionskontingent voll auszuschöpfen, sind jeweils andere Geräte-Setups zu verwenden, die durch entsprechende Vorkehrungen gegen zu lauten Betrieb gesichert werden müssen.

**Die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften sowie Hinweise bleiben von dieser Änderung unberührt.**

Freiburg, den 31.05.2022 LIF-ta  
07.07.2022

Ringsheim/Rust, den .....

185Sch03.doc

**PLANUNGSBÜRO FISCHER**



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

.....  
Planer

.....  
Dr. Klare, Vorsitzender des Zweckverbands



Planungsbüro Fischer

Günterstalstr. 32 ▪ 79100 Freiburg ▪ Tel. 0761/70342-0

Seite 3

Stand: 07.07.2022