

**Schriftliche Festsetzungen**  
**zum B-Plan "Ettenheimer Weg III"**  
**der Gemeinde Rust (Ortenaukreis)**

Fertigung: .....<sup>1</sup>.....  
Anlage: .....<sup>3</sup>.....  
Blatt: .....<sup>1-11</sup>.....

**Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB**

---

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB**

---

### **1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA**

(§ 4 BauNVO)

Innerhalb der als allgemeines Wohngebiet - WA - ausgewiesenen Flächen sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO aufgeführten Anlagen unzulässig.

Des Weiteren sind Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO nicht zulässig.

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) werden durch Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

#### **2.2 Gebäudehöhe**

Die Gebäudehöhen sind im Bauantrag durch einen Geländeschnitt unter Angabe von Geländehöhen in m über NN nachzuweisen.

##### **2.2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe**

Eine Erdgeschossfußbodenhöhe wird nicht festgesetzt.

Der mittlere Grundwasser-Stand beträgt im Planungsgebiet 161,61 m ü. NN, der höchste Grundwasserstand 163,29 m ü. NN (zugrundegelegt sind die Daten der Messstelle 120/067-3 Ettenheimer Weg III).

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



### 2.2.2 Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe darf max. 7,50 m betragen.

Die max. zulässige Wandhöhe wird gemessen ab OK Straßenmitte in der Mitte der Grundstücksseite, von der es seine Zufahrt erhält bis OK Schnittpunkt aufgehende Außenwand mit OK Dachhaut.

### 2.2.3 Firsthöhe

Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude darf max. 13,00 m betragen.

Die max. Firsthöhe wird gemessen ab OK Straßenmitte in der Mitte der Grundstücksseite, von der es seine Zufahrt erhält, bis OK First.

## 3 Bauweise

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

Es wird die "offene Bauweise" (o) nach § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

## 4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO sowie § 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig.

4.2 Bei paralleler Anordnung von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 0,50 m zur Verkehrsfläche, bei senkrechter Anordnung ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

4.3 Bei den an den Inneren Ring angrenzenden Grundstücken ist pro Grundstück eine Zufahrt mit einer Breite von max. 6,0 m zulässig. Die genaue Lage der Zufahrt wird im Zeichnerischen Teil nicht festgelegt.

## 5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird mit 3 Wohnungen pro Gebäude festgesetzt.

## 6 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Bei den im Zeichnerischen Teil mit "V" gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen handelt es sich um Verkehrsgrünflächen, die entsprechend der Ziffer 7.2 anzulegen und zu unterhalten sind.

6.2 Die an der östlichen Planungsgebietsgrenze ausgewiesene 10,0 m breite private Grünfläche dient als Abstandsfläche zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung (Schutz vor Spritzmittelabdrift) und ist nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Personen vorgesehen.



## **7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### **7.1 Straßenbepflanzungen / Öffentliche Flächen**

Im Bereich öffentlicher Grünflächen, Verkehrsgrünflächen sowie Verkehrsflächen sind entlang der Erschließungsstraßen die im Zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume anzupflanzen.

Es sind standortgerechte heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 12/14 zu verwenden. Aus gestalterischen Gründen ist je Straßenzug nur eine Baumart (z.B. Spitzahorn, Hainbuche) zu verwenden. An Gestaltungsschwerpunkten wie z.B. Einmündungen oder Stellplätzen sind moderat wachsende ortsbildprägende Einzelbäume (z.B. Linde, Eiche) anzupflanzen. Geringe Standortabweichungen sind zulässig. Eine ausreichend dimensionierte Baumscheibe ist jeweils anzulegen und mit standortgerechten niedrigen Bodendeckern zu bepflanzen oder mit Rasen anzulegen sowie auf Dauer zu unterhalten. Bei Absterben der Bäume sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

### **7.2 Bepflanzung der "Verkehrsgrünflächen"**

Die nicht versiegelten Flächen im öffentlichen Verkehrsraum werden als Landschaftsrasen (extensive Pflege, keine Bodenmelioration) angelegt.

### **7.3 Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen**

Die nicht befestigten Grundstücksflächen auf den privaten Grundstücken sind dauerhaft als Rasen, Staudenflächen oder teilweise als Flächen zur Eigenversorgung anzulegen und zu unterhalten, Koniferen sind ausgeschlossen. Es sind ausschließlich standortheimische Gehölze zu verwenden.

## **8 Auffüllung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die Baugrundstücke sind auf Straßenniveau aufzufüllen.

## **9 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

### **9.1 Sichtflächen**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder der zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen von Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichthinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume (Hochstämme), Lichtmaste und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.



## 10 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

- 10.1 Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
- 10.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig.

## 11 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Das Niederspannungsnetz und das Telefonnetz werden in Kabel ausgeführt. Die Versorgungsunternehmen sind berechtigt, im Zuge der Erschließung des Baugebiets die Hausanschlusskabel auf die Baugrundstücke zu legen.



## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## § 74 LBO

### 1 Dachgestaltung

- 1.1 Es sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Bei gegeneinander versetzten Pultdächern dürfen die Gebäudeteile in der Höhe um max. 1,50 m und in der Länge insgesamt um max. 4,00 m voneinander abweichen.
- 1.2 Die Dachneigung für Hauptgebäude wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt. Für untergeordnete Bauteile (wie z.B. Eingangsüberdachungen, o.ä.) ist auch eine Dachneigung < 15° zulässig.  
Für Nebengebäude, Garagen und Carports wird keine Dachform und -neigung festgesetzt.
- 1.3 Dachgauben dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht übersteigen.  
Der Dachansatz bei Schleppegauben sowie der Nebenfirst bei Giebel- und Dreiecksgauben muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen. Der Abstand zu den Ortgängen muss mind. 1,00 m betragen.“

### 2 Stellplatzverpflichtung

Pro Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze nachzuweisen.

### 3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

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

#### 3.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und Vorgärten

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

#### 3.2 Gestaltung befestigter Flächen

Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind auf ein Minimum zu beschränken.

Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung/Faktor  $\leq 0,7$  (z.B. wasserdurchlässiges Betonpflaster, Rasengitterstein, Pflaster mit Rasenfugen, Kies oder Schotterrasen) und einem geeigneten Unterbau auszuführen. Ausgenommen hiervon ist nur der direkte Zugangsweg zum Hauseingang. Diese Flächen sind mit Gefälle zu den anschließenden unbefestigten Flächen herzustellen.



#### **4 Antennenanlagen**

Pro Gebäude darf nur eine sichtbare Außenantennenanlage für den herkömmlichen und Satellitenempfang eingerichtet werden.

#### **5 Rückhaltung von Oberflächenwasser**

Auf den zu erschließenden Grundstücken wird für die Bewässerung von Garten- und Grünanlagen der Einbau von Zisternen empfohlen. Die technischen Anforderungen hinsichtlich der Sammlung und Ableitung sind dabei zu beachten.



## HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

### 1 Hinweis des Regierungspräsidiums Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege/ Archäologische Denkmalpflege

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 Grundwasserschutz

Aktuelle Auswertungen aus der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg ergaben für das Planungsgebiet "Ellenweg IV" folgende Werte:  
Mittlerer Grundwasserstand: 161,61 m ü.NN  
Maximaler gemessener Grundwasserstand: 163,29 m ü.NN (GWM 120/067-3, Ettenheimer Weg)

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 Bebauungsgebiets, 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 Oberflächenwässer 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.

Zugangswege, Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit 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 der Deutschen Telekom Technik GmbH**

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

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 die Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

### **4 Hinweis des RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau**

#### **4.1 Geotechnik**

Das LGRB empfiehlt die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Hochflutlehm) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.



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.

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.

## **5 Hinweis der Netze BW Rheinhausen**

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 - Amt für Landwirtschaft**

Bei der ortsüblichen Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen ist mit möglichen Emissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu rechnen. Diese sind als ortsüblich einzustufen und zu tolerieren.

## **7 Hinweise des LRA Ortenaukreis – Eigenbetrieb Abfallwirtschaft**

### **7.1 Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke**

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

### **7.2 Abfallwirtschaftssatzung**

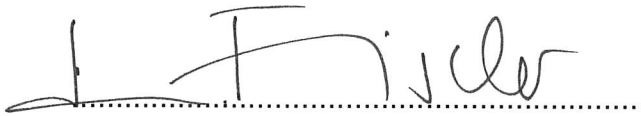
Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

Freiburg, den 11.09.2019 LIF-ta-ba  
08.01.2020

Rust, den ..... 23. JAN. 2020 .....

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

Bürgermeisteramt  
77677 RUST  
Odenkreis



Planer



Klare, Bürgermeister

 141Sch04.doc