

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Kühläger und Oberfeld II" der Gemeinde Rust,
(Ortenaukreis)

- A** Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)
- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO
- 1.1.1 Innerhalb der als "Allgemeines Wohngebiet" - WA - ausgewiesenen Fläche sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 aufgeführten Nutzungen unzulässig.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) erfolgt gemäß den Eintragungen im Plan.
- 3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.v.m. § 22 BauNVO)
- 3.1 Im "Allgemeinen Wohngebiet" wird die "offene Bauweise" (o) nach § 22 BauNVO festgesetzt.
- Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 4.0 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 4.1 Für die geplante Bebauung innerhalb der Nutzungszone 1 wird festgesetzt, daß max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind.
- 4.2 Für die bestehende Bebauung innerhalb der Nutzungszone 2 wird festgesetzt, daß max. 3 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind.
- 5.0 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 5.1 Garagen sind, sofern nicht im Wohngebäude integriert, als Garage mit geneigtem Dach oder als überdachter Stellplatz (Carpport) zu errichten.

- 5.2 Die Garagen sind nahe der Erschließungsanlage zu errichten. Die Hinterkante der Garage darf die des Wohngebäudes um max. 1,50 m überschreiten.
- 5.3 Sowohl bei paralleler als auch bei rechtwinkliger Anordnung von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 1,00 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.
- 5.4 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der dafür im "Zeichnerischen Teil" ausgewiesenen Bereiche zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 6.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Die als "Verkehrsberuhigter Bereich" ausgewiesenen und als solche im Plan dargestellten Verkehrsflächen sind entsprechend zu gestalten.
- 7.0 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 7.1 Auf jedem privaten Grundstück ist mindestens ein einheimischer Laubbaum oder Obstbaum oder alternativ 5 einheimische Sträucher bzw. dorftypische Blütensträucher anzupflanzen und zu unterhalten.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO)

1.0 Gebäudetiefe

Für geplante Wohngebäude wird eine max. Gebäudetiefe von 12,00 m festgesetzt. Die Gebäudetiefe wird rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung des jeweiligen Gebäudes gemessen.

2.0 Gebäudehöhe

- 2.1 Bei geplanten Gebäuden darf die zulässige Wandhöhe der Gebäude, gemessen von OK Erdgeschoß Rohfußboden bis Schnittpunkt Außenwand/OK Dachhaut max. 4,00 m betragen
- 2.2 Bei geplanten Gebäuden darf die zulässige Firsthöhe der Gebäude gemessen von OK Erdgeschoß Rohfußboden max. 10,70 m betragen.
- 2.3 Die Gebäudehöhen sind im Bauantrag durch einen Geländeschnitt unter Angabe von Geländehöhen in m über NN nachzuweisen.

3.0 Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf nicht höher als 0,80 m betragen, gemessen ab Straßen- bzw. Gehwegoberkante in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält bis Oberkante Erdgeschoß Rohfußboden.

4.0 Fassade

Die Fassaden sind als Putz- oder Holzfassaden auszubilden. Fassadenteile aus Beton und Glas sind zulässig. Ausgeschlossen sind Verkleidungen aus Kunststoff, Blech und ähnlichem Material. Die farbige Gestaltung der Fassaden ist mit gedeckten Farbtönen durchzuführen. Ausnahmen können bei kleinteiligen untergeordneten Bauteilen vorgenommen werden (Fensterrahmen, Geländer etc.).

5.0 Dachgestaltung

- 5.1 Bei Einzelhäusern sind Sattel- und Walmdächer zulässig.
- 5.2 Die Dachneigung für Hauptgebäude wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.
- 5.3 Garagen mit Flachdach sind unzulässig. Die Dachneigung bei Garagen muß mind. 18° betragen.
- 5.4 Bei Wohngebäuden sind als Dacheindeckung nur Ziegel oder Dachsteine in rot bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Nicht zulässig sind schwarze oder anthrazitfarbene Dacheindeckungen sowie Wellzementplatten. Bei Garagen sollte die Dacheindeckung in Material und Farbe dem der Hauptbaukörper entsprechen.

5.5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, insbesondere Dachgauben und ähnliche Aufbauten sind zulässig, wenn durch sie die harmonische Gesamtwirkung des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

5.6 Als Dachaufbauten sind nur Schlepp-, Giebel- und Dreiecksgauben zulässig. Dachaufbauten sind nur bis zu 1/3 der Länge der zugehörigen Dachseite zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen muß mind. 1,5 m betragen. Zwischen mehreren Gauben ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.

Die Mindestdachneigung für Schleppgauben beträgt 15°; der Dachansatz muß mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Giebelständige- und Dreiecksgauben müssen mindestens dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen, der Nebenfirst muß mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

5.7 Dacheinschnitte sind nur bis zu 1/3 der Länge der zugehörigen Wandfläche zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen muß mindestens 1,50 m betragen. Zwischen mehreren Dacheinschnitten ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.

5.8 Es sind Dachüberstände von mind. 0,50 m (waagrecht gemessen) an der Traufe und mind. 0,40 m am Ortgang herzustellen. Nicht zulässig sind senkrecht über die Außenwände heruntergezogene Dachflächen. Dachvorsprünge bis 0,80 m sind generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6.0 Einfriedigungen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur bis zu einer Gesamthöhe von max. 0,80 m über Straßenoberkante zulässig.

7.0 Gestaltung der unbebauten Flächen

7.1 Die befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind auf ein Minimum zu reduzieren. Hofflächen und Zufahrten sowie Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasenpflaster und Verbundsteinpflaster in Sand verlegt) auszubilden. Die befestigten Flächen sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen auszubilden.

C Bestimmungen, Hinweise und Empfehlungen

1.0 Hinweis des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg

Sofern Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten oder Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist gemäß § 20 DSchG das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen.

2.0 Hinweise der Wehrbereichsverwaltung V

2.1 Bauschutzbereiche gemäß Luftverkehrsgesetz (Luft VG).
Die max. Bauhöhe von 254 m. ü.NN darf nicht überschritten werden.

2.2. Schutzbereich gemäß Schutzbereichsgesetz (SchBG).

Das Planungsgebiet berührt die 1800 m Schutzzone im Schutzbereich der Verteidigungsanlage Rheinhausen. Die Genehmigung durch die Wehrbereichsverwaltung V (Schutzbereichsbehörde) ist erforderlich, wenn künstliche Erhebungen, Bauten und Anlagen sowie land- und forstwirtschaftliche Bepflanzungen angelegt oder errichtet werden, die eine Höhe von 1/20 der Entfernung zum nächstgelegenen Antennenelement überschreiten.

Freiburg, den 28.09.1994
30.09.1994 *

Rust, den 19. Dez. 1994

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
GÜNTERSTALSTR. 32 79100 FREIBURG




.....
Planer


.....
Bürgermeister

Zugehörig zur Satzung vom

19. Dez. 94

Offenburg, den 03. FEB. 1995
Landratsamt Ortenaukreis



[Handwritten signature in blue ink]

