

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mühlefeld" der Gemeinde Rust (Ortenaukreis)

Die 1. Änderung des B-Planes umfaßt die Flst.-Nrn. 5967, 5984, 5989, 5990, 5991, 5992 sowie Teilbereiche der Flst.-Nrn. 5988, 5993 und einen Teilbereich der 104.

Die Änderungen bzw. Ergänzungen, die sich bei den Festsetzungen ergaben, werden daher im folgenden Text zur besseren Übersichtlichkeit **fett** gedruckt und mit * gekennzeichnet. Der "Zeichnerische Teil" wird durch ein Deckblatt im Bereich der o.g. Flst.-Nrn. geändert.

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO werden Ausnahmen nach § 4 (3) Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

1.2.1 Die Mischgebietsfläche mit der Nr. 12 der Nutzungsschablone wird gemäß § 1 (4) BauNVO wie folgt geliedert:

In dem zwischen L 104 und der Abgrenzungslinie für "Flächen mit Auflagen zum passiven Lärmschutz" gelegenen Bereich werden eigenständige Wohngebäude gemäß § 6 (2) Ziffer 1 ausgeschlossen.

1.2.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO werden im gesamten Mischgebiet Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO ausgeschlossen.

1.3 Nebenanlagen

Nebengebäude sind nur innerhalb der bebaubaren Fläche zugelassen. Sie sind nur zulässig als Holzkonstruktion oder in der Ausführungsart des Hauptgebäudes.

1.4 Gebäudehöhen

- 1.4.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO in Verbindung mit § 16 (4) BauNVO als Höchstgrenze in Teilbereichen auch als Mindestgrenze durch Angabe der Traufhöhe in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt ist dabei das anschließende Straßenniveau (Hinterkante Verkehrsfläche) in Höhe der Gebäudemitte, oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenseite der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachhaut.

- 1.4.2 Die Firsthöhe darf die zulässige Traufhöhe um max. 6,0 m übersteigen.
- 1.4.3 Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß darf den in 1.4.1 genannten unteren Bezugspunkt um max. 1,0 m übersteigen.
- 1.4.4 Der Kniestock darf, gemessen ab Oberkante des Rohfußbodens im Dachgeschoß bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungswand mit der Unterkante Sparren eine Höhe von 0,9 m nicht überschreiten.
- 1.4.5 Ausnahmen von den vorstehend festgesetzten Gebäudehöhen können zugelassen werden, bei Umbau, Ausbau oder Erweiterung vorhandener Gebäude zur Anpassung an bestehende Bezugshöhen.
- *1.4.6 Für die Nutzungszone 12 wird in der Nutzungsschablone im "Zeichnerischen Teil" eine max. 3-geschossige Bebauung festgesetzt, wobei das 3. Geschoß nur als zurückgesetztes Staffelgeschoß zulässig ist. Eine durchgehende 3-geschossige Bebauung ist nicht zulässig. Dabei muß das Staffelgeschoß um mind. 1/3 gegenüber der Grundfläche des Gebäudes deutlich zurückgesetzt sein, d.h. das Staffelgeschoß darf max. 2/3 der Grundfläche des EG betragen.

1.5 Grund- und Geschoßflächenzahl

- 1.5.1 Bei der Ermittlung der Grund- und Geschoßflächenzahl sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes gelegenen Gemeinschaftsanlagen für Garagen und Stellplätze der maßgeblichen Grundstücksfläche hinzuzurechnen.
- *1.5.2 Innerhalb der als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen müssen die Flächen von offenen Stellplätzen, die mit offenporigen und versickerungsfähigen Materialien/Belägen wie z.B. mit Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster befestigt werden, bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) nicht berücksichtigt werden.

1.6 Abweichende Bauweise

1.6.1 In den in den Nutzungsschablonen mit a1 bezeichneten Gebieten wird gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt:

- a) wie in der offenen Bauweise sind nur Einzelhäuser zugelassen
- b) abweichend von der offenen Bauweise gilt für Grenzgaragen folgendes:

Innerhalb der im Plan durch Einschrieb Ga markierten Flächen für Garagen sind diese an die Grenzen zu bauen. Hierbei entfallen die Abstandsflächen für Garagen einschließlich Nebenräumen und Hobbyräumen, wenn eine Gesamthöhe von 6,0 m, eine Wandfläche zur Nachbargrenze von 30 m² und eine Traufhöhe von 3,0 m nicht überschritten werden.

1.6.2 In den in den Nutzungsschablonen mit a2 bezeichneten Gebieten wird abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt:

- a) wie in der offenen Bauweise werden nur Doppelhäuser zugelassen.
- b) abweichend von der offenen Bauweise gilt für Grenzgaragen folgendes:

Innerhalb der im Plan durch Einschrieb Ga markierten Flächen für Garagen sind diese an die Grenzen zu bauen. Hierbei entfallen die Abstandsflächen für Garagen einschließlich Nebenräumen und Hobbyräumen, wenn eine Gesamthöhe von 6,0 m, eine Wandfläche zur Nachbargrenze von 30 m² und eine Traufhöhe von 3,0 m nicht überschritten werden.

1.6.3 In den in den Nutzungsschablonen mit a2 bezeichneten Gebieten wird abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt:

- a) abweichend von der offenen Bauweise gilt Kettenhausbebauung wie folgt:

An die im Plan durch Dreieckspfeil näher markierten Grenzen ist in Pfeilrichtung heranzubauen. Die seitlichen Grenzbereiche zwischen den Gebäuden sind durch Grenzgaragen (siehe b) zu schließen. Strassenseits ist durch Hauptgebäude und Garage eine mindestens eingeschossige, geschlossene - an den Endgrundstücken der Kettenhausgruppe eine einseitig geschlossene - Gebäudeanordnung herzustellen.

- b) abweichend von der offenen Bauweise gilt für Grenzgaragen folgendes:

Innerhalb der im Plan durch Einschrieb Ga markierten Flächen für Garagen sind diese an die Grenzen zu bauen. Hierbei entfallen die Abstandsflächen für Garagen einschließlich Nebenräumen und Hobbyräumen, wenn eine Gesamthöhe von 6,0 m, eine Wandfläche zur Nachbargrenze von 30 m² und eine Traufhöhe von 3,0 m nicht überschritten werden.

- 1.6.4 In den in den Nutzungsschablonen mit a4 bezeichneten Gebieten wird abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt:

- a) abweichend von der offenen Bauweise gilt Kettenhausbebauung wie folgt:

An die im Plan durch Dreieckspfeil näher markierten Grenzen ist in Pfeilrichtung heranzubauen. Überschreitet die Grenzbebauung eine Länge von 10 m, so sind die rückwärtigen Gebäudebereiche, die dieses Maß überschreiten, traufständig zur Nachbargrenze hin anzuordnen.

An der gegenüberliegenden Grenze ist die Garage als Grenzgarage zu errichten (siehe b). Straßenseits ist durch Hauptgebäude und Garage eine mindestens 1-geschossige geschlossene Gebäudeanordnung herzustellen.

- b) abweichend von der offenen Bauweise gilt für Grenzgaragen folgendes:

Innerhalb der im Plan durch Einschrieb Ga markierten Flächen für Garagen sind diese an die Grenzen zu bauen. Hierbei entfallen die Abstandsflächen für Garagen einschließlich Nebenräumen und Hobbyräumen, wenn eine Gesamthöhe von 6,0 m, eine Wandfläche zur Nachbargrenze von 30 m² und eine Traufhöhe von 3,0 m nicht überschritten werden.

- 1.6.5 In den in den Nutzungsschablonen mit a5 bezeichneten Gebieten wird abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt:

- a) abweichend von der offenen Bauweise gilt Kettenhausbebauung wie folgt:

Der Bereich zwischen dem Hauptgebäude und der Kettenhausbebauung (a4) an der Südgrenze ist mit Garagen (siehe b) so zu schließen, daß straßenseits innerhalb der bebaubaren Fläche eine mindestens 1-geschossige geschlossene Gebäudeanordnung entsteht.

b) abweichend von der offenen Bauweise gilt für Grenzgaragen folgendes:

Innerhalb der im Plan durch Einschrieb Ga markierten Flächen für Garagen sind diese an die Grenzen zu bauen. Hierbei entfallen die Abstandsflächen für Garagen einschließlich Nebenräumen und Hobbyräumen, wenn eine Gesamthöhe von 6,0 m, eine Wandfläche zur Nachbargrenze von 30 m² und eine Traufhöhe von 3,0 m nicht überschritten werden.

1.7 Garagen und Stellplätze

* **Die Festsetzungen 1.7.1 - 1.7.7 gelten nur für die Nutzungszonen 1 - 11 (Allgemeines Wohngebiet)**

1.7.1 Garagen sind nur innerhalb der dafür im Zeichnerischen Teil mit Ga gekennzeichneten Flächen sowie integriert in das Hauptgebäude zulässig.

Überdeckte, nicht allseits umschlossene Stellplätze (Carports) sind darüberhinaus innerhalb der gesamten überbaubaren Flächen zulässig.

Offene Stellplätze sind im gesamten vorderen Grundstücksbereich bis zur hinteren Bauflucht zulässig. Im Vorgartenbereich jedoch nur dann, wenn bei straßenparalleler Anordnung zwischen Verkehrsfläche und Stellplatzbereich ein mit Bäumen und Sträuchern begrünter Gartenbereich in einer Mindestdiefe von 2,0 m verbleibt oder bei senkrechter Anordnung zur Straße nach jeweils 3 Stellplätzen ein baumbeständiger Grünstreifen von mindestens 2 m Breite folgt.

1.7.2 Soweit sich aus Ziffer 1.7.1 keine höheren Abstände ergeben, muß der Abstand von Garagen oder überdeckten Stellplätzen mindestens 0,5 m vom öffentlichen Raum betragen.

1.7.3 Seiten- oder Rückwände von Einzelgaragen, die an den öffentlichen Raum angrenzen, sind zu beranken oder anderweitig zu begrünen.

1.7.4 Die Dachneigung von Garagen muß mit der des Hauptgebäudes übereinstimmen. Abweichungen sind zulässig für bestehende Garagen.

1.7.5 Garagen, die beidseitig einer gemeinsamen Grenze auf zwei benachbarten Grundstücken erstellt werden, sind in Höhenentwicklung, Dachneigung, Material und Farbe der Dacheindeckung und Farbgebung insgesamt aufeinander abzustimmen. Vorstehende Festsetzung gilt analog für die Angrenzung zwischen Garagen und Nebenanlagen wie z.B. Umspannstationen, Gartenhäuser, u.ä.

1.7.6 Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen dürfen eine Länge von 10 m nicht überschreiten, soweit sich durch die festgesetzte Lage der Flächen für Garagen nichts anderes ergibt oder es sich um bestehende Garagen handelt. Ausnahmen für die Erweiterung bestehender Garagengruppen können zugelassen werden.

- 1.7.7 Soweit sich aus Ziffer 1.7.1 keine höhere Anforderung ergibt, ist nach maximal 5 aneinandergereihten Stellplätzen die Reihung durch einen Baum zu unterbrechen, dessen offenzuhaltende Baumscheibe bei einer Mindestbreite von 1,0 m mindestens 3 m² Fläche aufweisen muß.
- *1.7.8 Innerhalb der als Mischgebiet ausgewiesenen Nutzungszone 12 können offene PKW-Stellplätze entlang der Draisstraße und Alemannenstraße auch außerhalb der überbaubaren Fläche und entlang der Alemannenstraße auch direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Entlang der L 104 darf die befestigte Zufahrt zu den angrenzenden Stellplätzen ebenfalls außerhalb der überbaubaren Flächen angelegt werden. Mindestens nach jeweils 3 Stellplätzen sind die Stellplätze im vorderen Bereich mit einem gleichschenkeligen Dreieck mit einer Kantenlänge von 1,0 m abzuschragen. Das hierdurch entstehende Pflanzdreieck ist mit heimischen Sträuchern und/oder mittelgroßen Bäumen zu bepflanzen.**
- 1.8 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- Für Einzelhäuser sind maximal 3 Wohnungen und für Doppelhäuser maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche mit den Nutzungsschablonen Nr. 10 bis Nr. 13.
- 1.9 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- 1.9.1 In dem im "Zeichnerischen Teil" näher dargestellten Umfang (Bezeichnung s1) ist entlang der L 104, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, ein **8,0 m** breiter Schutzstreifen freizuhalten.
- * Zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens offene PKW-Stellplätze mit offenporigen und versickerungsfähigen Belägen.**
- 1.9.2 Die im "Zeichnerischen Teil" dargestellten und mit s2 bezeichneten Sichtfelder müssen aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

1.10 Verkehrsflächen

1.10.1 Wie im "Zeichnerischen Teil" näher dargestellt, werden die inneren Erschließungsstraßen des Plangebietes als Zone mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen (niveaugleicher Ausbau, geschwindigkeitsmindernde Einbauten) festgesetzt. Die straßenrechtlichen Regelungen (z.B. Zone 30, verkehrsberuhigter Bereich) bleiben unberührt.

1.10.2 Im Bereich des im "Zeichnerischen Teil" dargestellten Verkehrsgrüns sind Zufahrten und Zugänge zu den angrenzenden Baugrundstücken zulässig.

1.11 Führung von Versorgungsleitungen

Die niederspannungsseitige Stromversorgung erfolgt über ein unterirdisches Kabelnetz.

Im Zuge der Erschließung ist das Elektroversorgungsunternehmen berechtigt, die Hausanschlußkabel auf die Grundstücke zu verlegen.

1.12 Flächen für Aufschüttungen

Der Vorgartenbereich zwischen Gebäude bzw. vorderer Bauflucht und Straße ist auf Höhe der Oberkante der fertigen Straßendecke aufzufüllen.

Auffüllungen an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken und entlang der straßenseitigen Grenze dürfen die Höhe der Hinterkante der Verkehrsfläche nicht überschreiten. Im gesamten Vorgartenbereich und in einem 3 m breiten Bereich entlang den übrigen Grundstücksgrenzen dürfen Böschungen nicht steiler als 1:2,5 geneigt sein.

Der seitlich des Gebäudes und der rückwärtig gelegene Grundstücksbereich ist unter Wahrung nachbarlicher Belange mit dem nach Auffüllung des Vorgartenbereichs verbleibenden Erdaushub aus der Baumaßnahme aufzufüllen.

Die Hinweise zum Bodenschutz (Ziffer 2.5 der Bebauungsvorschriften) sind zu beachten.

1.13 Maßnahmen zum Schutz der Natur und Pflege der Landschaft

1.13.1 Reduzierung der Flächenversiegelung

Die Stellplatzflächen, Zugänge, Zufahrten und grundstücksisernen Wegeflächen müssen wasserdurchlässig befestigt werden (z.B. als Pflasterflächen mit Rasenfuge oder Schotterrasen). Nicht zugelassen sind geschlossene Oberflächen, wie z.B. Asphalt, Beton oder dergleichen.

Ausgenommen hiervon sind der Gebäudehauptzugang, Zufahrten zu mehr als 10 Stellplätzen, Rampenbereiche und Bereiche mit häufigem Wendeverkehr.

- * **Innerhalb der Nutzungszone 12 sind sämtliche offene Stellplätze mit offenporigen und versickerungsfähigen Belägen zu befestigen.**

1.13.2 Gewässerrandstreifen

Zur Pflege der Landschaft gilt entlang der Elz in einer Tiefe von 6 m und entlang des Mühlbachs in einer Tiefe von 4 m ab Oberkante Böschung - unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten - ein Gewässerschutzstreifen als festgesetzt. Ausgenommen von dieser Regelung sind bestehende bauliche Anlagen, Flächen oberhalb bestehender Stützmauern, Zufahrten/Zugänge bis zu einer Breite von 3 m und öffentliche Verkehrsflächen.

Die Flächen des Gewässerschutzstreifens sind naturnah zu gestalten und standortgerecht zu bepflanzen.

Ergänzend ist an der Ostseite der im Kataster mit "Sfi" bezeichneten Schutzfläche der Elz ein 5 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung (Garagen, Gartenhütten, usw.) freizuhalten.

1.14 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die im "Zeichnerischen Teil" mit "lr" näher gekennzeichnete Fläche ist mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde zu belasten. Das Leitungsrecht dient der Führung eines Regenwasserkanals zum Anschluß des Baugebietes und anderer angrenzender Baugebiete an den Vorfluter.

1.15 Vorkehrungen zum Lärmschutz

Für die im "Zeichnerischen Teil" näher gekennzeichneten Flächen (Flächen mit Auflagen zum passiven Lärmschutz) sind, entsprechend dem Meßbericht Nr. 9520/291 vom 05.10.1992 des Ingenieurbüros für Schall- und Wärmeschutz Wolfgang Rink (ISW), die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeines Wohngebiet überschritten. Passive Schallschutzmaßnahmen sind daher wie folgt erforderlich.

- 1.15.1 Für die unmittelbar an der Landesstraße L 104 gelegene 1. Bauzeile ist für die direkt auf die Landesstraße hin orientierten Fassaden (straßenseitige Fassaden) die nach DIN 4109, Abschnitt 5, erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich IV einzuhalten:

Aufenthaltsräume in Wohnungen,
Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten,
Unterrichtsräume, u.ä. : R'w, res 40 dB

Im Regelfall (Verhältnis Gesamtfläche Außenfläche eines Aufenthaltsraumes zu seiner Grundfläche 0,5, Raumhöhen ca. 2,5 m, Raumtiefe min. 4,5 m, Fensteranteil an Außenfläche max. 40 %) ist eine Schalldämmung

für Außenwände von $R'w = 45$ dB
für Fenster von $R'w = 35$ dB

nachzuweisen.

Bei einschaligen, biegesteifen Außenbauteilen ist die Anforderung erfüllt, wenn die flächenbezogene Masse 210 kg/m^2 übersteigt.

Bei üblichen Einfachfenstern mit Isolierverglasung (12 mm Luftzwischenraum und umlaufenden, weichfedernden Falzdichtung) ist in geschlossenem Zustand die Anforderung erfüllt, wenn die Gesamtglasdicke mind. 10 mm beträgt.

- 1.15.2 Für die unmittelbar an der Landesstraße L 104 gelegene 1. Bauzeile mit einem Abstand von 27 m oder weniger zur Straßenachse ist für die seitlichen Fassaden mit Sicht zur Landesstraße die nach DIN 4109, Abschnitt 5, erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich III einzuhalten:

Aufenthaltsräume in Wohnungen,
Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten,
Unterrichtsräume, u.ä. : $R'w, \text{ res } 35$ dB

Im Regelfall (Verhältnis Gesamtfläche Außenfläche eines Aufenthaltsraumes zu seiner Grundfläche 0,5, Raumhöhen ca. 2,5 m, Raumtiefe mind. 4,5 m, Fensteranteil an Außenfläche max. 30 %) ist eine Schalldämmung

für Außenwände von $R'w = 35$ dB
für Fenster von $R'w = 32$ dB

nachzuweisen.

Bei einschaligen, biegesteifen Außenbauteilen ist die Anforderung erfüllt, wenn die flächenbezogene Masse 90 kg/m^2 übersteigt. Dies ist für alle nichttransparenten, massiven Bauteile der Fall.

Bei üblichen Einfachfenstern mit Isolierverglasung (12 mm Luftzwischenraum und umlaufenden, weichfedernden Falzdichtung) ist in geschlossenem Zustand die Anforderung erfüllt, wenn die Gesamtglasdicke mind. 8 mm beträgt.

- 1.15.3 Für die übrigen Fassaden im umgrenzten Bereich, ausgenommen die von der Landesstraße 104 und vom Europa-Park weg orientierten Ostfassaden, ist die nach DIN 4109, Abschnitt 5 erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich II einzuhalten:

Aufenthaltsräume in Wohnungen,
Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten,
Unterrichtsräume, u.ä. : R'w, res 30 dB

Die Anforderungen an Außenwände und Fenster sind gering und werden im Regelfall bei Einhaltung der nach Wärmeschutzverordnung erforderlichen Bauausführung erfüllt.

- 1.15.4 Bei entsprechendem Nachweis können die unter Ziffer 1.15.1 bis 1.15.3 aufgeführten Anforderungen durch entsprechende Schallschirme oder vergleichbare Maßnahmen ersetzt werden.
- 1.15.5 Es wird empfohlen, die Aufenthaltsräume - insbesondere die Schlafräume - auf den der L 104 abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen bzw. nach dorthin zu orientieren.

1.16 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- 1.16.1 In dem im "Zeichnerischen Teil" durch Eintrag von Einzelbäumen näher bestimmten Umfang sind hochstämmige, einheimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Von den angegebenen Standorten kann bis zu 3,00 m abgewichen werden.
- 1.16.2 Je Grundstück ist mindestens ein mittelgroßer, einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Ausgenommen von dieser Regelung sind Grundstücke unter 400 m². Bei Grundstücken über 700 m² sind mindestens zwei mittelgroße, einheimische oder ein großkroniger einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.
Empfohlen wird, lokale Obstsorten zu verwenden.
Die nach den Ziffern 1.16.1 und 1.16.3 anzupflanzenden Bäume oder bereits vorhandener entsprechender Baumbestand werden angerechnet.

1.16.3 In dem im "Zeichnerischen Teil" durch Eintrag einer Fläche mit Pflanzgebot angegebenen Bereich ist in der im Plan angegebenen Tiefe ein Gehölzstreifen in Form einer dichten Hecke aus einheimischen Sträuchern und Heckenpflanzen (Feldgehölze) anzulegen. Die Pflanzung dient dem Immissionsschutz vor Abdriften der Spritzmittel aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der anschließenden Flächen und der Eingrünung des Ortsrandes. Innerhalb des Gehölzstreifens sind hochstämmige Bäume nur dann zulässig, wenn die Hecke im bodennahen Bereich nicht unterbrochen wird. Der Gehölzstreifen ist dauerhaft zu unterhalten, bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

1.17 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

Soweit im "Zeichnerischen Teil" nichts anderes festgesetzt ist, sind Böschungen auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,0 m von der Hinterkante der Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen oder Abgrabungen festgesetzt.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)

1.18 Dächer

1.18.1 Für alle Gebäude sind nur Satteldächer mit gleichem Neigungswinkel beidseitig des Firstes zugelassen.

Sind Gebäudetiefen über 14 m betrieblich erforderlich, können für diese Betriebsgebäude Ausnahmen zugelassen werden.

* **Innerhalb der Nutzungszone 12 sind auch Pultdächer zulässig.**

1.18.2 Die Dachneigung für Satteldächer ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Ergänzend gilt für Garagen Ziffer 1.7.4. Für Doppel- und Reihenhäuser sowie Garagengruppen gilt: Zusammenhängende Einheiten sind nur mit gleicher Dachneigung zulässig.

Ausnahmen sind zulässig bei Umbau, Ausbau oder Erweiterung vorhandener Gebäude zur Anpassung an bestehende Dachneigungen.

- * **Die Dachneigung wird für die Nutzungszone 12 mit 0 - 20° festgesetzt. Hierbei darf max. ein Drittel der Fläche des Erdgeschosses mit einem Flachdach ausgebildet werden, und sollte als begehbare Fläche z.B. als Dachterrasse ausgebildet werden.**

1.18.3 Zulässig sind nur rote oder rotbraune Tonziegel oder Betondachsteine. Vordächer, Erker und Balkondächer sind auch in Glas zulässig.

Ergänzend werden begrünte Dächer zugelassen. Für Doppel- und Reihenhäuser und Garagengruppen jedoch nur dann, wenn eine einheitliche Ausführung der Gebäudegruppe gewährleistet ist.

- * **Innerhalb der Nutzungszone 12 können als Material für die Dachdeckung großflächige Bauteile wie z.B. wärme gedämmte Trapezprofile aus Stahlblech oder lichtdurchlässige Platten aus Glas oder Plexiglas verwendet werden, wobei hinsichtlich der farblichen Gestaltung der Dacheindeckung die Festsetzungen unter Pkt. 1.18.3 Satz 1 gelten.**

1.18.4 Traufüberstände geneigter Dächer müssen mindestens 0,5 m, Dachüberstände im Ortgangbereich mindestens 0,3 m betragen. Bei Grenzanbau sind Ausnahmen zulässig, soweit sie aus brandschutztechnischen Gründen erforderlich sind oder eine entsprechende feuerbeständige Ausführung aus gestalterischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar erscheint.

1.19 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt eine Breite von einem Drittel der zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten. Die Breite von Einzelgauben bzw. einzelnen Dacheinschnitten wird auf 2 m begrenzt.

1.20 Ausbildung unterirdischer Bauteile und Anlagen

1.20.1 Gemäß Aufzeichnung LfU vom 18.12.1991, Meßstellennummer 0123/067-7, liegen im Ortsbereich von Rust stark schwankende Grundwasserstände vor. Der mittlere Grundwasserstand (1970/1989) beträgt an der vorgenannten Meßstelle 162,15 m ü.NN. Der seit 1970 gemessene höchste Grundwasserstand wurde 1983 mit 163,30 m ü.NN erreicht. Zum Schutz vor ansteigendem Grundwasser sind für Kellerräume, deren Sohle weniger als 0,5 m über dem höchsten Grundwasserstand zu liegen kommt, entsprechende Vorkehrungen gegen drückendes Wasser zu treffen (Wanne, statische Sicherung gegen Auftrieb).

1.20.2 Unterirdische Tankanlagen sind grundsätzlich gegen Auftrieb zu sichern (siehe auch Ziffer 2.2.4 der Bebauungsvorschriften).

1.20.3 Im Hinblick auf die mit der Elzwiesenwässerung verbundene, temporäre Grundwasseranhebung, die Hochlage der Elz und den möglichen Grundwasseranstieg im Rahmen des Integrierten Rheinprogrammes wird empfohlen, alle unterirdischen Kellerräume gegen drückendes Wasser zu sichern.

1.21 Farbgebung

Für die Außenflächen von Gebäuden gilt folgendes:
Glänzende Materialien oder Anstriche und leuchtende Farben sind unzulässig.

1.22 Einfriedungen

1.22.1 Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen sind nur zulässig, wenn die Vorgärten, gemessen zwischen Straßenrand und Gebäude, mehr als 4 m tief sind.

1.22.2 Soweit nicht unter 1.22.1 ausgeschlossen, sind für die straßenseitige Einfriedung der Grundstücke zulässig:

- a) Lebende Hecken- oder Strauchpflanzungen
- b) Holzzäune in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von 1,00 m vom Boden aus gemessen
- c) verputzte oder geschlemmte Mauern oder Bruchsteinmauern bis max. 1,00 m Höhe

1.22.3 Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedungen sind nur gemeinsame Maschendraht- und Holzzäune in senkrechter Gliederung bis 1,50 m Höhe zugelassen. Diese können durch Heckenpflanzungen beidseits verdeckt werden.

1.23 Mülltonnenabstellplätze

Mülltonnenabstellplätze auf den privaten Grundstücken sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken zu umpflanzen. Im Baugesuch ist die Lage der Mülltonnenabstellplätze und die Art ihrer Abschirmung anzugeben.

1.24 Antennenanlagen

Je Gebäude ist nur eine Außenantennenanlage zulässig.

2. Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke und Hinweise

2.1 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche

Die Ausbildung und Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Höhe und Anschlußmöglichkeit an den öffentlichen Straßenkanal, müssen vor Einreichung der Bauunterlagen beim Bürgermeisteramt erfragt werden.

2.2 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

2.2.1 Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit

- reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial)
 - aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen
- vorgenommen werden, welches keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.

2.2.2 Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub sind möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen.

Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

2.2.3 Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Diese Anlagen sind aufgrund der Gewässernähe als besonders gefährlich i.S.d. Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLwF) zu bezeichnen. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und gegebenenfalls im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

2.2.4 Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt zeitweise höher als zwei Meter unter Geländeniveau. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebsicherheit zu erbringen.

2.2.5 Insbesondere bei Industrie- und Gewerbebetrieben sind aus der Sicht des Gewässerschutzes strenge Anforderungen an Lagern und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie an die betrieblichen Abwasseranlagen zu stellen. Um zu vermeiden, daß nach Fertigstellung von baulichen Anlagen für Industrie- oder Gewerbebetriebe aus Gründen des Gewässerschutzes nachträglich kostspielige Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden, sind komplette Bauvorlagen auf der Grundlage der BauvorlageVO vom 02. April 1984 mit dem Bauantrag einzureichen, die eine Beurteilung der Bauvorhaben im Hinblick auf die Belange des Gewässerschutzes ermöglicht.

2.3 Altlasten

Sollten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöl) wahrgenommen werden, so ist umgehend die zuständige untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

2.4 Grundwasserschutz

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist so zu wählen, daß diese über den höchsten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist ggf. auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

Ausnahmen können zugelassen werden, diese bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 3 (2) Nr. WHG.

2.5 Bodenschutz

2.5.1 Allgemeine Bestimmungen für Erdarbeiten

2.5.1.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.

Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

2.5.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

2.5.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

- 2.5.1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben.
Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 2.5.1.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- 2.5.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß (Zuführung zu einer Recyclinganlage) zu entsorgen, er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 2.5.1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 2.5.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden
- 2.5.2.1 Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.
- Ein Überschuß an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- 2.5.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 2.5.2.3 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.
- 2.5.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

2.6 Denkmalschutz

2.6.1 Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/205-2781 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde (Knochen, Keramikscherben, Mauerreste u.ä.) bei Erdarbeiten zutage treten.

2.6.2 Soweit Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist das Landesdenkmalamt hinzuzuziehen.

2.7 Schutzbereiche für die Verteidigungsanlage Rheinhausen

Die Bauunterlagen aller Einzelbauvorhaben sind der Wehrbereichsverwaltung V zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Der Betrieb lichtbogenerzeugender Geräte (z.B. elektrischer Schweißgeräte) im Dauereinsatz sowie die Errichtung von Industrieanlagen, Kraftwerken, elektrischer Bahnen und Freileitungen über 10 kV ist ebenfalls genehmigungspflichtig.

2.8 Bauschutzbereich für den militärischen Flugplatz Lahr

Die Bestimmungen der §§ 12 ff Luftverkehrsgesetz (LuftVG) sowie des Gesetzes über die Beschränkung von Grundeigentum für die militärische Verteidigung (Schutzbereichsgesetz) sind zu beachten.

Freiburg, den 26.01.1998

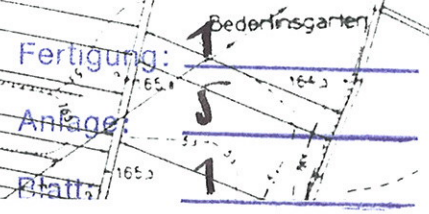
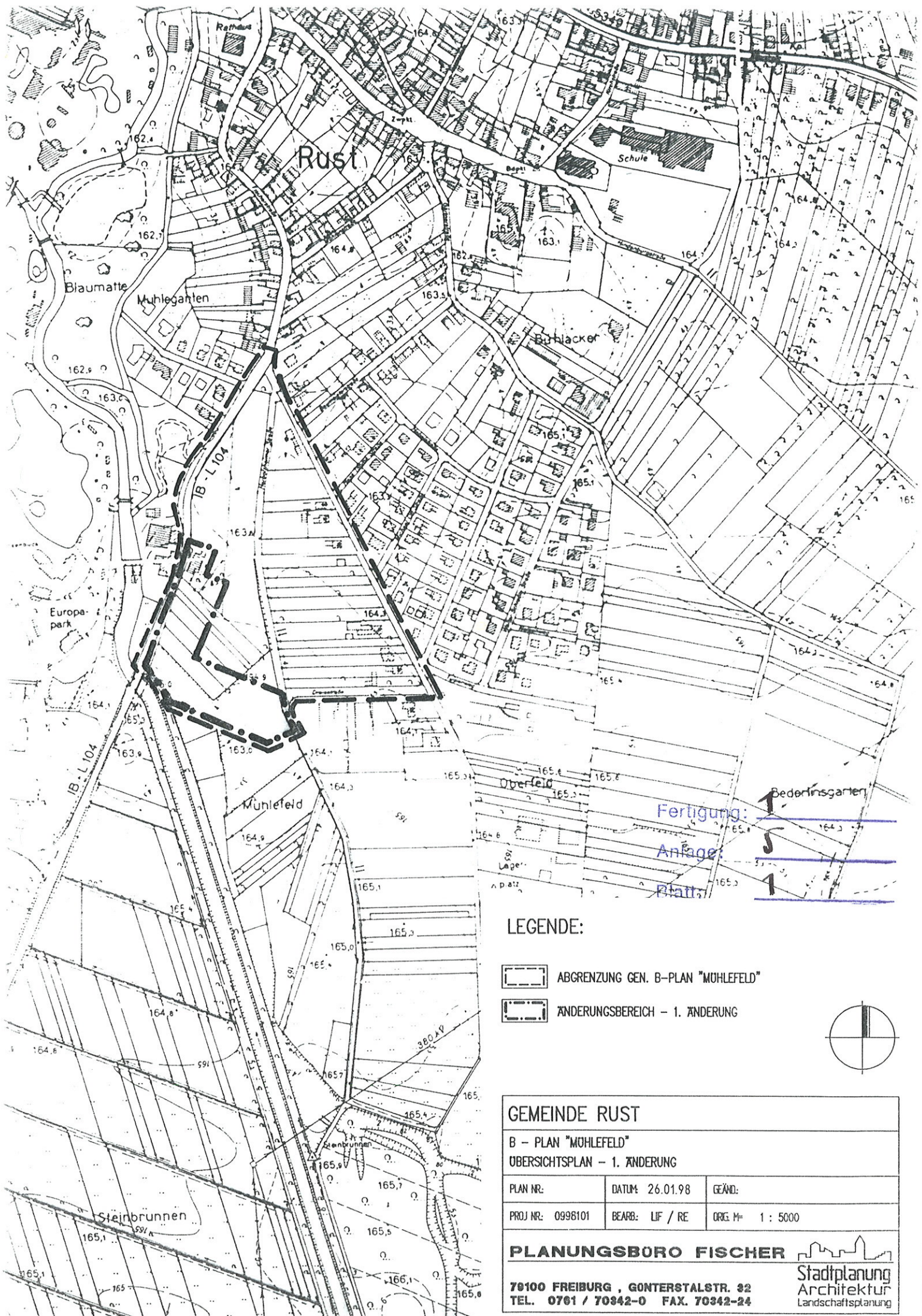
Rust, den - 6. April 1998

PLANUNGSBÜRO FISCHER
GÜNTERSTALSTR. 32 79100 FREIBURG




.....
Planer


.....
Bürgermeister



LEGENDE:

- ABGRENZUNG GEN. B-PAN "MÜHLEFELD"
- ÄNDERUNGSBEREICH - 1. ÄNDERUNG



GEMEINDE RUST		
B - PLAN "MÜHLEFELD"		
ÜBERSICHTSPLAN - 1. ÄNDERUNG		
PLAN NR:	DATUM: 26.01.98	GEÄND:
PROJ NR: 0998101	BEARB: LIF / RE	DRG M: 1 : 5000
PLANUNGSBÜRO FISCHER		
79100 FREIBURG , GONTERSTALSTR. 32		Stadtplanung
TEL. 0761 / 70942-0 FAX. 70342-24		Architektur
		Landschaftsplanung

Fertigung : 1
Anlage : 3
Blatt : 1-3

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mühlefeld", Gemeinde Rust (Ortenaukreis)

Das Änderungsgebiet umfaßt die Flst. Nrn. 5967, 5984, 5989, 5990, 5991, 5992 sowie Teilbereiche der Flst. Nrn. 5988, 5993 und einen Teilbereich der L 104.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um den auf Flst. Nr. 5984 geplanten Einkaufsmarkt mit Wohnungen realisieren zu können. Desweiteren soll die gesamte als Mischgebiet ausgewiesene Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenfalls in den gleichen Punkten geändert werden. Damit sollen größere Möglichkeiten der baulichen Nutzung und Gestaltung für das Mischgebiet erreicht werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet - bezogen auf den "Zeichenerischen Teil" - folgende Änderungen:

Der Bebauungsplan wird im Bereich der o.g. Flst. Nrn. durch ein Deckblatt geändert.

Dabei wird zum einen die von der Bebauung freizuhalten Fläche entlang der L 104 (Schutzstreifen) von 10,00 m auf 8,0 m Breite reduziert (gemessen ab Fahrbahnrand), zum anderen die Nutzungsschablone der Nutzungszone 12 hinsichtlich Geschossigkeit, Traufhöhe und Grundflächenzahl geändert.

Die Reduzierung des Schutzstreifens wurde im Vorfeld mit dem Straßenbauamt und dem Naturschutzbeauftragten abgestimmt und wurde erforderlich aufgrund der großen Anzahl an auszuweisenden Stellplätzen.

Durch die Erhöhung der bisherigen II-geschossigen Bebauung um ein zusätzliches Staffelgeschoß auf eine III-geschossige Bebauung ergeben sich für den Einkaufsmarkt mit Wohnungen in den 2 darüberliegenden Geschossen neue Gestaltungsmöglichkeiten.

Gleichzeitig verbessert sich damit der Lärmschutz für die dahinterliegende Wohnbebauung gegenüber der L 104 dem Europa-Park.

Eine durchgehende III-geschossige Bebauung ist jedoch nicht zulässig, die max. Traufhöhe von 9,50 m gilt nur für eine II-geschossige Bebauung mit zusätzlichem Staffelgeschoß, wobei das Staffelgeschoß um mind. 1/3 gegenüber der Grundfläche des Gebäudes deutlich zurückgesetzt sein muß, d.h. das Staffelgeschoß darf max. 2/3 der Grundfläche des Erdgeschosses betragen.

Die Grundflächenzahl muß aufgrund des geplanten Marktes von 0,4 auf 0,5 erhöht werden, wobei die Geschoßflächenzahl mit 0,8 beibehalten wird.

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet - bezogen auf die Bebauungsvorschriften - folgende Änderungen:

Pkt. 1.5 Grund- und Geschoßflächenzahl wird dahingehend geändert, daß für den Änderungsbereich die Flächen von offenen Stellplätzen, die mit offenporigen versickerungsfähigen Materialien/Belägen wie z.B. mit Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster befestigt werden, bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) nicht berücksichtigt werden müssen. Die Änderung ist aufgrund der Vielzahl an erforderlichen oberirdischen Stellplätzen notwendig.

Pkt. 1.7 Garagen und Stellplätze wird um Pkt. 1.7.8 ergänzt. Damit gelten die bisherigen getroffenen Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen 1.7.1 - 1.7.7 künftig nur für das Allgemeine Wohngebiet (Nutzungszonen 1 - 11), während die neu getroffene Festsetzung 1.7.8 nur für das Mischgebiet (Nutzungszone 12) gilt. Für das Mischgebiet wird unter Pkt. 1.7.8 festgesetzt, daß offene PKW-Stellplätze entlang der Draisstraße und der Alemannenstraße auch außerhalb der überbaubaren Fläche und entlang der Alemannenstraße auch direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Entlang der L 104 darf die befestigte Zufahrt zu den angrenzenden Stellplätzen ebenfalls außerhalb der überbaubaren Flächen angelegt werden. Mindestens nach jeweils 3 Stellplätzen sind die Stellplätze im vorderen Bereich mit einem gleichschenkeligen Dreieck mit einer Kantenlänge von 1,0 m abzuschrägen. Das hierdurch entstehende Pflanzdreieck ist mit heimischen Sträuchern und/oder mittelgroßen Bäumen zu bepflanzen.

Pkt. 1.9 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, wird im Hinblick auf den von 10,00 m auf 8,0 m reduzierten Schutzstreifen geändert und dahingehend ergänzt, daß innerhalb des Schutzstreifens offene PKW-Stellplätze mit offenporigen und versickerungsfähigen Belägen zulässig sind.

Pkt. 1.13.1 Redzierung der Flächenversiegelung wird ergänzt durch den Zusatz, daß innerhalb der Nutzungszone 12 sämtliche offene Stellplätze mit offenporigen und versickerungsfähigen Belägen zu befestigen sind.

Pkt. 1.18 Dächer wird ergänzt um den Zusatz, daß innerhalb des Mischgebietes (Nutzungszone 12) auch Pultdächer zulässig sind. Damit sind im Mischgebiet größere Gestaltungsmöglichkeiten gegeben. Desweiteren wird - begründet mit der Zulässigkeit von Pultdächern - die Dachneigung auf 0 - 20° reduziert, wobei max. 1/3 der Fläche des Erdgeschosses mit einem Flachdach ausgebildet werden darf und als begehbare Fläche, z.B. als Dachterrasse, ausgebildet werden darf. Desweiteren können für die Nutzungszone 12 als Materialien für die Dacheindeckung auch großflächige Bauteile wie z.B. wärme gedämmte Trapezprofile aus Stahlblech oder lichtdurchlässige Platten aus Glas oder Plexiglas verwendet werden.

Die Festsetzung zur farblichen Gestaltung der Dacheindeckung gilt dabei unverändert weiter.

Die übrigen Bebauungsvorschriften bleiben von dieser Änderung unberührt.

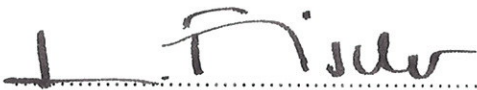
Aussagen zur Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 8 BNatSchG bzw. § 1a BauGB

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Grundflächenzahl zwar geringfügig erhöht, die überbaubare Fläche bleibt jedoch unverändert. Desweiteren werden die Festsetzungen ergänzt zur Minimierung der Flächenversiegelung bei Stellplätzen sowie zur Begrünung von Stellplätzen. Die bisher im genehmigten Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich sowie die jetzt zusätzlich getroffenen Festsetzungen können daher als ausreichend erachtet werden.

Freiburg, den 26.01.1998

Rust, den - 6. April 1998

PLANUNGSBÜRO FISCHER
GÜNTERSTALSTR. 32
79100 FREIBURG


.....
Planer


.....
Bürgermeister

