

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.
2. Die zulässige Geschößflächenzahl ergibt sich aus der Vervielfachung von festgesetzter Grundflächenzahl und festgesetzter Zahl der Vollgeschosse, soweit nicht in § 17 BauNVO eine geringere Geschößflächenzahl festgesetzt ist.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Bebauungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.
2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
3. Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gem. § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaute Grundstücksflächen

§ 6

Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise fortgesetzt.
2. Soweit im Bebauungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gem. § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. Doppelhäuser und Hausgruppen sollen gleichzeitig ausgeführt werden.
3. Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan der Gemeinde Rust/Ortenaukreis für das Gewann "Hinter den Gärten - Unterfeld" vom 19. Okt. 1971, ergänzt auf Grund der Satzung über die Änderung des Bebauungsplanes "Hinter den Gärten-Unterfeld" vom 28. Mai 1976.

A. Rechtsgrundlagen

§§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG).

§§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. S. 429) in der Neufassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237) (BauNVO).

§§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21).

§ 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 208).

§§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und III Abs. 1, 2 und 5 Satz 4 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges.Bl. S. 151) (LBO).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO und allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

Soweit nach den §§ 3 u. 4 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebiets im allgemeinen gewahrt bleibt.

§ 3

Neben- u. Versorgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand

1. Für die Einhaltung der Grenz- und Gebäudeabstände gelten die Eintragungen im Bebauungsplan.
2. Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

1. Die Höhe der Gebäude darf von der festgelegten, im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zur höchsten Traufe betragen:
 - bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 m,
 - bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m,
 - bei viergeschossigen Gebäuden 10 m.
2. Die höchste Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden) darf nicht mehr als 1,20 m betragen.
 Dies gilt jedoch nicht für eingeschossige Bauweise mit einer Dachneigung von 17 - 27°. In diesen Fällen wird die Sockelhöhe je nach Örtlichkeit vom Gemeinderat im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.
3. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
4. Die Festsetzung der Dachneigung erfolgt bei den Hauptgebäuden entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan:
 Im Übrigen jedoch:
 - bei eingeschossigen Gebäuden: 45-50 bzw. 17-27 Grad,
 - bei zweigeschossigen Gebäuden: 30-35 Grad,
 - bei viergeschossigen Gebäuden: Ebenes Dach.
 Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die Gleiche sein.
 Bei eingeschossigen Gebäuden im Bereich des Änderungsplanes vom 12. März 1976 beträgt die Dachneigung 40 - 50 Grad bzw. 0 - 27 Grad.

5. Die höchstzulässige Höhe von Kniestücken von Oberkante der letzten Vollgeschoßdecke bis Unterkante Sparren, gemessen an der Aussenseite der Umfassungswand darf betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden 1,00 m,
 bei zweigeschossigen Gebäuden 0,50 m.

§ 10

Nebengebäude und Garagen

1. Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis und guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.
2. Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen.

§ 11

Das EVU erhält die Genehmigung für den Einbau von Niederspannungs-Verteilerschränken und Beleuchtungsmasten der öffentlichen Straßenbeleuchtung auch auf den in Bebauungsplan als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen. Art, Anzahl und Einbauorte der Kabelverteilerschränke und Straßenbeleuchtungsmasten werden vom EVU im Einvernehmen mit der Gemeinde zu gegebener Zeit festgelegt.

R u s t , den 23. Mai 1976

Der Planer:

Der Bürgermeister:

ERICH BERBLINGER
 ARCHITECT
 7227 RITTENHEIM / TEL. 474
 (Berblinger)

Spoth

 (Spoth)

SATZUNG

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Hinter den Gärten - Unterfeld" der Gemeinde Rust (Ortenaukreis)

Der Gemeinderat hat am 10.10.1994 die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Hinter den Gärten - Unterfeld" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGB. I S. 2253) geä. am 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

§ 73 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), zuletzt geändert am 17.12.1990 (GBl. S. 426)

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.1984 (GBl. S. 675), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 12.12.1991 (BGI. I S. 860)

§ 1 - Gegenstand der 4. Änderung

Gegenstand der 4. Änderung sind

- 1. die Bebauungsvorschriften vom 19.10.1971

§ 2 - Inhalt der Änderung

Das Änderungsgebiet umfaßt die Flst.-Nrn. 5700, 5701, 5704, 5705, 5706, 5707, 5708, 5709, 5712, 5713 und 5714. Die Bebauungsvorschriften werden nach Maßgabe der Änderungsbegründung vom 10.05.1994 um den § 12 - Beschränkung der Wohneinheiten - ergänzt. Es wird darin festgesetzt, daß im Geltungsbereich der 4. Änderung max. 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig sind.

Der "Zeichnerische Teil" bleibt von dieser Änderung unberührt.

§ 3 - Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht mit Inkrafttreten dieser Satzung aus:

- 1. dem Straßen-Baulinienplan und Gestaltungsplan M. 1 : 1000 gen. am 22.12.1971
- 2. dem Straßen-Baulinienplan und Gestaltungsplan (in der Fassung der 2. Änderung) M. 1 : 1000 i.d.F.v. 12.03.1976
- 3. dem Straßen-Baulinienplan und Gestaltungsplan (in der Fassung der 3. Änderung) i.d.F.v. 22.04.1977
- 4. den Bebauungsvorschriften vom 19.10.1971
- 5. der Ergänzung zu den Bebauungsvorschriften aus der 1. Änderung i.d.F.v. 28.05.1976
- 6. der Ergänzung zu den Bebauungsvorschriften aus der 4. Änderung vom 10.05.1994

Dem Bebauungsplan beigelegt sind

- 1. die Begründung vom 19.10.1971
- 2. die Begründung zur 1. Änderung vom 14.05.1974
- 3. die Begründung zur 2. Änderung vom 12.03.1976
- 4. die Begründung zur 3. Änderung vom 22.04.1977
- 5. die Begründung zur 4. Änderung vom 10.05.1994
- 6. der Übersichtsplan vom 12.03.1976
- 7. der Übersichtsplan zur 4. Änderung vom 30.11.1993
- 8. Straßenlängs- und Querschnitte vom 10.03.1971