

Fertigung: 2
Anlage: 1
Blatt: 1-2

S a t z u n g

der Gemeinde Rust (Ortenaukreis) über den Bebauungsplan "Areal Altes Rathaus"

Der Gemeinderat hat am 24.06.1991 den Bebauungsplan "Areal Altes Rathaus" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) geä. am 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO 81) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)
4. § 73 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBL S. 770) zuletzt geä. am 22.02.1988 (GBL. S. 55)
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.1984 (GBL S. 675), zuletzt geä. durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18.05.1987 (BGBl. I S. 161)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

§ 2

Bestandteile

Die Satzung besteht aus:

- | | | |
|------------------------------|-------------|----------------|
| 1. dem "Zeichnerischen Teil" | M. 1 : 500 | vom 29.04.1991 |
| mit Übersichtsplan | M. 1 : 3000 | |
| 2. den Bebauungsvorschriften | | vom 29.04.1991 |
| 3. dem Pflanzschema | | vom 29.04.1991 |

Der Satzung beigefügt ist:

- | | | |
|------------------------|------------|----------------|
| 1. der Gestaltungsplan | M. 1 : 500 | vom 29.04.1991 |
| 2. die Begründung | | vom 29.04.1991 |

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

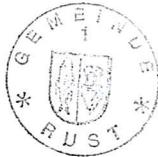
Ordnungswidrig im Sinne von § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO ergangenen Vorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Rust, den **24. Juni 1991**



J. Jurek
.....
Der Bürgermeister

Fertigung: 2
Anlage: 2
Blatt: 1-3

Begründung

zum Bebauungsplan "Areal Altes Rathaus" der Gemeinde Rust
(Ortenaukreis)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um für das gemeindeeigene Grundstück im Ortskern eine sinnvolle Nutzung zu erhalten. Der rückwärtige Bereich hinter dem alten Rathaus sowie der rückwärtige Bereich der östlich daran angrenzenden Grundstücke soll einer sinnvollen Bebauung zugeführt werden.

2. Übergeordnete Planung

Das Planungsgebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim als Mischbaufläche bzw. als Fläche mit der Zweckbestimmung "Bauhof" ausgewiesen.

Der rückwärtige Bereich der Grundstücke entlang der Elz ist nicht als Baufläche ausgewiesen und wird im Zuge einer Fortschreibung des Flächennutzungsplanes noch entsprechend ausgewiesen.

3. Aussagen zur städtebaulichen Konzeption Verkehr - Bebauung - Begrünung

Die im rückwärtigen Bereich hinter dem alten Rathaus vorgesehenen Hausgruppen werden über eine Wohnstraße von der Karl-Friedrich-Straße aus erschlossen. Die drei freistehenden Einfamilienhäuser im rückwärtigen Bereich der östlich angrenzenden Flurstücke werden über eine private Zufahrt erschlossen.

Die Fläche nordöstlich sowie südlich des alten Rathauses wird als Parkplatz ausgewiesen. Hierfür ist der Abbruch eines Gebäudes auf Flurstück Nr. 246 erforderlich.

Um den rückwärtigen Teil des Flurstückes Nr. 248 einer Bebauung zuführen zu können, ist der Teilabbruch eines Nebengebäudes erforderlich.

In dem zwischenzeitlich schon erstellten Gebäude auf Flurstück Nr. 246 ist die Volksbank untergebracht und dient desweiteren Gemeinbedarfszwecken.

Im nördlichen Teil des Planungsgebietes ist aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen statt Einzelhäusern auch die Erstellung von Doppelhäusern möglich.

Im Bereich der Hausgruppen und des alten Rathauses ist eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser ist ebenfalls eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen, wobei hier das zweite Geschoß im Dachgeschoß zu integrieren ist.

Auf dem gemeindeeigenen Grundstück sind neben dem bereits erstellten Gebäude noch 3 Reihenhäuser, im rückwärtigen Bereich des angrenzenden Grundstückes 3 freistehende Einfamilienhäuser, vorgesehen.

Längs der nordwestlichen Planungsgebietsgrenze, entlang der Elz, ist zur besseren Einbindung des Gebietes und zur Eingrünung des Uferbereiches ein 7,50 m breiter Pflanzstreifen ausgewiesen.

Der Pflanzstreifen gliedert sich in einen 5,00 m breiten Gehölzstreifen und in einen 2,50 m breiten Wiesenstreifen mit einzelnen Gehölzgruppen. In der Mitte des Gehölzstreifens sind standortgerechte Laubbäume wie Erle und Esche vorgesehen.

Im südlichen Bereich des Planungsgebietes entlang des Elzufers ist innerhalb des Pflanzstreifens ein Fußweg geplant, der auch zur Unterhaltung des Gewässers erforderlich ist.

Im nördlichen Teil des Planungsgebietes ist ein Gehrecht zur Unterhaltung des Gewässers eingetragen.

Der südlich sowie nordwestlich des alten Rathauses ausgewiesene Parkplatz ist zur angrenzenden vorhandenen Bebauung im Süden sowie zur geplanten Bebauung im Westen durch einen Grünstreifen mit Bäumen abgetrennt.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gewährleistet. Die Wasserversorgung erfolgt über die örtliche Wasserversorgung.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Weiterhin ist im Zeichnerischen Teil der mögliche Standort des Regenrückhaltebeckens dargestellt.

5. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Baugebietes	0,68 ha = 100,0 %
öffentliche Verkehrsfläche	0,038 ha = 5,6 %
Parkplatz mit Grünfläche	0,091 ha = 13,4 %
Allgemeines Wohngebiet	0,551 ha = 81,0 %

6. Kostenschätzung

Straßenbau	DM	60.000,--
Kanalisation	DM	45.000,--
Wasserversorgung	DM	10.000,--
Beleuchtung	DM	8.000,--
Begrünung	DM	<u>10.000,--</u>
	DM	133.000,--
sonstige Nebenkosten, Unvorgesehenes	+	<u>DM 20.000,--</u>
GESAMTSUMME	DM	153.000,--

Die beitragsfähigen Erschließungskosten richten sich nach dem BauGB und den Satzungen der Gemeinde Rust.

7. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für die

- Umlegung
- Grenzregelung
- Erschließung

sofern diese Maßnahmen im vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

Freiburg, den 02.01.1991
29.04.1991

Rust, den 24. Juni 1991

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
GÜNTERSTALSTR. 32 7800 FREIBURG



.....
Planer

.....
Bürgermeister

Fertigung: 2

Anlage: 3

Blatt: 1-S

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Areal Altes Rathaus" der Gemeinde Rust

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

1. 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.
 - 1.2 "Mischgebiet" (MI) nach § 6 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß den Eintragungen im Plan.
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Als Bauweise wird die "offene Bauweise" (o) nach § 22 BauNVO festgesetzt.

 - 3.1 In der Nutzungszone ① + ② sind nur Einzelhäuser,
in der Nutzungszone ③ sind nur Einzel- und Doppelhäuser,
in der Nutzungszone ④ sind nur Hausgruppen zulässig.
4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festlegung der Hauptfirstrichtungen erfolgt entsprechend den Eintragungen im Plan.
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Zufahrt des Planungsgebietes erfolgt von der Karl-Friedrich-Straße aus und wird als "Wohnstraße" ausgewiesen.
6. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 6.1 Längs der nordwestlichen Plangebietsgrenze, entlang der Elz, sind innerhalb des 7,50 m breiten Geländestreifens Anpflanzungen mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen durchzuführen.

Die Pflanzenarten sowie deren Anordnung innerhalb des Pflanzstreifens sind dem beigefügten Pflanzschema zu entnehmen.

6.2 Im Bereich des Parkplatzes sind gemäß Eintrag im Zeichnerischen Teil einheimische Laubbäume (Hochstamm) anzupflanzen. (Geringe Standortabweichungen sind zulässig.)

7. Mit Gehrecht zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Entlang der Elz ist im nördlichen Teil des Planungsgebietes ein Gehrecht - gr - zur Unterhaltung der Elz eingetragen.

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

1. Gebäudehöhe

Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude ist den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" zu entnehmen.

Die Wandhöhe wird gemessen von OK Fertigfußboden Erdgeschoß bis zur Oberkante Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenwand.

2. Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf nicht höher als 0,50 m über der Straßenoberkante (OK Achse Straße) liegen. Zu messen ist in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes sind die Gebäude nicht zu unterkellern.

3. Fassade

Die Fassaden sind als Putz- oder Holzfassaden auszubilden. Fassadenteile aus Beton, Glas und Holz 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.).

4. Dachgestaltung

- 4.1 Bei Einzel- und Doppelhäusern sind Satteldächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig.
- 4.2 Bei den Hausgruppen sind nur Satteldächer zulässig. Bei Dachneigungen ist nur ein Unterschied von max. 3° zulässig.
- 4.3 Die Dachneigung wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.
- 4.4 Als Dacheindeckung sind nur Ziegel oder Dachsteine in rötlichen bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Nicht zulässig sind schwarz oder anthrazitfarbene Dacheindeckungen sowie Wellzementplatten.
- 4.5 Dachaufbauten sind nur bis zur Hälfte der Länge der zugehörigen Wandfläche zulässig. Der Abstand zu den Giebelwänden muß mindestens 1,5 m betragen. Dachaufbauten müssen im harmonischen Einklang zum Gesamtgebäude stehen und dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.
- 4.6 Dacheinschnitte sind nur bis zu 1/3 der Länge der zugehörigen Wandfläche zulässig. Der Abstand zu den Giebelwänden muß mind. 1,50 m betragen.
- 4.7 Es sind Dachüberstände von mind. 0,50 m an der Traufe und mind. 0,40 m am Ortgang herzustellen. Nicht zulässig sind senkrecht über die Außenwände heruntergezogene Dachflächen. Dachvorsprünge bis 0,60 m sind generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.8 Soweit Garagen nicht in die Hauptbaukörper integriert werden, sind sie mit Satteldächern zu versehen, deren Dacheindeckung in Material und Farbe dem der Hauptbaukörper entspricht.

5. Antennenanlagen

- 5.1 Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.
- 5.2 Antennenanlagen mit Parabolspiegeln sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem Gelände zulässig. Sie sind nach allen Seiten so einzugrünen, daß sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind.

C Hinweise

1.0 Wasserwirtschaftliche Bestimmungen und Hinweise des
Wasserwirtschaftsamtes Freiburg

1.1 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe:

Das Planungsgebiet liegt an einem Fließgewässer, der Elz.

Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Ablagerung wassergefährdender Stoffe können zu schwerwiegenden Gewässer- und Grundwasserverschmutzungen führen.

Die Errichtung und der Abbruch 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 als besonders gefährlich im Sinne der Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLwF) zu bezeichnen. Das Wasserwirtschaftsamt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

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 Auftriebssicherheit zu erbringen.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, daß der anfallende Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und das Material innerhalb des Planungsgebietes für Geländegestaltungen usw. wieder zu verwerten ist, um die Abfuhr auf Erdaushubdeponien soweit wie möglich zu reduzieren.

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial) oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen zur Auffüllung nicht zulässig.

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 verbingen.

Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkannister) 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.

1.2 Grundwasserschutz

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Soweit bei einzelnen Bauvorhaben trotzdem ein Bauen im Grundwasser vorgesehen ist, ist hierzu die Wasserbehörde und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu hören. Hierbei wird festgestellt, ob und unter welchen Bedingungen dem Vorhaben im Einzelfall aus wasserwirtschaftlicher Sicht zugestimmt werden kann und hierzu ggfls. eine wasserrechtliche Erlaubnis benötigt wird.

1.3 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen keine Altlasten vor.

2.0 Hinweis der Badenwerk AG

Das Niederspannungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Das EVU ist berechtigt, im Zuge der Erschließung die Hausanschlußkabel auf die Grundstücke zu verlegen.

3.0 Hinweis des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg

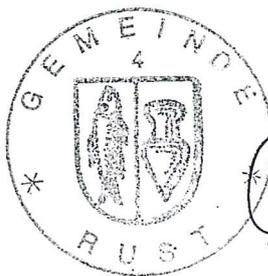
Falls Bodenfunde bei Bauarbeiten im Planungsgebiet zutage treten ist nach § 20 DschG das Landesdenkmalamt Freiburg unverzüglich zu benachrichtigen.

Freiburg, den 20.11.1990
02.01.1991
22.03.1991
29.04.1991

Rust, den 24. Juni 1991

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
GÜNTERSTALSTR. 32 7800 FREIBURG

Planner



Bürgermeister