

Gemeinde Rust

Bebauungsplan „Austraße“

(Einfacher Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB)

Bebauungsplan

STB	Satzungstext	S. 2
A	Zeichnerischer Teil	Anlage I
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	S. 4
C	Begründung	S. 9
D	Auszug aus der Biotop-Kartierung Gemeinde Rust	Anlage II

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

STÖ	Satzungstext	S. 14
ÖB	Örtliche Bauvorschriften	S. 15
BÖB	Begründung Örtliche Bauvorschriften	S. 17

Verfahrens- und Ausfertigungsvermerke

VA	Verfahrens- und Ausfertigungsvermerke	S. 18
----	---------------------------------------	-------

Fassungen vom 01.10.2012

MATHIS + JÄGLE architekt
ingenieur

Keltenstraße 7 77971 Kippenheim
T (07825) – 8771975 F (07825) 8771977
E-mail: bauleitplanung@mathis-jaegle.de

STB Satzung über den Bebauungsplan

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011;

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan – Satzung ist die Abgrenzung im zeichnerischen Teil – A – in der Fassung vom 01.10.2012 maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan – Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

- A Zeichnerischer Teil M 1 : 1000 in der Fassung vom 01.10.2012
- B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 01.10.2012

Folgende Dokumente werden beigelegt, ohne Satzungs-Bestandteile zu sein:

- C Begründung
- D Auszug aus der Biotopkartierung der Gemeinde Rust

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 BauGB handelt, wer den Vorschriften dieser Satzung zuwider handelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

A Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans

Siehe Anlage I

B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Die folgenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil.

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Allgemein

Die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben richtet sich innerhalb der überbaubaren Flächen nach § 30 (3) BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB.

2.2 Festsetzung „private Grünflächen“ § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Innerhalb der im zeichnerischen Teil dargestellten „privaten Grünflächen“ sind bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO grundsätzlich unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (2) BauNVO (Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Baugebiets). Diese Ausnahme gilt nicht für freistehende Photovoltaikanlagen.

Ausnahmsweise zulässig sind Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten, sofern die Flächen nicht großflächig sondern gegliedert und gärtnerisch angelegt werden (z.B. Schattenbäume, Grünzäsuren zwischen benachbarten Stellplatzreihen). Die Flächen dürfen ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Kies, Schotter oder Schotterrasen befestigt werden, die einen Durchlässigkeitsbeiwert $K_f \geq 1 \times 10^{-6}$ m/s besitzen.

3 Maß der baulichen Nutzung

Die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben richtet sich innerhalb der überbaubaren Flächen nach § 30 (3) BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB.

4 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauNVO

4.1 Festsetzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil bestimmt.

Die Überschreitung der Baugrenze mit untergeordneten Bauteilen im Sinne der Landesbauordnung ist grundsätzlich zulässig.

4.2 Nebenanlagen § 14 BauNVO

Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO sowie für das Gebiet notwendige Anlagen gem. § 14 (2) BauNVO (Anlagen zur Ver- und Entsorgung) sind innerhalb der gesamten Grund-

stücksfläche zulässig. Zu öffentlichen Erschließungsstraßen muss mit Nebenanlagen ein Mindestabstand von 0,5 m bis zur Grundstücksgrenze eingehalten werden.

Hinweis:

Es muss sichergestellt sein, dass bei Grundstückszufahrten und Einmündungsbereichen die erforderlichen Sichtflächen frei bleiben, so dass es zu keiner Gefährdung von Verkehrsteilnehmern kommen kann.

5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

5.1.1 Gewässerrandstreifen

Entlang der Elz wird ein 5 m breiter Schutzstreifen festgesetzt. Im Gewässerrandstreifen sind verboten:

1. Die Neuerrichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch verfahrensfreie Vorhaben gem. LBO), zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune)
2. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

5.1.2 Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe D nach § 6 (3) der VAWS müssen gegen das Austreten von wassergefährdenden Stoffen infolge Hochwasser, insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung, gesichert werden.

5.1.3 Schutz von Biotopen

Die im zeichnerischen Teil dargestellten, gem. § 32 NatSchG besonders geschützten Biotopflächen, sind dauerhaft zu erhalten.

6 Hochwassergefährdung § 9 (5) BauGB

Das gesamte Plangebiet ist als hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich eingestuft, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe D nach § 6 Abs. 3 der VAWS (Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe) müssen gegen das Austreten von wassergefährdenden Stoffen infolge Hochwasser, insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung, gesichert werden.

7 Hinweise und nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen § 9 (8) BauGB

7.1 Baugrund

Als Baugrund sind junge Ablagerungen des Rheins zu erwarten. Das Grundwasser ist bauwerksrelevant. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u. dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Hinsichtlich des Baus von Erdwärmesonden wird auf den Leitfaden des früheren UM (2005) sowie den aktuellen Erlass des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft vom 18.08.2011 verwiesen.

7.2 Pflichten des Eigentümers § 126 BauGB

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung, einschließlich der Beleuchtungskörper, des Zubehörs, Kennzeichen und Hinweisschilder zu dulden.

Privatgrundstücke dürfen für Flächen zum Zwecke von Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, in Anspruch genommen werden. Fundamente für Randsteine sind auf privaten Grundstücken zu dulden.

7.3 Archäologische Denkmalpflege, Bodenfunde §§ 2, 8, 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz)

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn der Erschließungsarbeiten sowie alle weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege, per Post, per Fax 0761 / 208-3599 oder Email referat26@rpf.bwl.de 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.

7.4 Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplangebiets ist dem Landratsamt eine Altlastverdachtsfläche bekannt. Hierbei handelt es sich um den Altstandort „Ehem. Baugeschäft Wegmann“, Austraße 46, Flurstück – Nr. 456. Das Baugeschäft wurde von 1986 – 2010 betrieben. Auf der Grundlage der Ergebnisse der Fortschreibung der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ wurde der Altstandort bei einer Vorklassifizierung am 25. Mai 2011 beim LRA auf Beweisniveau BN 1 hinsichtlich des wertungsrelevanten Schutzgutes „Grundwasser“ in „A = Ausscheiden und Archivieren“ eingestuft.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer,...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Tel. 0781 / 805-9650, Fax 0781 / 805-9666) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

7.5 Bodenschutz § 4 Abs. 1 BodSchG (Bodenschutzgesetz)

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einem sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu

begrenzen. Damit diesem Grundsatz ausreichend Rechnung getragen wird, sind die folgenden Auflagen und Hinweise zu beachten:

- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustrassen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.
- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden (Mutterboden) und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und, soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist, auf dem Baugelände Zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden (Mutterboden) hat in max. 2 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.
- Bei Lagerzeiten 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 Zweck des Erdmassenausgleichs 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 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.
- 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, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.

7.6 Grundwasserschutz §§ 1a, 3 (2) Nr. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz); § 3a WG (Wassergesetz)

Im Bereich des Plangebiets ist von einem sehr geringen Flurabstand des mittleren Grundwasserhöchststands auszugehen.

Zum Schutz des Grundwassers ist zu beachten:

- Dem Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes kann nur in Ausnahmefällen für den Einzelfall und erst nach Ausschluss möglicher Alternativvarianten zugestimmt werden. Hierfür ist zu erläutern, welche Gründe dies aus der Sicht der Gemeinde bzw. des Planers unumgänglich machen.
- Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.
- Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu befürchten ist.
- Die Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind ggf. zusätzliche Baumaßnahmen erforderlich.

- Die Herstellung einer Drainage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.
- In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt. Diese Erlaubnis ist zu versagen, soweit von der beabsichtigten Benutzung eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu erwarten ist, die nicht durch Auflagen oder durch Maßnahmen einer Körperschaft des öffentlichen Rechts verhütet oder ausgeglichen wird. Antragsteller der wasserrechtlichen Erlaubnis ist der Planungsträger, der – insbesondere bei der Durchführung eines Kenntnisgabeverfahrens – in der Verantwortung steht, den gesetzlichen Vorgaben nachzukommen.

7.7 Versorger / Abwasser

Rechtzeitig vor dem Beginn von Baumaßnahmen, insbesondere bei Grabarbeiten, müssen Planunterlagen bei den entsprechenden Versorgungsunternehmen eingeholt werden.

Folgende Versorgungsunternehmen sind zuständig:

Strom / Telekom / Kabel BW: EnBW, Regionalzentrum Rheinhausen
(zentral für Elektro-Hausanschlüsse,
Leitungsauskunft beim jeweiligen Versorger direkt)

Gas: Badenova, Lahr

Frischwasser / Abwasser: Gemeinde Rust, Abwasserzweckverband Südlicher Ortenau

Die Abwassersatzung der Gemeinde Rust in der aktuell gültigen Fassung ist zu beachten. Sie kann auf der Homepage der Gemeinde Rust, www.rust.de, als PDF-Dokument herunter geladen werden.

7.8 Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg

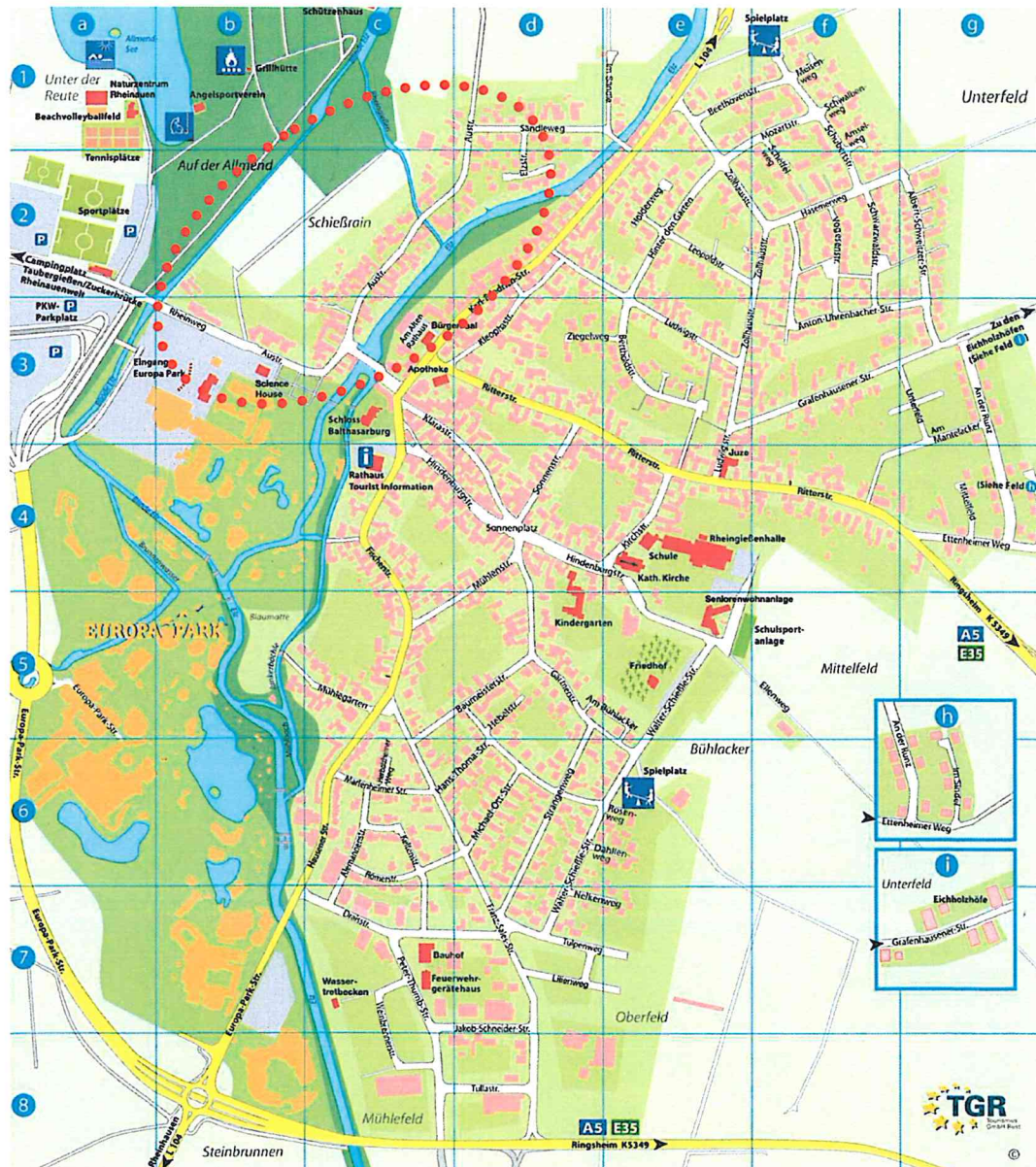
Neben den Vorschriften des Baugesetzbuchs und der Landesbauordnung ist auch im Besonderen das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg zu beachten. Hierin sind u.a. maximal zulässige Höhen von Zäunen, Pflanzabstände usw. geregelt. Eine Broschüre kann auf der Internetseite des Justizministeriums Baden-Württemberg, www.jum.baden-wuerttemberg.de, als PDF-Dokument herunter geladen werden.

C Begründung zum Bebauungsplan

1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortsmitte. Es grenzt im Osten an die Elz, südlich unmittelbar an den Europa-Park an. Westlich des Gebiets befinden sich Naherholungsflächen sowie der Allmendsee.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von 4,44 ha.



Lage im Ort

2 Erfordernis, Anlass und Ziel der Planaufstellung

Als florierende Gemeinde und Standort des Europaparks sieht sich Rust immer wieder mit neuen Herausforderungen konfrontiert. Bedingt durch das stetige Wachstum steigt auch der Bedarf an Bauflächen. Dieser wird nicht nur durch Neubaugebiete gedeckt, sondern auch im Bereich des bestehenden Ortsetters kommt es verstärkt zu Nachverdichtungen und Erweiterungs- und Neubauten. Insbesondere die Errichtung von Ferienwohnungen und Gästehäusern für die Besucher des Europaparks spielt dabei eine große Rolle.

Die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich ist im westlichen Teil des Plangebiets sehr unstrukturiert, das Mischgebiet reicht einerseits als dreieckiger Sporn sehr weit nach Norden in Richtung Landschaftsschutzgebiet, östlich davon reicht der Innenbereich als Einbuchtung weit in den Innenbereich hinein. Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung und den Instrumenten des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB bietet sich die Gelegenheit, einen klar strukturierten Ortsrand auszubilden, ohne gegenüber dem bisherigen Flächennutzungsplan zusätzliche Flächen in Anspruch zu nehmen.

Für weite Bereiche des Ortsetters existieren keine rechtsgültigen Bebauungspläne, Vorhaben wurden daher bislang ausschließlich nach § 34 BauGB beurteilt. Insbesondere die „fiktive“ rückwärtige Baugrenze war dabei bereits mehrfach ein Streitpunkt zwischen Grundstückseigentümer und Gemeinde / unterer Baurechtsbehörde, da diese aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht immer eindeutig festzulegen ist. In vielen Bereichen ist im straßenseitigen Grundstücksbereich bereits eine hoch verdichtete Bebauung vorhanden, so dass eine weitere Nachverdichtung im Gartenbereich der meist tiefen Grundstücke aufgrund der nicht veränderbaren Erschließungssituation zu wesentlichen Nachteilen für die übrigen Anwohner führen würde. Die ostseitige Bebauung an der Austraße reicht bis an die Elz heran. Hier ist es Wunsch der Gemeinde, gerade auch aus ökologischen Gründen, mit den Gebäuden nicht weiter an das Gewässer heranzurücken.

Um eine geordnete städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Ortsetters sicher zu stellen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Rust beschlossen, so genannte „Einfache“ Bebauungspläne aufzustellen und mittels Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen eindeutig und für alle transparent festzulegen. Die über die Vorgaben des Bebauungsplans hinausgehende baurechtliche Beurteilung erfolgt nach wie vor nach § 34 BauGB, da aufgrund der teilweise heterogenen Bebauung parzellenscharfe Festsetzungen erforderlich gewesen wären was zu einem unverhältnismäßig großen Aufwand bei der Erstellung des Bebauungsplans im Verhältnis zu der tatsächlichen Anzahl der Bauvorhaben geführt hätte.

Beim Entwurf des Bebauungsplans wurde darauf geachtet, dass die Baugrenzen so weit gefasst wurden, dass in den meisten Fällen die Erweiterung der bestehenden Häuser in gewissem Umfang möglich ist. Rechtmäßig errichtete Gebäude, die sich außerhalb der Baugrenzen befinden, genießen Bestandsschutz, so lange sie nicht komplett abgebrochen werden. Ferner werden Vorgaben hinsichtlich Nebenanlagen sowie nicht überbaubarer Flächen getroffen.

3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 30 (3) BauGB als einfacher Bebauungsplan erstellt. Die Verfahrensdurchführung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a (2) BauGB, es wird jedoch zusätzlich eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) und der Behörden gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

Die rechtlichen und inhaltlichen Voraussetzungen des Verfahrens gem. § 13 a BauGB sind erfüllt:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, da die vorhandene Eigenart des Plangebiets unverändert bleibt und der Bebauungsplan lediglich Grenzen hinsichtlich einer möglichen geringfügigen Nachverdichtung festsetzt.
- Die zulässige Grundfläche unterschreitet die gem. § 13 a (1) Nr. 2 BauGB zulässige Grenze von 70.000 qm. Es wurde nach dem bisherigen Stand der Prüfung die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erfordert.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

4 Regionalplanung

Rust gehört zur Region „Südlicher Oberrhein“ und ist als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen. In Gemeinden mit Eigenentwicklung

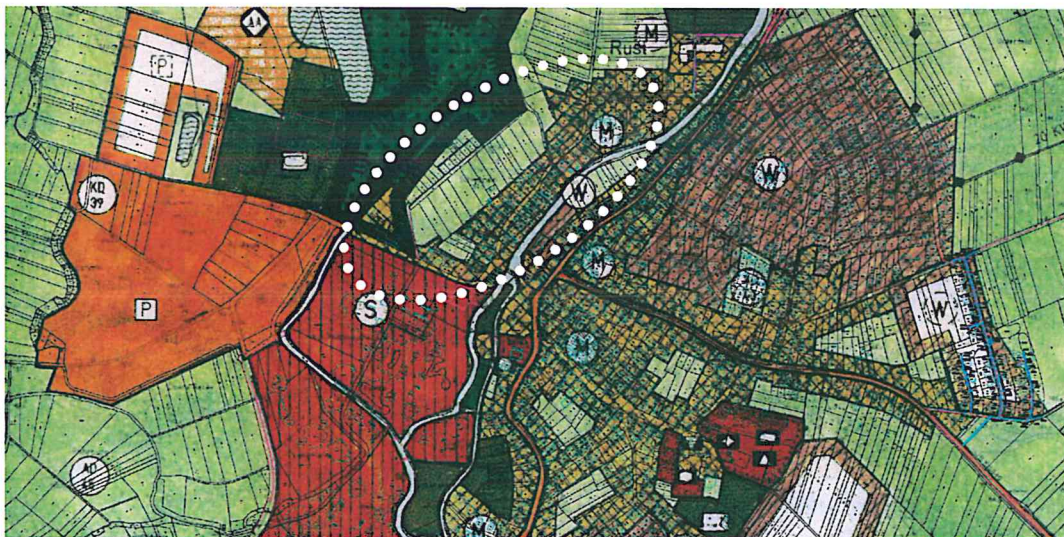
- ist Wohnungsbau für den gemeindlichen Bedarf,
- sind Arbeitsplätze gemäß der gewerblichen Funktion

unter Beachtung der Eigenart von Landschaft, Bevölkerung, Orts- und Landschaftsbild sowie unter Berücksichtigung landwirtschaftlicher Produktionsbedingungen weiter zu entwickeln.

Nach dem Regionalplan 1995 – Änderungsverfahren, wurden den Gemeinden Rust und Ringsheim eine über die Eigenentwicklung hinausgehende besondere Entwicklungsaufgabe im Freizeit- und Dienstleistungsbereich zugewiesen, um eine langfristige Sicherung des Standorts für den Europapark gewährleisten zu können.

5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Fläche des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Mischgebiet dargestellt.



Flächennutzungsplan



Ausschnitt Flächennutzungsplan – Arrondierung des Ortsrands

Im westlichen Bereich des Plangebiets ragt die Mischgebietsfläche als Spitze eines Dreiecks weit nach Norden in den Außenbereich, direkt östlich angrenzend wiederum reicht der Außenbereich bis fast an die Austraße heran. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans soll hier eine sinnvolle Arrondierung des Ortsrands erfolgen, die Veränderung erfolgt Flächengleich durch Umverteilung.

Gemäß den Vorgaben des § 13a (2) Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

6 Örtliche Gegebenheiten

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum überwiegenden Teil um bereits im Zusammenhang bebaute Flächen.

Der höchste Grundwasserstand (HW) beträgt ca. 161,35 müNN, der mittlere (MW) ca. 161,00 müNN. Die Oberkante Straße liegt bei ca. 162,00 müNN, somit beträgt der Flurabstand ca. 1,00 m.

7 Umweltbelange

Durch den Bebauungsplan werden über den Bestand hinaus keine Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht.

8 Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen werden unverändert genutzt. Eine Nachverdichtung ist nur in sehr geringem Umfang möglich, daher müssen lediglich im Einzelfall Hausanschlüsse erneuert bzw. angepasst werden.

8 Begründung der wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung, Einschränkung der zulässigen Nutzung

Die Festsetzung von privaten Grünflächen dient der städtebaulichen Arrondierung im Westteil des Plangebiets und soll einen fließenden Übergang in die freie Landschaft ermöglichen.

8.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

Mit der Begrenzung der überbaubaren Flächen soll eine zu starke Nachverdichtung, die städtebaulichen Arrondierung im Westteil des Plangebiets sowie ein angemessener Abstand zur Elz sicher gestellt werden. Der festgesetzte Mindestabstand von Nebenanlagen zu öffentlichen Erschließungsstraßen dient der Verkehrssicherheit.

8.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

8.3.1 Grundwasserschutz

Um das Grundwasser vor eventuell schädlichen Einflüssen zu schützen sind die Hinweise zum Grundwasserschutz zwingend zu beachten.

8.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erfolgt zur Sicherung der Erschließung bzw. der Sicherung der Ver- und Entsorgung des Gebiets.

8.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

9 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

10 Entschädigungspflichten gem. §§ 39 ff. BauGB

Entschädigungspflichten sind nicht zu erwarten.

STÖ Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Austraße“

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. BW S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.11.2009 (GBl.09, Nr. 19, S. 615)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793)

Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg zur Änderung und Weitergeltung der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze), vom 04.08.2003, (GBl. S. 590)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Austraße“

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Austraße“ besteht aus folgenden Unterlagen:

A	Zeichnerischer Teil M 1 : 1000	in der Fassung vom 01.10.2012
ÖB	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 01.10.2012

Folgende Dokumente werden beigefügt, ohne Satzungs-Bestandteile zu sein:

BÖB Begründung

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

ÖB Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Austraße"

1 Gestaltung unbebauter Flächen

1.1 Sonstige Freiflächen

Freiflächen, die nicht der Erschließung oder einer bestimmten Nutzung dienen, sind zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

2 Stellplatzverpflichtung

2.1 Wohnungen § 74 (2) Nr. 2 LBO

Die Stellplatzverpflichtung wird auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

2.2 Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe (gilt auch für private Fremdenzimmer)

Die Ermittlung der notwendigen Stellplätze erfolgt gemäß aktueller Berechnungsgrundlage der unteren Baurechtsbehörde.

3 Regelungen und Empfehlungen zur Ableitung und Versickerung von Regenwasser

Grundsätzlich wird empfohlen, aufgrund der örtlichen Gegebenheiten das Regenwasser in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten, und gegebenenfalls noch Zisternen für die Regenwassernutzung vorzusehen.

Die Anlage von Drainagen ist unzulässig.

Soll Regenwasser auf dem eigenen Grundstück versickert werden, so muss vom Bauherrn eigenverantwortlich geprüft werden, ob in seinem Fall eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

Es müssen in jedem Fall geeignete Schutzmaßnahmen ergriffen werden, so dass kein Oberflächenwasser auf angrenzende Grundstücke oder öffentliche Wege und Straßen gelangen oder das Grundwasser durch Schadstoffeinträge verunreinigt werden kann.

Es wird empfohlen, dass Bauherr und/oder Grundstückseigentümer sich rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme in ausreichender Form über die Besonderheiten, Betrieb und Unterhaltung von Versickerungsanlagen informieren. Geeigneter Ansprechpartner hierzu ist der Abwasserzweckverband Südliche Ortenau in Ettenheim.

4 Beleuchtung

Hinweis:

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung sollte energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich gewählt werden. Die Leuchten sollten staubdicht und so ausgebildet werden, dass eine Lichtwirkung nur auf der zu beleuchtende Fläche erfolgt.

5 Werbeanlagen

5.1 Zulässigkeit

Werbeanlagen sind nur für Zwecke des eigenen Betriebs zulässig. Pro Grundstück ist eine Werbetafel mit einer Fläche von bis zu 3 qm zulässig.

5.2 Gestaltung

Lichtwerbung in grellen Farben, mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig.

6 Gebäudefassaden und Dachdeckungen

6.1 Fassadenfarben

Die flächige Verwendung von Signal- und Leuchtfarben an den Gebäudefassaden sind unzulässig.

6.2 Dachdeckungen

Dauerhaft reflektierende Dachdeckungen sind unzulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Energiegewinnung aus Sonnenenergie.

BÖB Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

1 Planerfordernis

Die Planung ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung erforderlich. Um ein gestalterisch ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild zu erreichen sind, ergänzend zum Bebauungsplan, örtliche Bauvorschriften nach LBO aufgestellt worden.

2 Gestaltung unbebauter Flächen

Die Festsetzungen zur Freiflächengestaltung erfolgen aus ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten, da die Freiflächen ein wichtiges und prägendes Element für das Plangebiet sind. Die Pflicht zur Begrünung sonstiger Flächen beugt der Erosion des Mutterbodens vor.

3 Stellplatzverpflichtung

Aufgrund der ländlichen Lage der Gemeinde und der damit einhergehenden weniger dichten ÖPNV-Versorgung ist davon auszugehen, dass in jedem Haushalt durchschnittlich 2 PKW's vorhanden sein werden. Aufgrund der dichten Bebauung und der beengten Straßenverhältnisse wurde daher die Festsetzung getroffen, um eine Behinderung des fließenden Verkehrs oder einer Gefährdung von Fußgängern wegen eingeschränkter Sicht durch parkende Autos vorzubeugen.

4 Ableitung und Versickerung von Oberflächenwasser

Die Festsetzungen zur Ableitung von Regenwasser dienen dem Grundwasserschutz und stellen sicher, dass das Regenwasser nur ohne die Vorgaben zum Grundwasserschutz oder die Rechte dritter zu beeinträchtigen versickert wird.

5 Beleuchtung

Die Hinweise zur Beleuchtung dienen dem Natur- und Umweltschutz.

6 Werbeanlagen, Gebäudefassaden und Dachdeckungen

Mit geeigneten Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen, Gebäudefassaden und Dachdeckungen wird genügend Spielraum für eine individuelle Umsetzung eingeräumt, aber auch das gewollte ortsgestalterische Erscheinungsbild des Plangebiets gesichert.

VA Verfahrens- und Ausfertigungsvermerke

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB und Beschluss, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (2) BauGB durchzuführen. 11.04.2011

Auf Beschluss des Gemeinderats wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt.
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB.

Ortsübliche Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB.

Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 13a (3) Nr. 1 BauGB, dass das Bebauungsplanverfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden soll.

Anschlag an der Verkündigungstafel 15.04.2011
bis
21.04.2011

und Hinweis im Verkündigungsblatt der Gemeinde Rust Nr. 15/2011 14.04.2011
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.08.2011 gem. § 4 (1) BauGB unterrichtet und ihnen Gelegenheit zu Stellungnahme gegeben.

Die Bürger wurden im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung informiert. 23.11.2011
4. Beschluss der öffentlichen Auslegung durch den Gemeinderat gemäß § 3 (2) BauGB 23.04.2012
5. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Entwurfsauslegung gemäß § 13 i.V.m. § 3(2) BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 13a (3) Nr. 1 BauGB, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden soll.

Anschlag an der Verkündigungstafel 20.07.2012
bis
26.07.2012

und Hinweis im Verkündigungsblatt der Gemeinde Rust Nr. 29/2012 19.07.2012

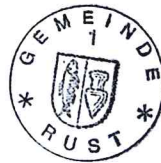
- | | | |
|----|---|---------------------------------|
| 6. | Offenlage des Bebauungsplanentwurfs mit Schriftlichem Teil, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung in den Fassungen vom 28.03.2012 | 27.07.2012
bis
27.08.2012 |
| | Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 16.07.2012 gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. | |
| 7. | Satzungsbeschluss Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB | 01.10.2012 |

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Rust, den 02.10.2012


Gorecky, Bürgermeister



- | | | |
|----|--|---------------------------------|
| 8. | Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Rechtskraft gem. § 10 (3) BauGB | |
| | Anschlag an der Verkündigungstafel | 06.10.2012
bis
12.10.2012 |
| | und Hinweis im Verkündigungsblatt der Gemeinde Rust Nr. 40/2012 | 05.10.2012 |
| | Rechtskräftig seit | 13.10.2012 |

Nach §-24a NatSchG geschützt als 6.1 Feldhecken und Feldgehölze

Fläche: **0.0300 ha**
 (Länge 75 m ,Breite 4 m)
 Teilflächen: 1
 Höhe von 162 bis 162 mNN

Bisherige Biotopkartierung 7712-
 Kartenummer : 7712-COG
 Keine Orthofoto zugeordnet
 Rechtswert: 0000000 Hochwert: 0000000
 Naturraum : Offenburger Rheinebene
 Geologie : Alluviale Ablagerungen
 Erfassung : 24.06.1998
 Bearbeitung: 18.06.1998

Kreis: Ortenaukreis
 Gemeinde: Rust (100 4)
 Rust:
 Flurstücksnummer(n): 373/1 442/1
 Gemeinde: Rust (100 4)

Biotopbeschreibung

Im Bereich der Elzniederung am Siedlungsrand an einen Wirtschaftsweg stehende Feldhecke. Sie verläuft von Nordwest nach Südost, ist etwa 4 Meter breit, 75 Meter lang und 3 Meter hoch. Entstanden ist sie aus einer eberartigen Obstbaumreihe mit Zwetschgen- und Kirschbäumen. Diese sind von den Sträuchern, wie Holunder, Blutroter Hartriegel, Liguster, Hasel und Heckenkirsche, eingewachsen und von den Lianen Efeu und Hopfen überzogen. Ein einzelner Strauch des Weißen Hartriegels ist hineingepflanzt. Der angrenzende Saumstreifen im Südwesten setzt sich aus Nitrophyten wie Brennnessel, Giersch, Knoblauchsrauke und Efeu-Gündermann zusammen.

Nutzung in der Umgebung des Biotops:

Mahd Streuobstbau
 Weg, Pfad Siedlung
 Nach Südwesten grenzt zunächst ein Wirtschaftsweg an, der dann bereits der Siedlungsbereich mit dem Forellenhof folgt. Im Nordosten grenzen Mähwiesen und Streuobstbestände an.

Der Biotop ist ein Gebiet mit ökologischer Ausgleichsfunktion (3)

Wertbestimmende Gesichtspunkte:

Ökologischer Ausgleich Sichtschutz

Maßnahmen sind nicht erforderlich

1. Teilbiotop: Feldhecke (1003)

Nach Anlage zu §-24a Abs.1 NatSchG geschützt als Feldhecken und Feldgehölze

Biotopseigenschaften:

mit hochstämmigen Obstbäumen/Streuobst dichter Gebüls-/Baumbestand
 hochwüchsig

Biotopsegmente:

Feldrain/Wagrain

Nutzung/Nutzungsattribut des Teilbiotops:

Keine Nutzung (erkennbar) / aktuell

Beeinträchtigung/Beeinträchtigungsgrad des Teilbiotops:

Keine Beeinträchtigung erkennbar /

Arten im Teilbiotop:

IL wissenschaftlicher Name	deutscher Name	J	Q/Be	M S
Höhere Pflanzen/Farne:				
Aegopodium podagraria	Giersch		95	
Alliaria petiolata	Knoblauchsrauke		95	
Bryonia dioica	Zweibläusige Laurohbe		95	
Cornus alba	Weißer Hartriegel		95	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel		95	

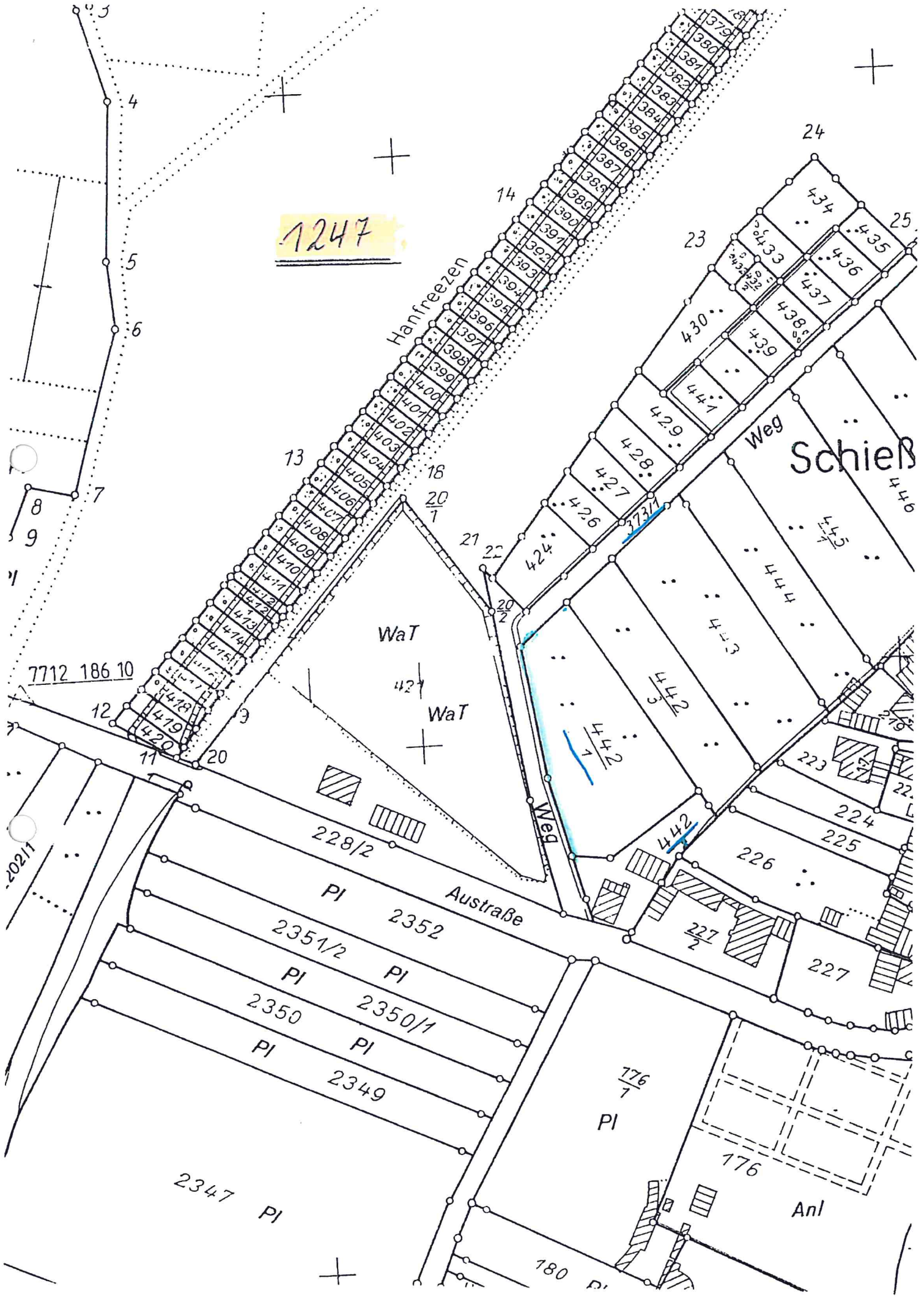
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel	95	
Glechoma hederacea	Gundelrebe	95	
Hedera helix	Efeu	95	
Humulus lupulus	Gewöhnlicher Hopfen	95	
Ligustrum vulgare	Liguster	95	
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	95	
Prunus avium		95	
Prunus domestica	Zwetschge	95	d
5 Ribes rubrum	Rote Johannisbeere	95	
Salix cinerea	Grau-Weide	95	
Salix purpurea	Purpur-Weide	95	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	95	
Urtica dioica	Große Brennnessel	95	

Erläuterungen zu den Artenlisten

Menge: d=dominant

Bearbeiter(in): Gabriele Kabel

1247



**LANDRATSAMT
ORTENAUKEIS**



Landratsamt Ortenaukreis - Postfach 19 60 - 77609 Offenburg

Bürgermeisteramt Rust
Fischerstr. 54

77977 Rust



Baurechtsamt

Badstraße 20 – 77652 Offenburg

Servicezeiten: Mo. - Fr. 08:30 - 12:00 Uhr
Do. 13:00 - 18:00 Uhr

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Unser Zeichen:
Unsere Nachricht vom:

Bearbeiter: Herr Eisenmann
Telefon: 0781 805 9518
Telefax: 0781 805 9633
E-Mail: bruno.eisenmann@ortenaukreis.de

Datum: 30.05.2012

**Betrifft: Gemeinde Rust / Anwendungsregelung zur Anzahl erforderlicher
Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Austraße“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Zahl der erforderlichen Stellplätze wird vom Baurechtsamt bis auf weiteres folgende
Regelung angewendet:

Nutzungseinheit	Anzahl pro Einheit
1 Ferienwohnung (2 - 4 Betten)	1 Stellplatz
1 Ferienwohnung (5 - plus)	2 Stellplätze
1 Doppelzimmer	1 Stellplatz
1 Mehrbettzimmer (3 - 4 Betten)	1 Stellplatz

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Bruno Eisenmann