

Fertigung: 1
Anlage: 2
Blatt: 1-9

BEGRÜNDUNG

- zum Bebauungsplan "Ellenweg IV" und
- zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Ellenweg IV" der Gemeinde Rust (Ortenaukreis)

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Rust hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ellenweg IV" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Zur Erschließung und städtebaulichen Neuordnung des Bereichs sowie zur planungsrechtlichen Sicherung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich erforderlich. Mit dem B-Plan soll ein weiterer Teilbereich des Gesamtkonzeptes "Östliche Erweiterung" umgesetzt und in Rust Wohnbauland geschaffen werden. Dies ist erforderlich, da zum einen die Baugrundstücke in dem südlich angrenzenden Baugebiet "Ellenweg III" alle bereits verkauft sind bzw. überwiegend bebaut sind, zum anderen aber auch eine größere Nachfrage Bauwilliger bereits für das Baugebiet "Ellenweg IV" festzustellen ist.

Mit diesem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung der Siedlungserweiterung im Osten der Gemeinde Rust insgesamt sichergestellt werden.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Flächennutzungsplan

Das Areal des Bebauungsplanes "Ellenweg IV" ist in der rechtswirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst ca. 4,31 ha, liegt am östlichen Ortsrand von Rust und wird im Osten künftig durch die neue Erschließungsstraße "Innerer Ring" sowie im Süden durch die Erich-Spöth-Straße und im Norden durch den Ellenweg begrenzt. Im Süden grenzt es an das Baugebiet "Ellenweg II". Im Westen schließt das Planungsgebiet an den bestehenden Kindergarten an.

Im südlichen bzw. östlichen Bereich des Planungsgebietes überlagert der B-Plan "Ellenweg IV" einen Teilbereich des Geltungsbereichs des rechtskräftigen B-Planes "Innerer Ring" sowie des B-Plans "Wasserpark". Mit Inkrafttreten des B-Plans "Ellenweg IV" werden diese überlagerten Teilbereiche im rechtskräftigen B-Plan "Innerer Ring" sowie B-Plan "Wasserpark" geändert.



4 Städtebauliche Konzeption

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Von den gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen unter Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO im ganzen Gebiet grundsätzlich ausgeschlossen.

Diese Regelungen stehen vor dem Hintergrund der insgesamt begrenzten Gebietsgröße und der damit verbundenen Absicht, möglichst viele Wohnbaugrundstücke schaffen zu wollen. Insbesondere Gartenbaubetriebe beanspruchen i.d.R. vergleichsweise große Flächen, die im Plangebiet kaum zur Verfügung stehen bzw. dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen.

Neben den genannten Gründen sind vor allem Tankstellen mit einer erheblichen Verkehrserzeugung verbunden, die ebenfalls nicht mit dem beabsichtigten Gebietscharakter vereinbar ist.

Die Gemeinde Rust verfügt im Hinblick auf den Europa-Park sowie den derzeit sich im Bau befindlichen Wasserpark über eine Vielzahl an Übernachtungsmöglichkeiten in Hotels, Pensionen sowie Privatunterkünften. Die schnelle Umsetzung und Bebauung der beiden letzten Wohngebiete "Ellenweg II" und "Ellenweg III" zeugt von einem immens hohen Druck auf den Wohnungsmarkt. Daher soll nach dem Planungswillen der Gemeinde, die sorgsam mit ihrem Baulandreserven umgehen will, das jetzt geplante Wohngebiet der alleinigen Wohnnutzung vorbehalten bleiben. In der Konsequenz werden daher Beherbergungsbetriebe und im Hinblick auf die geänderte BauNVO auch Ferienwohnungen gemäß §13a BauNVO im Planungsgebiet ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen zum einen nutzungsgerechte Baukörper zulassen, zum anderen aber auch die Anforderungen berücksichtigen, die sich aus der Lage des Plangebietes am östlichen Ortsrand ergeben.

4.2.1 Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Bei der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) wird zwischen den einzelnen Nutzungszonen (1, 2 und 3) entsprechend der geplanten baulichen Nutzung differenziert.

Entlang des Inneren Rings sowie des Ellenwegs ist eine 3-geschossige Bebauung vorgesehen und ergibt sich aus der baulichen Nutzung als Geschosswohnungsbau bzw. für Dienstleistungseinrichtungen. Im Inneren des Baugebiets ist eine 2-geschossige Bebauung vorgesehen, die sich wiederum an der baulichen Nutzung mit freistehenden Einzelhäusern orientiert.



Im Kreuzungsbereich Ellenweg / Innerer Ring wird aus städtebaulichen Gründen mit der Ausweisung der Nutzungszone 3 eine max. 4-geschossige Bebauung vorgesehen, wobei das 4. Geschoss ein zurückgesetztes Attikageschoss sein muss. Damit soll die Bedeutung der Achse Ellenweg von der Ortsmitte kommend und zum Wasserpark führend betont werden. Geplant ist hier eine Mischung aus Dienstleistungseinrichtungen im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen.

Die baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen in NZ 2 u. NZ 3) sowie Zufahrt zur TG müssen nicht auf die GRZ angerechnet werden.

4.2.2 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung der Ortsrandlage und unter Bezug der angrenzenden vorhandenen und geplanten Bebauung wird die Höhenlage und die Höhenentwicklung baulicher Anlagen durch die Festsetzung von Obergrenzen für die Wand- und Firsthöhe differenziert nach den einzelnen Gebäudetypen beschränkt.

Die festgesetzten Wandhöhen lassen im Plangebiet eine Bebauung mit einer Wandhöhe von maximal ca. 4,80 m, 7,00 m, 10,00 m bzw. 13,00 m in Abhängigkeit der Geschosszahl zu.

Im Bereich der Nutzungszone 1 sind alternativ in Abhängigkeit der festgesetzten Dachneigung und Wandhöhe Gebäude mit geringer Wandhöhe und steilem Dach sowie 2-geschossige Gebäude mit flacherer Dachneigung bei gleicher Firsthöhe zulässig. Mit dieser Festsetzung, die die Gemeinde auch schon in anderen Baugebieten getroffen hat, wird den Bauherren ein größerer Planungsspielraum gewährt. In der Nutzungszone 2 sind dreigeschossige Mehrfamilienhäuser für Mietwohnungsbau vorgesehen. In der Nutzungszone 4 sind max. 4-geschossige Gebäude geplant, bei denen das 4. Geschoss als zurückgesetztes Attikageschoss auszubilden ist.

Damit werden zum einen angemessene Baukörper zugelassen, die sich sowohl hinsichtlich dem bestehenden Baugebiet sowie als auch der Ortsrand-situation und dem Landschaftsbild einfügen.

4.3 Bauweise

Im gesamten Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei in den Nutzungszonen 1, 2 und 3 nur Einzelhäuser zulässig sind.

Damit soll dem erfahrungsgemäßen größeren Bedarf an Einzelhäusern Rechnung getragen werden. Letztlich wird damit auch die Funktionsfähigkeit des Gebietes insbesondere im Hinblick auf den ruhenden Verkehr gesichert.

Dennoch wird durch die überwiegend kleineren Bauplatzgrößen in der Nutzungszone 1, dem Geschosswohnungsbau in den Nutzungszonen 2 und 3 eine angemessene Verdichtung mit einer Bruttowohndichte von ca. 79 WE/ha für das Baugebiet erzielt.



Dem gleichen Ziel dient die Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 3 pro Einzelhaus in der Nutzungszone 1. Im Bereich der Nutzungszone 2 sind max. 9 Wohneinheiten, im Bereich der Nutzungszone 3 sind max. 12 Wohneinheiten zulässig. In vergleichbaren Gebieten hat sich gezeigt, dass gerade bei kleineren Bauplatzgrößen die Problematik auftritt, ausreichend Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Für den Bauplatz Nr. 40 (s. Eintrag im Zeichn. Teil) Nutzungszone 2 südlich des Ellenwegs wird die Anzahl der Wohnungen nicht beschränkt, um hier eventuell eine Anlage mit Altenwohnungen, betreutem Wohnen o.ä. umsetzen zu können.

4.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt zum einen über die geplante Erschließungsstraße "Innerer Ring" im Osten, über die Erich-Spöth-Straße im Süden sowie den Ellenweg im Norden.

Die innere Erschließungsstraße ist analog der südlich angrenzenden Baugebiete "Ellenweg II" und "Ellenweg III" in einer Gesamtbreite von 7,00 m vorgesehen, die untergeordnete Planstraße 3 mit einer Gesamtbreite von 6,00 m. Die Erschließungsstraße ist als Mischfläche vorgesehen, d. h. dass im Ausbau kein separater Gehweg vorgesehen ist und eine Gliederung der Verkehrsfläche z.B. durch unterschiedliche Beläge erfolgt.

Die geplante Erschließungsstraße "Innerer Ring" ist hinsichtlich der Ausbaubreite mit 6,00 m Fahrbahn und 1,80 m beidseitigem Gehweg sowie beidseitigem 2,00 m breiten Parkstreifen vorgesehen. Des Weiteren ist vorgesehen, den Ellenweg auf eine Breite von 6,00 m (Fahrbahn) sowie beidseitig 2,00 m Parkstreifen und 1,50 m Gehweg auszubauen.

Entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze ist an der Rückseite des Kindergartengrundstücks eine Fußweganbindung an den geplanten Bürgerpark vorgesehen. Damit wird die fußläufige Anbindung aus den Baugebieten Ellenweg II und III aufgenommen. Das Baugebiet wird durch zwei Erschließungsringe erschlossen, die wiederum fußläufig an den Bürgerpark im Westen sowie im Norden an den Ellenweg anschließen.

Westlich angrenzend an die Planstraße 1 sind 10 öffentliche Stellplätze als Senkrechtparker ausgewiesen. Des Weiteren sind öffentliche Stellplätze in Form von Längsparkern entlang der Erich-Spöth-Straße sowie entlang des Inneren Rings ausgewiesen.

Mit den Festsetzungen zur Anordnung von Stellplätzen, Carports und Garagen sowie von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sollen insbesondere die rückwärtigen Gartenbereiche der Baugrundstücke von einer Bebauung bzw. Versiegelung freigehalten werden. So soll eine zusammenhängende Durchgrünung des Gebietes gewährleistet werden. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus werden die Zufahrten nicht zwingend festgesetzt. Hier erfolgt eine Beschränkung der max. Breite der Grundstückszufahrten auf 6,0 m pro Grundstück.



4.5 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Um eine Einbindung des Plangebietes ins Ortsbild bzw. die angrenzende bestehende und geplante Bebauung sicherzustellen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude getroffen.

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung wird ein Rahmen im Hinblick auf bestimmte Gestaltungsmerkmale vorgegeben, innerhalb dessen der jeweilige Bauherr seine Vorstellungen realisieren kann.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung der Grundstücke gewährleisten und die Versiegelung minimieren. Neben einem attraktiveren Erscheinungsbild wird so zu einer Reduzierung des Regenwasserabflusses beigetragen und die Grundwasserneubildung unterstützt.

Für das Planungsgebiet wurde im Hinblick auf die Landesbauordnung die Anzahl der auf dem Grundstück zu schaffenden Stellplätze mit 2,0 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Es hat sich schon in der Vergangenheit gezeigt, dass in der Regel die meisten Haushalte über 2 Pkw verfügen, die Stellplätze aber nicht immer auf dem eigenen Grundstück unproblematisch nachgewiesen werden konnten.

Die derzeit vorhandene Leistungsfähigkeit des ÖPNV sowie die Lage von Rust im ländlichen Raum erzeugt einen höheren Bedarf an Individualverkehr und damit eine höhere Anzahl an privaten Pkw.

Um zu verhindern, dass eine Vielzahl dieser Fahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum abgestellt werden, der im Baugebiet "Ellenweg IV" zwar großzügig ausgelegt ist, muss es im öffentlichen Interesse sein, dass für die jeweiligen baulichen Anlagen notwendige Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück hergestellt werden. Die zusätzlichen Parkplätze entlang des Inneren Rings dienen ebenso wie die ausgewiesenen Parkplätze westlich der Planstraße 1 als Besucher-Parkplätze.

Eine Ausnahme stellen Altenwohnungen, betreutes Wohnen oder ähnliche Einrichtungen dar. Hier wird festgesetzt, dass pro Wohneinheit nur 1,0 Stellplatz nachzuweisen ist. Die Erfahrung hat gezeigt, dass viele ältere Menschen, die in Altenwohnungen leben oder das "betreute Wohnen" in Anspruch nehmen, über max. ein Fahrzeug verfügen. Die zentrale Lage des Baugebietes mit guter fußläufiger Anbindung an die Ortsmitte rechtfertigt diese Unterschreitung der Festsetzung nach LBO.

5 Lärmschutz (Ingenieurbüro Dr. Jans)

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde im Hinblick auf den angrenzenden B-Plan "Östliche Erweiterung Bürgerpark" mit geplantem Kultur- und Bürgerhaus sowie Sporthalle ein Lärmschutzgutachten für das Planungsgebiet gefordert. Zwischenzeitlich liegt ein Lärmschutzgutachten vor, das die durch die Anlagen im Planungsgebiet (Bürgerhaus, Sporthalle und Sportanlagen) verursachten Lärmeinwirkungen auf die angrenzende schutzbedürftige Nutzung untersucht und Aussagen zu erforderlichen baulichen, technischen und organisatorischen Maßnahmen trifft.



Das Lärmschutzgutachten des Büros für Schallschutz, Dr. Jans, das dem B-Plan beigelegt wird, ist dabei zu folgendem Ergebnis gekommen:

Auf der Grundlage der von der Gemeindeverwaltung Rust und dem Büro ERNY Architektur mitgeteilten Informationen zur geplanten Nutzung der o. g. Gebäude und Sportanlagen wurde in Abschnitt 9 der vorliegenden Ausarbeitung nachgewiesen, dass die schalltechnischen Anforderungen der Freizeitlärmrichtlinie [4] eingehalten werden. Vorausgesetzt wird dabei, dass die in Abschnitt 8 beschriebenen Schallschutzmaßnahmen konsequent berücksichtigt werden.

Insbesondere sind Veranstaltungen in der Sporthalle mit Musikdarbietungen, maßgeblichem Besucheraufkommen und Veranstaltungsende nach 22.00 Uhr (vor allem Faschachtsveranstaltungen) nur als "Sonderfallveranstaltung" gemäß Abschnitt 4.4 der Freizeitlärmrichtlinie zulässig.

Bei dem einmal pro Jahr stattfindenden Hexenball kann der für "seltene Ereignisse" maßgebende Immissionsrichtwert "nachts" von 55 dB(A) eventuell aufgrund der großen Besucherzahl (1300 Besucher) und der damit verbundenen erhöhten Geräusche beim Zu- und Abgang der Besucher nicht eingehalten werden. Für diese einmalige Veranstaltung ist deshalb die "Zumutbarkeit explizit zu begründen" (siehe Abschnitt 4.4.2, Pos. a, der Freizeitlärmrichtlinie).

Außerdem ist zu beachten, dass gemäß Freizeitlärm-Richtlinie die hier berücksichtigte Ausnahmeregelung für "Sonderfälle" nur für Veranstaltungen mit hoher Standortgebundenheit oder sozialer Adäquanz und Akzeptanz gilt.

Von den in der Gemeinde Rust bisher in der Rheingießhalle und künftig in der Sporthalle stattfindenden Veranstaltungen ist nur der alljährliche Hexenball in der Faschachtszeit ein mit 1.300 Besuchern als größere Veranstaltung einzustufender Sonderfall. Diese Veranstaltung findet seit vielen Jahren in der Gemeinde Rust statt, hat eine lange Tradition und zieht sowohl Publikum aus Rust als auch aus Nachbargemeinden an. Diese Veranstaltung verfügt über eine hohe Akzeptanz in der Bevölkerung, so dass es hier bisher nie zu Beschwerden über nächtliche Ruhestörungen kam. Insofern erscheint die oben aufgeführte Überschreitung des maßgebenden Immissionsschutzwertes "nachts" von 55 dB(A) einmal im Jahr für vertretbar und für die Anwohner zumutbar.

In der Konsequenz bedeutet dies, dass, wenn die im Gutachten beschriebenen und im B-Plan "Östliche Erweiterung Bürgerpark" festgesetzten baulichen, technischen und organisatorischen Maßnahmen umgesetzt werden, eine Beeinträchtigung der angrenzenden schutzbedürftigen Wohnbebauung "Ellenweg IV" nicht gegeben ist.

6 Ver- und Entsorgung (Ingenieurbüro Zink)

6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz der Gemeinde Rust.



6.2 Entwässerung

Allgemeines

Die Gemeinde Rust beabsichtigt, zusammen mit dem Erschließungsträger, der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, weitere Wohngebiete zu erschließen. Das geplante Neubaugebiet "Ellenweg IV" schließt sich an die vorhandene Bebauung der Gemeinde Rust an und wird im Norden vom Ellenweg, im Süden von der Erich-Spöth-Straße bzw. dem Baugebiet "Ellenweg II" und im Osten von der Straße "Innerer Ring" begrenzt. Im Westen grenzt das Erschließungsgebiet an den Kindergarten der Gemeinde Rust sowie an den geplanten Bürgerpark an.

Bei der Entwässerungsplanung für das Neubaugebiet "Ellenweg IV" sind die bestehenden Kanäle und Leitungen zu beachten, welche im Zuge der Erschließung der Neubaugebiete "Ellenweg II" und "Ellenweg III" erstellt wurden. Weiterhin sind die topographischen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

Bestehende Entwässerungsverhältnisse

Die Entwässerung der Gemeinde Rust westlich des Erschließungsgebietes "Ellenweg IV", beim Kindergarten und beim Friedhof sowie im Bereich der Walter-Schießle-Straße erfolgt im Mischsystem. Die Neubaugebiete "Ellenweg II" und "Ellenweg III" wurden zwischenzeitlich im Trennsystem erschlossen, wobei das Schmutzwasser über die neu erstellten Schmutzwasserkanäle, auf der Trasse der noch auszubauenden Straße "Innerer Ring", in Richtung Norden zum bestehenden Schmutzwasserkanal im Ettenheimer Weg abgeleitet wird. Somit wird das anfallende Schmutzwasser nicht über das vorhandene Mischsystem der Walter-Schießle-Straße abgeleitet.

Das Regenwasser in den Erschließungsgebieten "Ellenweg II" und "Ellenweg III" wird vor Ort in einem zentralen Regenwasserversickerungsbecken versickert. Im Erschließungsgebiet „Ellenweg III“ wird teilweise auch Regenwasser über die bestehende Regenwasserkanalisation im Tulpenweg zum Vorfluter Elz abgeleitet.

Geplante Entwässerung

Im Erschließungsgebiet "Ellenweg IV" ist ebenfalls die Trennkanalisation vorgesehen. Das anfallende häusliche Abwasser ist über neu geplante Schmutzwasserkanäle zu sammeln und an den vorhandenen Schmutzwasserkanal der geplanten Erschließungsstraße "Innerer Ring" anzuschließen. Der Schmutzwasserkanal in der Erschließungsstraße ist mit entsprechenden hydraulischen Reserven für künftige Erweiterungsgebiete ausgelegt.

Das im Erschließungsgebiet "Ellenweg IV" anfallende Regenwasser ist über Regenwasserkanäle zu sammeln und über ein zentrales Regenwasserversickerungsbecken zu versickern. Das zentrale Versickerungsbecken ist entsprechend der topographischen Lage nordwestlich des Erschließungsgebietes im Bereich des Bürgerparks vorgesehen. Gemäß den Baugrunduntersuchungen und Bodenaufschlüssen ist in diesem Bereich eine Versickerung möglich. Das Erschließungsgebiet sowie das Versickerungsbecken sind in ihrer Lage und Höhe entsprechend zu gestalten.



Im Bereich des Bürgerparks können für die Versickerung genügend Flächen zur Verfügung gestellt werden. Für das Erschließungsgebiet "Ellenweg IV" mit einer Fläche von ca. 4,3 ha sind Versickerungsflächen von insgesamt ca. 3.000 m² bereitzustellen (s. Eintrag im Zeichn. Teil).

Hinweis:

Die Fläche für das Versickerungsbecken wird planungsrechtlich durch Ausweisung im angrenzenden B-Plan "Östliche Erweiterung Bürgerpark", der zeitnah in die Offenlage gehen wird, planungsrechtlich gesichert. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass mit der Ausweisung der Standort sowie die erforderliche Fläche nachgewiesen wird. Die Fläche des ausgewiesenen Beckens wird größer dargestellt, da es auch Oberflächenwasser aus dem Bereich "Kultur- und Bürgerhaus" südlich des Ellenwegs aufnehmen muss. Die genaue Ausformung bzw. Ausgestaltung des Versickerungsbeckens erfolgt im Zuge der Freiflächengestaltung.

Auf den zu erschließenden Grundstücken wird für die Bewässerung von Garten- und Grünanlagen der Einbau von Zisternen empfohlen. Die technischen Anforderungen hinsichtlich der Sammlung und Ableitung sowie eines ggf. auftretenden Rückstaus aus der Ortskanalisation sind dabei zu beachten.

Zusammenfassung

Das geplante Erschließungsgebiet "Ellenweg IV" schließt sich in nördlicher Richtung an die vorhandene Bebauung "Ellenweg II" an und wird im Osten durch die geplante Erschließungsstraße "Innerer Ring" begrenzt.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende häusliche Abwasser wird über geplante sowie bestehende Schmutzwasserkanäle in Richtung Norden abgeleitet. Das Regenwasser wird über Regenwasserkanäle gesammelt und in der zentralen Regenwasserversickerungsanlage der Gemeinde Rust über eine 30 cm starke belebte Bodenschicht versickert. Der Flurabstand von 1,00 m zum mittleren hohen Grundwasserstand ist dabei berücksichtigt.

6.3 Stromversorgung

Nördlich des Ellenwegs wurde außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans bereits eine Trafostation der Badenova errichtet.

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 4,31 ha	= 100 %
öffentl. Verkehrsfläche (einschließl. Äußere Erschließung/ Innerer Ring und Parkplätze)	ca. 1,12 ha	= 26,0 %
öffentl. Grünflächen (Anschluss Bürgerpark/Verkehrsgrün)	ca. 0,22 ha	= 5,1 %
Allgemeines Wohngebiet - Nettobaufläche	ca. 2,97 ha	= 68,9 %



8 Statistische Werte

50 Bauplätze (Ø-Grundstücksgröße: ca. 594 m ²)	
davon z.B. 20 (1½-geschossig) mit 1 Wohneinheit	= ca. 20 WE
davon z.B. 12 (2-geschossig) mit 2 Wohneinheiten	= ca. 24 WE
davon z.B. 6 (2-geschossig) mit 3 Wohneinheiten	= ca. 18 WE *
9 Mehrfamilienhäuser (Ø-Grundstücksgröße: ca. 1160 m ²)	
z.B. mit 9 Wohneinheiten	= <u>ca. 81 WE</u>
	143 WE

Bei einer Ø-Belegung mit 2,5 EW/WE

131 WE x 2,5 EW = 328 EW

12 WE x 1,0 EW = 12 EW

340 EW

und einem Bruttobauland von ca. 4,31 ha ergibt sich eine Bruttowohndichte von 340 EW / 4,31 ha = 79 EW/ha.

* davon 12 WE mit nur 1 WE

9 Kostenschätzung

Die Erschließungskosten betragen ca. 1,7 Mio. Euro (ohne Begrünung und Ausgleichsmaßnahme).

10 Beabsichtigte Maßnahmen

Der B-Plan soll Grundlage sein für

- Umlegung
- Grunderwerb
- Grenzregelung
- Erschließung

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des B-Planes erforderlich werden.

Freiburg, den 01.03.2017 LIF-ta-ba

03.04.2017

16.06.2017

03.07.2017

25.09.2017

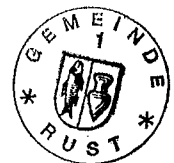
Rust, den 26. SEP. 2017

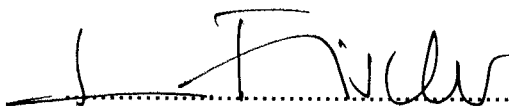
PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br

Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de

Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de



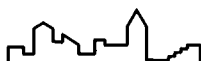


Planer



Klare, Bürgermeister

167Beg07.doc



Planungsbüro Fischer

Günterstalstr. 32 ▪ 79100 Freiburg ▪ Tel. 0761/70342-0

Seite 9

Stand: 25.09.2017