

Gemeinde Rust  
Bebauungsplan "Hinter den Gärten-Unterfeld" 6. Änderung  
Begründung

Inhaltsverzeichnis

0 Hinweis.....	2
1 Anlass und Zielsetzung .....	2
2 Verfahrensart und Verfahrensschritte .....	2
2.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB.....	2
2.1.1 Zweck des Bebauungsplans.....	2
2.1.2 Zulässige Grundfläche.....	2
2.1.3 Vorprüfung des Einzelfalls .....	3
2.1.4 Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.....	3
2.1.5 Natura 2000-Gebiete und Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB.....	3
2.1.6 Störfallbetriebe .....	3
2.2 Verfahrensübersicht.....	3
3 Übergeordnete Planung .....	4
4 Geltungsbereich, Erschließung und technische Infrastruktur .....	4
5 Ausgleichsmaßnahmen, Umweltbelange und Artenschutz.....	4
5.1 Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB.....	4
5.2 Umweltbelange .....	4
5.3 Artenschutz.....	4
6 Begründung von Planinhalten und Festsetzungen.....	5
6.1 Allgemeine Begründung.....	5
6.2 Darstellung und Begründung der einzelnen Änderungen.....	5

## 0 Hinweis

Erklärung von Abkürzungen und Begriffen:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
FNP	Flächennutzungsplan
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
HQextrem	Hochwasserereignis, das statistisch gesehen seltener als alle 100 Jahre eintritt
LBO	Landesbauordnung für Baden-Württemberg
Natura 2000	Netz von FFH- und Vogelschutzgebieten innerhalb der Europäischen Union

## 1 Anlass und Zielsetzung

Anlass der Änderung des Bebauungsplans ist die Absicht der Eigentümer, auf den jeweils bereits mit Wohngebäuden sowie Nebenanlagen und Garage bebauten Flurstücken eine Nachverdichtung durchzuführen.

Die Änderung des Bebauungsplans liegt im öffentlichen Interesse, da die Nachverdichtung von vorhandenen, technisch und verkehrlich voll erschlossenen Bauflächen ermöglicht wird und somit die Ausweisung von Bauflächen in bisher nicht baulich genutzten Bereichen vermieden werden kann. Außerdem wird durch die geplante Nachverdichtung zusätzlicher, dringend benötigter Wohnraum geschaffen.

## 2 Verfahrensart und Verfahrensschritte

### 2.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan "Hinter den Gärten-Unterfeld" 6. Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Wahl dieses Verfahrens sind nach § 13a (1) S. 2 Nr. 1 BauGB erfüllt:

#### 2.1.1 Zweck des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan dient der Schaffung ausreichender Wohnfläche sowie der maßvollen Nachverdichtung und stellt deshalb eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

#### 2.1.2 Zulässige Grundfläche

Die im Geltungsbereich des Plangebiets liegende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO hat eine Größe von ca. 747 qm. Berechnungsgrundlage:

Teilbereich West	999 qm	x	GRZ 0,4	=	399 qm
Teilbereich Ost	869 qm	x	GRZ 0,4	=	648 qm
Summe					<u>747 qm</u>

### 2.1.3 Vorprüfung des Einzelfalls

Nicht erforderlich gemäß § 13a (1) Nr.2 BauGB i.V.m. Anlage 2 BauGB (bei Bebauungsplänen mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich).

### 2.1.4 Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch den Bebauungsplan werden keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

### 2.1.5 Natura 2000-Gebiete und Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB

Durch den Bebauungsplan sind keine Natura 2000-Gebiete betroffen.

### 2.1.6 Störfallbetriebe

Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen nicht, da weder innerhalb der Gemarkungsfläche der Gemeinde Rust noch der angrenzenden Gemeinden entsprechende Betriebe oder Einrichtungen vorhanden sind.

## 2.2 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB und Beschluss, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (2) BauGB durchzuführen. 10.09.2018

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) BauGB kann entsprechend dem Verweis auf § 13 (2) Nr. 1 BauGB („vereinfachtes Verfahren“) von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Hier- von wurde Gebrauch gemacht, da das Plangebiet bereits im Wesentlichen bebaut ist und erhebliche Nutzungskonflikte nicht zu erwarten sind.

Im „vereinfachten Verfahren“ gem. § 13 (2) Nr. 1 BauGB wird ferner von der Umwelt- prüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der An- gabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen ver- fügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1) BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

---

Entwurfsbilligung und Beschluss der öffentlichen Auslegung 10.09.2018

---

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und von Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung durch Anschlag an der Verkündigungstafel vom 13.09.2018 bis zum 21.09.2018 und durch Hinweis im Mitteilungsblatt Nr. 37 der Gemeinde Rust. Im Zuge dieser Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umwelt- prüfung abgesehen wird. 13.09.2018

---

Offenlage des Bebauungsplanentwurfs mit Planzeichnung, schriftlichem Teil, örtli- chen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom 05.11.2018 gemäß § 3 (2) BauGB 28.09.2018 bis 29.10.2018

---

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.09.2018 gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und es wurde ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. 28.09.2018 bis 29.10.2018

---

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB durch Anschlag an der Verkündigungstafel vom 09.11.2018 bis zum 15.11.2018 und durch Hinweis im Mitteilungsblatt Nr. 45 der Gemeinde Rust. 08.11.2018

---

Rechtskraft 16.11.2018

### 3 Übergeordnete Planung

Der Bebauungsplanentwurf entspricht hinsichtlich der zulässigen baulichen Nutzung unverändert den Darstellungen des Flächennutzungsplans (Wohnen).

### 4 Geltungsbereich, Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet umfasst mit den beiden Grundstücken bereits baulich genutzte Flächen in der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Rust. Das Plangebiet ist verkehrstechnisch bereits voll erschlossen. Gegenwärtig sind keine weiteren öffentlichen Verkehrserschließungsmaßnahmen geplant. Das Gebiet wird über vorhandene Leitungsnetze mit Strom, Telekom, Breitband, Frischwasser und Gas versorgt. Ebenso ist eine zentrale Abwasserentsorgung vorhanden.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nach derzeitigem Kenntnisstand vorhanden. Zufahrten und Abstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach Vorgaben der VwV-Feuerwehrflächen auszuführen. Im Falle von Nutzungsänderungen bzw. Neubauten ist das Thema Brandschutz sowie Rettungswege im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf den konkreten Einzelfall bezogen zu prüfen.

### 5 Ausgleichsmaßnahmen, Umweltbelange und Artenschutz

#### 5.1 Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB

Durch die vorgesehenen Maßnahmen erfolgen keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Allgemein gelten Eingriffe aufgrund des Bebauungsplans bei Anwendung des § 13a BauGB als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit sind Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a BauGB nicht erforderlich.

#### 5.2 Umweltbelange

Von dem Bebauungsplan sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange des § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu erwarten.

#### 5.3 Artenschutz

Die Eingriffssituation verändert sich gegenüber dem bisherigen Zustand im Hinblick auf den Artenschutz nicht. Eine erhebliche Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten kann

ausgeschlossen werden, da entsprechende Lebensräume aufgrund der bereits vorhandenen intensiven Nutzung fehlen.

## 6 Begründung von Planinhalten und Festsetzungen

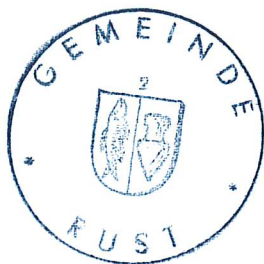
### 6.1 Allgemeine Begründung

Der vorhandene Bebauungsplan stammt aus den 1970er Jahren. Die damals getroffenen Festsetzungen lassen eine – mit heute üblichen Maßstäben verglichen – nur relativ geringe bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu. Dies entspricht jedoch nicht mehr den heutigen Vorgaben von flächensparenden Bauen. Die gelockerten Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern tragen dem das Gebiet prägenden geneigten Dach als vorherrschender Bauform nach wie vor Rechnung, ermöglichen als zukünftig bewusst etwas weiter gefasster Rahmen jedoch den einzelnen Bauherren ausreichend Spielraum, um ihre individuellen Vorstellungen umzusetzen.

### 6.2 Darstellung und Begründung der einzelnen Änderungen

Festsetzung		Inhalt der Änderung	Begründung der Änderung
I / § 1	Bauliche Nutzung	Ergänzung, dass die Art der baulichen Nutzung durch Einschrieb in der Nutzungsschaden festgesetzt wird	Klarstellung
II / § 5 / 1.	Zulässiges Maß der baulichen Nutzung	Erhöhung der GFZ von bisher 0,6 auf 0,8; Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse von I auf II	Bessere Grundstücksausnutzung
III / § 7 / 1.	Überbaubare Grundstücksfläche/ Baulinie	Grundstück 5623: Verschiebung der vorhandenen Baulinie Richtung Westen	Bessere Grundstücksausnutzung
III / § 7 / 3.	Überbaubare Grundstücksfläche/ Dachüberstände und untergeordnete Baukörper	Dachüberstände bis 0,6 m sowie Vorbauten im Umfang untergeordneter Baukörper können zugelassen werden	Bessere Grundstücksausnutzung; Klarstellung
IV / § 9 / 4.	Baugestaltung/ Dachneigung	Dachneigung bei zweigeschossigen Gebäuden 30° bis 50° (bisher 30 bis 35°)	Bessere Grundstücksausnutzung
IV / § 9 / 5.	Baugestaltung/ Kniestockhöhe	Kniestöcke bis 1,0 m sind bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden zulässig (bisher nur 0,5 m)	Bessere Grundstücksausnutzung

Rust, den 19.11.2018



(Klare, Bürgermeister)

**MATHIS + JÄGLE** Architekten  
PartGmbH

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

(Planverfasser i.A. d. Gemeinde)