

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Sändle II"

mit örtlichen Bauvorschriften

der Gemeinde Rust

Fertigung: 1
Anlage: 3
Blatt: 1-9

1 Erfordernis der Planaufstellung

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

Ziel der Planung ist die Schaffung und Bereitstellung von Wohnbauland. Dies ist erforderlich, da zum einen in Rust die noch freien Baugrundstücke aufgrund der Besitzverhältnisse nicht zur Verfügung stehen, zum anderen aber eine stetige Nachfrage ortsansässiger Bauwilliger besteht.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll dabei eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Regionalplan

Der Gemeinde Rust wird im Regionalplan "Südlicher Oberrhein" keine Funktion im System der zentralen Orte zugewiesen. Rust zählt zu den Gemeinden in denen über die Eigenentwicklung hinaus keine Siedlungstätigkeit stattfinden soll.¹

Das Plangebiet liegt außerhalb regionaler Grünzüge sowie außerhalb von Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsflächen, jedoch ist die Elz als Fließgewässer zweiter Ordnung direkt angrenzend.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als geplante Mischgebietsfläche dargestellt.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist das gesamte Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Insofern ist der Bebauungsplan nur bedingt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf der Genehmigung durch das Landratsamt.

¹ vgl. Regionalverband Südlicher Oberrhein: Regionalplan 1995, Freiburg, Juni 1995, S. 17 f.

Der Flächenutzungsplan wird bei nächster Gelegenheit im Zusammenhang mit anderen anstehenden Fortschreibungen/Änderungen angepasst. Ein entsprechender Beschluss wird durch den Gemeinderat Rust gefasst.

Die südlich angrenzende Bebauung ist als Mischgebiet ausgewiesen.

3 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Rust. Das Gelände ist eben und derzeit bis auf zwei landwirtschaftliche Schuppen unbebaut. Es wird als Grünland, z.T. mit Baumbestand, und als Haus- und Kleingärten genutzt sowie als Abstellfläche für die Landwirtschaft.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes schließt sich im Süden unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an. Die östliche Gebietsgrenze bildet die Elz als Fließgewässer zweiter Ordnung, die nördliche Dauerkleingärten und westlich Flächen für die Landwirtschaft.

Im Plangebiet stehen zwei Abstellschuppen für die Landwirtschaft sowie ein Hebewerk für die Abwasserbeseitigung.

Für das Flurstück Nr. 610 besteht die Baulast dem Flurstück Nr. 301 sechs Kraftfahrzeug-Stellplätze ungehindert und jederzeit zur Verfügung zu stellen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Zeichnerischen Teil bzw. im Übersichtsplan dargestellt.

Die Größe der Geltungsbereiches beträgt insgesamt ca. 0,85 ha.

4 Städtebauliche Konzeption

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll eine beidseitige Bebauung entlang des bereits bestehenden Weges (Flurstück Nr. 614) ermöglicht werden. Dadurch wird eine optimierte Nutzung bestehender Erschließungsanlagen erreicht.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes orientieren sich grundsätzlich an der südlich angrenzenden Bebauung.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Von den gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unter Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO im gesamten Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich ausgeschlossen.

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

Neben den genannten Gründen, sind vor allem Tankstellen, aber auch in begrenztem Umfang Anlagen für Verwaltungen mit einer erheblichen Verkehrserzeugung verbunden, die ebenfalls nicht mit dem beabsichtigten Gebietscharakter vereinbar ist. Hinzu kommt, dass der bestehende Weg, der der Erschließung dient, im Hinblick auf solche Nutzungen nicht ausreichend dimensioniert ist und zudem als Stichstraße nicht als Zufahrt/Abfahrt für eine Tankstelle geeignet ist. Er ist somit insgesamt nicht auf eine mit solchen Nutzungen verbundene Verkehrsbelastung ausgelegt. Tankstellen widersprechen zudem meist im Hinblick auf ihr äußeres Erscheinungsbild dem seitens der Gemeinde angestrebten Gebietscharakter und auch der Ortsrandlage.

Ebenfalls unter Berücksichtigung der Gebietsgröße und der verkehrlichen Erschließung wird die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben auf kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne von § 3 Abs. 3 BauNVO beschränkt. Auch diese stehen unter dem Vorbehalt der ausnahmsweisen Zulässigkeit.

Für die hier ausgeschlossenen Nutzungen stehen im Gemeindegebiet an anderer Stelle Flächen zur Verfügung, die im Hinblick auf die angesprochenen Aspekte eine deutlich bessere Eignung aufweisen.

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 Ortsrand ergeben. Hinzu kommt die Nachbarschaft zu bestehender Wohnbebauung, die durch ein ähnliches Nutzungsmaß berücksichtigt wird.

4.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,30 festgesetzt und bleibt damit unter dem laut § 17 BauNVO zulässigen Höchstmaß von 0,4 für diesen Gebietstyp. Dies trägt zu einer Reduzierung von versiegelten Flächen im Plangebiet bei, ermöglicht jedoch gleichzeitig bei den vorgesehenen Grundstücksgrößen eine angemessene bauliche Nutzung.

Die Beschränkung der zulässigen Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mit maximal 40 vom Hundert dient zusätzlich der Verringerung der versiegelbaren Flächen im gesamten Plangebiet, trotzdem soll dadurch die Möglichkeit gegeben sein, aufgrund der Unzulässigkeit der Gebäudeunterkellerung, ausreichend große Kellerersatzräume auf dem Grundstück unterbringen zu können.

4.2.2 Unterkellerung

Der mittlere Grundwasserstand liegt laut Grundwassergleichenkarte ca. 1,00 m unterhalb der vorhandenen Geländeoberfläche. Aus diesem Grund ist die Unterkellerung der neuen Gebäude nicht zulässig. Ersatzweise können Kellerersatzräume in hinreichender Größe auf dem Grundstück angelegt werden. Die Festlegung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von bis zu maximal 40 vom Hundert ist für diesen Zweck ausreichend.

4.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung der topographischen Situation wird die Höhenentwicklung baulicher Anlagen ergänzend zur Festlegung einer maximalen Zahl der Vollgeschosse durch die Festsetzung von Obergrenzen für die Wandhöhe sowie die Firsthöhe beschränkt. Diese orientieren sich grundsätzlich an der benachbarten bestehenden Bebauung.

Maßgebend für die Bestimmung der Wandhöhen und der Firsthöhen (WH/FH) ist jeweils die Straßenoberkante (Höhe der Fertigdecke) der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche (Fist.Nr. 614) in der Mitte des jeweiligen Gebäudes.

Zu messen ist die Wandhöhe an der Schnittlinie der Außenfläche der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachaußenhaut bzw. am oberen Abschluss der Wand.

Die maximale Wandhöhe ist auf 6,50 m festgesetzt, so dass eine Bauweise mit 2 Vollgeschossen möglich ist. Die maximal zulässige Wandhöhe bietet hier den entsprechenden Spielraum wahlweise eine Sockelhöhe oder einen Kniestock zu realisieren.

4.3 Bauweise

Im Plangebiet wird entsprechend dem benachbarten Gebiet die offene Bauweise festgesetzt (WA 1).

So soll eine unangemessen dichte Bebauung vermieden werden. Damit wird letztlich auch die Funktionsfähigkeit des Gebietes insbesondere im Hinblick auf den ruhenden Verkehr gesichert.

Dem gleichen Ziel dient die Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal zwei im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2).

Für den westlichen Teil des Flurstücks Nr. 610 (WA 2) wird eine abweichende Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand zum Flurstück Nr. 612 festgesetzt. Gebäude dürfen hier ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Auf der gemeinsamen Grenze stehen bereits ein zweigeschossiger Schuppen und eine Garage des Eigentümers von Flurstück Nr. 612 (außerhalb des Geltungsbereiches) mit Abstellräumen im oberen Geschoss mit denen der Eigentümer beabsichtigt, sie in Wohnraum umzubauen. Deshalb ist vorgesehen, auf Flurstück Nr. 610 eine Baulast in Form einer Anbaulast zu übertragen. Diesbezüglich hat bereits eine Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis stattgefunden.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über den bestehenden, südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Weg (Flst.Nr. 614) als Stichstraße vorgesehen und ist unmittelbar als Erschließung nutzbar. Er soll für Müllfahrzeuge befahrbar sein und erhält deshalb an seinem Ende eine Wendemöglichkeit auf der in drei Zügen ein Müllfahrzeug umdrehen kann.

Der ruhende Verkehr ist prinzipiell auf den Baugrundstücken unterzubringen. Öffentliche Parkplätze sind nicht vorgesehen. 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 sichergestellt werden.

Die im Zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche F1 zur Freihaltung von Bebauung stellt die problemlose Befahrung des Müllsammelfahrzeugs auf der Wendeanlage sicher. Des weiteren sichert die im Zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche F2 zur Freihaltung von Bebauung die notwendige Zugangsmöglichkeit im Falle erforderlicher Arbeiten am Abwasserkanal, der in der nördlich angrenzenden Fläche für Versorgungsanlagen (Flst.Nr. 622) liegt.

Die Erschließung der Nutzungszone WA2 wurde über ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Für den Bereich der Flst.Nr. 610 wird festgesetzt, dass hier entsprechend einer Baulast auf der gesamten Grundstücksfläche 6 Stellplätze geschaffen werden müssen.

4.5 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Um eine Einbindung des Plangebietes ins Ortsbild bzw. die angrenzende bestehende 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 und Materialien vorgegeben, innerhalb dessen der jeweilige Bauherr seine Vorstellungen realisieren kann. Damit soll ein in Grundzügen einheitlicher Gebietscharakter gewährleistet werden.

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

Für das Plangebiet wird die Anzahl der auf dem Grundstück zu schaffenden Stellplätze wie folgt festgesetzt:

Je Wohneinheit 2,0 Stellplätze / Garage

In vergleichbaren Gebieten hat sich gezeigt, dass die meisten Haushalte über 2 PKW verfügen, die Stellplätze jedoch nicht immer auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden können. Hinzu kommt, dass die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet flächensparend dimensioniert sind und eine Anlage von öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum nur begrenzt möglich ist.

5 Umweltbericht

(§ 2a BauGB)

Die Ausweisung des Bebauungsplanes "Sändle II" ist ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Anlage 1 Nr. 18 zum UVPG, das nicht UVP-pflichtig ist bzw. für das keine standortbezogene Vorprüfung (Umwelterheblichkeitsprüfung) durchzuführen ist, da die Schwellenwerte, in Bezug auf die Grundfläche, nicht überschritten werden (§§ 3a und 3b UVPG).

6 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Zum Bebauungsplan wurde ein separater Grünordnungsplan über die Naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelungen erarbeitet. Zu den entsprechenden Festsetzungen wird auf diesen verwiesen.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz vorgesehen.

7.2 Entwässerung

Schmutzwasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

Das Schmutzwasser wird über einen getrennten Schmutzwasserkanal dem in der Straße liegenden Mischwasserkanal zugeführt. Ein direkter Anschluss der Haushalte an die Mischwasserkanalisation ist aufgrund der tiefen Lage des Mischwasserkanals nicht möglich.

Das Oberflächenwasser wird über ein offenes Rinnen- und Grabensystem ortsnah in die Elz eingeleitet. Eine dezentrale Versickerung des gesamten Oberflächenwassers ist aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes nicht möglich, lediglich Terrassen, u. ä im rückwärtigen Teil des Gartens werden flächig versickert. Das Oberflächenwasser wird zentral in dem im zeichnerischen Teil eingetragenen Entwässerungsgraben zurückgehalten. Das Rückhaltevolumen beträgt mind. 35 m³. Dies entspricht dem benötigten Rückhaltevolumen für den 5-jährigen Regen. Die Einleitung des gespeicherten Regenwassers erfolgt mit 12,8 l/s. Dies entspricht in etwa dem natürlichen Abfluss aus dem Gebiet mit 15 l/(s*ha). Der Überlauf erfolgt direkt in die Elz. Schäden, die sich aus dem Rückstau aus dem Graben oder den offenen Mulden ergeben können, werden durch die Höhenlage der Gebäude vermieden. Die Oberkante des Graben liegt mind. auf der gleichen Höhe wie das Elzufer.

7.3 Hochwasserschutz

Der Hochwasserschutz für HQ_{100} ist nicht berechenbar, da das Abflussverhalten der Elz künstlich verändert wird. In Riegel kann ein Grossteil der Wassermenge über den Leopoldskanal direkt dem Rhein zugeführt werden. Das Einzugsgebiet zwischen Riegel und Rust hat eine Größe von 95 km^2 . An den Zuflüssen wurden zahlreiche Rückhaltebecken erstellt. Bei Hochwasser uferf die Elz bereits weit vor Rust aus (Wässerwiesen). Innerhalb von Rust gibt es zwei Entlastungen in Richtung Blinde Elz.

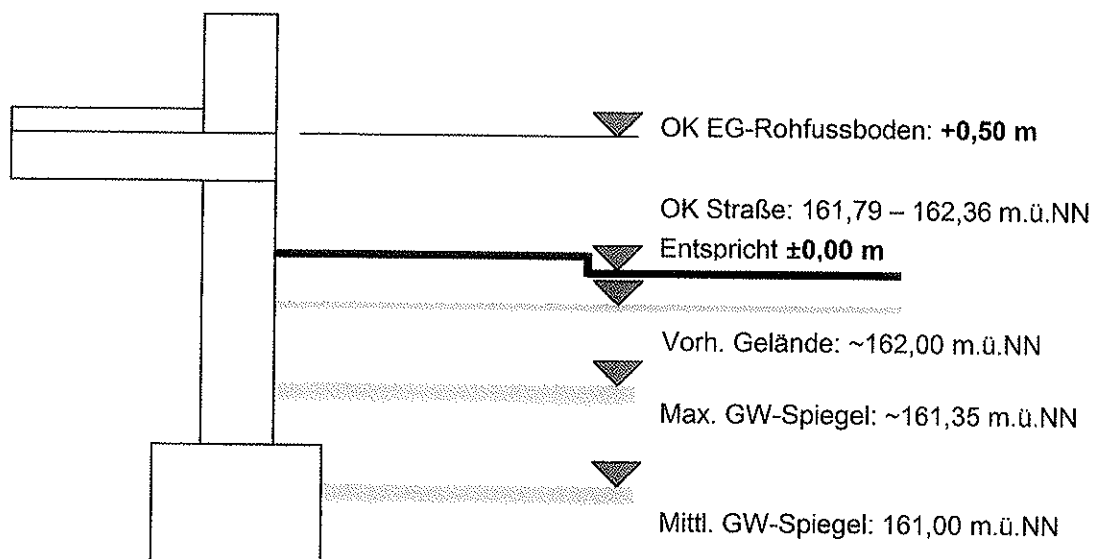
Im Neubaugebiet Sändle II kann die Elz im ufernahen Bereich ausufernd. Um Schäden bei möglichen Überschwemmungen an den neuen Gebäuden im Baugebiet zu verhindern, wurden deshalb die Häuser von der Elz abgerückt und ein 20 m breiter Streifen entlang der Elz als Fläche für den Hochwasserschutz als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen.

Es wird zusätzlich die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens mit 0,50 m über Straßenniveau festgesetzt und die Unterkellerung der neuen Gebäude ausgeschlossen. Gleichzeitig werden dadurch Einflüsse auf das Grundwasser vermieden.

Das Elzufer liegt auf einer Höhe von ca. 161,558 m.ü.NN, die Straße hat an der tiefsten Stelle eine Höhe von 161,788 m.ü.NN. Daraus ergibt sich ein minimaler Höhenunterschied von 0,73 m zwischen Elzufer und der Rohfußbodenhöhe. Der Wasserspiegel der Elz liegt bei ca. 161,165 m.ü.NN

7.4 Grundwasserschutz

Eine Unterkellerung der Gebäude ist nicht zulässig, die Bauflächen werden aufgefüllt. Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher herzustellen. Drainagen sind unzulässig.



7.5 Energieversorgung

Zuständig ist das örtliche Versorgungsunternehmen.

Die Energieversorgung ist durch Anschluss an das vorhandene Netz vorgesehen.

8 Beabsichtigte Maßnahmen

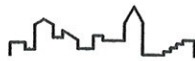
Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung und Erschließung sein, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

9 Flächenbilanz

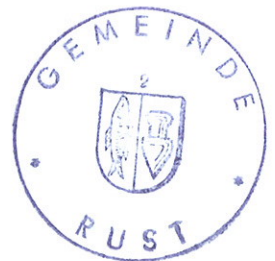
Gesamtfläche	ca. 0,85 ha	=	100,0 %
Erschließungsfläche	ca. 0,05 ha	=	5,88 %
Versorgungsanlagen	ca. 0,06 ha	=	7,06 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,04 ha	=	4,71 %
Private Grünfläche	ca. 0,10 ha	=	11,76 %
Netto-Baufläche	ca. 0,60 ha	=	70,59 %

Freiburg, den 13.10.2004
 Geändert: 20.06.2005
 11.01.2006
 23.01.2006

Rust, den 23. Jan. 2006

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br
 Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de
 Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de



[Handwritten signature]

Planer

[Handwritten signature]

Gorecky, Bürgermeister