

Bebauungsvorschriften

für den Bebauungsplan "Hasemer Weg" der Gemeinde Rust
(Ortenaukreis)

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet und räumlicher Geltungsbereich

1. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt ausschließlich
Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 1 und 2 u. 3 Ziff. 6
(Kleintierhaltung)
2. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

§ 2

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und Versorgungsanlagen
nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auf nicht überbaubaren Flächen
im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, soweit es sich
nicht um bauliche Anlagen nach § 2 Abs. 2 LBO handelt.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 3

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch
Festsetzung:
 - a) der Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 18 BauNVO
 - b) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
 - c) der Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO
2. Bei der Ermittlung der Geschoßfläche (GFZ) bleiben
Stellplätze oder Garagen in Vollgeschossen unberück-
sichtigt (gemäß § 21 a Abs. 4 Ziff. 3).
3. Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag im "Zeichne-
rischen Teil".

...

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 4

Bauweise

1. Als Bauweise wird die 'offene Bauweise' nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
 - a) Zulässig sind nur Einzelhäuser.
 - b) Zulässig sind nur Doppelhäuser.
Im "Zeichnerischen Teil" ist festgelegt, an welche Grenze gebaut werden muß.

2. Als Bauweise wird 'besondere Bauweise' nach § 22 Abs. 4 festgelegt.

Die 'besondere Bauweise' b unterscheidet sich von der 'offenen Bauweise' dadurch, daß an eine Grundstückseite angebaut werden muß. An der anzubauenden Grenze darf nur mit der Traufe, aber nicht mit dem Giebel angebaut werden. Im "Zeichn. Teil" ist festgelegt, an welche Grenze gebaut werden muß.

§ 5

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.

IV. Baugestaltung

§ 6

Gebäudehöhen

Unterer Bezugspunkt für alle Höhenangaben des § 6 dieser Bebauungsvorschriften ist die O.K. (Oberkante) fertige Straßendecke gemessen im Schnittpunkt von Straßenachse und Mittelsenkrechte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

1. Für Doppelhäuser und 'Besondere Bauweise' gilt:
 - a) Die max. Höhe der Traufe (Schnittpunkt Außenmauerwerk-Dachhaut) vom unteren Bezugspunkt (O.K. fertige Straßendecke) darf betragen 4,60 m.
 - b) Die max. Höhe der Gebäude (First) vom unteren Bezugspunkt (O.K. fertige Straßendecke) darf betragen 10,50 m.
 - c) Die max. Höhe O.R.F. (Oberkante, Rohfußboden) des Erdgeschosses vom unteren Bezugspunkt (O.K.f.Str.) darf betragen 0,50 m.
2. Für Einzelhäuser gilt:
Die in Ziff. 1.a-c genannten Werte können um 0,30 m erweitert werden.

§ 7

Gebäudestellung

Die Gebäudestellung ist entsprechend der im "Zeichnerischen Teil" angegebenen Firstrichtung festzulegen.

§ 8

Dach

1. Zugelassen sind ausschließlich Satteldach (mit beidseitig gleicher Neigung), Pultdach und Walmdach.
2. Als Dacheindeckung sind nur Ziegel in rotbrauner Farbe zulässig.
3. In der Dachhaut liegende Dachfenster sind zulässig bis zu einer Fläche von max. 1,00 m² Größe.

V. Sonstiges

§ 9

Garagen für Kraftfahrzeuge

1. Garagen sind an der im "Zeichnerischen Teil" mit 'GA' bezeichneten Stelle anzuordnen.
2. Garagen können an anderer Stelle angeordnet werden wenn
 - a) diese im Hauptgebäude integriert werden
 - b) diese in Form von "Nur-Überdachung" (Carport) ausgebildet werden.
3. Garagen müssen einen Stauraum von 5,0 m aufweisen.
 - a) vor Wohnstraßen kann dieser Stauraum auf 3,0 m reduziert werden.
 - b) Garagen in Form von "Nur-Überdachung" (Carport) können bis zu 0,50 m an die öffentl. Verkehrsfläche herangerückt werden.

...

4. Pro Grundstück sind max. zwei Garagen (=1 Doppelgarage) zulässig, wenn diese als selbständiger Baukörper errichtet werden. Werden mehr Abstellmöglichkeiten benötigt, so sind diese entweder im Hauptgebäude zu integrieren oder in Form von "Nur-Stellplätzen" auszuweisen.
5. Garagen sind mit einem Giebeldach zu versehen. Ausnahmen:
 - a) Garagen in Form von "Nur-Überdachung" können mit Flachdach erstellt werden.
 - b) Garagen die an das Hauptgebäude angebaut werden und deren Dach als begehbare Terrasse genutzt wird.

§ 10

Grundstücksgestaltung, Vorgarten, Vorplatz

1. Für Vorgärten von 4,00 m und weniger (gemessen zwischen Straßenrand und Gebäude) gilt folgendes:
 - a) Innerhalb dieses Bereiches sind Einfriedigungen jeglicher Art unzulässig (einschl. geschnittene Hecken).
 - b) Der Bereich zwischen Straßenrand und Gebäude ist zu bepflanzen; davon ausgenommen sind die Befestigungsflächen für Hauszugänge und Garageneinfahrten.
 - c) Unzulässig ist
 1. die gesamte Fläche zu asphaltieren oder zu betonieren
 2. Rasengittersteine zu verlegen
 3. Mörtelbett als Grundlage für Pflaster
2. Vorgärten im Anschluß an Straßen die über Gelände gelegt wurden sind bis auf Höhe Oberkante fertige Straßendecke zwischen Straße und Gebäude aufzufüllen.

§ 11

Einfriedigung

1. Stacheldraht ist unzulässig.
2. Maschendrahtzäune sind nur zulässig
 - a) bis zu einer Höhe von 1,20 m und
 - b) wenn diese bepflanzt werden (Hecke oder rankende Gewächse)
3. Mauern über 0,40 m Höhe sind nur zulässig, wenn
 - a) diese als Verbindung zweier Baukörper (Wohngebäude - Garage) auf einem Grundstück erstellt werden.

- b) diese zur öffentlichen Fläche hin (wahlweise) verputzt oder bepflanzt werden. Die Mauer ist soweit zurückzustellen, daß die Pflanzen auf eigenem Grundstück stehen.
4. Sonstige Abgrenzungen, die dem Sichtschutz dienen, sind nur in Holz zulässig und müssen bepflanzt werden.

§ 12

Sichtflächen

Die Sichtflächen sind von jeglicher Art von Nutzung über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

VI. Hinweise

1. Wasserwirtschaftsamt

Das Planungsgebiet liegt im Grundwasserschutzgebiet. Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Ablagerung wassergefährdender Stoffe können zu schwerwiegenden Grundwasserver-
schmutzungen führen.

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Bau-
maßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial
vorgenommen werden.

Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt zeitweise höher als
zwei Meter unter Geländeniveau.

2. Landwirtschaftsamt

Bei Einfriedigungen aller Art wird auf die nachbarrechtlichen
Bestimmungen über Grenzabstände hingewiesen. Dies gilt vor
allem für Grundstücke, die an landwirtschaftlich genutzte
Flächen angrenzen.

Bei Baumpflanzungen gegenüber der freien Flur wird auf die nach-
barrechtlichen Bestimmungen hingewiesen.

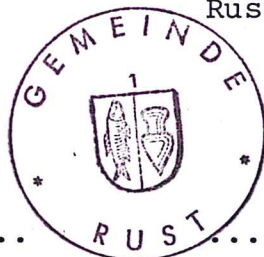
3. Naturschutzbeauftragter

Zur organischen Einbindung des Neubaugebietes ist das Pflanzen
von hochstämmigen Obstbäumen (oder auch anderen Laubbäumen) ent-
lang der Ostseite des Baugebietes notwendig. Hierzu sollte unter
Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes auf jedem Grundstück entlang
der östlichen Baugebietsgrenze mindestens einer dieser hoch-
stämmigen Bäume gepflanzt werden.

Planungsbüro Husserl + Fischer
Günterstalstraße 32, 7800 Freiburg

Freiburg, den 22.06.1983
15.07.1983
24.01.1984

Rust, den 30. Januar 1984



Ann. Husserl

.....
Spath, Bürgermeister