

Gemeinde Rust

Bebauungsplan "Ellenweg I"

mit den örtlichen Bauvorschriften

Inhalt:

- | | | |
|--|--------------------------------------|----------|
| 1. Satzungen über den Bebauungsplan
und die örtlichen Bauvorschriften | vom 14. 11. 2011
vom 14. 11. 2011 | |
| 2. Zeichnerischer Teil
mit den örtlichen Bauvorschriften | | Anlage 1 |
| 3. Bebauungsvorschriften (Schriftliche Festsetzungen) | | Anlage 2 |
| 4. Begründung | | Anlage 3 |
| 5. Gestaltungsplan | | Anlage 4 |
| 6. Flächennachweis | | Anlage 5 |
| 7. Übersichtsplan | | Anlage 6 |
| 8. Grünordnungsplan | | Anlage 7 |
| 9. Umweltbericht | | Anlage 8 |

Satzungen

Über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ellenweg I“ und der örtlichen Bauvorschriften „Ellenweg I“ der Gemeinde Rust (Ortenaukreis)

Der Gemeinderat der Gemeinde Rust hat am 14.11.2011 den Bebauungsplan „Ellenweg I“ sowie die örtlichen Bauvorschriften „Ellenweg I“ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Art.3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
4. § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 05.03.2010 vom (GBl. Nr. 9, S. 252).
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich beider Satzungen ergibt sich aus der Abgrenzung im "Zeichnerischen Teil" (Anlage 1) des Bebauungsplanes.

§ 2

Bestandteile

Die Satzung über den Bebauungsplan besteht aus:

- | | | | |
|----|--------------------------------|------------------|-----------------------|
| 1. | Zeichnerischen Teil (M 1:1000) | vom 14. 11. 2011 | Anlage 1, 1 Blatt |
| 2. | Schriftliche Festsetzungen | vom 14. 11. 2011 | Anlage 2, Blatt 1 - 5 |

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften besteht aus:

- | | | | |
|----|---------------------------------|------------------|-----------------------|
| 1. | Zeichnerischen Teil (M. 1:1000) | vom 14. 11. 2011 | Anlage 1, 1 Blatt |
| 2. | Schriftliche Festsetzungen | vom 14. 11. 2011 | Anlage 2, Blatt 1 - 5 |

Die beiden Satzungen über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind in einer Planfassung (Zeichnerischen Teil) und einem Textteil (schriftliche Festsetzungen) zusammengefasst.

Beigefügt sind:

- | | | | |
|----|----------------------------|------------------|-----------------------|
| 1. | Begründung | vom 14. 11. 2011 | Anlage 3, Blatt 1 - 4 |
| 2. | Gestaltungsplan (M 1:1000) | vom 14. 11. 2011 | Anlage 4, 1 Blatt |
| 3. | Flächennachweis | vom 14. 11. 2011 | Anlage 5, 1 Blatt |
| 4. | Übersichtsplan (M 1: 2500) | vom 14. 11. 2011 | Anlage 6, 1 Blatt |
| 5. | Grünordnungsplan | vom 14. 11. 2011 | Anlage 7 |
| 6. | Umweltbericht | vom 04. 07. 2011 | Anlage 8 |

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinn des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO ergangenen Vorschriften der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 51.129,19 EUR geahndet werden.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO i. V. m. § 10 BauGB in Kraft.

Gemeinde Rust, den

.....
Gorecky, Bürgermeister

Gemeinde Rust

Bebauungsplan "Ellenweg I"

Schriftliche Festsetzungen - Bebauungsvorschriften mit örtlichen Bauvorschriften

Ergänzend zu den Festsetzungen im Zeichnerischen Teil gelten folgende Textliche Festsetzungen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

1.1.1 Gemeinbedarfsflächen nach § 4 BauNVO
Kindergarten, Spielplatz und Parkierung

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 a BauNVO)

1.2.1 Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung wird im Baugebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ) und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

1.2.2 Im „Zeichnerischen Teil“ (Anlage 1) wird die GRZ mit 0,4, die GFZ mit 0,8 und die Zahl der Vollgeschosse auf 2 festgesetzt.

1.2.3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (von Oberkante Mitte der Walter-Schießlestraße Mitte Gebäude bis Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit Oberkante Dachhaut) beträgt max. 7,50 m.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

1.3.1 Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Einzeichnung von Baugrenzen im "Zeichnerischen Teil" (Anlage 1) des Bebauungsplans.

1.4 Bauweise

Es wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.5 Neben- und Versorgungsanlagen

Für Neben- und Versorgungsanlagen gilt § 14 BauNVO .

1.6 Grünordnerische Festsetzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Als Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen werden festgesetzt:

1.6.1 Die nicht durch Gebäude, Nebengebäude, Stellplätze und Zufahrten überbauten Flächen sind dauerhaft als Grünflächen zu unterhalten. Für Baumpflanzungen sind heimische Gehölze (siehe Artenliste in Anlage 5 Grünordnungsplan) zu verwenden.

- 1.6.2 Den verschiedenen Gemeinbedarfsflächen sind als Pflanzgebot Baumpflanzungen im Verhältnis zur Grundfläche vorgegeben (Flächenvorgabe und Artenliste siehe Anlage 5 Grünordnungsplan). Werden vorhandene Bäume erhalten, so sind diese anzurechnen.
- 1.6.3 Während baulicher Tätigkeiten sind Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden; die einschlägigen Richtlinien sind einzuhalten.
- 1.6.4 Der Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen; die Regelungen der DIN 18300 sind zu berücksichtigen.
- 1.6.5 Das im Erschließungsgebiet anfallende Oberflächenwasser wird entweder durch wasserdurchlässige Oberflächen abgeleitet oder ist dezentralen Versickerungsflächen zuzuleiten.

1.7 **Wasserwirtschaft**

Die komplette Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über die Ortskanalisation.

1.8 **Grundwasserschutz**

Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann. Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes, sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landkreis Ortenaukreis) zu beantragen.

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 besorgen ist.

2. **Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

2.1 **Dächer**

Als Dachneigung ist im „Zeichnerischen Teil“ (Anlage 1) ein Flachdach (FD) festgesetzt.

2.2 **Einfriedungen**

Die Gesamthöhe von Einfriedungen soll 2,25 m nicht überschreiten (gemessen ab Hinterkante Gehweg, bzw. ab Hinterkante Fahrbahn, wo kein Gehweg vorhanden ist).

2.3 **Zufahrten und Stellplätze**

Die Zufahrten und Stellplätze sind mit stark wasserdurchlässigem Belag herzustellen

2.4 **Stellplatznachweis**

Der Nachweis für die notwendigen Stellplätze ist gemäß Stellplatzverordnung zu führen.

3. **Hinweise**

3.1 **Allgemeine Hinweise zu Bodenschutz**

- 3.1.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

- 3.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 3.1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, Geländemodellierungen usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 3.1.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- 3.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgräben usw. benutzt werden.
- 3.1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Naturschutzbehörde zu melden.

3.2. Hinweise zur Zwischenlagerung und Wiederverwertung von Oberboden.

- 3.2.1 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Oberboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 3.2.2 Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind innerhalb des Baufeldes Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluss an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- 3.2.3 Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserung) oder wieder verwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischen zu lagern.
- 3.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.3 Hinweise zur Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

- 3.3.1 Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial) und aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, welches keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.
- 3.3.2 Bei Abbruch- und Baumaßnahmen sind anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

3.3.3 Der Grundwasserstand im Plangebiet kann im Extremfall höher als 2,00 m unter Geländeniveau liegen. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

3.4 Hinweise zu Abwässer

3.4.1 Die häuslichen Abwässer sind in das Ortskanalnetz abzuführen.

3.4.2 Sämtliche Grundleitungen bis zur Grundstücksgrenze (Kontrollschacht) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Gemeinde bzw. den von der Gemeinde beauftragten Abwasserzweckverband Südliche Ortenau abgenommen werden. Der Bauherr hat beim Abwasserzweckverband rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Abnahmeniederschrift für Bauherr und Gemeinde ist anzufertigen.

3.4.3 Der Nachweis der Dichtheit für die Entwässerungsanlagen ist gemäß EN 12056 Teil 1 (Ausgabe 2002), Punkt 5.4.2, zu erbringen.

3.4.4 In den Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanal) müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

3.4.5 Des weiteren ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde anzuwenden.

3.5 Hinweis zu Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöl) wahrgenommen werden, so ist umgehend die zuständige untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

3.6 Hinweise zum Denkmalschutz

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761/2083599) unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Amt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.7 Hinweis zu Elektroversorgung

Das Energieversorgungsunternehmen ist berechtigt, im Zuge der Erschließung die Hausanschlusskabel auf die Grundstücke zu verlegen.

3.8 Hinweis zum Bauschutzbereich für den Flugplatz Lahr

Die Bestimmungen der §§ 12 ff Luftverkehrsgesetz (LuftVG) sind zu beachten.

3.9 Hinweise zur Geologie

Im Plangebiet werden nach Geologischer Karte Terrassenschotter von Hochflutsanden, Hochflutlehm und/oder Abschwemmmassen mit im Detail unbekannter Mächtigkeit überlagert. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes und einem teilweise geringen Grundwasserflurabstand muss gerechnet werden. Auf einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten.

3.10 Hinweis zur lichten Durchfahrtshöhe

Die Straßen, die mit Müllsammelfahrzeugen befahren werden, müssen eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,50 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen).

3.11 Merkblatt „Bebauungsplan“

Das Merkblatt „Bebauungsplan“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz“ ist zu beachten.

3.12 Hinweise zu vorhandenen Bäumen

Die vorhandenen Bäume sind, sofern es die Bebauung zulässt, nach Möglichkeit zu erhalten und in die Freianlagenplanung zu integrieren. Im Kronenbereich dieser Bäume sind Abgrabungen und Verdichtungen durch Befahren zu unterlassen, damit das Wurzelsystem nicht beeinträchtigt wird.

3.13 Hinweis zu landwirtschaftlich genutzten Flächen

Östlich des Geltungsbereiches befinden sich zwischen dem Ellenweg im Norden und der Verlängerung der Hebelstrasse im Süden derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Hier sollte beachtet werden, dass durch die Anwendung von Pflanzenschutzmittel die Belastung des Kindergarten-Grundstücks und des Spielplatzes so gering wie möglich gehalten wird.

3.14 Hinweis zur Müllabfuhr

Die bestehende Situation für die angrenzenden Wohngebiete bleibt unverändert. Der Müll des Kindergartens kann über die Walter-Schießle-Straße abgeholt werden.

Gemeinde Rust, den

.....
Gorecky, Bürgermeister

ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Rust

fuchs.maucher.architekten.bda
79183 Waldkirch Am Kraftwerk 4

Fon 07681 / 493699-0
Fax 07681 / 493699-9
email info@fmarchitekten.de

Waldkirch, den 14.11.2011

.....

Gemeinde Rust

Bebauungsplan "Ellenweg I"

Begründung

1. Planungsabsichten

1.1 Anlass der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Gemeinde Rust dem kurzfristigen Eigenbedarf an Bauland für einen Kindergarten. Der Kindergarten wird entsprechend politischer Verpflichtungen und der wachsenden Einwohnerzahlen dringend benötigt. Im Zuge einer städtebaulichen Untersuchung wurde die Platzierung neuer öffentlicher Gebäude festgelegt, zu denen der Kindergarten als ein Bestandteil dieser zukünftigen östlichen Erweiterung gehört. Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind an dieser Stelle noch Wohnbauflächen am östlichen Ortsrand dargestellt. Da sich auf Grund städtebaulicher Untersuchungen und dem Bedarf an weiteren Wohnbauflächen der Ortsrand zukünftig nach Osten verschieben wird, soll diese Fläche nun für zentrale öffentliche Einrichtungen genutzt werden.

Auf Grund des Eigenbedarfs an Bauland und der zu erwartenden weiteren Ansiedlungen hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.03.2011 beschlossen den Bebauungsplan „Ellenweg I“ aufzustellen.

1.2 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand zwischen dem Ellenweg im Norden, der Verlängerung der Hebelstrasse im Süden und der Walter-Schieble-Straße mit den angrenzenden Wohngebieten im Westen. Im Osten schließen derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen an, welche aber mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans zukünftig zu Wohnbauflächen werden.

1.3 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim mit der Stadt Mahlberg und den Gemeinden Kappel – Grafenhausen, Ringsheim und Rust ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Das geplante Gebiet für Gemeinbedarf mit Kindergarten, Spielplatz und Parkierungsfläche ist nur ein kleinerer Teil der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbaufläche. Eine Bebauung ist unproblematisch, da im Geltungsbereich keine ökologisch wertvollen Flächen liegen.

1.4 Örtliche Bauvorschriften

Für den Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO aufgestellt und in den zeichnerischen Teil und in die schriftlichen Festsetzungen aufgenommen.

1.5 Geltungsbereich

Der Bereich des Kinderspielplatzes wird aus dem räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Oberfeld, östlich des Stangenwegs“ herausgenommen und in den Bebauungsplan „Ellenweg I“ mit aufgenommen.

2. Planung

2.1 Nähere Beschreibung des Planungsgebietes

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine relativ ebene und landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Die Erschließung erfolgt über die Walter-Schieble-Straße.
Das Planungsgebiet steht in direkter Verbindung zum Ortskern mit seinen Infrastruktureinrichtungen.
Das gesamte Planungsgebiet ist im Besitz der Gemeinde Rust.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht zwar nicht der Festsetzung im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan, trägt aber den aktuellen Planungsabsichten der Gemeinde Rust und den neueren bereits angemeldeten Flächen zur Fortschreibungen des Flächennutzungsplans Rechnung.

2.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Gemeinbedarfsfläche des Kindergartens in Form eines solitären Baukörpers.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit 7,50m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ist jeweils Oberkante Mitte Erschließungsstraße (Walter-Schieble-Straße) Mitte Gebäude.

2.2.2 Bauweise

Als Bauweise ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauGB vorgesehen.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen im Zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.4 Städtebauliche Gestaltung

Der Entwurf sieht ein niederes Flachdachgebäude als Kindergarten incl. Freibereich in Mitten einer begrünten und baumbestandenen Fläche vor. Dabei soll der Bereich nördlich des Kindergartens und auf Höhe des Friedhofs als Auftakt zum späteren Bürgerpark ausreichend Stellplätze für weitere öffentliche Nutzungen aufnehmen können. Südlich des Kindergartens soll der bestehende Spielplatz erweitert werden und an dessen südlichem Rand eine neue Erschließungsstraße für das zukünftig östlich anschließende Wohngebiet durchgeführt werden. Die Walter-Schieble-Straße soll den neuen daran anschließenden Nutzungen entsprechend verändert und verkehrsberuhigt angepasst werden.

2.5 Grünordnung

Innerhalb des Planungsgebietes sind großzügige öffentlichen Grünflächen geplant. Das Planungsgebiet ist in seinem nördlichen Teil der Beginn des Bürgerparks, welcher sich auf Höhe des Friedhofs in Richtung Osten entwickeln soll. Diese Grünachse ist als multifunktionale Grünfläche für das gesamte Baugebiet „Ellenweg I“ konzipiert. Sie dient der städtebaulichen Gestaltung, der positiven Beeinflussung des Kleinklimas, als Naherholungsfläche mit Fußwegeverbindungen, als Spielbereich für Kinder, als Versickerungsfläche für Regenwasser und als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen.

2.6 Umweltbericht

Ein Umweltbericht wurde durch die PLU Freiburg erstellt und ist den Unterlagen in Anlage 8 beigefügt.

Nach dem Regionalplan Südlicher Oberrhein liegt das Plangebiet zwar im Regionalen Grundwasserschonbereich, besonders geschützte Biotope, FFH-Gebiete u.a. sind vom Vorhaben jedoch nicht betroffen.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt nach der Bewertungsmethode der LUBW. Es ist beabsichtigt den Eingriff durch Renaturierungsmaßnahmen in der Alten Elz zu kompensieren; alternativ bieten sich Maßnahmen in den Elzwiesen (Wiesenwässerungsgebiet) an.

2.7 Verkehr

Verkehrsmäßig wird das Baugebiet direkt an die Walter-Schieble-Straße angeschlossen. Diese führt direkt zum regionalen, überörtlichen Straßennetz sowie zum Ortszentrum. Im Süden des Geltungsbereichs geht davon an Stelle des derzeit als Sackgasse ausgebildeten Rosenwegs die Erschließung für das zukünftige Wohngebiet ab.

Die Fahrbahnbreiten erlauben einen Begegnungsverkehr von LKW (Müllfahrzeuge) und PKW. Entlang der Walter-Schießle-Straße sind separate Gehwege und ausreichend PKW-Stellplätze auf Höhe des Friedhofs und des Kindergartens geplant.

Zwischen der Einmündung der Gärtnerstraße in die Walter-Schießle-Straße und dem Anschluss der neuen Erschließungsstraße am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs soll an Stelle des bisherigen asphaltierten Wegs zur Erschließung der landwirtschaftlichen Grundstücke eine Fußwegverbindung hergestellt werden.

2.8 Stellplatznachweis

Im Planungsgebiet wird für den Kindergarten ein maximales Stellplatzangebot von 1 Stellplatz pro 10 Kindern nach § 74 Abs. 2 LBO festgesetzt.

Innerhalb des Gemeindegebietes als auch im weiteren Verflechtungsbereich besteht ein erhöhter Anfall von täglichen Verkehrsbeziehungen hinsichtlich der Beziehung Wohnort / Arbeitsplatz / öffentliche Einrichtungen als auch zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Dies bestätigen auch die Erfahrungen in den bestehenden Baugebieten. Deshalb soll gegenüber dem Friedhof frühzeitig eine großzügige öffentliche Stellplatzfläche mit dem Charakter des „Parkens im Grün“ geschaffen werden, um auch den Bedarf an Stellplätzen für den Friedhof, die Kirche, die Sporthalle, die Schule sowie für den Kindergarten für Stoßzeiten ausreichend abdecken zu können. Diese Stellplätze dienen gleichzeitig Fläche für den Stellplatznachweis weiterer öffentlicher Gebäude.

2.9 Entwässerung

2.9.1 Bestehende Entwässerungsverhältnisse

Der Ortskern der Gemeinde Rust entwässert i. W. im Mischsystem. Die Neubaugebiete sowie das tiefer liegende Gebiet westlich der Elz entwässern im Trennsystem. Die Neubaugebiete, die in den letzten Jahren erschlossen wurden, besitzen ebenfalls ein modifiziertes Trennsystem. In den Wohnbaugebieten wurde eine zentrale Regenwasserversickerung und im Gewerbegebiet wurde eine Versickerung des als unbelastet eingestuften Niederschlagswassers berücksichtigt.

2.9.2 Geplante Entwässerung Schmutzwasser

Das im Erschließungsgebiet anfallende Schmutzwasser wird an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Walter-Schießle-Straße angeschlossen.

2.9.3 Geplante Entwässerung Oberflächenwasser

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Ellenweg 1 geplante Kindergarten erhält eine dezentrale Regenwasserversickerung.

2.9.4 Zusammenfassung

Das anfallende Schmutzwasser ist an die bestehende Ortskanalisation anzuschließen und der Verbandskläranlage des AZV Südliche Ortenau zuzuführen.

Nach Genehmigung des Bebauungsplans ist im Zuge des Kindergarten-Bauantrags für die Versickerung von Oberflächenwasser ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaftsamt und Bodenschutz, durchzuführen.

2.10 Grundwasserschutz

Zum Schutz des Grundwassers soll kein Bauen im Grundwasser erfolgen. Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann. Weitere Festsetzungen erfolgen in den planungsrechtlichen Vorschriften OZ 1.10.

Die maßgebliche Grundwassermessstelle ist die GWM 120/067-3 mit folgenden Wasserständen: NW: 161,19 m+NN, MW: 161,61 m+NN, HW: 163,29 m+NN.

Weiterhin werden zum Schutz des Grundwassers kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer ausgeschlossen.

3. Städtebauliche Daten

3.1 Flächennachweis

Gemeinbedarf Kindergarten (Planung)	9.450 qm	43,09 %
Gemeinbedarf Parkierungsfläche (Planung)	2.500 qm	11,40 %
Straßenverkehrsfläche (Planung)	1.550 qm	7,07 %
Gemeinbedarf Parkanlage (Planung)	3.100 qm	14,13 %
Straßenverkehrsfläche (Bestand)	3.420 qm	15,60 %
Gemeinbedarf Spielplatz (Bestand)	1.910 qm	8,71 %

Gesamtfläche	21.930 qm	100,00 %
--------------	-----------	----------

3.2 Kosten

Die Kosten für Änderungen bzw. Ergänzungen der Erschließung (Straßenbau, Kanal und Wasserversorgung) lagen zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes noch nicht vor.

3.3 Bodenordnung

Im Planungsgebiet ist eine Baulandumlegung nach BauGB vorgesehen.

Gemeinde Rust, den

.....
Gorecky, Bürgermeister

ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Rust

fuchs.maucher.architekten.bda
79183 Waldkirch Am Kraftwerk 4

Fon 07681 / 493699-0
Fax 07681 / 493699-9
email info@fmarchitekten.de

Waldkirch, den 14.11.2011

.....