

Gemeinde Rust

Bebauungsplan "Ellenweg II"

mit den örtlichen Bauvorschriften

Inhalt:

1. Satzungen über den Bebauungsplan vom 25.02.2013
und die örtlichen Bauvorschriften vom 25.02.2013
2. Zeichnerischer Teil mit den örtlichen Bauvorschriften Anlage 1
3. Bauungsvorschriften (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
10. Anwendungsregelung zur Anzahl erforderlicher Stellplätze bei Ferienwohnungen und Fremdenzimmern Anlage 9

Satzungen

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

Der Gemeinderat der Gemeinde Rust hat am 25.02.2013 den Bebauungsplan „Ellenweg II“ sowie die örtlichen Bauvorschriften „Ellenweg II“ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzungen 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 25.02.2013 | Anlage 1, 1 Blatt |
| 2. | Schriftliche Festsetzungen | vom 25.02.2013 | Anlage 2, Blatt 1 - 5 |

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften besteht aus:

- | | | | |
|----|---------------------------------|----------------|-----------------------|
| 1. | Zeichnerischen Teil (M. 1:1000) | vom 25.02.2013 | Anlage 1, 1 Blatt |
| 2. | Schriftliche Festsetzungen | vom 25.02.2013 | 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 25.02.2013 | Anlage 3, Blatt 1 - 4 |
| 2. | Gestaltungsplan (M 1:1000) | vom 25.02.2013 | Anlage 4, 1 Blatt |
| 3. | Flächennachweis | vom 25.02.2013 | Anlage 5, 1 Blatt |
| 4. | Übersichtsplan (M 1: 2500) | vom 25.02.2013 | Anlage 6, 1 Blatt |
| 5. | Grünordnungsplan | vom 25.02.2013 | Anlage 7 |
| 6. | Umweltbericht | vom 25.02.2013 | Anlage 8 |
| 7. | Anwendungsregelung zur Anzahl erforderlicher Stellplätze bei Ferienwohnungen und Fremdenzimmern | | Anlage 9 |

§ 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

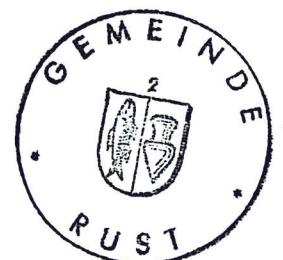
Inkrafttreten

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.

25. FEB. 2013¹

Gemeinde Rust, den


.....
Gorecky, Bürgermeister



Gemeinde Rust

Bebauungsplan "Ellenweg II"

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 Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.1.2 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ werden von den nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausgeschlossen.

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); die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Höhe der baulichen Anlage festgesetzt.
- 1.2.2 Im „Zeichnerischen Teil“ (Anlage 1) wird die GRZ wird in allen Bereichen auf 0,4 festgesetzt. Die GFZ wird im WA1 auf 1,2 bzw. bei WA2 und WA3 auf 0,8 festgelegt. Im WA1 sind damit max. 3 Vollgeschosse, im WA2 max. 2 Vollgeschosse und im WA3 max. 1 Vollgeschoss zulässig. Zusätzlich zu der im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone 3 festgelegten Zahl der Vollgeschosse ist ein weiteres Vollgeschoss im Dachraum zulässig, sofern die übrigen Festsetzungen eingehalten werden.
- 1.2.3 Die maximal zulässige Traufhöhe (von Oberkante Mitte Erschließungsstraße Mitte Gebäude bis Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit Oberkante Dachhaut) beträgt bei einem Vollgeschoss 4,80m, bei zwei Vollgeschossen 7,00m und bei drei Vollgeschossen 10,00 m.
- 1.2.4 Die maximal zulässige Firsthöhe (von Oberkante Mitte Erschließungsstraße Mitte Gebäude bis Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit Oberkante First) beträgt bei WA1 12.50 m. Bei WA2 und WA3 ist sie auf max. 10 m festgesetzt.
- 1.2.5 Die maximal zulässige Sockelhöhe (von Oberkante Mitte Erschließungsstraße Mitte Gebäude bis OK Rohfußboden Erdgeschoss) beträgt 1.00m.

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. Diese sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.6.2 Den verschiedenen öffentlichen Grünflächen 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 Das im Erschließungsgebiet anfallende Oberflächenwasser wird entweder durch wasserdurchlässige Oberflächen dezentral abgeleitet oder ist zentralen Versickerungsflächen zuzuleiten. Bei der Versickerung von Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstück von nicht oder nur gering verunreinigten Flächen wie Dächer und Terrassen, muss das Niederschlagswasser über eine Versickerungsmulde mit belebter Bodenschicht gemäß DWA-A 138 oder über ein gleichwertiges System abgeleitet werden.

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

Die Dachneigungen sind im „Zeichnerischen Teil“ (Anlage 1) festgesetzt. In der Nutzungsschablone 1 sind ausschließlich Satteldächer und Pultdächer zugelassen.

2.2 Einfriedungen

Die Gesamthöhe von Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße darf 0,8m nicht überschreiten (gemessen ab Oberkante Mitte Erschließungsstraße).

2.3 Zufahrten und Stellplätze

Die Zufahrten und Stellplätze sind mit wenig wasserdurchlässigem Belag mit dem Faktor $\leq 0,7$ herzustellen.

2.4 Stellplatznachweis

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze innerhalb der im zeichnerischen Teil dargestellten Baufenster bzw. der Flächen für Stellplätze und Garagen/Carports nachzuweisen.

Hinweis für Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe (gilt auch für private Fremdenzimmer): Die Ermittlung der notwendigen Stellplätze erfolgt gemäß aktueller Berechnungsgrundlage der unteren Baurechtsbehörde.

2.5 Aufschüttungen und Abtragungen

Aufschüttungen und Abtragungen auf dem Grundstück sollen die gegebenen Geländebeziehungen nicht wesentlich verändern und dabei die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke berücksichtigen. Aufschüttungen sind nur bis auf Straßenniveau zulässig (gemessen ab Oberkante Mitte Erschließungsstraße).

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.

3.1.8 Während baulicher Tätigkeiten sind Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden; die einschlägigen Richtlinien sind einzuhalten.

3.1.9 Der Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen, die Regelungen der DIN sind zu berücksichtigen.

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 wassergefährdenden Stoffen

- 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.

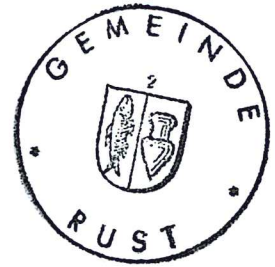
3.4 Hinweise zu Abwässer

- 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 kann auf Wunsch angefertigt werden.
- 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. Die Behörde über den Beginn der Erschließungsarbeiten schriftlich zu benachrichtigen.
- 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 Lichtprofil 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 und südlich des Geltungsbereiches befinden sich derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Hier sollte beachtet werden, dass durch die Anwendung von Pflanzenschutzmittel die Belastung von Wohngrundstücken so gering wie möglich gehalten wird.
- 3.14 Hinweis zur Müllabfuhr**
Die Stichstrasse und der öffentliche Hof können von Müllfahrzeugen befahren werden.

25. FEB. 2013

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 25.02.2013

Bebauungsplan genehmigt
Änderungsplan
gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung
Ortenaukr. den 08. JULI 2013
LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
-Baurechtsbehörde-



Gemeinde Rust

Bebauungsplan "Ellenweg II"

Begründung

1. Planungsabsichten

1.1 Anlass der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Gemeinde Rust den kurzfristigen Eigenbedarf an Wohnbauland zu decken. Die Wohnbaugebiete der Gemeinde sind weitestgehend bebaut und die Grundstücke befinden sich in privater Hand, sodass die Gemeinde über keine freien Wohnbaugrundstücke verfügt. Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind an dieser Stelle noch Wohnbauflächen am östlichen Ortsrand dargestellt.

Auf Grund des Eigenbedarfs an Wohnbauland und der zu erwartenden weiteren Ansiedlungen hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.04.2012 beschlossen den Bebauungsplan „Ellenweg II“ aufzustellen. Bereits jetzt gibt es schon etliche potentielle Interessenten für Einzelhaus- und Geschosswohnungsbau-Grundstücke.

1.2 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand zwischen der zukünftigen Verlängerung der Hebelstrasse im Norden, der noch namenlosen Strasse als Ausbau des vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Weges, sowie dem 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 Allgemeine Wohngebiet entspricht weitestgehend der Abgrenzung im Flächennutzungsplan. 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.

2. Planung

2.1 Nähere Beschreibung des Planungsgebietes

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine ebene, landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die Erschließung erfolgt derzeit von Norden über die Walter-Schieble-Straße und den noch namenlosen landwirtschaftlich genutzten Weg. Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans und dem weiteren Ausbau der „östlichen Erweiterung“ der Gemeinde Rust, werden die Verlängerung der Hebelstrasse und eine weitere Ringstrasse für die Erschließung der neuen Wohngebiete neu erstellt werden.

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 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der Darstellung im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan und den Planungsabsichten der Gemeinde Rust. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen (gem. §4 Abs. 3 Nr. 4+5 BauNVO), da es sich um gebietsuntypische und störende Nutzungen handelt.

2.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der angrenzenden Wohnbebauung.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird durch die Zahl der Vollgeschosse sowie die entsprechenden maximalen Dachneigungen festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ist jeweils Oberkante Mitte Erschließungsstraße (Walter-Schießle-Straße) Mitte Gebäude. Die maximal zulässige Sockelhöhe (bis OK Rohfußboden Erdgeschoss) beträgt 1.00m.

2.2.2 Bauweise

Als Bauweise ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauGB vorgesehen. Entsprechend der Grundstücksgrößen werden Baufenster für Einzelhäuser, Doppelhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser für Geschoßwohnungsbau festgelegt. Die Firstrichtung ist einheitlich; je nach Gebäudehöhe werden entsprechende Dachneigungen festgelegt, um die maximale Gesamthöhe der Gebäude zu beschränken.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen im Zeichnerischen Teil festgesetzt. Durch die Größe der Baufenster hat der Bauherr einen gewissen Spielraum bei der Wahl des Gebäudestandorts. Für die Errichtung von Garagen, Carports oder Stellplätzen sind ausreichend große Flächen ausgewiesen.

2.4 Städtebauliche Gestaltung

Der Entwurf baut auf einer klaren Reihung von Geschoßwohnungsbauten entlang der Erschließungsstraße auf. Die Baukörper bieten dem angrenzenden, zukünftigen Bürgerpark den notwendigen räumlichen Abschluss. Die Einzelhäuser werden über eine Stichstrasse erschlossen, welche in eine begrünte Hofsituation mit öffentlichen Stellplätzen führt.

2.5 Grünordnung

Innerhalb des Planungsgebietes sind mehrere kleine öffentlichen Grünflächen geplant, welche zum einen der Gestaltung des Verkehrsraums dienen, zum anderen aber auch die Eingänge in das Planungsgebiet markieren. Dieses grenzt in seinem nördlichen Teil an die westliche Spitze des zukünftigen Bürgerparks, welcher sich hier als Spielplatzfläche im Übergang zum Kindergarten darstellt. Diese Grünachse 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. Ein Nord-Süd verlaufender Fußweg verbindet diese Grünachse mit der zentralen Hoffläche. Entlang der östlichen Erschließungsstraße wechseln sich öffentliche Längsparker mit Bauminseln ab.

2.6 Umweltbericht

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

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 zwischenzeitlich über den ausgebauten landwirtschaftlichen Weg direkt an die Walter-Schieble-Straße angeschlossen. Diese führt direkt zum regionalen, überörtlichen Straßennetz sowie zum Ortszentrum. Mit der weiteren Entwicklung neuer Wohnflächen im Osten der Gemeinde wird die Hebelstrasse nördlich des Planungsgebiets verlängert und an eine neue Ringsstrasse angeschlossen.

Die Fahrbahnbreiten erlauben einen Begegnungsverkehr von LKW (Müllfahrzeuge) und PKW. Entlang der östlich verlaufenden Erschließungsstraße sind separate Gehwege und eine ausreichende Anzahl öffentlicher PKW-Stellplätze geplant.

2.8 Stellplatznachweis

Im Planungsgebiet wird ein erhöhter Stellplatznachweis von mindestens 2 Stellplätzen pro Wohneinheit nach § 74 Abs. 2 LBO festgesetzt.

Hinweis für Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe (gilt auch für private Fremdenzimmer): Die Ermittlung der notwendigen Stellplätze erfolgt gemäß aktueller Berechnungsgrundlage der unteren Baurechtsbehörde.

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, wo ebenfalls die gleiche Anzahl an Stellplätzen gefordert wurde.

2.9 Entwässerung (Ing.Büro Zink)

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-Schieble-Straße angeschlossen.

2.9.3 Geplante Entwässerung Oberflächenwasser

Das im Erschließungsgebiet anfallende Oberflächenwasser wird über eine Regenwasser-Kanalisation gesammelt und einer zentralen Regenwasserversickerungsfläche nordöstlich des Planungsgebiets zugeleitet. Der rechnerische Nachweis der Versickerungsfläche wird vom Ing.-Büro Zink erstellt und nachgereicht.

Für die zu erschließenden Grundstücke wird der Einbau von Zisternen zur Regenwassernutzung empfohlen.

2.9.4 Zusammenfassung

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

Das anfallende Oberflächenwasser wird über eine Regenwasser-Kanalisation gesammelt und einer zentrale Regenwasserversickerungsfläche zugeleitet

Nach Genehmigung des Bebauungsplans ist 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 bleigedekte Dächer ausgeschlossen.

3. Städtebauliche Daten

3.1 Flächennachweis

Baufläche Allgemeines Wohngebiet (Planung)	9.270 qm	65,60 %
Straßenverkehrsfläche (Planung)	4.501 qm	31,85 %
Öffentliche Grünflächen (Planung)	361 qm	2,55 %

Gesamtfläche	14.131 qm	100,00 %
--------------	-----------	----------

3.2 Grundstücke, Haustypen, Wohneinheiten, Einwohner

Bei der Schätzung wurde bei der Zahl der Wohneinheiten pro Haus ein Erfahrungswert und nicht der maximal zulässige Wert der Bebauungsvorschrift angesetzt.

3.2.1 Grundstücke und Haustypen

12 Baugrundstücke, davon 3 Grundstücke für Geschoßwohnungsbauten und 2 für Doppelhausbebauung geeignet.

3.2.2 geschätzte Zahl an Wohneinheiten

9 Einzelhäuser x 1,5 Wohneinheiten/Haus = 13,5 Wohneinheiten

3 Geschoßwohnbauten x 6 Wohneinheiten /Haus = 18 Wohneinheiten

Summe ca. 31,5 Wohneinheiten

3.2.3 geschätzte Zahl der Einwohner

31,5 Wohneinheiten x 3 Einwohner/ Wohneinheiten = 94,5 Einwohner

3.3 Siedlungsdichte

geschätzte Bruttosiedlungsdichte 94,5 Einwohner : 1,40 ha Baugebietsfläche = 67,5 Einwohner / ha
geschätzte Nettosiedlungsdichte 94,5 Einwohner : 0,93 ha Baufläche = 101,6 Einwohner / ha

3.4 Kosten

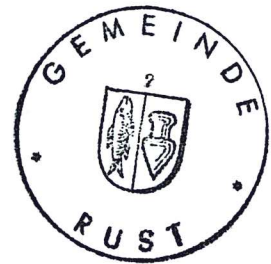
Die Kosten für Änderungen bzw. Ergänzungen der Erschließung (Straßenbau, Kanal und Wasserversorgung) lagen zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes noch nicht vor.

3.5 Bodenordnung

Im Planungsgebiet ist eine Baulandumlegung nach BauGB vorgesehen.

Gemeinde Rust, den **25. FEB. 2013**


Gorecky, Bürgermeister

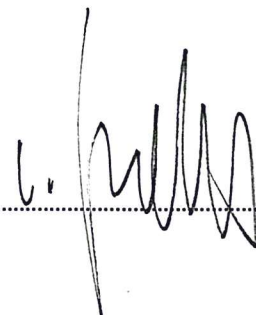


ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Rust

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

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

Waldkirch, den 25.02.2013



Bebauungsplan genehmigt
Änderungsplan
gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung
Ordnung, den **08. JULI 2013**



LANDRATSAMT
ORTENAU-KREIS
Baurechtsbehörde



**LANDRATSAMT
ORTENAUKEIS**



Landratsamt Ortenaukreis - Postfach 19 60 - 77609 Offenburg

Bürgermeisteramt Rust
Fischerstr. 54
77977 Rust



Baurechtsamt

Badstraße 20 – 77652 Offenburg

Servicezeiten: Mo. - Fr. 08:30 - 12:00 Uhr
Do. 13:00 - 18:00 Uhr

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Unser Zeichen:

Unsere Nachricht vom:

Bearbeiter: Herr Eisenmann

Telefon: 0781 805 9518

Telefax: 0781 805 9633

E-Mail: bruno.eisenmann@ortenaukreis.de

Datum: 30.05.2012

Betrifft: **Gemeinde Rust / Anwendungsregelung zur Anzahl erforderlicher
Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Austraße“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Zahl der erforderlichen Stellplätze wird vom Baurechtsamt bis auf weiteres folgende
Regelung angewendet:

Nutzungseinheit	Anzahl pro Einheit
1 Ferienwohnung (2 - 4 Betten)	1 Stellplatz
1 Ferienwohnung (5 - plus)	2 Stellplätze
1 Doppelzimmer	1 Stellplatz
1 Mehrbettzimmer (3 - 4 Betten)	1 Stellplatz

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Bruno Eisenmann