

Bebauungsplan "Ettenheimer Weg II"

mit den örtlichen Bauvorschriften „Ettenheimer Weg II“

Inhalt:

- | | | |
|----|---|----------|
| 1. | Satzungen über den Bebauungsplan vom 25.05.2009
und die örtlichen Bauvorschriften vom 25.05.2009 | |
| 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. | Übersichtsplan zur Doppelhausbebauung | Anlage 7 |
| 7. | Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan
(Planungsgruppe Landschaft und Umwelt) | Anlage 8 |

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau • Planung
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18 Telefax 0761 / 3 91 59
E-Mail Allgayerplanung@t-online.de

Grünordnung:
Planungsgruppe Landschaft und Umwelt (PLU)
79108 Freiburg, Waldstraße 3 Telefon 07665 / 3575 Telefax 07665 / 40565
E-Mail plubabik@t-online.de

Satzungen

Fertigung: 0

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

Der Gemeinderat der Gemeinde Rust hat am 25.05.2009 den Bebauungsplan „Ettenheimer Weg II“ sowie die örtlichen Bauvorschriften „Ettenheimer Weg II“ 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 22.4.1993 (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 8.8.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.04.2007 vom (GBl. Nr. 9, S. 252).
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.7.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20).

§ 1Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2Bestandteile

Die Satzung über den Bebauungsplan besteht aus:

- | | | | |
|----|---|----------------|---------------------|
| 1. | "Zeichnerischen Teil" (M 1:1000) i. d. F. | vom 25.05.2009 | Anlage 1, 1 Blatt |
| 2. | Schriftliche Festsetzungen i. d. F. | vom 25.05.2009 | Anlage 2, Blatt 1-6 |

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften besteht aus:

- | | | | |
|----|---|----------------|---------------------|
| 1. | Zeichnerischen Teil (M. 1:1 000) i. d. F. | vom 25.05.2009 | Anlage 1, 1 Blatt |
| 2. | Schriftliche Festsetzungen i. d. F. | vom 25.05.2009 | Anlage 2, Blatt 1-6 |

- c) 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 i. d. F. | vom 25.05.2009 | Anlage 3, Blatt 1-8 |
| 2. Funktionsplan (M 1:1 000) i. d. F. | vom 25.05.2009 | Anlage 4, 1 Blatt |
| 3. Flächennachweis i. d. F. | vom 25.05.2009 | Anlage 5, 1 Blatt |
| 4. Übersichtsplan (M 1:10 000) i.d.F. | vom 25.05.2009 | Anlage 6, 1 Blatt |
| 5. Übersichtsplan Doppelhausbebauung (M 1:1 500) | | vom 25.05.2009 |
| | | Anlage 7, 1 Blatt |
| 6. Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan (Planungsgruppe Landschaft und Umwelt) | vom 25.05.2009 | 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

Schriftliche Festsetzungen - Bebauungsvorschriften
mit örtlichen Bauvorschriften

Fertigung:
Anlage: 2
Blatt: 1 - 6

zum Bebauungsplan „Ettenheimer Weg II“ der Gemeinde Rust

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

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

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, die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

1.2.2 Die Grundflächenzahl ist im Zeichnerischen Teil (Anlage 1) festgesetzt.

1.2.3 Zusätzlich zu der im Zeichnerischen Teil festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist ein weiteres Vollgeschoss im Dachraum zulässig, sofern die übrigen Festsetzungen eingehalten werden.

1.2.4 Die maximal zulässige Sockelhöhe (von Oberkante Mitte Erschließungsstraße Mitte Gebäude bis Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß) beträgt 1,00 m.

1.2.5 Die maximal zulässige Traufhöhe (von Oberkante Mitte Erschließungsstraße Mitte Gebäude bis Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit Oberkante Dachhaut) beträgt bei

1 Vollgeschoss	max. 4,80 m.
2 Vollgeschossen	max. 7,00 m

1.2.6 Die maximal zulässige Firsthöhe (von Oberkante Mitte Erschließungsstraße Mitte Gebäude bis Oberkante First) beträgt im

WA 1	max. 10,00 m.
WA 2	max. 13,00 m

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

1.3.1 Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Einzeichnung von Baugrenzen im "Zeichnerischen Teil" 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 Wohneinheiten

Pro Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
Pro Einzelhaus sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

1.7 Grünordnerische Festsetzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
(Planungsgruppe Landschaft und Umwelt)

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

- 1.7.1 Die nicht durch Haupt- und Nebengebäude, Garagen, Stellplätze und Zufahrten überbauten privaten Grundstücksflächen sind dauerhaft als Grünflächen zu unterhalten. Für Baumpflanzungen sind heimische Gehölze (siehe Artenliste im Anhang) zu verwenden; Ziersträucher sind zugelassen.
- 1.7.2 Auf jedem Grundstück ist pro angefangene 300 m² ein heimischer Laubbaum 2. Ordnung (siehe Artenliste im Anhang Grünordnungsplan) zu pflanzen; werden vorhandene Bäume erhalten, so sind diese anzurechnen. Für dieses Pflanzgebot sind Nadelgehölze ausgeschlossen. Zusätzlich zu diesem Pflanzgebot sind aber Nadelgehölze zulässig.
- 1.7.3 Entlang den Erschließungsstraßen sind auf den festgelegten Standorten gleichartige und schlank wachsende Bäume (1. oder 2. Ordnung, siehe Artenliste im Anhang) zu pflanzen. Nadelgehölze sind ausgeschlossen.
- 1.7.4 Die Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb von einem Jahr nach Fertigstellung der Bauvorhaben durchzuführen. Grünflächen und Gehölzbestände sind zu pflegen und zu erhalten; Ausfälle sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. In Abstimmung mit dem Planungsträger können Baumstandorte in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungen u.a.) geringfügig verändert werden.
- 1.7.5 Während baulicher Tätigkeiten sind Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden; die einschlägigen Richtlinien sind einzuhalten.
- 1.7.6 Der Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen; die Regelungen der DIN 18300 sind zu berücksichtigen.
- 1.7.7 Das im Erschließungsgebiet anfallende Oberflächenwasser ist über eine Regenwasserkanalisation zu sammeln und den zentralen Versickerungsbecken des Erschließungsgebietes „Ettenheimer Weg“ zuzuleiten.

1.8 Elektroversorgung

Die Elektroversorgung hat mittels Erdkabel zu erfolgen.

1.9 Wasserwirtschaft

Das komplett anfallende Schmutz- und Mischwasser ist dem Verbandsammler des Abwasserzweckverbandes Südliche Ortenau zuzuführen.

1.10 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.

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.

2.0 **Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

2.1 Dächer

2.1.1 Dachneigung

Die Dachneigungen sind im Zeichnerischen Teil festgesetzt.

Bei einer Doppelhausbebauung müssen die Dachneigungen beider Doppelhaushälften gleich sein.

2.1.2 Dacheindeckung

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nicht zulässig.

Bei einer Doppelhausbebauung müssen die Dacheindeckungen beider Doppelhaushälften auf einander abgestimmt sein.

2.1.3 Dachgauben

Dachgauben sind zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf maximal 2/3 der jeweiligen Gebäudeseitenlänge betragen.

2.2 Einfriedungen

Die Gesamthöhe der Einfriedung entlang der Erschließungsstraße soll 0,80 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 wasserdurchlässigem Belag herzustellen (z.B. großfugig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine).

2.4 Stellplatznachweis

2.4.1 Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

2.4.2 Pro Fremdenzimmer ist mindestens 1 Stellplatz nachzuweisen.

2.5 Aufschüttungen und Abtragungen

Aufschüttungen und Abtragungen auf dem Grundstück sollen die gegebenen Geländebeziehungen nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Aufschüttungen sind bis Straßenniveau zulässig.

3.0 Hinweise

3.1 Hinweise zu Bodenschutz

1. Allgemeine Hinweise

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.

- 1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt bei Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 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.
- 1.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- 1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgräben usw. benutzt werden.
- 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.
2. Hinweise zur Zwischenlagerung und Wiederverwertung von Oberboden.
 - 2.1 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Oberboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
 - 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.
 - 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 zwischenzulagern.
 - 2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.2 Hinweise zur Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

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.
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. 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.

3.3 Hinweise zu Abwässer

1. Die häuslichen Abwässer sind in das Ortskanalnetz abzuführen.
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. Der Nachweis der Dichtheit für die Entwässerungsanlagen ist gemäß EN 12056 Teil 1 (Ausgabe 2002), Punkt 5.4.2, zu erbringen.
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.
5. Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde anzuwenden.

3.4 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.

3.5 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.

3.6 Hinweis zu Elektroversorgung

Das EVU ist als Energieversorgungsunternehmen berechtigt, im Zuge der Erschließung die Hausanschlußkabel auf die Grundstücke zu verlegen.

3.7 Hinweis zum Bauschutzbereich für den Flugplatz Lahr

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

3.8 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.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts u. dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.9 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).

3.10 Merkblatt „Bebauungsplan“

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

3.11 Hinweise zu vorhandenen Bäumen

Die vorhandenen Bäume sind, sofern es die Bebauung zulässt, nach Möglichkeit zu erhalten und in die Gartenplanung zu integrieren.

Im Kronenbereich der Blutbuche sind Abgrabungen und Verdichtungen durch Befahren zu unterlassen, damit das Wurzelsystem nicht beeinträchtigt wird.

3.12 Hinweis zu landwirtschaftlich genutzten Flächen

Westlich des Geltungsbereiches befinden sich zwischen der Grafenhausener Straße im Norden und dem Ettenheimer Weg im Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen, bzw. rückwärtige Gartenbereiche der Bebauungen an o.g. Straßen. Bei der landwirtschaftlichen Nutzung sollte beachtet werden, dass durch die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln die Belastungen von Wohngrundstücken aus Gründen der gesundheitlichen Vorsorge so gering wie möglich gehalten werden.

Für Wohngrundstücke, welche an die o.g. landwirtschaftlich genutzten Flächen angrenzen, wird das Anpflanzen einer einreihigen Sichtschutzhecke empfohlen.

3.13 Hinweis zur Müllabfuhr

Die westliche Stichstraße kann mit von Müllsammelfahrzeugen befahren werden. Daher sind die Müllsammelbehälter der Grundstücke Plan-Nrn. 9 und 10 auf denen im Zeichnerischen Teil dafür festgesetzten Aufstellflächen an der Erschließungsstraße aufzustellen.

Gemeinde Rust, den.....

.....

Gorecky, Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Rust

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau • Planung

79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18 Telefax 0761 / 3 91 59

E-Mail Allgayerplanung@t-online.de

, den 25.05.2009

.....
Allgayer

Gemeinde Rust

Fertigung:
Anlage : 3
Blatt : 1 - 8

Begründung zum Bebauungsplan „Ettenheimer Weg II“

1.0 Planungsabsichten

1.1 Anlass der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient dem kurz- bis mittelfristigen Eigenbedarf an Wohnbauland. Die bestehenden Wohnbaugebiete in der Gemeinde sind weitestgehend bebaut und alle Grundstücke befinden sich in privater Hand, so dass die Gemeinde über keine freien Baugrundstücke mehr verfügt. Im Flächennutzungsplan sind zwei größere geplante Wohnbauflächen am östlichen Ortsrand dargestellt. Dies sind einerseits W „Mittelfeld“ und andererseits W „Ellenweg“. Die Wohnbaufläche „Mittelfeld“ (Ettenheimer Weg) hat für die Gemeinde und für den Flächennutzungsplan Priorität. So soll zunächst erst der zweite, jetzt im Innenbereich liegende Bauabschnitt des Baugebietes „Ettenheimer Weg“ erschlossen werden.

Auf Grund des Eigenbedarfs an Wohnbauland und des expandierenden Europa Parks in der Gemeinde Rust mit seinen neu geschaffenen Arbeitsplätzen hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 21.07.2003 beschlossen den Bebauungsplan „Ettenheimer Weg“ aufzustellen. Dieser wurde am 16.02.2004 rechtskräftig. Aufgrund der großen Nachfrage sind auch hier alle Baugrundstücke verkauft und weitgehend bebaut. Bereits jetzt gibt es schon 20 potentielle Bauplatzbewerber (nur Einheimische) für Einzelhausgrundstücke. Diesen möchte die Gemeinde durch die Erschließung des zweiten Abschnittes entgegen kommen. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 22.10.2008 gefasst.

1.2 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand zwischen der Grafenhausener Straße im Norden, dem Ettenheimer Weg im Süden und dem Baugebiet „Winkelmatte“ im Osten (Bereich Straße „An der Runz“ und Straße „Mittelfeld“. (Siehe auch Anlage 5).

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 „Mittelfeld“ mit einer Größe von ca. 4,1 ha dargestellt. Das geplante Allgemeine Wohngebiet entspricht weitgehend der Abgrenzung im Flächennutzungsplan. Somit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Flächennutzungsplan hat die geplante Wohnbaufläche „Mittelfeld“ gegenüber der geplanten Wohnbaufläche „Ellenweg“ Priorität. 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.

2.0 Planung

2.1 Nähere Beschreibung des Planungsgebietes

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine relativ ebene und landwirtschaftlich genutzte Fläche. Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine ökologisch wertvollen Flächen.

Im Norden wird das Planungsgebiet von der Grafenhausener Straße und deren nördlicher Bebauung begrenzt. Westlich des Geltungsbereiches befinden sich zwischen der Grafenhausener Straße im Norden und dem Ettenheimer Weg im Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen/rückwärtige Gartenbereiche der Bebauungen an den o.g. Straßen. Im Südwesten grenzt das Planungsgebiet an die Ritterstraße und im Osten an das Baugebiet „Ettenheimer Weg“.

Die Erschließung erfolgt von Norden über die Grafenhausener Straße, im Süden über die Ritterstraße und im Osten über die Straße Am Mantelacker.

Das Planungsgebiet steht in direkter Verbindung zum Ortskern mit seinen Infrastruktureinrichtungen.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht auch der Darstellung im Flächennutzungsplan, den Planungsabsichten der Gemeinde Rust und der Festsetzung im angrenzenden Baugebiet „Ettenheimer Weg“. Es werden lediglich die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) ausgeschlossen. Hierbei handelt es sich um gebietsuntypische und störende Nutzungen, welche auch einen großen Flächenbedarf haben.

2.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der angrenzenden Wohnbebauung. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird je nach Grundstücksgröße einheitlich mit 0,4 festgesetzt. Dabei wird auch bei den größeren Grundstücken die mögliche Bebauung mit Doppelhäusern berücksichtigt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird über die Sockelhöhe, Traufhöhe und Firsthöhe geregelt. Der untere Bezugspunkt ist jeweils Oberkante Mitte Erschließungsstraße Mitte Gebäude. Die maximal zulässige Sockelhöhe (bis Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß) beträgt 1,00 m.

Für eingeschossige Gebäude wird die maximal zulässige Traufhöhe (bis Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit Oberkante Dachhaut) mit 4,80 m und die maximal zulässige Firsthöhe (bis Oberkante First) mit 10,00 m festgesetzt. Für zweigeschossige Gebäude beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 7,00 m und die maximal zulässige Firsthöhe ebenfalls 10,00 m. Bei den beiden bestehenden Gebäuden an der Ritterstraße (im Zeichnerischen Teil WA 2) wird die maximal zulässige Traufhöhe dem Bestand angepasst.

2.2.2 Bauweise

Als Bauweise ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauGB vorgesehen. Eine Einschränkung auf „nur Einzelhäuser“ und „nur Doppelhäuser“ ist nicht Planungsabsicht. Durch die verschiedenen großen Baugrundstücke, die Festsetzung von Einzelbaufenstern und die festgesetzte Gebäudestellung (Firstrichtung) erfolgt bereits eine Einschränkung der Bauweise. In der Anlage 7 sind die Grundstücke dargestellt, welche sich aufgrund ihrer Größe, Erschließung und Firstrichtung für eine Doppelhausbebauung eignen.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen im Zeichnerischen Teil festgesetzt. Bei den festgesetzten größeren Baufenstern wird dem Bauherrn ein gewisser Spielraum bei der Wahl des Gebäudestandortes auf dem Grundstück gegeben. Weiterhin wird hierbei auch die Errichtung einer Doppelgarage und eines Wintergartens berücksichtigt.

2.4 Städtebauliche Gestaltung

Der Entwurf ist aufgebaut auf einer Haupterschließungsstraße mit Anschluss an die Grafenhausener Straße im Norden und die Ritterstraße im Südwesten. In der Haupterschließungsstraße ist auch öffentliches Parken (einseitig und beidseitig) vorgesehen, um ein Parken im

öffentlichen Straßenraum zu regeln und Verkehrsbehinderungen zu vermeiden. Zusätzlich sind im Bereich der Parkstreifen Bäume zur Straßenraumgestaltung festgesetzt. Dadurch wird diese Haupteinfahrtsstraße auch optisch aufgewertet. Über die Straße Am Mantelacker wird das Baugebiet nach Osten an den ersten Bauabschnitt Ettenheimer Weg“ und dessen Grünflächen angeschlossen. Die dortigen öffentlichen Grünflächen und Kinderspielbereiche sind für das gesamte Baugebiet „Ettenheimer Weg“ vorgesehen.

Ausgenommen von den beiden bebauten Grundstücken am Ritterweg sind im Planungsgebiet ein- und zweigeschossige Gebäude zugelassen. Durch eine einheitliche maximal zulässige Firsthöhe werden zu hohe Gebäude ausgeschlossen.

Die geplanten Gebäude sollen straßennah errichtet werden, so daß größere rückwärtige Gartenbereiche und somit innere Grünzüge entstehen können.

In den Vorgartenbereichen (Bereiche zwischen Erschließungsstraße und Gebäude) sind als Gestaltungsgründen keine Carports zulässig.

Zur Gestaltung der Gebäude und dessen Dächern werden örtliche Bauvorschriften erlassen.

Um mit dem ersten Bauabschnitt (Bebauungsplan „Ettenheimer Weg“) ein einheitliches Erscheinungsbild zu erhalten, sind die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften denen des Bebauungsplanes „Ettenheimer Weg“ angepasst.

2.5 Grünordnung

2.5.1 Grünordnungskonzept

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine öffentlichen Grünflächen geplant. Das Baugebiet ist aber nach Süden und Osten an die Grünachse im angrenzenden Baugebiet „Ettenheimer Weg“ angeschlossen. Diese Grünachse ist als multifunktionale Grünfläche für das gesamte Baugebiet „Ettenheimer Weg“ 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.

2.5.2 Umweltbericht

Zum Bebauungsplanentwurf wurde ein Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan von der Planungsgruppe Umwelt und Landschaft erstellt, dessen grünordnerische Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan übernommen wurden. (siehe Anlage 8)

2.5.3 Eingriff- Ausgleichsregelung

Siehe Anlage 8.

2.5.4 Minimierungsmaßnahmen

Siehe Anlage 8.

2.6 Verkehr (Ing.-Büro Zink)

Verkehrsmäßig wird das Baugebiet im Süden an die Ritterstraße, im Norden an die Grafenhausener Straße und im Osten an die Straße „An der Runz“ angeschlossen. Die Ritterstraße führt direkt zum regionalen, überörtlichen Straßennetz sowie zum Ortszentrum. Die beiden anderen Anschlüsse bilden weitere Verbindungen mit dem innerörtlichen Straßennetz.

Die Fahrbahnbreiten erlauben einen Begegnungsverkehr von LKW (Müllfahrzeuge) und PKW. Entlang der Haupteinfahrtsstraße sind separate Gehwege und ausreichend PKW-Stellplätze geplant. Die beiden Stichstraßen dienen nur der Zufahrt zu den angrenzenden Grundstücken und sind für Mischverkehr vorgesehen. Der östliche Stichweg ist mit seinem Wendehammer für dreiachsige Müllfahrzeuge geplant. Bei dem westlichen Stichweg

werden die Müllsammelbehälter bei den dafür festgesetzten Bereichen an der Haupteinschließungsstraße abgeholt.

Richtung Süden zur Straße „Mittelfeld“ ist eine Rad-/Fußwegverbindung geplant. Eine weitere Fußwegverbindung ist Richtung Westen angedacht, die jedoch erst bei späteren Gebieterschließungen fortgesetzt werden kann.

2.7 Stellplatznachweis

Im Planungsgebiet wird ein erhöhter Stellplatznachweis von mindestens zwei Stellplätzen pro Wohneinheit nach § 74 Abs. 2 LBO festgesetzt. Zusätzlich ist pro Fremdenzimmer ein Stellplatz nachzuweisen.

Die Flächen der Erschließungsstraßen wurden im Interesse der Wirtschaftlichkeit der Baugebieterschließung und der Ökologie möglichst gering gehalten. Dies trifft insbesondere für die untergeordneten Wohnwege mit gemischter Verkehrsfläche zu. Bei der Haupteinschließungsstraße, welche zukünftig ein Teil der neuen östlichen Ortsumgehung sein soll, müssen im Straßenraum ausreichend öffentliche Parkplätze vorhanden sein. Zum jetzigen Zeitpunkt gibt es bereits in der Gemeinde Rust ein Defizit an öffentlichen Parkplätzen. Gerade bei wichtigen Verkehrsachsen sind öffentliche Parkplätze erforderlich. Diese sollen jedoch nicht von den Anwohnern zugestellt werden. Daher sollen die PKW's auf den privaten Grundstücken abgestellt werden.

Weiterhin besteht innerhalb des Gemeindegebietes als auch im weiteren Verflechtungsgebiet ein erhöhter Anfall von täglichen Verkehrsbeziehungen hinsichtlich der Beziehung Wohnort / Arbeitsplatz als auch zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Teilweise werden in Rust auch Ferienzimmer und –wohnungen von privater Seite angeboten, so dass auch hierfür Stellplätze erforderlich sind. Dies bestätigen auch die Erfahrungen in den bestehenden Baugebieten. Im angrenzenden Baugebiet, „Hinter den Gärten I“ müssen ebenfalls mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachgewiesen werden. Daher wird im geplanten Wohngebiet mit einer überdurchschnittlichen Zahl von PKW's pro Wohnung gerechnet.

2.8 Wohneinheiten

Im Bebauungsplan werden die maximal zulässigen Wohneinheiten eingeschränkt. Bei einer Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten und bei einem Einzelhaus maximal drei Wohneinheiten zulässig. Die Einschränkung der Wohneinheiten wurde vorgenommen, weil bei dem erhöhten Stellplatznachweis die Anzahl der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück nicht mehr nachgewiesen werden kann.

2.9 Entwässerung (Ing.-Büro Zink)

2.9.1 Allgemeines

Die Gemeinde Rust beabsichtigt, im Innenbereich der Gemeinde zwischen der Ritterstraße, dem Ettenheimer Weg, der Straße „An der Runz“ und der Grafenhausener Straße ein ca. 2,5 ha großes Gebiet auszubauen.

2.9.2 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.

Das geplante Neubaugebiet „Ettenheimer Weg II“ grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung „Ettenheimer Weg“ an, in welcher eine modifizierte Oberflächenwasserableitung mit

Sammlung des Regenwassers und zentraler Versickerung ausgebaut wurde. Das geplante Neubaugebiet erhält eine zentrale Regenwasserversickerung.

2.9.3 Geplante Entwässerung

2.9.3.1 Schmutzwasserableitung

Das im Erschließungsgebiet anfallende häusliche Abwasser wird über einen Schmutzwasserkanal gesammelt und an die bestehende Trennkanalisation in der Grafenhausener Straße und in der Straße „An der Runz“ angeschlossen. Der Ausbau des geplanten Schmutzwasserpumpwerkes vor dem Regenüberlaufbecken ist nach der vorliegenden Konzeption durch den Ausbau eines Hauptpumpwerkes im Jahre 2010 vorgesehen. In diesem Hauptpumpwerk sind auch die Pumpen zur Beschickung des Regenüberlaufbeckens und die Notentlastung in die Elz neu auszubauen.

2.9.3.2 Oberflächenwasserableitung

Das im Erschließungsgebiet anfallende Oberflächenwasser wird über eine Regenwasserkanalisation gesammelt und den zentralen Versickerungsbecken des Erschließungsgebietes „Ettenheimer Weg“ zugeleitet. Für die zusätzliche Oberflächenwasserableitung sind im Bereich der Grünflächen Erweiterungen der Versickerungsflächen möglich. Die bestehenden Versickerungsbecken funktionieren ohne Probleme.

Für die zu erschließenden Grundstücke wird der Einbau von Zisternen für die Regenwassernutzung (Gartenbewässerung) empfohlen.

Auf Antrag der Grundstückseigentümer ist auch eine Versickerung auf dem Grundstück zulässig. Da im öffentlichen Bereich Versickerungsbecken in ausreichender Größe zur Verfügung stehen bzw. entsprechend erweitert werden können, sind keine zusätzlichen Festlegungen bezüglich Regenwasserrückhaltung und -versickerung auf den Grundstücken zu treffen.

Nachweis der Versickerungsbecken

- vorhandenes Einzugsgebiet „Ettenheimer Weg“ $A = 4,40 \text{ ha}$
- Neubaugebiet „Ettenheimer Weg II“ $A = \underline{2,50 \text{ ha}}$
- Summe $A = 6,90 \text{ ha}$
- große Grundstücke
- Neigungsgruppe 1 (gemäß ATV-DWA A 118)
- Abflussbeiwert $\Psi = 6,90 \text{ ha} \times 0,44 \quad \Psi = 3,036 \text{ ha}$
- vorhandene Versickerungsbecken $A = 2.080 \text{ m}^2$

Muldenversickerung nach ATV-DVWK-A 138

➤ Eingabedaten

A_u	=	30.360 m ²	undurchlässige Fläche
k_f	=	1,E-04 m/s	Durchlässigkeitsbeiwert
A_s	=	2.080 m ²	Versickerungsfläche
A_s/A_u	=	0,07	
f_z	=	1,10	Zuschlagfaktor
n	=	0,20 /a	Häufigkeit

➤ Bemessung

D in min	r_{D(0,2)} in l/s.ha	V in m ³
5	326,7	315,42
10	239,7	444,57
15	193,9	519,76
20	164,3	566,27
30	127,2	611,10
45	96,3	618,94
60	78,2	592,74
90	56,6	472,89
120	45,1	335,05
180	32,6	20,84

➤ Berechnungsergebnisse

V =	618,9 m ³	
D =	45,0 min	
V =	620 m ³	gewählt
z _M =	0,30 m	maximale Einstauhöhe
vorh. t _E =		5.961,5 s Entleerungszeit
	1,7 h	
Q _s =	104,0 l/s	

Die Berechnung zeigt, dass die vorhandenen Versickerungsbecken für ein 5-jährliches Bemessungsereignis ausreicht. Nach DWA A 138 sind bei zentralen Versickerungsanlagen in der Regel Bemessungsereignisse von $n = 1,0/a$ zu berücksichtigen. Wie die nachfolgende Berechnung zeigt, ist eine Erweiterung von 500 m² Versickerungsfläche ausreichend und kann ohne weiteres bei den vorhandenen Beckenanlagen integriert werden.

Muldenversickerung nach ATV-DVWK-A 138

➤ Eingabedaten

A _u =	30.360 m ²	undurchlässige Fläche
k _f =	1,E-04 m/s	Durchlässigkeitsbeiwert
A _s =	2.580 m ²	Versickerungsfläche
A _s /A _u =		0,08
f _Z =	1,10	Zuschlagfaktor
n =	0,10 /a	Häufigkeit

➤ Bemessung

D in min	r_{D(0,2)} in l/s.ha	V in m ³
5	384,7	375,61
10	277,7	518,59
15	223,6	601,46
20	189,2	652,38
30	146,7	701,38
45	111,5	707,69
60	91,0	676,19
90	65,6	517,29
120	52,1	337,53
180	37,6	- 61,13

➤ Berechnungsergebnisse

$$V = 707,7 \text{ m}^3$$

$$D = 45,0 \text{ min}$$

$$V = 710 \text{ m}^3 \text{ gewählt}$$

$$z_M = 0,28 \text{ m} \text{ maximale Einstauhöhe}$$

$$\text{vorh. } t_E = 5.503,9 \text{ s} \text{ Entleerungszeit 1,5 h}$$

$$Q_s = 129,0 \text{ l/s}$$

2.9.4 Zusammenfassung

Das Erschließungsgebiet „Ettenheimer Weg“ wird im modifizierten Trennsystem ausgebaut. Das anfallende häusliche Abwasser ist an die bestehende Ortskanalisation anzuschließen und der Verbandskläranlage des AZV Südliche Ortenau zuzuführen.

Das im Gebiet anfallende Oberflächenwasser wird über die Regenwasserkanalisation gesammelt und den Versickerungsflächen im Gebiet „Ettenheimer Weg“ zugeleitet. Eine Erweiterung der Versickerungsbecken ist im Zuge der Erschließungsmaßnahme zu berücksichtigen. Entsprechende Reserveflächen stehen zur Verfügung.

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.

3.0 Städtebauliche Daten

3.1 Flächennachweis

Allgemeines Wohngebiet (Planung)	18.621 qm	73,06 %
Allgemeines Wohngebiet (Bestand)	2.058 qm	8,07 %
<u>Straßenverkehrsfläche</u>	<u>4.809 qm</u>	<u>18,87 %</u>
Gesamtfläche	25.488 qm	100,00 %

3.2 Grundstücke, Haustypen, Wohneinheiten, Einwohner im WA - Planung

Grundstücke und Haustypen

31 Baugrundstücke
davon 22 für Doppelhausbebauung geeignet

Geschätzte Zahl der Wohneinheiten bei Einzelhausbebauung

31 Einzelhäuser x 1,5 WoE/H = 47 Wohneinheiten

Geschätzte Zahl der Einwohner bei Einzelhausbebauung

47 Wohneinheiten x 3 Ew/WoE = 141 Einwohner

Hinweis:

Bei der Schätzung der Wohneinheiten und Einwohner wurde bei der Zahl der Wohneinheiten pro Hauseinheit nicht der maximal zulässige Wert nach Bebauungsvorschrift angesetzt, sondern nur ein Erfahrungswert aus anderen Wohnbaugebieten.

3.3 Siedlungsdichte im WA - Planung

Geschätzte Bruttosiedlungsdichte bei Einzelhausbebauung

(Einwohnerzahl dividiert durch die Gesamtfläche des Baugebietes)

141 Einwohner : 2,5488 ha = 40 Einwohner / ha

Geschätzte Nettosiedlungsdichte bei Einzelhausbebauung

(Einwohnerzahl dividiert durch die Baufläche / Allgemeines Wohngebiet-Planung)

141 Einwohner : 1,8621 ha = 76 Einwohner / ha

4.0 Kosten

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

5.0 Bodenordnung

Im Planungsgebiet ist eine Baulandumlegung nach BauGB vorgesehen.

Gemeinde Rust, den

.....
Gorecky, Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Rust

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau • Planung

79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18 Telefax 0761 / 3 91 59

E-Mail Allgayerplanung@t-online .de

, den 25.05.2009

.....
Allgayer