

B-Plan Nr.

**6a**

---

# Gemeinde Rust

## Bebauungsplan „Ettenheimer Weg II“

### 1. Änderung

---

Fassung: **Satzung**

Stand: 11.12.2023

---

Inhalt

Satzung	Teil T 1
Planzeichnung (Zeichnerischer Teil)	Teil T 2
Begründung	Anlage A 1

---

**MATHIS + JÄGLE** Architekten  
PartGmbH

Untere Hauptstr. 33 77971 Kippenheim  
T (07825) 63996 0 F (07825) 63996 10  
E-mail: [info@mathis-jaegle.de](mailto:info@mathis-jaegle.de)

---

---

Gemeinde Rust

**Bebauungsplan „Ettenheimer Weg II“ 1. Änderung**

**Satzungen über den Bebauungsplan und der zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften**

---

Der Gemeinderat der Gemeinde Rust hat am 11.12.2023 den Bebauungsplan „Ettenheimer Weg II“ 1. Änderung sowie die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ettenheimer Weg II“ 1. Änderung unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften in öffentlicher Sitzung als Satzung beschlossen:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 614), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41)

Die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

---

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist die Abgrenzung in der Planzeichnung, T 2, vom 11.12.2023 maßgebend; sie umfasst die Flurstücke 6098, 6099 und 6100.

**§ 2 Gegenstand der 1. Teiländerung**

- Zeichnerischer Teil des Ursprungsplans (Plandatum 25.05.2009, Rechtskraft 06.06.2009)

**§ 3 Für den Teilbereich der 1. Änderung maßgebliche Bestandteile des B.-Plans**

a) Planungsrechtliche Festsetzungen

a1) Schriftlicher Teil des Ursprungsplans vom 25.05.2009

a2) T 2 | Zeichnerischer Teil der 1. Teiländerung als Deckblatt vom 11.12.2023

- 
- |     |   |                |
|-----|---|----------------|
| b)  | <b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)</b> |                |
| b1) | Schriftlicher Teil des Ursprungsplans                                 | vom 25.05.2009 |
| b2) | T 2   Zeichnerischer Teil der 1. Änderung als Deckblatt               | vom 11.12.2023 |
| c)  | <b>Beigefügt sind:</b>  |                |
| c1) | Begründung des Ursprungsplans   | vom 25.05.2009 |
| c2) | A 1   gemeinsame Begründung der 1. Änderung                           | vom 11.12.2023 |

#### § 4 Bestandteile des Gesamt-Bebauungsplans „Ettenheimer Weg II“

Der Bebauungsplan besteht in seiner Gesamtheit mit Inkrafttreten der Satzung der 1. Änderung aus folgenden Teilen:

- Satzung, Zeichnerischer und Schriftlicher Teil des Ursprungsplans vom 25.05.2009
- Satzung und Zeichnerischer Teil (Deckblatt) der 1. Änderung vom 11.12.2023

Beigefügt sind:

- die Begründung zum Ursprungsplan vom 25.05.2009
- die Begründung zur 1. Änderung vom 11.12.2023
- Funktionsplan zum Ursprungsplan vom 25.05.2009
- Flächennachweis zum Ursprungsplan vom 25.05.2009
- Übersichtsplan zum Ursprungsplan vom 25.05.2009
- Übersichtsplan Doppelhausbebauung zum Ursprungsplan vom 25.05.2009
- Umweltbericht mit Grünordnungsplan zum Ursprungsplan vom 25.05.2009

#### § 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO ergangenen Vorschriften der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße von bis zu 100.000,-- EUR geahndet werden. Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäume, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 (2) BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

#### § 6 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

## Verfahrens- und Ausfertigungsvermerke

### Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplan „Ettenheimer Weg II“ 1. Änderung und der Örtlichen Bauvorschriften zur Bebauungsplan „Ettenheimer Weg II“ 1. Änderung mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 11.12.2023 übereinstimmt.

Rust, den 12.12.2023



(Dr. Klare, Bürgermeister)



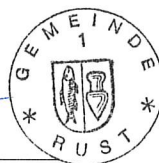
### Vermerk über die Rechtskraft

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan „Ettenheimer Weg II“ 1. Änderung und über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Bebauungsplan „Ettenheimer Weg II“ 1. Änderung wurde im Amtsblatt („Mitteilungsblatt“) Nr. 50/2023 der Gemeinde Rust vom 21.12.2023 veröffentlicht.

Rust, den 22.12.2023



(Dr. Klare, Bürgermeister)



---

Gemeinde Rust  
Bebauungsplan „Ettenheimer Weg II“ 1. Änderung  
Begründung

---

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung.....	2
2	Lage des Plangebiets .....	4
3	Verfahrensart und Verfahrensschritte .....	4
3.1	Verfahrensart.....	4
3.2	Verfahrensübersicht.....	6
4	Vorhandene baurechtliche Beurteilungsgrundlage und übergeordnete Planung .....	6
5	Geltungsbereich, Erschließung und technische Infrastruktur .....	7
6	Ausgleichsmaßnahmen, Umweltbelange und Artenschutz.....	7
6.1	Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB.....	7
6.2	Umweltbelange .....	7
6.3	Artenschutz.....	7
7	Begründung von Planinhalten und Festsetzungen.....	8
7.1	Darstellung und Begründung der einzelnen Änderungen.....	8

## 1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der im Jahr 2009 aufgestellte Bebauungsplan „Ettenheimer Weg II“ sah für die drei Flurstücke 6098, 6099 sowie 6100 ursprünglich drei einzelne, im nördlichen Teil der Baugrundstücke gelegene Baufenster vor. Somit wäre die Gartenfläche der einzelnen Anwesen südlich der Wohnhäuser, in Richtung der Straße „Am Mantelacker“ zu liegen gekommen. Im Zuge der konkreten Hochbauplanung im Jahr 2011 stellte sich jedoch heraus, dass die jeweiligen Bauherren die Häuser lieber in Richtung Straße rücken wollten und der Garten nach Norden orientiert sein sollte. Im Zuge der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren wurde ein Antrag auf Befreiung in Hinblick auf die Überschreitung der Baugrenze gestellt. Dies lehnte die untere Baurechtsbehörde jedoch mit Hinweis auf das nicht nur geringfügige erforderliche Maß der Überschreitung und die dadurch berührten Grundzüge der Planung des Bebauungsplans ab. Der Gemeinderat beschloss daraufhin, den Bauherrn durch eine Bebauungsplanänderung die gewünschte Position der Wohnhäuser im Grundstück zu ermöglichen, dies wurde auch der unteren Baurechtsbehörde so mitgeteilt. Die untere Baurechtsbehörde akzeptierte die Erklärung der Gemeinde Rust, den Bebauungsplan so ändern zu wollen, dass die von den Bauherren gewünschten Gebäudepositionen nach Änderung dem Bebauungsplan entsprechen würden und erteilte im Vorgriff die entsprechenden Genehmigungen. Nachdem die Gebäude dann errichtet worden waren geriet die erforderliche Bebauungsplanänderung scheinbar in Vergessenheit. Erst nachdem nun ein Bauherr einen Bauantrag hinsichtlich einer kleinen Erweiterung seines Wohngebäudes gestellt hat, wurde man sich wieder der noch erforderlichen Änderung des Bebauungsplans gewahr.

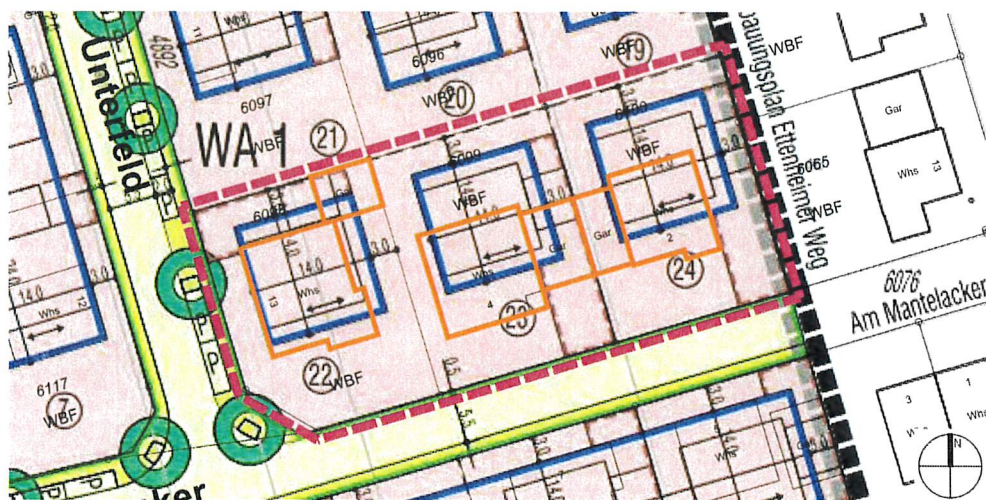


Abb: Darstellung der genehmigten und realisierten Bebauung (orange Linien) in Relation zu den laut bisherigem Bebauungsplan zulässigen überbaubaren Flächen; Plangebiet der 1. Änderung rot umrandet markiert

Die Disposition der Baufenster im nun zu ändernden Bereich erscheint aus heutiger Sicht städtebaulich nicht ganz nachvollziehbar, da auf der südlichen Straßenseite der Straße „Am Mantelacker“ bereits seit Anfang an ein bandartiges Baufenster vorgesehen war. Auch ist die Bemessung der Einzel-Baufenster mit einem Maß von  $14 \times 14$  m aus heutiger Sicht eher als einschränkend zu werten. Selbst die für die Bebauungsplanänderung impulsgebende kleine Erweiterung des Wohnhauses wäre in diesem Rahmen nicht genehmigungsfähig. In Hinblick auf die Zielsetzung des flächensparenden Bauens und der Ausschöpfung von Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb von bereits erschlossenen Gebieten ist daher die Bebauungsplanänderung auch nach heutigen Maßstäben nachvollziehbar und sinnvoll. Ebenso sollte ein zeitgemäßer Bebauungsplan dem Bauherrn selbst die Entscheidung ermöglichen, in welche Himmelsrichtung er seine Terrasse bzw. Gartenfläche orientiert.

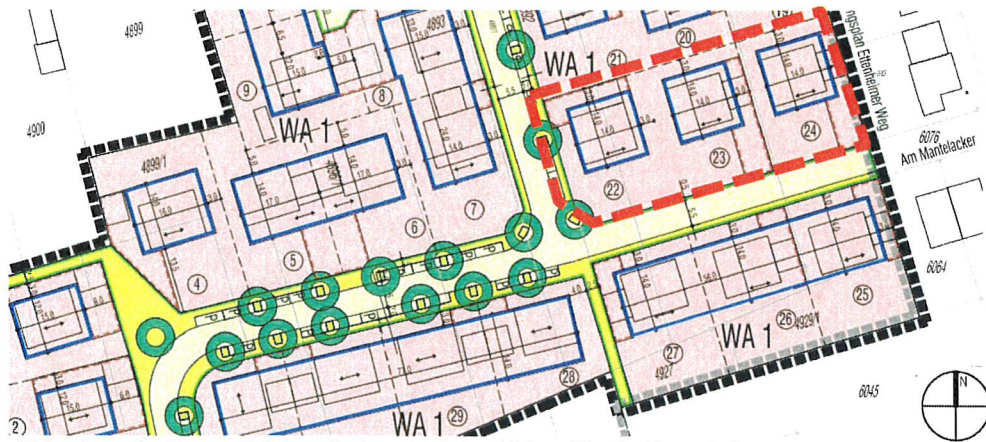


Abb.: Ausschnitt aus Zeichnerischem Teil des bisher für die Flurstücke 6098, 6099 und 6100 geltenden Bebauungsplans; Plangebiet der 1. Änderung rot markiert

In Hinblick auf das städtebauliche Erscheinungsbild wird die Änderung als unproblematisch angesehen. Wie das nachstehende Bild zeigt, ergibt die tatsächlich ausgeführte Bebauung auf den drei Grundstücken des Plangebiets zusammen mit der Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseite ein annähernd symmetrisches Bild des Straßenraums in Hinblick auf die Abstände der Bebauung zum Straßenrand.



Abb. Blick in den Straßenraum der Straße „Am Mantelacker“, Blick Richtung Westen; Plangebiet der 1. Änderung rot markiert

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde Rust folgende Ziele:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung u.a. durch Vorgaben gestalterischer Leitlinien unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung
- Schaffung von Wohnbauflächen durch Ausschöpfung von Nachverdichtungspotenzialen in bereits vorhandenen innerörtlichen Baugebietsflächen

- Bessere Ausnutzung vorhandener gemeindlicher Infrastruktur, insbesondere Erschließungsanlagen
- Erfüllung der übergeordneten Vorgaben des flächensparenden Bauens

## 2 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Ortslage von Rust. Es wird im Süden von der Straße „Am Mantelacker“ und im Westen von der Straße „Unterfeld“ begrenzt. Im Norden und im Osten wird das Plangebiet von privaten Grundstücksflächen begrenzt.



Abb.: Lage des Plangebiets in der Ortslage von Rust, Quelle: ©LGL, www.lgl-bw.de

## 3 Verfahrensart und Verfahrensschritte

### 3.1 Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §§ 6 Abs. 5 Satz 3 und 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Die Voraussetzungen für die Wahl des Verfahrens sind nach § 13a (1) S. 2 Nr. 1 BauGB erfüllt:

#### Zweck des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan wird eine Nachverdichtung ermöglicht. Der Bebauungsplan stellt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

Die im Geltungsbereich des Plangebiets liegende, zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO umfasst eine Fläche von ca. 1.722 m<sup>2</sup>.



Wechselwirkungen	Aus möglichen Wechselwirkungen ergeben sich weder eine zusätzliche Bedeutung noch eine Gefährdung von Funktionen des Naturhaushalts.
Sonstige umweltbezogene Erwägungen, Merkmale oder Probleme	Der Bebauungsplan ermöglicht eine behutsame Nachverdichtung im bereits erschlossenen und mit Infrastruktureinrichtungen ausgestatteten Innenbereich. Dadurch können in gewissem Umfang Bauflächen im Außenbereich vermieden und somit dem übergeordneten Planungsziel des flächensparenden Bauens entsprochen werden.

### 3.2 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB und Beschluss, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (2) BauGB durchzuführen.	09.10.2023
Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) BauGB kann entsprechend dem Verweis auf § 13 (2) Nr. 1 BauGB („vereinfachtes Verfahren“) von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Hiervon wurde Gebrauch gemacht, da das Plangebiet bereits im Wesentlichen bebaut ist und erhebliche Nutzungskonflikte nicht zu erwarten sind.	
Im „vereinfachten Verfahren“ gem. § 13 (2) Nr. 1 BauGB wird ferner von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1) BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.	
Entwurfsbilligung und Beschluss der öffentlichen Auslegung	09.10.2023
Ortsübliche Bekanntmachung von Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt Nr. 42/2023 der Gemeinde Rust. Im Zuge dieser Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.	19.10.2023
Offenlage des Bebauungsplanentwurfs mit Planzeichnung, schriftlichem Teil und Begründung in der Fassung vom 11.12.2023 gemäß § 3 (2) BauGB	20.10.2023 bis 21.11.2023
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.10.2023 gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und es wurde ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	20.10.2023 bis 21.11.2023
Behandlung der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen, Fassung Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	11.12.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des am 11.12.2023 gefassten Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt Nr. 50/2023 der Gemeinde Rust	21.12.2023

### 4 Vorhandene baurechtliche Beurteilungsgrundlage und übergeordnete Planung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, die festgesetzte Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) bleibt unverändert. Die Nutzungsfestsetzung WA im Bebauungsplan entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans der ‚Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim‘, die für das Plangebiet Wohnen (W) vorsieht. Das Entwicklungsgebot des § 8 (2) S. 1 BauGB wurde somit berücksichtigt.

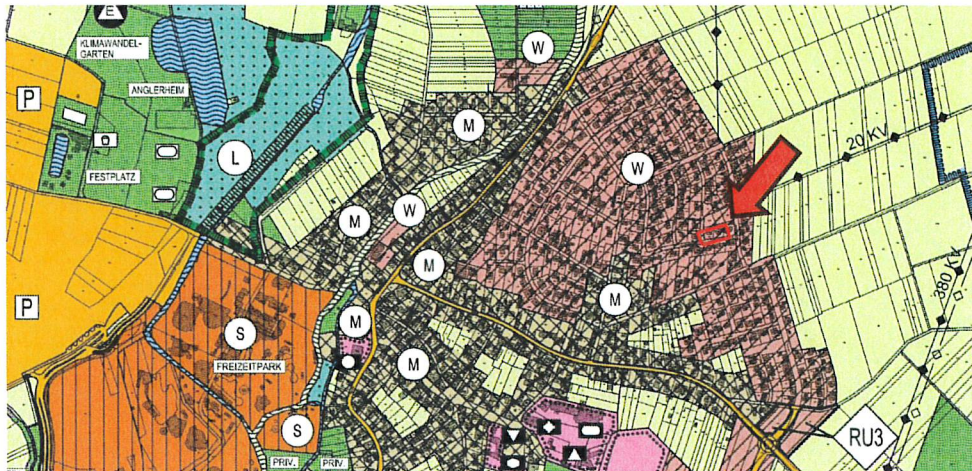


Abb.: Lage des Plangebiets im Flächennutzungsplan - Teilbereich Rust - der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim

## 5 Geltungsbereich, Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet umfasst drei bereits wohnbaulich genutzte Grundstücke. Das Plangebiet ist verkehrstechnisch über die Straßen „Am Mantelacker“ sowie „Unterfeld“ voll erschlossen. Gegenwärtig sind keine weiteren öffentlichen Verkehrserschließungsmaßnahmen geplant oder erforderlich. Das Gebiet wird über vorhandene Leitungsnetze mit Strom, Telekom, Breitband, Frischwasser und Gas versorgt. Ebenso ist eine zentrale Abwasserentsorgung vorhanden. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nach derzeitigem Kenntnisstand vorhanden.

## 6 Ausgleichsmaßnahmen, Umweltbelange und Artenschutz

### 6.1 Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB

Durch die vorgesehenen Maßnahmen erfolgen keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Allgemein gelten Eingriffe aufgrund des Bebauungsplans bei Anwendung des § 13a BauGB als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit sind Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a BauGB nicht erforderlich.

### 6.2 Umweltbelange

Von dem Bebauungsplan sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange des § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu erwarten, siehe auch Ziff. 3.1

### 6.3 Artenschutz

Die Eingriffssituation verändert sich gegenüber dem bisherigen Zustand im Hinblick auf den Artenschutz nicht. Eine erhebliche Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten kann ausgeschlossen werden, da entsprechende Lebensräume aufgrund der bereits vorhandenen intensiven Nutzung fehlen.

7 Begründung von Planinhalten und Festsetzungen

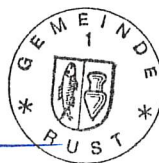
7.1 Darstellung und Begründung der einzelnen Änderungen

Festsetzung		Inhalt der Änderung	Begründung der Änderung
Zeichn. Teil T 2	Begrenzung der überbaubaren Flächen für die Hauptnutzung sowie Flächen für Garagen	Die drei einzelnen Baufenster für die Hauptnutzung werden zu einem großen bandartigen Baufenster zusammengefasst; die Flächen für Garagen werden der tatsächlichen Lage der Garage auf Flurstück 6098 angepasst.	Bessere Grundstücksausnutzung zur Ermöglichung von Nachverdichtung

Rust, den 12.12.2023



(Dr. Klare, Bürgermeister)



**MATHIS + JÄGLE** Architekten  
PartGmbH

Untere Hauptstr. 33 77971 Kippenheim  
T (07825) 63996 0 F (07825) 63996 10  
E-mail: [info@mathis-jaegle.de](mailto:info@mathis-jaegle.de)

(Planverfasser i.A. d. Gemeinde)