Gemeinde Rust

Bebauungsplan „Ritter-, Klara- und Hindenburgstraße“ (Nr. 26)

(B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)

Planungsrechtliche Festsetzungen und

Örtliche Bauvorschriften

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 189).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.2026 (GBl. 2026 Nr. 44).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 13).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87).

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Die Zuordnung der Festsetzung erfolgt durch Einschrieb in die Nutzungsschablone im „zeichnerischen Teil“.

1.1 Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet, WB)

Festgesetzt wird ein besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO.

1.1.1 Unzulässige Nutzungen (§ 1 (5), (6) Nr. 1, (9) BauNVO)

Vergnügungsstätten gem. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO, Tankstellen gem. § 4a (3) Nr. 3 BauNVO sowie Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- und Erotiksortiment sind unzulässig.

Warenverkaufsautomaten als Form sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe i. S. d. § 4a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 1 (5) und (7) und (9) BauNVO)

Ferienwohnungen im Sinne des § 13 a S. 1 BauNVO, Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4a (2) Nr. 2 BauNVO sowie Beherbergungsbetriebe gemäß § 4a (2) Nr. 2 BauNVO können in den Bereichen, die im Zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone) mit "WB1" festgesetzt sind, nur ausnahmsweise zugelassen werden. Darüber hinaus gilt für diese Bereiche auch die Festsetzung Ziffer 1.1.3.

Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4a (2) Nr. 2 BauNVO können in den Bereichen, die im Zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone) mit "WB2" und "WB3" festgesetzt sind, im 1. Obergeschoss nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Darüber hinaus gilt für den Bereich "WB2" auch die Festsetzung Ziffer 1.1.3.

1.1.3 Sicherstellung anteiliger Wohnnutzung in Gebäuden (§ 4a (4) Nr. 2 BauNVO)

In Bereichen, die im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone) mit „WB1“ und "WB2" bezeichnet wurden, gilt folgendes: In Gebäuden ist ein Anteil von mindestens 60 % der zulässigen Geschossfläche (vgl. Teil T 2.2 Ziff. A 2.1.1) auf dem Baugrundstück für Wohnungen zu verwenden. Die Geschossfläche der Wohnungen bestimmt sich in reinen Wohngeschossen nach § 20 (3) S. 1 und (4) BauNVO. In gemischt genutzten Geschossen bestimmt sich die Geschossfläche der Wohnungen nach den Flächen der zugehörigen Aufenthaltsräume einschließlich der nur der Wohnnutzung dienenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände. Ein Geschoss ist ein reines Wohngeschoss, wenn sich in ihm nur Räume befinden, die unmittelbar (Aufenthaltsräume) oder mittelbar (Haustechnikräume, Lagerräume, Treppenräume etc.) ausschließlich der Wohnnutzung bzw. deren Versorgung oder Erschließung dienen; alle übrigen Geschosse sind gemischt genutzt.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Zahl der Vollgeschosse / GRZ / GFZ

2.1.1 Die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) werden durch Eintragung im „zeichnerischen Teil“ festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4, § 18 BauNVO)

2.2.1 Es wird eine max. Höhe baulicher Anlagen in müNN durch Eintragung im Zeichn. Teil festgesetzt. Der obere Bezugspunkt (Gebäudeoberkante) ist der absolut höchste Punkt der baulichen Anlage.

2.2.2 Der absolut höchste Punkt der baulichen Anlage darf mit technischen Einrichtungen wie zum Beispiel Schornsteinen, Abluftanlagen, Antennenanlagen, Blitzschutzanlagen, Anlagen zur solaren Energieerzeugung in dem technisch jeweils erforderlichen Maß überschritten werden.

2.2.3 Mit Überfahrten, und/oder Maschinen- und Triebwerksräumen von Aufzugsanlagen darf der absolut höchste Punkt der baulichen Anlage nicht überschritten werden;

3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Die Bauweise wird durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3.1.1 In Bereichen, die in der Nutzungsschablone mit „**o**“ bezeichnet sind, wird die offene Bauweise im Sinne des § 22 (1) BauNVO festgesetzt.

3.1.2 In Bereichen, die in der Nutzungsschablone mit "aw" bezeichnet sind, wird folgende abweichende Bauweise im Sinne des § 22 (4) BauNVO festgesetzt.

In diesen Bereichen darf einseitig oder mehrseitig an die vordere(n), rückwärtige(n) und seitliche(n) Grundstücksgrenze(n) herangebaut werden.

Für die seitliche(n) und rückwärtige(n) Grundstücksgrenze(n) gilt dies allerdings nur soweit als öffentlich-rechtlich gesichert, dass auf dem Nachbargrundstück ebenfalls an die Grenze gebaut wird.

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung Baugrenzen im „zeichnerischen Teil“ bestimmt.

4.2 Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit Dachüberständen von bis zu 60 cm sowie mit Vorbauten gemäß § 5 (6) Nr. 2 LBO können zugelassen werden, soweit dadurch öffentliche Verkehrsflächen nicht überdeckt werden. Im Übrigen bleibt § 23 (3) S. 2 BauNVO unberührt.

5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Abweichend davon ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in der Grünfläche insgesamt bezogen auf das Baugrundstück eine Nebenanlage zulässig; diese darf bei Gebäudeninsgesamt einen Bruttorauminhalt von 25 m³, im Übrigen eine überdeckte Fläche von 20 m² nicht überschreiten; zu öffentlichen Erschließungsstraßen muss mit solchen Nebenanlagen ein Mindestabstand von 0,5 m bis zur Grundstücksgrenze eingehalten werden.

5.2 Für das Gebiet notwendige Anlagen gem. § 14 (2) BauNVO [Anlagen zur Ver- und Entsorgung] sind innerhalb der gesamten Grundstücksflächen zulässig.

Hinweise zu innerhalb von Überflutungsflächen gelegenen Vorhaben sind zusätzlich zu beachten.

6 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)

6.1 In den besonderen Wohngebieten wird folgendes vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt: Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 der Wandhöhe. Im Übrigen bleibt § 5 LBO unberührt.

7 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

7.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesene Flächen für Garagen und Carports zulässig.

7.2 Offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie innerhalb der im „zeichnerischen Teil“ ausgewiesenen Flächen für offene Stellplätze und Flächen für Garagen und Carports zulässig.

7.3 Tiefgaragen sind zulässig:

- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster)
- unterhalb von der im „zeichnerischen Teil“ ausgewiesenen Flächen für offene Stellplätze und Flächen für Garagen und Carports.

8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

8.1 Die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im Bereich der Nutzungsschablonen Nr. 1a – 1f, 2a – c und 3a – 3f wird wie folgt festgesetzt:

Je Baugrundstück sind mindestens 2 Wohnungen zulässig. Überschreitet die Baulandfläche des Baugrundstücks das Maß von 275 m², so ist je angefangener 300 m² Baulandfläche des Baugrundstücks, mit denen das Maß von 275 m² überschritten wird, eine weitere Wohnung zulässig.

Beispiel:

Grundstücks-fläche	***Ermittlung***	***max. Zahl der WE***
265 m²		*2*
475 (275 + 200) m²	*200 : 300 = 0,66 ergibt 1 zus. Wohn.*	*2 + 1 = 3*
895 (275 + 620) m²	*620 : 300 = 2,07 ergibt 3 zus. Wohn.*	*2 + 3 = 5*

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen beträgt jedoch 9 je Wohngebäude.

9 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.1 Für die im Zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Grünflächen ist eine Nutzung als Hausgarten zulässig. Innerhalb der privaten Grünfläche sind nur untergeordnete bauliche Anlagen zulässig. Die Errichtung einer Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO je Grundstück (Baugrundstück und Grünfläche gesamt) ist zulässig (s. Planungsrechtliche Festsetzung Ziffer 5.1).

10 Vermeidung-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

10.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

10.1.1 Schutz des Grundwassers

Unbeschichtete Metalldachflächen oder Dachinstallationen aus Zink, Kupfer oder Blei sind – mit Ausnahme von Titanzink - nicht zulässig. Metallische Dacheindeckungen und Aufbauten sind mit Ausnahme von Titanzink nur in beschichteten Formen zulässig, welche nach der Gefahrstoffverordnung weder als „giftig“ noch als „gesundheitsschädlich“ eingestuft werden. Anlagen zur Energieerzeugung aus solarer Strahlungsenergie sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

10.1.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Notwendige Gehölzrodungen dürfen nur in der Zeit von Oktober bis Februar vorgenommen werden, um ein Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden.

Insektenfreundliche Beleuchtung: Für die Beleuchtung sind insektenfreundliche Außenlampen, wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) oder Leuchtdioden (LED) zu verwenden, sowie Leuchtgehäuse, die gegen das Eindringen von Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60°C nicht überschreiten. Es sind ausschließlich Lampenkonstruktionen zu verwenden, die das Licht gerichtet nach unten strahlen und kein Streulicht aussenden.

Nistkästen Höhlenbrüter: Bei Neubauten oder Umbaumaßnahmen, für die eine Kenntnisgabe oder Baugenehmigung erforderlich ist, muss je angefangene 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein Nistkasten am Gebäude oder im Garten angebracht werden. Zu verwenden sind Holzbetonnistkästen der Firma Schwegler mit einem Einflugloch von 32 mm und 45 mm oder gleichwertige. Die Kästen sind mindestens 2 m hoch und frei hängend an einer stabilen Aufhängung anzubringen.

10.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)

10.2.1 Gehölzpflanzungen allgemein:

Je Grundstück ist mindestens ein mittelgroßer, einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Ausgenommen von dieser Regelung sind Grundstücke unter 400 m². Bei Grundstücken über 700 m² sind mindestens zwei mittelgroße, einheimische oder ein großkroniger einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Empfohlen wird, lokale Obstsorten zu verwenden.

Hinweis: Die im Nachbarrecht vorgegebenen Mindestabstände von Pflanzen zu Grenzen benachbarter Grundstücke sind zu beachten.

10.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)

10.3.1 Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

11 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen [Monitoring] (§ 4 c BauGB)

Die Gemeinde wird die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplans eintreten. Es ist geplant, ungefähr alle fünf Jahre zu überprüfen, ob unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen eingetreten sind. Erforderlichenfalls sind geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

B Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform / Dachneigung

1.1.1 Die Festlegung der für Hauptgebäude zulässigen Dachneigungen erfolgt durch Eintragung in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils. Ausnahmen sind zulässig bei Umbau, Ausbau oder Erweiterung vorhandener Gebäude zur Anpassung an bestehende Dachneigungen. Eine weitergehende Festsetzung zur Dachform erfolgt nicht.

1.1.2 Für untergeordnete Vorbauten, Nebenanlagen, Garagen und Carports wird keine Dachform oder Dachneigung festgesetzt.

1.2 Dacheindeckung

1.2.1 Dacheindeckungen sind im Farbspektrum Grau - Anthrazit – Schwarz sowie rot - braun zulässig.

1.2.2 Die Verwendung von stark reflektierenden Materialien sowie Eindeckungen aus Kunststoffen ist unzulässig. Innerhalb der Nutzungsschablone Nr. 11 können als Material für die Dachdeckung großflächige Bauteile wie z.B. wärmegedämmte Trapezprofile aus Stahlblech oder lichtdurchlässige Platten aus Glas oder Plexiglas verwendet werden, wobei hinsichtlich der farblichen Gestaltung der Dacheindeckung die Festsetzungen unter Ziff. B 1.2.1 gelten.

1.2.3 Die vorstehenden Einschränkungen gelten nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Energie.

1.3 Vorbauten, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

1.3.1 Vorbauten und Widerkehren (Querhäuser) sind zulässig, sofern deren Gesamtbreite (gemessen parallel zur dahinterliegenden Außenwand) in Summe je Gebäude weniger als 1/3 der dahinterliegenden Außenwandlänge beträgt und diese nicht mehr als 1,5 m gegenüber der Außenwand vor- oder zurückspringen.

1.3.2 Gauben sind zulässig, sofern diese gegenüber der darunterliegenden Außenwand um mindestens 0,25 m nach hinten versetzt sind und zu den Ortgängen und zum First einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten (gemessen orthogonal in der geneigten Dachfläche)

1.3.3 Vorbauten, Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen in Summe eine Breite der Hälfte der zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten. Die Breite von Einzelgauben bzw. einzelnen Dacheinschnitten wird auf 3 m begrenzt.

2 Stellplatzverpflichtung (§ 37 (1), § 74 (2) Nr. 1, Nr. 2 LBO)

2.1 Wohnungen

Die Stellplatzverpflichtung wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt. Dies gilt auch für Ferienwohnungen.

Sofern sich am Ende der Berechnung der Gesamt-Stellplatzanzahl für ein Vorhaben in Summe eine Nicht-Ganzzahl ergibt, so ist auf die nächste Ganzzahl aufzurunden (Bsp.: 2,5 => 3)

2.2 Altenwohnungen, „Betreutes Wohnen“ und ähnliche Einrichtungen

Abweichend von Ziff. 2.1 bleibt es bei der Stellplatzverpflichtung nach § 37 (1) S. 1 LBO (ein Stellplatz pro Wohnung), wenn durch Baulast gesichert ist, dass die Wohnung ausschließlich für Zwecke des ambulanten betreuten Wohnens durch Senioren im Sinne von § 4 (19) LWoFG genutzt wird.

3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 (1) S. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Die nicht bebauten Flächen sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche insektenfreundlich anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze sowie Zuwegungen und Zufahrten.

Eine Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen mit Folie und Steinschotter ist unzulässig.

3.2 Wege und Platzbereiche, mit Ausnahme von Zufahrten, sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung / Faktor < 0,7 (wasserdurchlässiges Betonpflaster, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) und einem geeigneten Unterbau auszuführen. Diese sind mit Gefälle zu den anschließenden unbefestigten Flächen herzustellen.

4 Einfriedungen (§ 74 (1) S. 1 Nr. 3 LBO)

4.1 Die Höhe der Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum hin darf, gemessen ab dem höchsten Punkt (Oberkante) der der Einfriedung rechtwinklig vorgelagerten Fahrbahnfläche öffentlicher Verkehrsflächen, maximal 1,50 m betragen.

4.2 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

5 Werbeanlagen

5.1 Werbeanlagen mit laufender oder blinkender Leuchtschrift sind unzulässig.

6 Vorrang erneuerbarer Energien

6.1 Die vorstehenden Regelungen Ziffern 1 und 4 gelten nicht für Vorhaben zur Nutzung erneuerbarer Energien.

C Hinweise und nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

1 Bauvorlagen

Um der Baurechtsbehörde eine Überprüfung der Festsetzung 2 Ziff. A 1.1.3 dieser Bebauungsvorschriften zu ermöglichen, sind den Bauvorlagen Darstellungen (Lageplan, Grundrisse) und Geschossflächenberechnungen der geplanten und der auf dem Baugrundstück bereits vorhandenen Wohnflächen sowie der geplanten und der auf dem Baugrundstück bereits vorhandenen sonstigen Geschossflächen beizufügen.

2 Hochwasserschutz - Risikogebiete

2.1 Bei Teilbereichen des Plangebiets, insbesondere zwischen Klarastraße und Hindenburgstraße, handelt es sich gemäß der von der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) veröffentlichen Hochwassergefahrenkarten (HWGK) um Flächen, die im Falle eines extremen Hochwasserereignissen (HQ extrem) überflutet werden können. Diese Flächen sind im „zeichnerischen Teil“ des Bebauungsplans, entsprechend kenntlich gemacht.

Bei extremem Hochwasser muss im Geltungsbereich des Bebauungsplans lt. HWGK mit Überflutungstiefen von bis zu 0,3 Metern gerechnet werden. Die Wasserspiegel (WSP) bei HQ extrem können lt. HWGK Geländehöhen von 163,4 m (+NN) im Südwesten und 164,1 (+NN) im Südosten erreichen. Eine genaue Prüfung der erforderlichen Hochwasser-Vorsorge im Rahmen möglicher Einzelbauvorhaben wird empfohlen.

2.1.1 Flächen HQ_{Extrem}: Die Eigentümer von Grundstücken, die innerhalb solcher gekennzeichneten Flächen gelegen sind, haben grundsätzlich dafür Sorge zu tragen, dass

- Die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt,
- bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden; dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen;
- keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;
- bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden;
- sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden. Dies betrifft auch Jauche-, Gülle- und Silagesickersaftanlagen.

2.2 Im Internet sind über das Informationsportal „Hochwasser Baden-Württemberg“ unter https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de umfangreiche Informationen rund um das Thema Hochwasser und Hochwasserschutz abrufbar.

3 Bodenschutz

• Während baulicher Tätigkeiten im Rahmen der Nachverdichtung bzw. Einzelhausbebauung sind Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden; die einschlägigen Vorschriften und Richtlinien sind zu beachten (Grundwasserschutz)
• Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Nachverdichtungsbaumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten (Bodenschutz)
• Der Bodenabtrag ist bei baulichen Tätigkeiten schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen; die einschlägigen Gesetze (BodSchG) und Regelungen (DIN 18300, 18915 und 19731) sind zu berücksichtigen (Bodenschutz)
• Das anfallende Aushubmaterial ist auf Schadstoffe zu überprüfen und ggf. fachgerecht zu entsorgen. Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer etc.) wahrgenommen, so ist umgehend das zuständige Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.
• Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Naturschutzbehörde zu melden (Bodenschutz)

4 Natur- und Artenschutz

4.1 Hinweis Vogelschlag

Vögel sind nicht in der Lage durchsichtige sowie spiegelnde Glasfronten als Hindernis wahrzunehmen (Schmid, Doppler, Heynen, & Rössler, 2012). Betroffen sind sowohl ubiquitäre, aber auch seltene und bedrohte Arten. Der Vogelschlag an Glas stellt somit ein signifikantes Tötungsrisiko dar. Das Kollisionsrisiko lässt sich durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen deutlich reduzieren.

Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2 m² Glasfläche und > 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 % (Schmid, 2016) können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Flugtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum), zu verwenden. Einzelne Greifvogel-Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet. Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm), Schweizerische Vogelwarte Sempach (https://vogel-glas.vogelwarte.ch) sowie Wiener Umweltanwaltschaft(https://wua-wien.at/natur-schutz- und -stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen).

4.2 Hinweis Beleuchtung

Aufgrund der allgemeinen Lichtverschmutzung und den daraus resultierenden Folgen sind künstliche Beleuchtungen im Außenbereich zu vermeiden (vgl. § 21 NatSchG).

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 bzw. max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologie soll dich Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden (genauere Ausführungen siehe Schroer et al. 2019 „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung", BFN - Skripten 543).

4.3 Vorgehen bei geplanten Baumaßnahmen

Grundsätzlich ist zu beachten, dass notwendige Gehölzrodungen nur in der Zeit von Oktober bis Februar vorgenommen werden dürfen. Rechtzeitig vor dem Beginn geplanter Bau- oder Sanierungsmaßnahmen sowohl am Gebäude wie auch an Frei- und Gartenflächen muss sich die Bauherrschaft mit dem Thema Artenschutz beschäftigen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach BNatSchG zu verhindern. Je nach Schwere des Eingriffs können sonst teilweise hohe Geldbußen die Folge sein.

Die Gemeinde Rust bietet zum Thema Artenschutz bei Baumaßnahmen eine kostenlose Erstberatungsmöglichkeit an. Bauherren oder deren Planer können bei Fragen mit dem

Naturzentrum Rheinauen

Allmendweg 5, 77977 Rust

Tel.: (07822) 8645-36

Email: info@naturzentrum-rheinauen.de

www.naturzentrum-rheinauen.de

Kontakt aufnehmen. Weitergehende Informationen zum Artenschutz im Plangebiet sind dem als Anlage A2 zum Bebauungsplan beigefügten „Umweltbeitrag“ ab S. 15 zu entnehmen.

5 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen [Monitoring] (§ 4 c BauGB)

Die Gemeinde wird die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplans eintreten. Es ist geplant, ungefähr alle fünf Jahre zu überprüfen, ob unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen eingetreten sind. Erforderlichenfalls sind geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

6 Klimaschutz

Als Anpassung an den Klimawandel und gegen die Aufheizung in bebauten Bereichen wird empfohlen geplante Gebäude mit Fassaden- und Dachbegrünung soweit möglich zu begrünen.
Zudem wird empfohlen gemäß § 21a NatSchG Gartenflächen vorwiegend zu begrünen und insektenfreundlich zu gestalten (Klimaschutz)

7 Regenwassereinleitung / Abflussverschärfung durch Versiegelung

Folgende Punkte sind zu beachten:

- Schädliche Veränderungen der Gewässermorphologie durch lokale hydraulische Überlastungen sind zu vermeiden
- Durch die Einleitungen zusätzlichen Regenwassers dürfen Gewässerrandstreifen und Uferböschung nicht negativ verändert werden
- Zuleitungen und Rohre dürfen nicht in das Gewässerprofil hineinragen
- Einleitungen von belastetem oder verunreinigten Regenwasser sind verboten

8 Sichtdreiecke an privaten Grundstückszufahrten

Es muss sichergestellt sein, dass bei privaten Grundstückszufahrten die erforderlichen Sichtflächen frei bleiben, so dass es zu keiner Gefährdung von Verkehrsteilnehmern kommen kann.

9 Baugrund – Hinweise des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Hochflutlehm) unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.

Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Auf die Lage des Plangebietes in einem Vorranggebiet zur Trinkwassererschließung und -gewinnung des Regionalverbands wird hingewiesen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.

10 Denkmalpflege; Archäologische Denkmalpflege, Bodenfunde (§§ 2, 8, 20 DSchG [Denkmalschutzgesetz])

10.1 Allgemeine Hinweise

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 – Operative Archäologie (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

10.2 Hinweise zu Kulturdenkmalen im Plangebiet

10.2.1 Nach aktuell vorliegender Denkmalliste sind im Plangebiet nachfolgende Kulturdenkmale vorhanden.

Fischerstraße 46 (Flst.Nr. 0-110)
Gasthaus zur Krone, heute Pension 18. Jh. mit älterem Kern.
Freistehendes zweigeschossiges Gebäude mit Walmdach. Erdgeschoss massiv, darüber Fachwerkgeschoss. Unter den Fenstern gebogenen Andreaskreuze. Tür mit dem Baujahr 1761. An der rechten Ecke des Gebäudes reiches schön geschmiedetes Wirtshausschild, wohl aus der Erbauungszeit. Über dem Kellertor die Zahl 1587. An der linken vorderen Hausecke barocke Sandsteinfigur des Heiligen Johann Nepomuk. Vor dem Bau des Rathauses befand sich in der Krone die Gemeindestube. Bis 1956 war hier die Böcklinsche Gutsverwaltung.

Klarastraße 6 (Flst.Nr. 0-101)
Wohnhaus, 19. Jh. Eingeschossiges Fachwerkgebäude mit Kniestock, Satteldach. Im Kniestock in Giebel und Traufe Andreaskreuze.
Charakteristisches Kniestockhaus der Rheinebene.

Klarastraße 12 (Flst.Nr. 0-106)
Jüdischer Betsaal, heute Wohnhaus, Mitte 18. Jh. Im rückwärtigen Bereich des Anwesens zweigeschossiger Bau mit Satteldach. Im Obergeschoss flach gewölbter Raum, z.T. mit historischen Türen.

Unter dem heutigen Dach historische Konstruktion. Betsaal wurde 1746 eingerichtet, 1768 vom Ortsherren als Synagoge bezeichnet. Er diente als Kultraum bis zum Bau der neuen Synagoge in Rust 1855/57.
Aussagekräftiges Dokument für die Regionalgeschichte im ehem. Kreis Lahr, in der noch in der Mitte des 19. Jh. die jüdische Bevölkerung 3,4% der Gesamtbevölkerung ausmachte.

11 Altlasten

11.1 Altstandorte innerhalb des Plangebiets

Im Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans befinden sich keine altlastenrelevante Flächen.

11.2 Allgemeine Hinweise zu Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer,...) wahrgenommen, so ist umgehend das

Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz,
Badstr. 20, 77652 Offenburg
Telefon 0781 / 805 - 9650, Fax 0781 / 805 - 9666,
Email wasserwirtschaft-boden@ortenaukreis.de

zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

12 Bodenschutz (§ 4 Abs. 1 BodSchG [Bodenschutzgesetz)])

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einem sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt u.a. Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden. Für weitergehende Informationen ist das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Ansprechpartner, die Kontaktdaten sind unter voriger Ziffer genannt.

13 Grundwasserschutz (§§ 1a, 3 (2) Nr. 2 WHG [Wasserhaushaltsgesetz]; § 3a WG [Wassergesetz]) sowie allgemeine Hinweise zur Entwässerung

Im Bereich des Plangebiets ist von einem geringen Flurabstand des mittleren Grundwasserhöchststandes auszugehen. Der höchste Grundwasserstand (HW) beträgt ca. 163,30 müNN, der mittlere (MW) ca. 162,15 müNN, örtliche Abweichungen sind möglich. Zum Schutz des Grundwassers ist folgendes zu beachten:

- Grundsätzlich wird empfohlen, aufgrund der örtlichen Gegebenheiten das übrige Regenwasser in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten, und gegebenenfalls noch Zisternen für die Regenwassernutzung vorzusehen. Soll Regenwasser auf dem eigenen Grundstück versickert werden, so muss vom Bauherrn eigenverantwortlich geprüft werden, ob in seinem Fall eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Bauherr und / oder Grundstückseigentümer müssen sich rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme in ausreichender Form über die Besonderheiten, Betrieb und Unterhaltung von Versickerungsanlagen informieren. Das Regelwerk DWA–A 138 in Verbindung mit den „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg sind zu beachten. Ansprechpartner für weitere Informationen ist der

  Abwasserzweckverband Südliche Ortenau

  Palais Rohan, Rohanstr. 17, 77955 Ettenheim
  Telefon: 07822 / 432-900, Fax: 07822 / 447544,
  E-Mail: azv@ettenheim.de

- Es müssen in jedem Fall geeignete Schutzmaßnahmen ergriffen werden, so dass kein Oberflächenwasser auf angrenzende Grundstücke oder öffentliche Wege und Straßen gelangen und / oder das Grundwasser durch Schadstoffeinträge verunreinigt werden kann.
- Die Anlage von Drainagen ist unzulässig.
- Dem Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes kann nur in Ausnahmefällen für den Einzelfall und erst nach Ausschluss möglicher Alternativvarianten zugestimmt werden. Hierfür ist zu erläutern, welche Gründe dies unumgänglich machen. In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 WHG eine Benutzung des Grundwassers darstellt**. Antragsteller der wasserrechtlichen Erlaubnis ist der jeweilige Planungsträger (Bauherr), der - insbesondere bei der Durchführung eines Kenntnisgabeverfahrens - in der Verantwortung steht, den gesetzlichen Vorgaben nachzukommen.**
- 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 befürchten ist.

14 Versorger / Abwasser

Rechtzeitig vor dem Beginn von Baumaßnahmen, insbesondere bei Grabarbeiten, müssen Planunterlagen bei den entsprechenden Versorgungsunternehmen eingeholt werden.

Die Abwassersatzung der Gemeinde Rust in der aktuell gültigen Fassung ist zu beachten. Sie kann auf der Homepage der Gemeinde Rust, www.rust.de, als PDF-Dokument heruntergeladen werden.

15 Hinweise des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft des Ortenaukreises

15.1 Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke:

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand der öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgen.

15.2 Abfallwirtschaftssatzung

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

16 Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württemberg

Neben den Vorschriften des Baugesetzbuchs und der Landesbauordnung sind insbesondere die Vorschriften des Gesetzes über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) für Baden-Württemberg zu beachten. Hierin sind u.a. maximal zulässige Höhen von Zäunen, Pflanzabstände usw. geregelt.

17 Landesgesetze und Verordnungen im Internet abrufbar

Im zentralen Portal des Landes Baden-Württemberg sind z.B. die Landesbauordnung oder das Nachbarrechtsgesetz kostenlos abrufbar: http://www.landesrecht-bw.de

156Sch06.docx

Freiburg, den 19.11.2025 LIF-bi
18.03.2026
06.05.2026
10.06.2026
07.09.2026 LIF-hoe
30.09.2026

Rust, den .....

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br.
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

....

Planer Dr. Kai-Achim Klare, Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzungen unter Beachtung des nachstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Rust übereinstimmt:

Aufstellungsbeschluss
Veröffentlichung
Satzungsbeschluss

Rust, ...

Dr. Klare, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung der letzten Änderung v. 22.12.2025
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Rust, ...

Dr. Klare, Bürgermeister