

Bebauungsplan "Ettenheimer Weg"

mit den örtlichen Bauvorschriften „Ettenheimer Weg“

**Inhalt:**

- |     |   |          |
|-----|---|----------|
| 1.  | Satzungen über den Bebauungsplan vom 16.02.2004<br>und die örtlichen Bauvorschriften vom 16.02.2004 |          |
| 2.  | Zeichnerischer Teil<br>mit den örtlichen Bauvorschriften  | Anlage 1 |
| 3.  | Bebauungsvorschriften (Schriftliche Festsetzungen)  | Anlage 2 |
| 4.  | Begründung  | Anlage 3 |
| 5.  | Funktionsplan   | Anlage 4 |
| 6.  | Schnitt   | Anlage 5 |
| 7.  | Übersichtsplan  | Anlage 6 |
| 8.  | Flächennachweis   | Anlage 7 |
| 9.  | Grünordnungsplan - Erläuterungsbericht<br>(Planungsgruppe Landschaft und Umwelt)                    | Anlage 8 |
| 10. | Erläuterung zur Entwässerung<br>(Ingenieurbüro Tellgmann)   | Anlage 9 |

---

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau • Planung  
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18  
Telefax 0761 / 3 91 59

Grünordnung:  
Planungsgruppe Landschaft und Umwelt (PLU)  
79108 Freiburg, Waldstraße 3 Telefon 07665 / 3575  
Telefax 07665 / 40565

**Satzungen**

Fertigung: 2

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

Der Gemeinderat der Gemeinde Rust hat am 16.02.2004 den Bebauungsplan „Ettenheimer Weg“ sowie die örtlichen Bauvorschriften „Ettenheimer Weg“ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

Baugesetzbuch 1998, in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.09.2001 (BGBl. I. S. 2376)

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).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Okt. 1983 (GBl. S. 578 ber. S. 720) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 750)

§ 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 16.02.2004 | Anlage 1, 1 Blatt   |
| 2. | Schriftliche Festsetzungen i. d. F.       | vom 16.02.2004 | Anlage 2, Blatt 1-7 |

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften besteht aus:

- |    |   |                |                     |
|----|---|----------------|---------------------|
| 1. | Zeichnerischen Teil (M. 1:1 000) i. d. F. | vom 16.02.2004 | Anlage 1, 1 Blatt   |
| 2. | Schriftliche Festsetzungen i. d. F.       | vom 16.02.2004 | Anlage 2, Blatt 1-7 |

- 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 16.02.2004 | Anlage 3, Blatt 1-8  |
| 2. Funktionsplan (M 1:1 000) i. d. F.   | vom 16.02.2004 | Anlage 4, 1 Blatt    |
| 3. Schnitt (M 1 : 250) i.d.F.   | vom 16.02.2004 | Anlage 5, 1 Blatt    |
| 4. Übersichtsplan" (M 1:10 000) i.d.F.  | vom 16.02.2004 | Anlage 6, 1 Blatt    |
| 5. Flächennachweis (M 1:2 000) i. d. F.   | vom 16.02.2004 | Anlage 7, 1 Blatt    |
| 6. Grünordnungsplan - Erläuterungsbericht<br>(Planungsgruppe Landschaft und Umwelt) | vom 16.02.2004 | Anlage 8, Blatt 1-14 |
| 7. Erläuterung zur Entwässerung<br>(Ingenieurbüro Tellgmann)                        | vom 16.02.2004 | Anlage 9, Blatt 1-3  |

### § 3

#### Ordnungswidrigkeiten

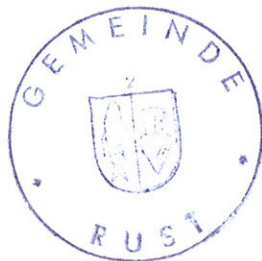
Ordnungswidrig im Sinn des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO ergangenen Vorschriften der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### § 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..... **16. Feb. 2004**



  
.....  
Gorecky, Bürgermeister

**Schriftliche Festsetzungen - Bebauungsvorschriften**  
mit örtlichen Bauvorschriften

Fertigung: 2  
Anlage: 2  
Blatt: 1 - 7

zum Bebauungsplan „Ettenheimer Weg“ 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 4,80 m.

1.2.6 Die maximal zulässige Firsthöhe (von Oberkante Mitte Erschließungsstraße Mitte Gebäude bis Oberkante First) beträgt 10,00 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. Diese wird auf „nur Einzelhäuser“, „nur Doppelhäuser“ und „nur Einzel- und Doppelhäuser“ eingeschränkt.

## 1.5 Neben- und Versorgungsanlagen

Für Neben- und Versorgungsanlagen gilt § 14 BauNVO

## 1.6 Wohneinheiten

1.6.1 Auf den Grundstücken Flst. Nr. 6039 bis 6044, 6050 bis 6052 und 6065 bis 6070 sind pro Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

1.6.2 Auf den Grundstücken Flst. Nr. 6028 bis 6033, 6035 bis 6038, 6046 bis 6049, 6053 bis 6055, 6057 bis 6060 und 6071 bis 6075 sind pro Einzelhaus maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

1.6.3 Pro Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

## 1.7 Grünordnerische Festsetzungen (Planungsgruppe Landschaft und Umwelt)

1.7.1 Die nicht 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 m<sup>2</sup> ein heimischer Laubbaum 2. Ordnung (siehe Artenliste im Anhang Grünordnungsplan) zu pflanzen. Nadelgehölze sind ausgeschlossen. Pflanzstandort ist die straßenabgewandte Seite der einzelnen Grundstücke.

1.7.3 Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung sind entlang der Erschließungsstraßen auf festgelegten Standorten gleichartige Bäume (1. oder 2. Ordnung, siehe Artenliste im Anhang) zu pflanzen. Nadelgehölze sind ausgeschlossen.

1.7.4 Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung werden die Trennstreifen zwischen Gehweg und Fahrbahn (Straßenverkehrsgrün) mit niederwüchsigem Rasen eingesät. Alternativ sind Bodendecker zugelassen.

1.7.5 Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung (F1) wird die innere öffentliche Grünfläche parkähnlich mit Bäumen (1. und 2. Ordnung) in lockerer lichtdurchlässiger Gruppierung bepflanzt. Nadelgehölze sind ausgeschlossen. Die Fläche (ausgenommen die Wege) wird als extensive Wiese angelegt und als solche unterhalten bzw. gepflegt.

1.7.6 Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung (F2) wird am östlichen Rand des Baugebietes eine 10 m breite private Grünfläche mit heimischen Bäumen und Sträuchern (siehe Artenliste im Anhang) bepflanzt. Nadelgehölze sind ausgeschlossen.

1.7.7 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.

1.7.8 Die Wegverbindung durch die öffentliche Grünfläche wird nicht befestigt, sondern mit einer wassergebundenen bzw. niederschlagsdurchlässigen Decke versehen.

## 1.8 Elektroversorgung

Die Elektroversorgung hat mittels Erdkabel zu erfolgen.

## 1.9 Immissionsschutz

Auf der landwirtschaftlichen Fläche – Immissionsschutzstreifen ist der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln ausgeschlossen.

## 1.10. Wasserwirtschaft

1.10.1 Auf der öffentlichen Grünfläche sind 3 Flächen für die Versickerung und zur Rückhaltung von Regenwasser festgesetzt (siehe auch Anlage 9 – Erläuterung zur Entwässerung).

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

1.10.3 Das anfallende Regenwasser ist komplett im Baugebiet zu versickern.

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

### 2.1 Dächer

#### 2.1.1 Dachneigung

Die Dachneigung wird mit 35 ° bis 45 ° vorgeschrieben.

#### 2.1.2 Dacheindeckung

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

#### 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

2.3.1 Die Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (z.B. großfugig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine).

2.3.2 Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

### 2.4 Aufschüttungen und Abtragungen

Aufschüttungen und Abtragungen auf dem Grundstück sollen die gegebenen Gelände- verhältnisse nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Gelände- verhältnisse der Nachbar-

grundstücke 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 Abnahmeschrift für Bauherr und Gemeinde ist anzufertigen.
3. Der Nachweis der Dichtigkeit 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 Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10 a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/205-2781 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 überlagern Hochflutsande und Abschwemmassen unbekannter Mächtigkeit tragfähige Terrassenschotter. Auf einheitliche Gründungstiefen ist zu achten. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zu Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Grundwasser u. dergl.) wird empfohlen, frühzeitig geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro in Anspruch zu nehmen.

Das Planungsgebiet liegt auf Kiesen und Sanden mit mittlerem Rohstoffpotential (60-70 m mächtig).

Bei der Anlage von Erdwärmesonden sind Beeinträchtigungen des Grundwassers bis zum Tiefenniveau 30,00 m ü. NN nicht zu erwarten. Darunter sind Beeinträchtigungen wegen Stockwerksverbindungen möglich und eine durchgehende Ringraumabdichtung erforderlich.

### 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 Lichtraumprofil ragen).

### 3.10 Merkblatt „Bebauungsplan“

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



Gemeinde Rust, den 16. Feb. 2004

*[Handwritten signature]*

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

, den 16.02.2004

*[Handwritten signature]*

Allgayer

**Gemeinde Rust**

Fertigung: 2  
Anlage : 3  
Blatt : 1 - 7

## **Begründung zum Bebauungsplan „Ettenheimer Weg“**

### **1.0 Planungsabsichten**

### **1.1 Anlaß der Planaufstellung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient dem kurz- bis mittelfristigen Eigenbedarf an Wohnbau land. Die bestehenden Wohnbau gebiete in der Gemeinde sind weitestgehend bebaut, so daß die Gemeinde über keine freien Baugrundstücke 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.

Für diesen Bereich wurde ein Gesamtkonzept erarbeitet. Für einen Teilbereich des Gesamtkonzeptes soll nun in einem ersten Planungsabschnitt der Bebauungsplan „Ettenheimer Weg“ aufgestellt werden. Die Abgrenzung ist aus dem Übersichtsplan (Anlage 6) zu entnehmen. In einem späteren, separaten Bebauungsplanverfahren soll dann der westliche Bereich überplant werden.

Auf Grund des Eigenbedarfs an Wohnbau land 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 diesen Bebauungsplan aufzustellen.

### **1.2 Lage des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand zwischen der Grafenhausener Straße im Norden und dem Ettenheimer Weg im Süden. (Siehe auch Anlage 6).

### **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 und keine Bäume.

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. Im Süden grenzt das Planungsgebiet an die Bebauung entlang der Ritterstraße.

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

### **2.2 Art der baulichen Nutzung**

Das Planungsgebiet ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht auch der Darstellung im Flächennutzungsplan und den Planungsabsichten der Gemeinde Rust.

#### **2.2.1 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der angrenzenden Wohnbebauung. Der Entwurf sieht Wohnbaugrundstücke bis ca. 600 m<sup>2</sup> vor. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird je nach Grundstücksgröße mit 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt. Dabei wird auch berücksichtigt, ob auf dem Grundstück nur eine Einzelhausbebauung, oder auch eine Doppelhausbebauung zulässig ist. Im überwiegenden Bereich des Bebauungsplanes gilt eine GRZ von 0,3. Dadurch wird bei den größeren Baufenstern gewährleistet, dass nicht das gesamte Baufenster „zugebaut“ wird. Eine offene Bebauung am Ortsrand ist Planungsabsicht.

Im Planungsgebiet ist aufgrund der Ortsrandsituation nur eine eingeschossige Bebauung zulässig. Zusätzlich ist ein weiteres Vollgeschoss im Dachraum zulässig, sofern die übrigen Festsetzungen eingehalten werden. Bei der zulässigen Traufhöhe und Dachneigung ist ein Vollgeschoss im Dachraum möglich.

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. Die maximal zulässige Traufhöhe (bis Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit Oberkante Dachhaut) wird mit 4,80 m und die maximal zulässige Firsthöhe (bis Oberkante First) wird mit 10,00 m festgesetzt. Somit erhält man ein einheitliches Erscheinungsbild. Bei der Firsthöhenregelung ist sichergestellt, dass bei Ausnutzung der größeren Baufenstertiefen und einer maximal zulässigen Dachneigung von 45 ° keine zu hohen Gebäude entstehen können.

### 2.2.2 Bauweise

Als Bauweise ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauGB vorgesehen. Diese wird auf „nur Einzelhäuser“, „nur Doppelhäuser“ und auf „nur Einzel- und Doppelhäuser“ eingeschränkt.

### 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 Nord - Süd verlaufenden Erschließungsstraße mit Anschluß an die Grafenhausener Straße und den Ettenheimer Weg und einem West – Ost verlaufenden Grünzug von der westlich im Innenbereich liegenden Grünfläche bis zum Außenbereich / Baugebietsrandeingrünung.

Entlang der Haupteerschließungsstraße und den beiden südlichen parallel verlaufenden Wohnwege sind zur Vermeidung einer monotonen Bebauung unterschiedliche Gebäudestellungen vorgesehen. Auf der Südwestseite der Erschließungsstraße sieht der Vorentwurf eine zur Straße hin firstständige Bebauung vor. Auf der nordwestlichen und östlichen Seite der Erschließungsstraßen sind zur Straße hin giebelständige Gebäude vorgesehen. Die giebelständige Gebäude eignen sich aufgrund ihrer Südausrichtung für eine Solarzellen- und Fotovoltaiknutzung. Bei zwei „Endhäusern“ sind zwei Firstrichtungen zulässig.

Auf Grund der bisherigen Bauabsichten der Bevölkerung und einer geplanten offenen Bebauung (keine bauliche Verdichtung am Ortsrand) sind im überwiegenden Bereich des Bebauungsplanes nur Einzelhäuser zulässig. Nur im südlichen Abschnitt sind zwei Teilbereiche für eine zulässige Doppelhausbebauung vorgesehen. Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass es keine Kollisionen zwischen „zwei Grundstückszufahrten“ und dem Parkierungs- und Pflanzkonzept im Straßenraum gibt.

Die geplanten Gebäude sollen straßennah errichtet werden, so daß größere rückwärtige Gartenbereiche und somit innere Grünzüge entstehen können. Die Gartenbereiche werden wiederum in Zusammenhang mit der inneren Grünachse stehen, damit eine intensive „Grünvernetzung“ im Baugebiet entstehen kann.

Im Planungsgebiet sind Dachgauben zulässig. Aus Gestaltungsgründen wird die Gesamtlänge der Gauben auf maximal 2/3 der jeweiligen Gebäudeseitenlänge beschränkt.

Die innere Grünachse ist ein wichtiges Gestaltungselement des Bebauungsplanes. Bereits das örtliche Entwicklungskonzept für den östlichen Ortsrand der Gemeinde Rust sieht eine solche West – Ost verlaufende Grünachse vor. Die Grünachse hat nicht nur ökologische Funktionen (Fläche für Ausgleichsmaßnahmen) sondern sie ist auch gleichzeitig Aufenthaltsbereich und Naherholungsgebiet für die Bevölkerung. In der Grünachse sind unter anderem Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und Fußwegeverbindungen vorgesehen.

## **2.4 Grünordnung**

### **2.4.1 Grünordnungskonzept**

Das Grünordnungskonzept besteht aus einer großen Grünachse, welche eine Verbindung vom Außenbereich im Osten zu der noch freien landwirtschaftlich genutzten Fläche im Innenbereich schafft und einer Baugebietsrandeingrünung. Diese Grünachse ist als multifunktionale Grünfläche 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.

Die Baugebietsrandeingrünung im Osten hat primär die Funktionen Ortsrandeingrünung und Fläche für Ausgleichsmaßnahmen.

### **2.4.2 Grünordnungsplan**

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

### **2.4.3 Eingriff- Ausgleichsregelung**

Siehe Anlage 8.

### **2.4.4 Minimierungsmaßnahmen**

Siehe Anlage 8.

## **2.5 Verkehr**

### **2.5.1 Äußere Verkehrserschließung**

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt im Norden über die Grafenhausener Straße und im Süden über die Ritterstraße bzw. den Ettenheimer Weg.

### **2.5.2 Innere Verkehrserschließung**

Die Innere Erschließung erfolgt über eine Haupterschließungsachse (Straße „An der Runz“) mit einer Anbindung an die Grafenhausener Straße im Norden und dem Ettenheimer Weg im Süden. Diese Haupterschließungsstraße ist ein Teil der von der Gemeinde Rust geplanten neuen östlichen Erschließungsstraße von der L 104 im Norden bis zur neu gebauten südlichen Umgehung (neue K 5349). Daher kommt dieser Haupterschließungsstraße eine besondere Bedeutung zu. Sie wird entsprechend konzipiert, um das zukünftige Verkehrsaufkommen aufnehmen zu können. Die Straße ist mit einer 6,00 m breiten Fahrbahn und beidseitigen 1,50 m breiten Gehwegen vorgesehen. Bei dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen ist die Haupterschließungsstraße ausreichend dimensioniert.

In der Gemeinde Rust müssen besonders bei wichtigen Verkehrsachsen ausreichend öffentliche Parkplätze vorgesehen werden. Die Haupterschließungsstraße ist daher mit einem beidseitigen Parkstreifen mit insgesamt 50 Parkplätzen geplant.

Südlich des Geltungsbereiches ist der Anschluß an die Ritterstraße in Form eines Kreisverkehrs und dessen weitere südliche Fortsetzung dargestellt.

Vom Ettenheimer Weg führen zwei Stichwege in das Planungsgebiet. Im Westen ist dies die Straße „Im Mittelfeld“ und im Osten die Straße „Im Sindel“. Sie sind als Sackgasse mit Wendepplatz im Norden geplant. Die Wendepplätze sind auf dreiachsige Müllsammelfahrzeuge abgestimmt. Auf Grund ihrer reinen Erschließungsfunktion und der Anzahl zu erschließender Baugrundstücke können diese Wohnwege mit einer gemischten Verkehrsfläche (keine Trennung von Fahr- und Gehverkehr) errichtet werden. Die beiden Stichwege erhalten einen einseitigen Parkstreifen mit insgesamt 16 Parkplätzen.

Im nordwestlichen Teil des Planungsgebietes ist eine weitere Erschließungsstraße bis zum westlichen Geltungsbereich vorgesehen. Über diese Straße kann später auch der westliche Teil (weiterer Planungsabschnitt) erschlossen werden.

Auf der Nordseite des Ettenheimer Weges ist zum Schutz der Fußgänger ein 1,50 m breiter Gehweg geplant.

### **2.5.3 Stellplatznachweis**

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

Die Flächen der Erschließungsstraßen wurden im Interesse der Wirtschaftlichkeit der Baugebieterserschließung und der Ökologie möglichst gering gehalten. Dies trifft insbesondere für die untergeordneten Wohnwege mit gemischter Verkehrsfläche zu. Bei der Haupteerschließungsstraße, 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 zugeparkt werden. Daher sollen die PKW 's auf den privaten Grundstücken abgestellt werden.

Weiterhin besteht innerhalb des Gemeindegebietes als auch im weiteren Verflechtungsbereich 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.

### **2.5.4 Wohneinheiten**

Im Bebauungsplan werden die maximal zulässigen Wohneinheiten pro Hauseinheit eingeschränkt. Bei Einzelhäusern sind je nach Stellung des Gebäudes, der Grundstücksgröße und der Lage im Plangebiet maximal zwei bzw. drei Wohneinheiten zulässig. Bei einer Doppelhaushälfte werden maximal zwei Wohneinheiten vorgeschrieben. Die Einschränkung der Wohneinheiten wurde vorgenommen, weil bei dem erhöhten Stellplatznachweis die Anzahl der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück nicht mehr nachgewiesen werden kann. Weiterhin soll in dieser Ortsrandlage eine höhere Verdichtung vermieden werden.

### 2.5.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluß an die bestehenden Leitungen gesichert.

Im nördlichen Bereich an der Einmündung der inneren Erschließungsstraße in die Grafenhausener Straße wurde eine neue Übergabemischstation des WVV Kappel–Grafenhausen–Rust errichtet. Die ebenfalls neu errichtete Verbundleitung verläuft in der Haupteerschließungsstraße und wird später Richtung Süden weitergeführt.

Die für das neue Baugebiet notwendige Ortsnetz-Transformatorstation und Pumpstation sind an der Haupteerschließungsstraße im Bereich Grünachse festgesetzt. Ebenfalls ist in diesem Bereich eine notwendige Pumpstation geplant.

Das nicht verschmutzte Regenwasser muss innerhalb des Planungsgebietes versickert werden. Dies ist nach neuester Gesetzesgrundlage Pflicht. Im Zeichnerischen Teil sind hierfür Versickerungsmulden festgesetzt. Eine Regenwasserversickerung im Planungsgebiet ist auf Grund der Untergrundverhältnisse möglich (siehe auch Anlage 9 – Erläuterung zur Entwässerung).

Die Errichtung von Zisternen auf den privaten Grundstücken wird befürwortet und soll auch zulässig sein. Dabei ist auf eine strikte Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser zu achten.

### 2.6 Immissionsschutz

Im Südosten grenzt das Planungsgebiet an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Zum Immissionsschutz gegenüber dem Einsatz von Pflanzenschutzmitteln wird in diesem Bereich ein 10 m breiter Streifen der landwirtschaftlichen Fläche als Immissionsschutzstreifen festgesetzt, auf welchem der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln verboten ist. Im nordöstlichen Teil ist der Schutzstreifen durch die Baugebietsrandeingrünung bereits vorgegeben.

### 2.7 Grundwasser

In der Anlage 9 – Entwässerungskonzept ist das Thema „Grundwasser und Grundwasserschutz“ aufgearbeitet. Der zu berücksichtigende „mittlere höchste Grundwasserstand“ beträgt demnach 162,21 m ü. NN. Dieser darf von der Unterkante Bodenplatte des Gebäudes nicht unterschritten werden. Für das im Planungsgebiet am tiefsten liegende Grundstück (Plan Nr. 1) wurde die zu erwartende Höhenlage des Gebäudes, bezogen auf den Pegel von 162,21 m ü. NN, untersucht. Auch wenn die Höhe des Erdgeschoßfußbodens nur die Höhe der Erschließungsstraße (gleiches Höhenniveau) hat, wird die Unterkante Bodenplatte des Gebäudes über dem Grundwasserpegel von 162,21 m ü. NN liegen. Festsetzungen zum Grundwasserschutz sind daher nicht erforderlich.

Bei der beabsichtigten Versickerung des Niederschlagswassers im Planungsgebiet (Versickerungsmulden) werden zum Schutz des Grundwassers kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer ausgeschlossen.



### 3.0 Städtebauliche Daten

#### 3.1 Flächennachweis

Allgemeines Wohngebiet	24.333	qm	58,0 %
Öffentliche Grünfläche	6.476	qm	15,4 %
Private Grünfläche	1.484	qm	3,5 %
Straßenverkehrsfläche	8 301	qm	19,8 %
Fläche für die Landwirtschaft	1 309	qm	3,1 %
Versorgungsfläche	99	qm	0,2 %
Gesamtfläche	42.002	qm	100,0 %

#### 3.2 Hauseinheiten, Wohneinheiten, Einwohner

##### Geschätzte Zahl der Haustypen

33 Einzelhäuser  
8 Doppelhäuser (16 Doppelhaushälften)

##### Geschätzte Zahl der Wohneinheiten

33 Einzelhäuser	x 1,5 WoE/H	=	50 Wohneinheiten
<u>16 Doppelhaushälften</u>	<u>x 1 WoE/DHH</u>	<u>=</u>	<u>16 Wohneinheiten</u>
insgesamt			66 Wohneinheiten

##### Geschätzte Zahl der Einwohner

66 Wohneinheiten	x	3 Ew/WoE	=	198 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

##### Geschätzte Bruttosiedlungsdichte

(Einwohnerzahl dividiert durch die Gesamtfläche des Baugebietes)

198 Einwohner	:	4,2002 ha	=	47 Einwohner / ha
---------------	---	-----------	---	-------------------

##### Geschätzte Nettosiedlungsdichte

(Einwohnerzahl dividiert durch die Baufläche / allgemeines Wohngebiet)

198 Einwohner	:	2,4333 ha	=	81 Einwohner / ha
---------------	---	-----------	---	-------------------

**4.0 Kosten**

Straßenbau	635.000,-- €
Kanalisation	698.000,-- €
<u>Wasserversorgung</u>	<u>138.000,-- €</u>
Gesamtkosten	1.471.000,-- €

**5.0 Bodenordnung**

Im Planungsgebiet wurde eine Bodenordnung durchgeführt.  
Die neuen Grundstücksgrenzen und Flurstücksnummern wurden in den Bebauungsplan übernommen. Die aufgehobenen Grundstücksgrenzen sind noch nachrichtlich dargestellt.

Gemeinde Rust, den 16. Feb. 2004



*[Handwritten Signature]*  
.....  
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

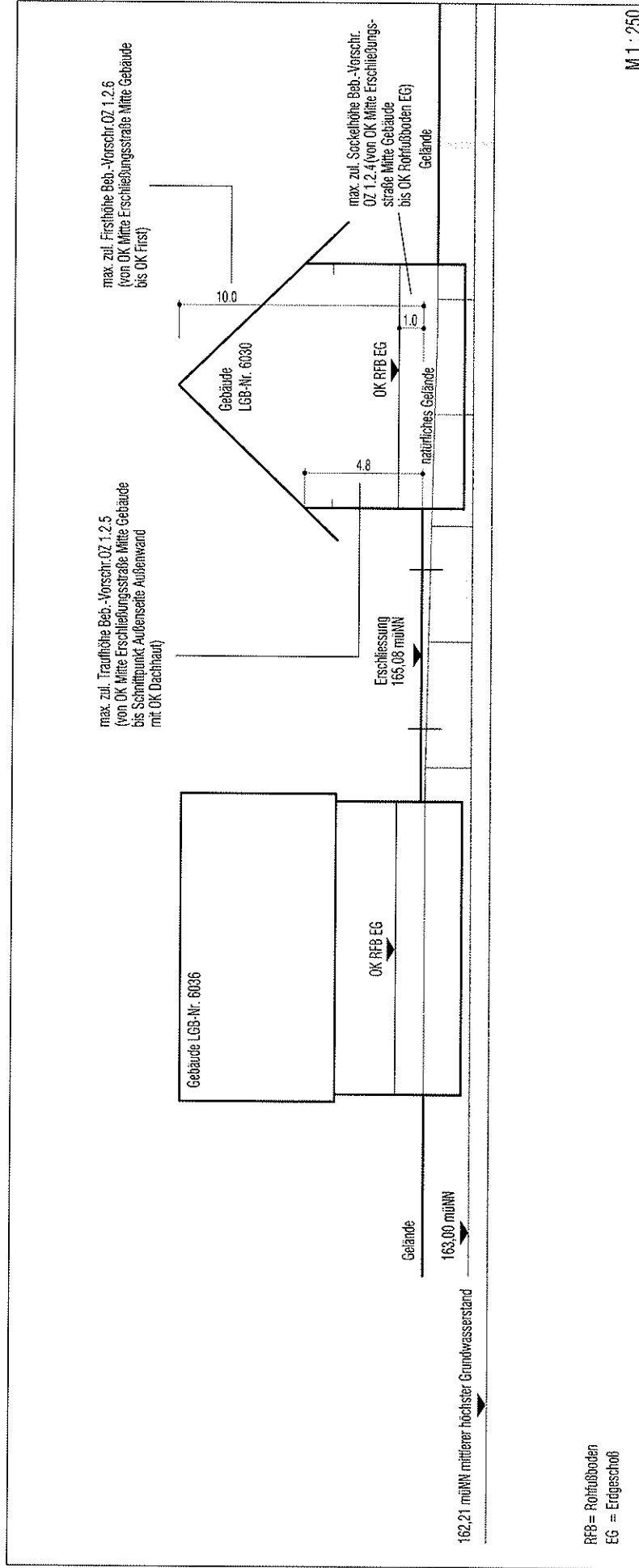
, den 16.02.2004

*[Handwritten Signature]*  
.....  
Allgayer

# Schnitt

## Fertigung Z

## Anlage 5



Gemeinde **Rust**

Bebauungsplan

**Ettenheimer Weg**

Fr. Architekt u. Stadtplaner KH. Allgayer 79104 Freiburg Stadtstr. 43 T 0761/383018 F 39159

16.02.2004

© : Allgayerplanung@t-Online.de