

Fertigung: ..... 1 .....  
Anlage: ..... 1 .....  
Blatt: ..... 1-2 .....

## **SATZUNG**

### **zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Kühläger und Oberfeld II" der Gemeinde Rust (Ortenaukreis)**

Der Gemeinderat hat am 19.12.1994 den Bebauungsplan "Kühläger und Oberfeld II" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGB. I S. 2253) geä. am 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

§ 73 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), zuletzt geändert am 17.12.1990 (GBl. S. 426)

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.1984 (GBl. S. 675), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 12.12.1991 (BGI. I S. 860)

#### **§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

Mit Inkrafttreten der Satzung wird der in einem Teilbereich enthaltene rechtsgültige Bebauungsplan "Kühläger und Oberfeld", genehmigt am 21.09.1961, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kühläger und Oberfeld II" aufgehoben.

## § 2 - Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht mit Inkrafttreten dieser Satzung aus:

1. dem "Zeichnerischen Teil" M. 1 : 1000 i.d.F. v. 10.10.1994
2. den Bebauungsvorschriften i.d.F. v. 30.09.1994

Dem Bebauungsplan beigelegt sind

1. die Begründung i.d.F. v. 30.09.1994
2. der Übersichtsplan v. 06.10.1994


## § 3 - Ordnungswidrigkeiten

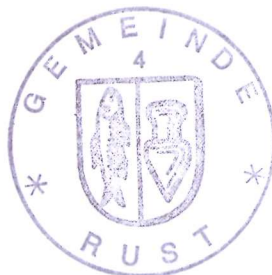
Ordnungswidrig im Sinne von § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO ergangenen Vorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

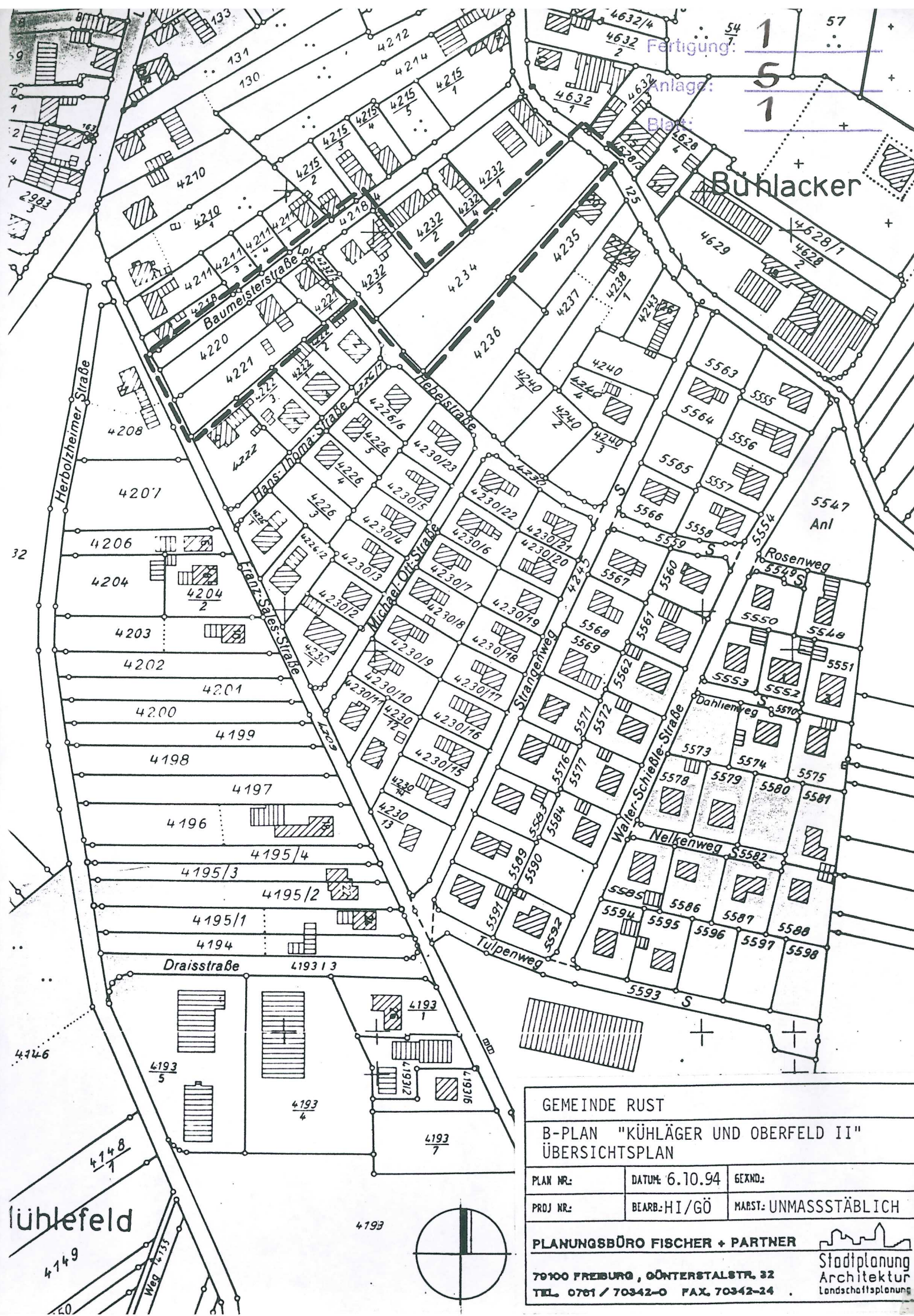
## § 4 - Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Rust, den..... 19. Dez. 1994 .....

  
.....  
Bürgermeister





54  
 1  
 57  
 Fertigung: 1  
 2  
 Anlage: 5  
 1  
 Blatt: 1

Bühlacker

5547  
 Anl

Rosenweg  
 5549 S

Dahlienweg  
 5570

Walder-Schieble-Straße

Strangenweg

Tulpenweg

Draisstraße

Hans-Thoma-Straße

Herbolzheimer Straße

Baumwälderstraße

4193 1

4193 2

4193 3

4193 4

4193 5

4193 6

4193 7

4193 8

4193 9

4193 10

4193 11

4193 12

4193 13

4193 14

4193 15

4193 16

4193 17

4193 18

4193 19

4193 20

4193 21

4193 22

4193 23

4193 24

4193 25

4193 26

4193 27

4193 28

4193 29

4193 30

4193 31

4193 32

4193 33

4193 34

4193 35

4193 36

4193 37

4193 38

4193 39

4193 40

4193 41

4193 42

4193 43

4193 44

4193 45

4193 46

4193 47

4193 48

4193 49

4193 50

4193 51

4193 52

4193 53

4193 54

4193 55

4193 56

4193 57

4193 58

4193 59

4193 60

4193 61

4193 62

4193 63

4193 64

4193 65

4193 66

4193 67

4193 68

4193 69

4193 70

4193 71

4193 72

4193 73

4193 74

4193 75

4193 76

4193 77

4193 78

4193 79

4193 80

4193 81

4193 82

4193 83

4193 84

4193 85

4193 86

4193 87

4193 88

4193 89

4193 90

4193 91

4193 92

4193 93

4193 94

4193 95

4193 96

4193 97

4193 98

4193 99

4193 100

GEMEINDE RUST

B-PLAN "KÜHLÄGER UND OBERFELD II"  
 ÜBERSICHTSPLAN

PLAN NR.:	DATE: 6.10.94	GEKND.:
PROJ NR.:	BEARB: HI/GÖ	MARST: UNMASSSTÄBLICH

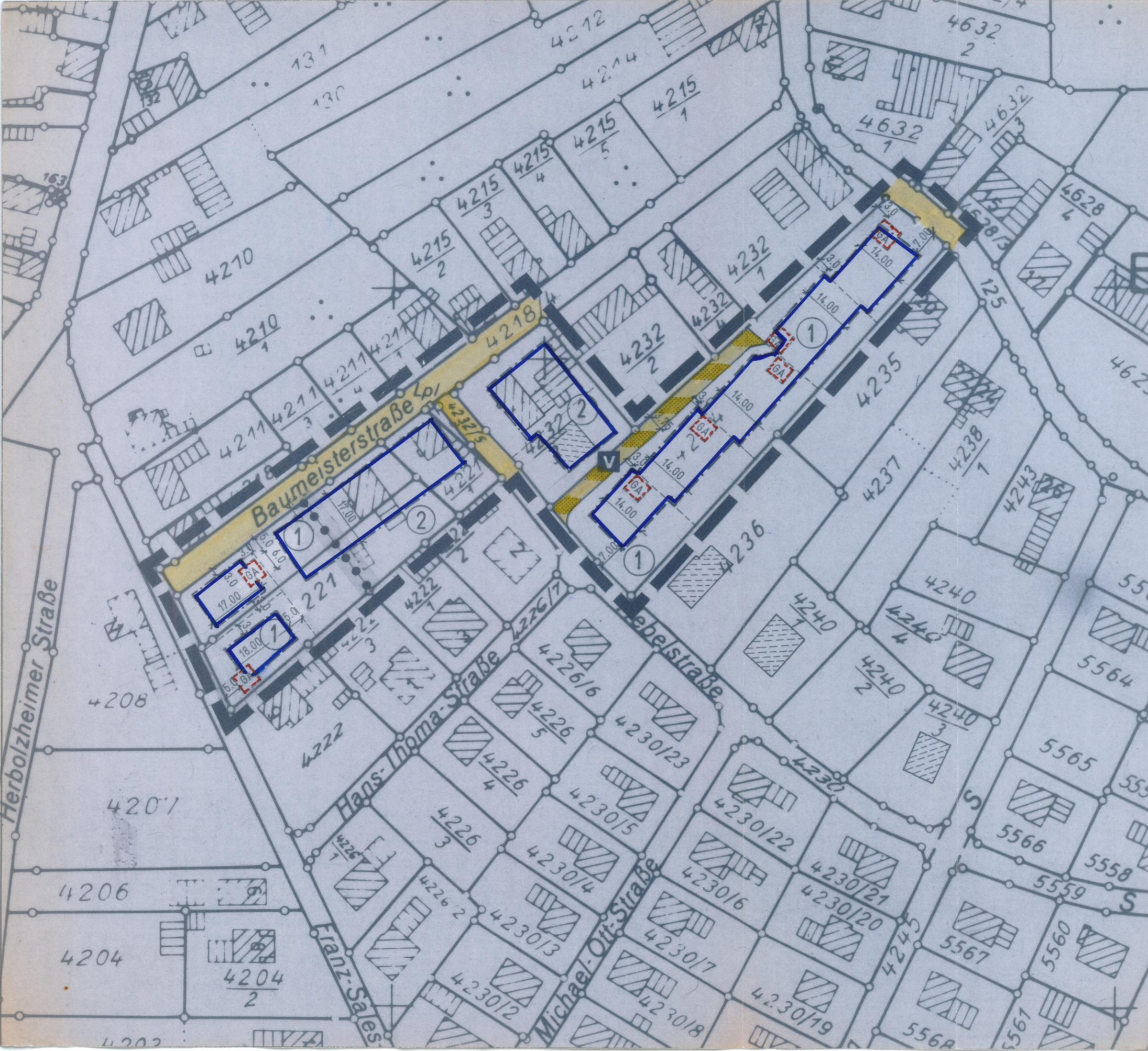
PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER

79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32  
 TEL. 0761 / 70342-0 FAX. 70342-24

Stadplanung  
 Architektur  
 Landschaftplanung

Kühlfeld



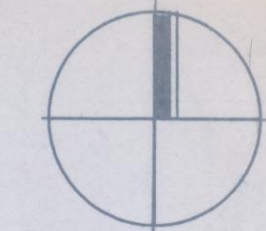


# LEGENDE

- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET, WA (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 4 BAUNVO)
  - FAHRVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
  - VERKEHRSFLÄCHE BESONDERE ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
  - V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
  - ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
  - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 ABS. 4, § 16 ABS. 5 BAUNVO)
  - GRUNDSTÜCKSGRENZE BESTAND / GEPLANT
  - GA FLÄCHE FÜR GARAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 UND 22 BAUGB)
  - BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 23 BAUNVO)
  - E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- NUTZUNGSSCHABLONE
- |  |  |
|--|--|
| <p>1 = ART DER BAULICHEN NUTZUNG</p> <p>3 = GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)</p> <p>5 = BAUWEISE<br/>o = OFFENE BAUWEISE</p> <p>7 = WANDHÖHE WH ALS HÖCHSTGRENZE IN M</p> <p>8 = FIRSHÖHE FH ALS HÖCHSTGRENZE IN M</p> | <p>2 = ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE</p> <p>4 = GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)</p> <p>6 = DACHNEIGUNG</p> <p>9 = MAX. ANZAHL DER WOHN-EINHEITEN PRO GEBÄUDE</p> |
|--|--|

<p>①</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="border-right: 1px solid black; padding: 2px;">WA</td> <td style="padding: 2px;">I+D</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black; padding: 2px;">0.35</td> <td style="padding: 2px;">0.5</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black; padding: 2px;">E</td> <td style="padding: 2px;">35-48°</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black; padding: 2px;">WH= 4.00m</td> <td style="padding: 2px;">FH= 10.70m</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black; padding: 2px;">max.: 2 WE</td> <td style="padding: 2px;"></td> </tr> </table>	WA	I+D	0.35	0.5	E	35-48°	WH= 4.00m	FH= 10.70m	max.: 2 WE		<p>②</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="border-right: 1px solid black; padding: 2px;">WA</td> <td style="padding: 2px;">I+D</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black; padding: 2px;">0.35</td> <td style="padding: 2px;">0.5</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black; padding: 2px;">E</td> <td style="padding: 2px;">35-48°</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black; padding: 2px;">WH= 4.00m</td> <td style="padding: 2px;">FH= 10.70m</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black; padding: 2px;">max.: 3 WE</td> <td style="padding: 2px;"></td> </tr> </table>	WA	I+D	0.35	0.5	E	35-48°	WH= 4.00m	FH= 10.70m	max.: 3 WE	
WA	I+D																				
0.35	0.5																				
E	35-48°																				
WH= 4.00m	FH= 10.70m																				
max.: 2 WE																					
WA	I+D																				
0.35	0.5																				
E	35-48°																				
WH= 4.00m	FH= 10.70m																				
max.: 3 WE																					

# GEMEINDE RUST BEBAUUNGSPLAN "KÜHLÄGER UND OBERFELD II" ZEICHNERISCHER TEIL



**AUFGESTELLT**  
NACH § 2 ABS. 1 BAUGB VOM 08.12.1986  
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES  
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG  
RUST DEN **19. Dez. 1994**  
DER BÜRGERMEISTER



VOM 10.10.1994  
AM 20.10.1994

**BÜRGERBETEILIGUNG**  
NACH § 3 ABS. 1 BAUGB VOM 08.12.1986

AM 22.09.1994

**ÖFFENTLICH AUSGELEGEN**  
NACH § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 08.12.1986  
IN DER ZEIT  
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

VOM 02.11.1994  
BIS 02.12.1994  
AM 20.10.1994

**ALS SATZUNG BESCHLOSSEN**  
NACH § 10 BAUGB VOM 08.12.1986  
MIT § 4 ABS. 1 GO  
RUST DEN **19. Dez. 1994**  
DER BÜRGERMEISTER



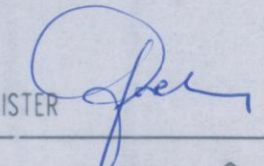
AM 19.12.1994

**ANGEZEIGT**  
NACH § 11 ABS. 3 BAUGB VOM 08.12.1986

**RECHTSVERBINDLICH** seit 24. Feb. 1995  
NACH § 12 BAUGB VOM 08.12.1986  
DURCH BEKANNTMACHUNG  
RUST DEN

*Aushang* VOM 16. Feb. 1995  
bis 24. Feb. 1995

**AUSFERTIGUNG**  
ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE  
DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR-  
STEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLUS-  
SEN DES GEMEINDERATES DER STADT/GEMEINDE  
ÜBEREINSTIMMT.  
RUST DEN **24. Feb. 1995**  
DER BÜRGERMEISTER



<b>PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER</b>		M.= 1 : 1000
79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32, TEL. 0761/70342-0, FAX. 7034224		
BEARBEITUNG: HI / WR <i>Tirk</i>	GEÄNDERT: 10.10.94	FERTIGUNG: <u>2</u>
GEFERTIGT: 28.09.1994		ANLAGE: <u>4</u>
		BLATT: <u>1</u>

## SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Kühläger und Oberfeld II" der Gemeinde Rust,  
(Ortenaukreis)

- A** Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)
- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO
- 1.1.1 Innerhalb der als "Allgemeines Wohngebiet" - WA - ausgewiesenen Fläche sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 aufgeführten Nutzungen unzulässig.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) erfolgt gemäß den Eintragungen im Plan.
- 3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.v.m. § 22 BauNVO)
- 3.1 Im "Allgemeinen Wohngebiet" wird die "offene Bauweise" (o) nach § 22 BauNVO festgesetzt.
- Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 4.0 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 4.1 Für die geplante Bebauung innerhalb der Nutzungszone 1 wird festgesetzt, daß max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind.
- 4.2 Für die bestehende Bebauung innerhalb der Nutzungszone 2 wird festgesetzt, daß max. 3 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind.
- 5.0 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 5.1 Garagen sind, sofern nicht im Wohngebäude integriert, als Garage mit geneigtem Dach oder als überdachter Stellplatz (Carpport) zu errichten.

- 5.2 Die Garagen sind nahe der Erschließungsanlage zu errichten. Die Hinterkante der Garage darf die des Wohngebäudes um max. 1,50 m überschreiten.
- 5.3 Sowohl bei paralleler als auch bei rechtwinkliger Anordnung von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 1,00 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.
- 5.4 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der dafür im "Zeichnerischen Teil" ausgewiesenen Bereiche zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 6.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Die als "Verkehrsberuhigter Bereich" ausgewiesenen und als solche im Plan dargestellten Verkehrsflächen sind entsprechend zu gestalten.
- 7.0 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 7.1 Auf jedem privaten Grundstück ist mindestens ein einheimischer Laubbaum oder Obstbaum oder alternativ 5 einheimische Sträucher bzw. dorftypische Blütensträucher anzupflanzen und zu unterhalten.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO)

1.0 Gebäudetiefe

Für geplante Wohngebäude wird eine max. Gebäudetiefe von 12,00 m festgesetzt. Die Gebäudetiefe wird rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung des jeweiligen Gebäudes gemessen.

## 2.0 Gebäudehöhe

- 2.1 Bei geplanten Gebäuden darf die zulässige Wandhöhe der Gebäude, gemessen von OK Erdgeschoß Rohfußboden bis Schnittpunkt Außenwand/OK Dachhaut max. 4,00 m betragen
- 2.2 Bei geplanten Gebäuden darf die zulässige Firsthöhe der Gebäude gemessen von OK Erdgeschoß Rohfußboden max. 10,70 m betragen.
- 2.3 Die Gebäudehöhen sind im Bauantrag durch einen Geländeschnitt unter Angabe von Geländehöhen in m über NN nachzuweisen.

## 3.0 Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf nicht höher als 0,80 m betragen, gemessen ab Straßen- bzw. Gehwegoberkante in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält bis Oberkante Erdgeschoß Rohfußboden.

## 4.0 Fassade

Die Fassaden sind als Putz- oder Holzfassaden auszubilden. Fassadenteile aus Beton und Glas sind zulässig. Ausgeschlossen sind Verkleidungen aus Kunststoff, Blech und ähnlichem Material. Die farbige Gestaltung der Fassaden ist mit gedeckten Farbtönen durchzuführen. Ausnahmen können bei kleinteiligen untergeordneten Bauteilen vorgenommen werden (Fensterrahmen, Geländer etc.).

## 5.0 Dachgestaltung

- 5.1 Bei Einzelhäusern sind Sattel- und Walmdächer zulässig.
- 5.2 Die Dachneigung für Hauptgebäude wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.
- 5.3 Garagen mit Flachdach sind unzulässig. Die Dachneigung bei Garagen muß mind. 18° betragen.
- 5.4 Bei Wohngebäuden sind als Dacheindeckung nur Ziegel oder Dachsteine in rot bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Nicht zulässig sind schwarze oder anthrazitfarbene Dacheindeckungen sowie Wellzementplatten. Bei Garagen sollte die Dacheindeckung in Material und Farbe dem der Hauptbaukörper entsprechen.

5.5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, insbesondere Dachgauben und ähnliche Aufbauten sind zulässig, wenn durch sie die harmonische Gesamtwirkung des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

5.6 Als Dachaufbauten sind nur Schlepp-, Giebel- und Dreiecksgauben zulässig. Dachaufbauten sind nur bis zu 1/3 der Länge der zugehörigen Dachseite zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen muß mind. 1,5 m betragen. Zwischen mehreren Gauben ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.

Die Mindestdachneigung für Schleppgauben beträgt 15°; der Dachansatz muß mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Giebelständige- und Dreiecksgauben müssen mindestens dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen, der Nebenfirst muß mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

5.7 Dacheinschnitte sind nur bis zu 1/3 der Länge der zugehörigen Wandfläche zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen muß mindestens 1,50 m betragen. Zwischen mehreren Dacheinschnitten ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.

5.8 Es sind Dachüberstände von mind. 0,50 m (waagrecht gemessen) an der Traufe und mind. 0,40 m am Ortgang herzustellen. Nicht zulässig sind senkrecht über die Außenwände heruntergezogene Dachflächen. Dachvorsprünge bis 0,80 m sind generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6.0 Einfriedigungen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur bis zu einer Gesamthöhe von max. 0,80 m über Straßenoberkante zulässig.

7.0 Gestaltung der unbebauten Flächen

7.1 Die befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind auf ein Minimum zu reduzieren. Hofflächen und Zufahrten sowie Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasenpflaster und Verbundsteinpflaster in Sand verlegt) auszubilden. Die befestigten Flächen sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen auszubilden.



C Bestimmungen, Hinweise und Empfehlungen

1.0 Hinweis des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg

Sofern Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten oder Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist gemäß § 20 DSchG das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen.

2.0 Hinweise der Wehrbereichsverwaltung V

2.1 Bauschutzbereiche gemäß Luftverkehrsgesetz (Luft VG).

Die max. Bauhöhe von 254 m. ü.NN darf nicht überschritten werden.

2.2. Schutzbereich gemäß Schutzbereichsgesetz (SchBG).

Das Planungsgebiet berührt die 1800 m Schutzzone im Schutzbereich der Verteidigungsanlage Rheinhausen. Die Genehmigung durch die Wehrbereichsverwaltung V (Schutzbereichsbehörde) ist erforderlich, wenn künstliche Erhebungen, Bauten und Anlagen sowie land- und forstwirtschaftliche Bepflanzungen angelegt oder errichtet werden, die eine Höhe von 1/20 der Entfernung zum nächstgelegenen Antennenelement überschreiten.

Freiburg, den 28.09.1994  
30.09.1994 \*

Rust, den 19. Dez. 1994 .....

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER  
GÜNTERSTALSTR. 32 79100 FREIBURG



*[Handwritten signature]*  
.....

Planer

*[Handwritten signature]*  
.....

Bürgermeister

Zugehörig zur Satzung vom

19. Dez. 94

Offenburg, den 03. FEB. 1995  
Landratsamt Ortenaukreis



Fertigung: .....<sup>1</sup>.....  
Anlage: .....<sup>2</sup>.....  
Blatt: .....<sup>1-6</sup>.....

## BEGRÜNDUNG

### zum Bebauungsplan "Kühläger und Oberfeld II" der Gemeinde Rust (Ortenaukreis)

#### 1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Grundlagen zur Durchführung der Erschließung auf dem Flst.Nr. 4234 sowie zur Bebauung der südlichen Bereiche der Flst.Nr. 4220 und 4221 und des Flst.Nr. 4234 zu schaffen. Mit diesem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

#### 2. Übergeordnete Planung

Der Bebauungsplan wurde auf Grundlage des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim erstellt.  
Der genehmigte Flächennutzungsplan weist für dieses Gebiet Wohnbauflächen aus.

#### 3. Städtebauliche Konzeption Erschließung - Bebauung

Das Planungsgebiet umfaßt ca. 0,90 ha, liegt im Südosten von Rust, im Geltungsbereich des genehmigten Bebauungsplan Kühläger und Oberfeld.  
Mit Inkrafttreten der Satzung des Bebauungsplanes "Kühläger und Oberfeld II" wird der im genehmigten Bebauungsplan "Kühläger und Oberfeld" enthaltene Teilbereich aufgehoben.

Mit der Überplanung der noch zur Bebauung anstehenden Teilbereiche wurde auch für die bestehende Bebauung eine überbaubare Fläche ausgewiesen. Die Bebauungsvorschriften gelten besonders im Hinblick auf die Gestaltung der Baukörper für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, da sich gezeigt hat, daß auch bei Um- und Anbauten sowie Umnutzungen von leerstehenden Nebengebäuden gestalterische Vorgaben erforderlich sind. Die bestehende Bebauung hat dabei Bestandsschutz.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich für 3 Grundstücke eine Verbesserung hinsichtlich der baulichen Nutzung.

...

Der Bereich "Oberfeld" ist überwiegend bebaut. Das Baugebiet ist im genehmigten Bebauungsplan als Wohngebiet ausgewiesen und ist überwiegend durch eine eingeschossige Einzelhausbebauung geprägt.

Im Bereich der Franz-Sales-Straße/ Baumeisterstraße sowie zwischen Hebelstraße und Gärtnerstraße sind derzeit noch zwei Flurstücke sowie mehrere Gartengrundstücke teilweise unbebaut. Der genehmigte Bebauungsplan sieht bei diesen Grundstücken jeweils eine nur einzeilige Bebauung entlang der Straße vor. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Kühläger und Oberfeld II" soll auch eine Bebauung der Hausgärten bzw. rückwärtigen Bereiche ermöglicht werden.

Die eingereichten Bauvoranfragen für die Bebauung der Flst.-Nr. 4220, 4221 und 4234 haben die Erfordernis eines städtebaulichen Konzeptes verdeutlicht, da gerade im Bereich des Flst.-Nr. 4234 bereits im Planungsstadium deutlich erkennbare Ansätze einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung abzusehen waren.

Die Bauvoranfrage für die Bebauung des Flst.-Nr. 4234 wurde im Hinblick auf den Gebietscharakter und die vorhandene Erschließungssituation abgelehnt - mit der Begründung, zuerst die Bebauungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der vorhandenen Gegebenheiten wie umgebende Bebauung und Erschließung für diesen Bereich zu prüfen.

Zur Erhaltung des Gebietscharakters, um eine unerwünschte, gebietsuntypische und ungeordnete bauliche Entwicklung zu vermeiden und um die städtebaulichen Überlegungen der Gemeinde zu dokumentieren, ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes in diesem Bereich erforderlich. Zur rechtlichen Absicherung des Planungsverfahrens wurde eine Veränderungssperre erlassen.

Die geplante Bebauung mit zwei freistehenden Einzelhäusern auf den Flst.-Nrn. 4220 und 4221 im Bereich der Franz-Sales-Straße wurde hinsichtlich der Grundstücksaufteilung und Maß der baulichen Nutzung in den Bebauungsplan übernommen.

Für das noch unbebaute und relativ großzügig zugeschnittene Flst.-Nr. 4234 wurden verschiedene Bebauungsmöglichkeiten untersucht.

Bei einer anzustrebenden verdichteteren Bebauung ist der vorhandene Gebietscharakter - überwiegend eingeschossige Familienheime im konventionellen Zuschnitt - zu berücksichtigen. Daher wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Beschränkung der zulässigen Wohnheiten vorgenommen.

Daher wurden für den neu überplanten Bereich des Bebauungsplanes (Nutzungszone 1) max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude, für den Bereich der bestehenden Bebauung (Nutzungszone 2) max. 3 Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt.

Bei der Überplanung des Flst.-Nr. 4234 war weiter zu beachten, daß das Grundstück derzeit nur im Norden von der Gärtnerstraße und im Süden von der Hebelstraße aus erschlossen ist. Um auch den Innenbereich einer Bebauung zuführen zu können, war hier die Anlage einer Erschließungsstraße erforderlich.

Da aufgrund der geringen Grundstücksbreite eine Erschließung nur von Süden über die Hebelstraße möglich erschien, kann diese erforderliche Erschließungsstraße nur als 3,75 m breite Stichstraße mit einer untergeordneten Verkehrsfunktion angelegt werden. Sie ist daher nicht geeignet, die Erschließungsfunktion für einen stark verdichteten Wohnbereich zu übernehmen.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen, wobei Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund der konkreten Planungsvorgabe, in diesem Bereich zusätzlich, Wohnraum zu schaffen, ausgeschlossen wurden.

Entsprechend der umgebenden bestehenden Bebauung wurde eine Bebauung mit ausschließlich Einzelhäusern festgesetzt.

Hinsichtlich der Gestaltung der Baukörper wurde mit der Festsetzung einer max. Gebäudetiefe sowie Wand- und Firsthöhe versucht, in dem noch zur Bebauung anstehenden Bereich Gebäude zu erhalten, die in der Proportion der umgebenden Bebauung angepaßt sind.

Desweiteren wurde festgesetzt, daß Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig, Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

Aufgrund der vorhandenen Grundwasserstände und im Hinblick auf die Höhenlage der bestehenden Bebauung ist bei einer Unterkellerung der geplanten Gebäude ein Einschneiden in den höchsten Grundwasserstand nicht zu vermeiden, da sonst Sockelhöhen bis zu 1,50 m erforderlich würden, die aber aus städtebaulicher Sicht in dem fast vollständig bebauten Gebiet., das Sockelhöhen mit durchschnittlich 0,80 m aufweist, nicht vertretbar wären. Da der Bebauungsplan für das Grundstück Flst.Nr. 4234 kleine Grundstückszuschnitte vorsieht, kann bei sparsamen Umgang mit Grund und Boden auf eine Unterkellerung der geplanten Gebäude nicht verzichtet werden.

Bei einer notwendigen Unterkellerung der Gebäude sind daher die Untergeschosse wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

Mit der Bestimmung des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, daß eine Gründung unter dem mittleren Grundwasserstand von 162,15 m ü. NN nicht erfolgen darf, sind die Vorgaben des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz planungsrechtlich umgesetzt.

Die Sockelhöhe wurde entsprechend der umgebenden Bebauung mit max. 0,80 m festgesetzt. Damit ist gewährleistet, daß bei einer Unterkellerung der Gebäude nicht in den mittleren Grundwasserstand eingegriffen wird.

#### 4. Aussagen zur Grünordnung / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 8a BNatSchG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Freiflächen, die sich teilweise im rückwärtigen Bereich bestehender Bebauung befinden, überplant. Diese Freiflächen wurden bisher als Garten- und Wiesenflächen genutzt. Durch eine Überbauung gehen diese innerörtlichen Freiflächen, die eine ökologische Ausgleichsfunktion übernehmen, verloren.

Im Bebauungsplan wurden Begrünungsmaßnahmen festgesetzt, die eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes gewährleisten sollen. Da aus Gründen des "sparsamen Umgangs mit Grund und Boden" die Schließung innerörtlicher Baulücken bzw. die Nachverdichtung von bestehenden Baugebieten gegenüber der Neuanlage eines Baugebietes am Ortsrand vorzuziehen ist und desweiteren eine ausreichende innere Durchgrünung sowie Minimierung der Flächenversiegelung durch Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt ist, erscheint ein zusätzlicher Ausgleich im Sinne des § 8a BNatSchG für die Überplanung dieses Gebietes nicht erforderlich.

#### 5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich gewährleistet. Die Entsorgung erfolgt im Mischsystem über die bestehende Ortskanalisation. Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Rust.

##### Abfallwirtschaft

Zusätzliche Flächen für die Aufstellung von Wertstoffmüllcontainern im Planungsgebiet sind nicht erforderlich. Wertstoffmüllcontainer befinden sich in unmittelbarer Nähe.

#### 6. Hinweise und Bestimmungen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg

##### 6.1 Grundwasserschutz

Grundwassermeßstelle: 123.067 ( Gewann "Mühlefeld" )  
Geländehöhe Meßstelle: 164,16 m ü.NN  
Höchster gemessener Grundwasserstand: 163,25 m ü.NN  
Mittlerer gemessener Grundwasserstand: 162,15 m ü.NN

Grundwassermeßstelle: 120.067 (Bereich Ritterstraße/Ettenheimerweg)	
Geländehöhe Meßstelle:	165,71 m ü.NN
Höchster gemessener Grundwasserstand:	163,25 m ü.NN
Mittlerer gemessener Grundwasserstand:	161,71 m.ü.NN

Die beiden Grundwassermeßstellen liegen in unmittelbarer Nähe des Baugebietes und können daher bei der Betrachtung der Grundwasserverhältnisse im Baugebiet herangezogen werden.

Im Baugebiet sind Geländehöhen von ca. 164,50 - 165,00 m ü.NN vorhanden. Bei einer festgesetzten max. Sockelhöhe von 0,80 m ist daher eine Unterkellerung der Gebäude möglich ohne daß in den mittleren Grundwasserstand eingegriffen wird.

Dem Bauen im Grundwasser wird nur im Ausnahmefall zugestimmt. Wird in einem solchen Ausnahmefall dem Bauen unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes zugestimmt, so sind die häuslichen Anlagen wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

## 6.2 Wassergefährdende Stoffe:

Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt zeitweise höher als zwei Meter unter Geländehöhe. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen. Grundlage hierfür ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAWS), sowie die technischen Regeln für brennbare Flüssigkeiten (TRbF).

## 6.3 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten vor.

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer...) wahrgenommen, 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.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,90 ha =	100,0%
Verkehrsfläche	0,17 ha =	18,9%
Bestand (WA)	0,26 ha =	28,9%
Nettobaufläche (WA)	0,47 ha =	52,2%

8. Kostenschätzung

Straßenbau	ca. DM	44.000,--
Kanalisation	ca. DM	54.000,--
Wasserversorgung	ca. DM	26.000,--
Beleuchtung	ca. DM	9.000,--
sonst. Nebenkosten / Unvorhergesehenes	ca. DM	20.000,--

---

Gesamtsumme ohne MWST. ca. DM 153.000,--  
=====

Die beitragsfähigen Erschließungskosten richten sich nach dem BauGB und den Satzungen der Gemeinde Rust.

9. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für die

- Umlegung
- Grenzregelung
- Erschließung,

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Freiburg, den 28.09.1994  
30.09.1994 \*

Rust, den .....19. Dez. 1994.....

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER  
GÜNTERSTALSTR. 32 79100 FREIBURG

  
.....  
Planer

  
.....  
Bürgermeister





Zugehörig zur Satzung vom

19. Dez. 94

Offenburg, den 03. FEB. 1995  
Landratsamt Ortenaukreis



*h*

107 130 81