

Fertigung:¹.....
Anlage:².....
Blatt:¹⁻⁶.....

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, den19. 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