

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan " Hinter den Gärten II ", Gemeinde Rust (Ortenaukreis)

1.0 Anlaß und Ziele des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Hinter den Gärten II" der Gemeinde Rust sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes in Ergänzung der umliegenden Siedlungsfläche geschaffen werden.

Die städtebauliche Struktur im Bereich des Ortskerns soll ergänzt und vervollständigt werden.

Das innerörtliche Fuß- und Radwegenetz soll ergänzt werden, wichtige Querverbindungen aus den angrenzenden Siedlungsflächen zum Ortskern, wo sich sämtlichen öffentlichen Einrichtungen befinden, sollen hergestellt bzw. aktiviert werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Hinter den Gärten II " ergänzt den Bebauungsplan "Hinter den Gärten" und formuliert den städtebaulichen Übergang zur vorhandenen Bebauung.

1.1 Begründung der Planaufstellung

Das Plangebiet stellt im städtebaulichen Zusammenhang eine innerörtliche Restfläche dar. Dies insbesondere nachdem der dort ansässige Gartenbaubetrieb diesen Standort aufgegeben hat.

Ursprünglich lag die Gärtnerei am Ortsrand von Rust.

Infolge der Ausweisung von Siedlungsflächen in unmittelbarer Nachbarschaft, entstand eine von Wohnbebauung umschlossene Binnenlage der Gärtnerei.

Aufgrund dieser Struktur wird es als folgerichtige Entscheidung betrachtet, das Gebiet ebenfalls als Siedlungsfläche auszuweisen und hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Dies insbesondere unter dem Gesichtspunkt, das eine anderweitige Nutzung in kein übergeordnetes Gesamtkonzept integriert werden kann.

Die innerörtliche Restfläche, stellt aus städtebaulicher Sicht, eine Störung der dörflichen Struktur dar.

Aufgrund des örtlichen Bedarfs und aufgrund der ruhigen Binnenlage des Gebietes werden im wesentlichen Grundstücke zum Errichten von Einfamilienhäusern vorgesehen.

1.2 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Ortskerns von Rust.

Es wird durch die Ludwigstraße im Norden, die Einzelhausbebauung entlang der Ludwigstraße und Ritterstraße im Westen, Osten und Süden begrenzt.

Die Mehrfamilienhausbebauung am Wendehammer der Bertholdstraße begrenzen das Gebiet in südwestlicher Richtung.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,3 ha

1.3 Übergeordnete Planung

Das geplante Wohngebiet ist nicht im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan ist bei einer späteren Fortschreibung entsprechend anzupassen.

Diesbezüglich hat der Gemeinderat Rust am 15.05.2000 den Beschluß gefaßt den entsprechenden Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans zu stellen.

2.0 Landschaft und Siedlung

Für das Gebiet wurden durch das Planungsbüro "Coenos Landschaftsplanung GmbH Ettenheim" folgende naturschutzfachliche Untersuchungen durchgeführt.

1. Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft
2. Bewertung der Schutzgüter, Flächenbilanz vor und nach dem Eingriff
Eingiffs- / Ausgangsbilanz
(Eingriffsregelung nach § 8a BNatSchG)
3. Planungsrechtliche Festsetzungen
4. Vorgeschlagene Ersatzmaßnahmen

Diese Untersuchungen sind diesem Schreiben als Anhang beigelegt.

3.0 Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

Es wird ein Wohngebiet entwickelt, das eine hohe städtebauliche, gestalterische, funktionale und ökologische Qualität besitzt.

3.1 Bauliche Nutzung

In unmittelbarer Nähe des Ortskern wird Wohnraum für junge Familien geschaffen. Die Erschließung der Grundstücke ist so konzipiert, daß sämtliche Gebäude hinsichtlich ressourcensparendem, solarem Bauen optimal orientiert werden können, was wiederum eine Grundvoraussetzung für das kostengünstige Bauen darstellt.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan spiegeln diese Absicht wider und ermöglichen das Bauen von Passivhäusern.

Die robuste städtebauliche Struktur und die Abgeschlossenheit des inneren Bereiches des Plangebietes ist die Grundvoraussetzung, auch bei unterschiedlichen Bau- und Gestaltungsformen eine städtebauliche Struktur zu schaffen die einerseits die städtebauliche Grundidee deutlich nachvollziehen läßt, und dennoch ein hohes Maß an Freiheiten hinsichtlich Form und Gestaltung zuläßt und trägt.

Für die Bebauung entlang der Ludwigstraße werden bezüglich der Dachgestalt Festsetzungen getroffen, die aus der Nachbarschaft abgeleitet werden und für ein einheitliches Straßenbild sorgen.

Ein dreidimensionales Baufenster, bei dem Dachneigung, Firsthöhe,

Wandhöhe festgeschrieben wird, ist in Verbindung mit GRZ und GFZ die regulative Vorgabe hinsichtlich der Höhenentwicklung und Größe der Baukörper.

3.2 Erschließungskonzept

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über eine Stichstraße, die in Verlängerung der Bertholdstraße das Innere des Plangebietes erschließt und die Haupteerschließungsachse darstellt.

Zwei Anliegerwege, die von dieser Hauptachse abgehen erschließen das Gebiet in der Tiefe.

Die Grundstücke entlang der Ludwigstraße sind bereits heute voll erschlossen.

Aufgrund des gewählten Erschließungssystems ist es möglich fast alle Grundstücke von Norden anzufahren, lediglich bei 4 Grundstücken im inneren Bereich ist dies nicht möglich.

Die Haupteerschließung über eine Stichstraße sorgt dafür das lediglich mit Zielverkehr zu rechnen ist und unnötige Verkehrsbewegungen im Plangebiet vermieden werden.

Neben den öffentlichen Straßen werden auch Fuß- und Radwege vorgesehen die das innerörtliche Verkehrsnetz ergänzen.

3.3 Grünordnung

Die Baufenster und die Festsetzungen bezgl. Garagen und Nebengebäuden sind so ausgelegt, daß die privaten Gärten zusammenhängende Grün- bzw. Gartenflächen bilden.

Das straßenbegleitende Grün verstärkt die Absicht ein hochwertiges Wohngebiet zu entwickeln.

3.4 Kenndaten des Plangebietes

Auf ca. 1,3 ha privaten Grundstücksflächen entstehen 19 Bauplätze für Einzelhäuser und Doppelhäuser mit max. 2 - 3 Wohnungen und 1 Bauplatz für ein Mehrfamilienhaus mit max. 6 Wohnungen.

3.5 Ruhender Verkehr

Aufgrund der verhältnismäßig schlechten Versorgung der Gemeinde hinsichtlich dem ÖPNV sowie aufgrund der langen Wege und somit Fahrstrecke mit dem ÖPNV zum nächsten Unterzentrum ist erfahrungsgemäß mit einer großen Zahl von Zweitwagen zu rechnen.

Aufgrund der touristischen Sonderstellung von Rust ist im Plangebiet auch mit einer bestimmten Anzahl von privaten Zimmervermietungen zu rechnen, was zusätzlich zu einem erhöhten Aufkommen von ruhendem Verkehr sorgt.

Aus den o.g. städtebaulichen Gründen ist es erforderlich abzuweichen zur LBO 2 Stellplätze pro Wohneinheit zu fordern.

Dies sind auch die Gründe warum die Gemeinde 9 öffentliche Stellplätze im Plangebiet errichtet.

4.0 Technische Ver- und Entsorgung

4.1 Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Die vorh. Anschlußkanäle werden entlang der Bertholdstraße verlängert.

Die vorgehaltenen Dimensionen sind ausreichend.

Entlang der Ludwigstraße sind die Grundstücke versorgungstechnisch bereits voll erschlossen.

4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das ortseigene Brauchwassernetz, wobei eine Ringleitung vorgesehen ist.

Diese schließt im Bereich der Bertholdstraße an das bestehende Netz an, folgt der neuen Straße bis zum Wendehammer und wird dann im Bereich des nordöstlichen Fuß- und Radweges weitergeführt und bei der Ludwigstraße ebenfalls an das vorhandene Netz angeschlossen.

4.3 Elektrische Versorgung

Erfolgt entsprechend dem heutigen Stand der Technik mittels Erdkabel.

4.4 Gasversorgung

Eine Versorgung des Gebietes mit Erdgas wird vorgesehen.

4.5 Immisionen / Emmisionen / Schutzmaßnahmen

Immisionen bzw. Emmisionen die auf das Gebiet wirken bzw. von den Maßnahmen im Gebiet ausgehen sind derzeit nicht bekannt, es sind daher auch keine weiteren Schutzmaßnahmen geplant

5.0 Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für:

Grunderwerb

Grenzregelung

Erschließung

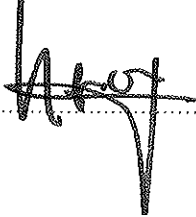
sofern diese Maßnahmen in Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Rust, den
geändert

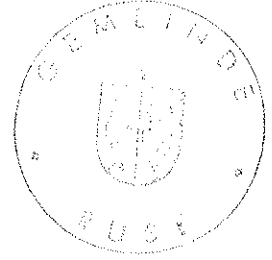
20.03.2000
15.05.2000

Rust, den10. Juli 2000.....

Architekturbüro Erny + Herzog
Draisstraße 6
77977 Rust



Handwritten signature of Erny + Herzog, written over a horizontal dotted line.



Handwritten signature of Gorecky, written over a horizontal dotted line.

Gorecky, Bürgermeister