

Gemeinde Rust

Bebauungsplan „Fischerstraße“

(Einfacher Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB)

Bebauungsplan

STB	Satzungstext	S. 2
A	Zeichnerischer Teil	Anlage I
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	S. 4
C	Begründung	S. 9

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

STÖ	Satzungstext	S. 13
ÖB	Örtliche Bauvorschriften	S. 14
BÖB	Begründung Örtliche Bauvorschriften	S. 15

Verfahrens- und Ausfertigungsvermerke

VA	Verfahrens- und Ausfertigungsvermerke	S. 16
----	---------------------------------------	-------

Fassungen vom 13.10.2014

MATHIS + JÄGLE architekt
ingenieur

Keltenstraße 7 77971 Kippenheim
T (07825) – 8771975 F (07825) 8771977
E-mail: bauleitplanung@mathis-jaegle.de

STB Satzung über den Bebauungsplan

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 21.06.2013

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), Änderung durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) m.W.v. 20.04.2013

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan – Satzung ist die Abgrenzung im zeichnerischen Teil – A – in der Fassung vom 13.10.2014 maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan – Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

- A Zeichnerischer Teil M 1 : 1000 in der Fassung vom 13.10.2014
- B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 13.10.2014

Folgende Dokumente werden beigelegt, ohne Satzungs-Bestandteile zu sein:

- C Begründung

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 BauGB handelt, wer den Vorschriften dieser Satzung zuwider handelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

A Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans

Siehe Anlage

B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Die folgenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Festsetzung Zahl der Vollgeschosse § 9 (1) 1 BauGB i.V.m § 16 (2) Nr. 3. BauNVO

Es sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

3 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauNVO

3.1 Festsetzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil bestimmt.

3.2 Stellplätze, Garagen und Carports § 12 BauNVO

3.2.1 Stellplätze sind ausschließlich zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der von der Straße aus gesehenen hinteren Baugrenze zulässig.

3.2.2 Carports und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3 Nebenanlagen § 14 BauNVO

Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO sowie für das Gebiet notwendige Anlagen gem. § 14 (2) BauNVO (Anlagen zur Ver- und Entsorgung) sind innerhalb der gesamten Grundstücksflächen zulässig. Zu öffentlichen Erschließungsstraßen muss mit Nebenanlagen ein Mindestabstand von 0,5 m bis zur Grundstücksgrenze eingehalten werden.

4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

4.1.1 Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe D nach § 6 (3) der VAwS müssen gegen das Austreten von wassergefährdenden Stoffen infolge Hochwasser, insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung, gesichert werden.

5 Hinweise und nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen § 9 (8) BauGB

5.1 Allgemeine Hinweise

Die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben richtet sich

1. nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans,
2. sofern im Bebauungsplan keine Festsetzungen für den entsprechenden Punkt getroffen werden nach § 30 (3) BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB.

5.2 Sichtdreiecke an Grundstückszufahrten und Einmündungen

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

5.3 Baugrund

Als Baugrund sind junge Ablagerungen des Rheins zu erwarten. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile könnten 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 Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Hinsichtlich des Baus von Erdwärmesonden wird auf den Leitfaden des früheren UM (2005) sowie den aktuellen Erlass des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft vom 18.08.2011 verwiesen.

5.4 Pflichten des Eigentümers § 126 BauGB

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung, einschließlich der Beleuchtungskörper, des Zubehörs, Kennzeichen und Hinweisschilder zu dulden.

Privatgrundstücke dürfen für Flächen zum Zwecke von Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, in Anspruch genommen werden. Fundamente für Randsteine sind auf privaten Grundstücken zu dulden.

5.5 Archäologische Denkmalpflege, Bodenfunde §§ 2, 8, 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz)

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn der Erschließungsarbeiten sowie alle weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege, per Post, per Fax 0761 / 208-3599 oder Email referat26@rpf.bwl.de schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im

Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

5.6 Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer,...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Tel. 0781 / 805-9650, Fax 0781 / 805-9666) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

5.7 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. Damit diesem Grundsatz ausreichend Rechnung getragen wird, sind die folgenden Auflagen und Hinweise zu beachten:

- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustrassen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.
- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden (Mutterboden) und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und, soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist, auf dem Baugelände Zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden (Mutterboden) hat in max. 2 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.
- Bei Lagerzeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebiets, z.B. zum Zweck des Erdmassenausgleichs oder der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Errosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.

- 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.

5.8 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. 161,35 müNN, der mittlere (MW) ca. 161,00 müNN, örtliche Abweichungen sind möglich. Zum Schutz des Grundwassers ist folgendes zu beachten:

- Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Versickerungsbeiwert < 0,5 auszuführen.
- 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 DVWK-R 136 / DWA-A 920-1 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 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt. Diese Erlaubnis ist zu versagen, soweit von der beabsichtigten Benutzung eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu erwarten ist, die nicht durch Auflagen oder durch Maßnahmen einer Körperschaft des öffentlichen Rechts verhütet oder ausgeglichen wird. Antragsteller der wasserrechtlichen Erlaubnis ist der Planungsträger (Bauherr), der - insbesondere bei der Durchführung eines Kennznisgabeverfahrens - 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.

5.9 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.

5.10 Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg

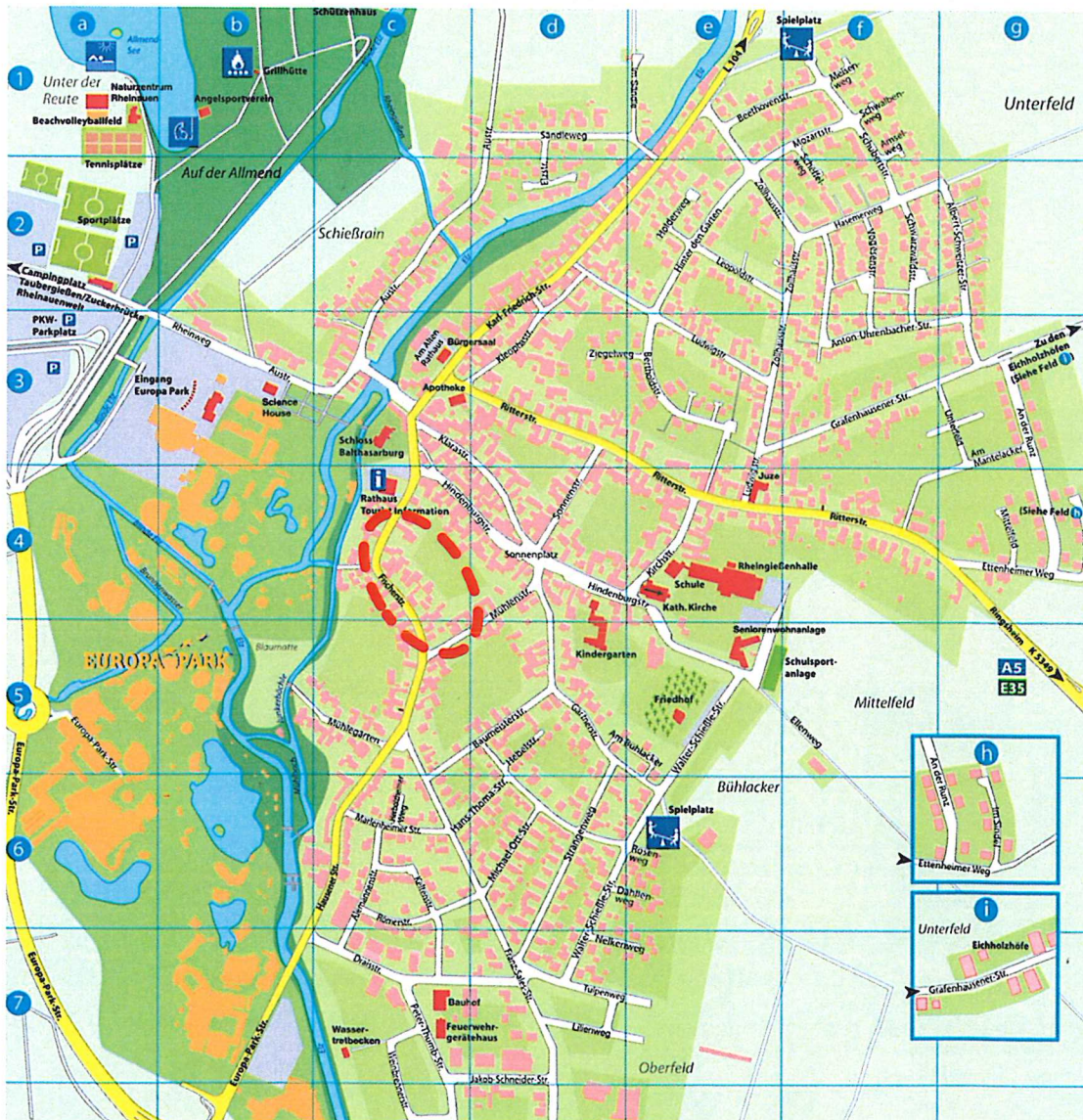
Neben den Vorschriften des Baugesetzbuchs und der Landesbauordnung ist auch im Besonderen das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg zu beachten. Hierin sind u.a. maximal zulässige Höhen von Zäunen, Pflanzabstände usw. geregelt.

C Begründung zum Bebauungsplan

1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte. Es grenzt im Westen an die Fischerstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,06 ha.



Lage im Ort

2 Erfordernis, Anlass und Ziel der Planaufstellung

Als florierende Gemeinde und Standort des Europaparks sieht sich Rust immer wieder mit neuen Herausforderungen konfrontiert. Bedingt durch das stetige Wachstum steigt auch der Bedarf an Bauflächen. Dieser wird nicht nur durch Neubaugebiete gedeckt, sondern auch im Bereich des bestehenden Ortsetters kommt es verstärkt zu Nachverdichtungen und Erweiterungs- und Neubauten. Insbesondere die Errichtung von Ferienwohnungen und Gästehäusern für die Besucher des Europaparks spielt dabei eine große Rolle.

Für Bereiche des Ortsetters existieren keine rechtsgültigen Bebauungspläne. Vorhaben wurden daher bislang ausschließlich nach § 34 BauGB beurteilt. Insbesondere die „fiktive“ rückwärtige Baugrenze war dabei bereits mehrfach ein Streitpunkt zwischen Grundstückseigentümer und Gemeinde / unterer Baurechtsbehörde, da diese aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht immer eindeutig festzulegen ist. Der Straßenraum der Fischerstraße ist im Bereich des Plangebiets besonders eng, es handelt sich dadurch auch um einen Unfallschwerpunkt. Daher wurde die straßenseitige Baugrenze für Neubauten 2,5 m von der Grundstücksgrenze abgerückt. In vielen Bereichen ist im straßenseitigen Grundstücksbereich bereits eine hoch verdichtete Bebauung vorhanden, so dass eine weitere Nachverdichtung im Gartenbereich der meist tiefen Grundstücke aufgrund der nicht veränderbaren Erschließungssituation zu wesentlichen Nachteilen für die übrigen Anwohner führen würde. Die Gemeinde Rust möchte die grünen historischen „Blockinnenräume“ auch dezidiert von Bebauung freihalten und hat dies auch durch entsprechende Vorgaben im Flächennutzungsplan dokumentiert.

Um eine geordnete städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Ortsetters sicher zu stellen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Rust beschlossen, so genannte „Einfache“ Bebauungspläne aufzustellen und mittels Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen eindeutig und für alle transparent festzulegen. Die über die Vorgaben des Bebauungsplans hinausgehende baurechtliche Beurteilung erfolgt nach wie vor nach § 34 BauGB, da aufgrund der teilweise heterogenen Bebauung parzellenscharfe Festsetzungen erforderlich gewesen wären was zu einem unverhältnismäßig großen Aufwand bei der Erstellung des Bebauungsplans im Verhältnis zu der tatsächlichen Anzahl der Bauvorhaben geführt hätte.

Beim Entwurf des Bebauungsplans wurde darauf geachtet, dass die Baugrenzen so weit gefasst wurden, dass in den meisten Fällen die Erweiterung der bestehenden Häuser in gewissem Umfang möglich ist. Rechtmäßig errichtete Gebäude, die sich außerhalb der Baugrenzen befinden, genießen Bestandsschutz, so lange sie nicht komplett abgebrochen werden. Ferner werden Vorgaben hinsichtlich Nebenanlagen sowie nicht überbaubarer Flächen getroffen.

3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 30 (3) BauGB als einfacher Bebauungsplan erstellt. Die Verfahrensdurchführung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a (2) BauGB, es wird jedoch zusätzlich eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) und der Behörden gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

Die rechtlichen und inhaltlichen Voraussetzungen des Verfahrens gem. § 13 a BauGB sind erfüllt:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, da der Bebauungsplan lediglich Grenzen hinsichtlich einer möglichen geringfügigen Nachverdichtung festsetzt.
- Die zulässige Grundfläche unterschreitet die gem. § 13 a (1) Nr. 2 BauGB zulässige Grenze von 70.000 qm. Es wurde nach dem bisherigen Stand der Prüfung die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erfordert.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

4 Regionalplanung

Rust gehört zur Region „Südlicher Oberrhein“ und ist als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen. In Gemeinden mit Eigenentwicklung

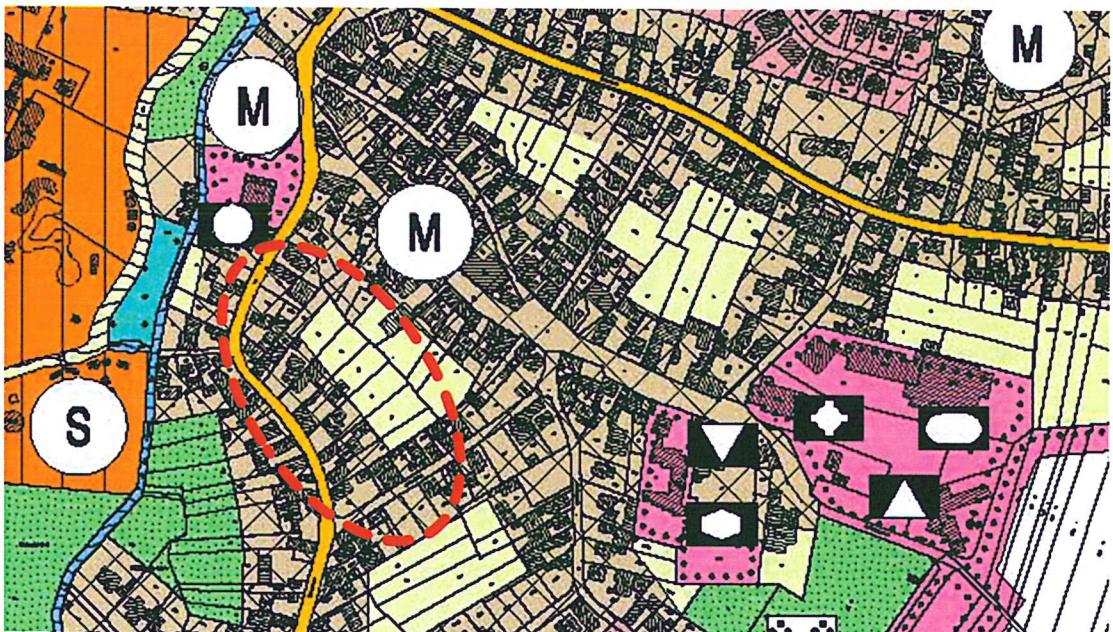
- ist Wohnungsbau für den gemeindlichen Bedarf,
- sind Arbeitsplätze gemäß der gewerblichen Funktion

unter Beachtung der Eigenart von Landschaft, Bevölkerung, Orts- und Landschaftsbild sowie unter Berücksichtigung landwirtschaftlicher Produktionsbedingungen weiter zu entwickeln.

Nach dem Regionalplan 1995 – Änderungsverfahren, wurden den Gemeinden Rust und Ringsheim eine über die Eigenentwicklung hinausgehende besondere Entwicklungsaufgabe im Freizeit- und Dienstleistungsbereich zugewiesen, um eine langfristige Sicherung des Standorts für den Europark gewährleisten zu können.

5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Fläche des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt.



Flächennutzungsplan

6 Örtliche Gegebenheiten

Bei dem Plangebiet handelt es um bereits im Zusammenhang bebaute Flächen.

Der höchste Grundwasserstand (HW) beträgt ca. 161,35 müNN, der mittlere (MW) ca. 161,00 müNN.

7 Umweltbelange

Durch den Bebauungsplan werden über den Bestand hinaus keine Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht.

8 Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen werden unverändert genutzt. Eine Nachverdichtung ist nur in sehr geringem Umfang möglich, daher müssen lediglich im Einzelfall Hausanschlüsse erneuert bzw. angepasst werden.

8 Begründung der wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungen

8.1 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

Mit der Begrenzung der überbaubaren Flächen soll eine zu starke Nachverdichtung verhindert werden. Der festgesetzte Abstand der Baugrenze zur Erschließungsstraße dient der Verkehrssicherheit.

8.2 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

8.2.1 Grundwasserschutz

Um das Grundwasser vor eventuell schädlichen Einflüssen zu schützen sind die Hinweise zum Grundwasserschutz zwingend zu beachten.

8.3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

9 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

10 Entschädigungspflichten gem. §§ 39 ff. BauGB

Entschädigungspflichten sind nicht zu erwarten.

STÖ Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Fischerstraße“

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2013 (GBl. S.209)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) m.W.v. 20.04.2013

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Fischerstraße“

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Fischerstraße“ besteht aus folgenden Unterlagen:

A	Zeichnerischer Teil M 1 : 1000	in der Fassung vom 13.10.2014
ÖB	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 13.10.2014

Folgende Dokumente werden beigefügt, ohne Satzungs-Bestandteile zu sein:

BÖB Begründung

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

ÖB Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Fischerstraße"

1 Gestaltung unbebauter Flächen

1.1 Sonstige Freiflächen

Freiflächen, die nicht der Erschließung oder einer bestimmten Nutzung dienen, sind zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

2 Stellplatzverpflichtung

2.1 Wohnungen § 74 (2) Nr. 2 LBO

Die Stellplatzverpflichtung wird auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

2.2 Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe (gilt auch für private Fremdenzimmer)

Die Ermittlung der notwendigen Stellplätze erfolgt gemäß aktueller Berechnungsgrundlage der unteren Baurechtsbehörde.

3 Beleuchtung

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung sollte energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich gewählt werden. Die Leuchten sollten staubdicht und so ausgebildet werden, dass eine Lichtwirkung nur auf der zu beleuchtende Fläche erfolgt.

4 Werbeanlagen

4.1 Zulässigkeit

Werbeanlagen sind nur für Zwecke des eigenen Betriebs zulässig. Pro Grundstück ist eine Werbetafel mit einer Fläche von bis zu 3 qm zulässig.

4.2 Gestaltung

Lichtwerbung mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig.

5 Gebäudefassaden und Dachdeckungen

5.1 Fassadenfarben

Die flächige Verwendung von Signal- und Leuchtfarben an den Gebäudefassaden sind unzulässig.

5.2 Dachdeckungen

Dauerhaft reflektierende Dachdeckungen sind unzulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Energiegewinnung aus Sonnenenergie.

BÖB Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

1 Planerfordernis

Die Planung ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung erforderlich. Um ein gestalterisch ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild zu erreichen sind, ergänzend zum Bebauungsplan, örtliche Bauvorschriften nach LBO aufgestellt worden.

2 Gestaltung unbebauter Flächen

Die Festsetzungen zur Freiflächengestaltung erfolgen aus ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten, da die Freiflächen ein wichtiges und prägendes Element für das Plangebiet sind. Die Pflicht zur Begrünung sonstiger Flächen beugt der Erosion des Mutterbodens vor.

3 Stellplatzverpflichtung

Aufgrund der ländlichen Lage der Gemeinde und der damit einhergehenden weniger dichten ÖPNV-Versorgung ist davon auszugehen, dass in jedem Haushalt durchschnittlich 2 PKW's vorhanden sein werden. Aufgrund der dichten Bebauung und der beengten Straßenverhältnisse wurde daher die Festsetzung getroffen, um eine Behinderung des fließenden Verkehrs oder einer Gefährdung von Fußgängern wegen eingeschränkter Sicht durch parkende Autos vorzubeugen.

4 Beleuchtung

Die Hinweise zur Beleuchtung dienen dem Natur- und Umweltschutz.

5 Werbeanlagen, Gebäudefassaden und Dachdeckungen

Mit geeigneten Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen, Gebäudefassaden und Dachdeckungen wird genügend Spielraum für eine individuelle Umsetzung eingeräumt, aber auch das gewollte ortsgestalterische Erscheinungsbild des Plangebiets gesichert.

VA Verfahrens- und Ausfertigungsvermerke

- | | | |
|-----|---|---------------------------------|
| 1a. | Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB | 13.08.2012 |
| 1b. | Entwurfsbilligung | 16.12.2013 |
| | Beschluss, den vorgelegten Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (2) BauGB durchzuführen. | |
| | Auf Beschluss des Gemeinderats wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt. | |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB. | |
| | Ortsübliche Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB. | |
| | Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 13a (3) Nr. 1 BauGB, dass das Bebauungsplanverfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden soll. | |
| | Anschlag an der Verkündigungstafel | 24.08.2012
bis
30.08.2012 |
| | und Hinweis im Verkündigungsblatt der Gemeinde Rust Nr. 34 | 23.08.2012 |
| 3. | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB. | 22.03.2014
bis
22.04.2014 |
| | Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.03.2014 gem. § 4 (1) BauGB unterrichtet und ihnen Gelegenheit zu Stellungnahme gegeben. | |
| | Die Bürger wurden im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung am 12.03.2014 informiert. | |
| 4. | Beschluss der öffentlichen Auslegung durch den Gemeinderat gemäß § 3 (2) BauGB | 30.06.2014 |
| 5. | Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Entwurfsauslegung gemäß § 13 i.V.m. § 3(2) BauGB | |
| | Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 13a (3) Nr. 1 BauGB, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden soll. | |
| | Anschlag an der Verkündigungstafel | 04.07.2014
bis
10.07.2014 |
| | und Hinweis im Verkündigungsblatt der Gemeinde Rust Nr. 27/2014 | 03.07.2014 |

- | | | |
|----|---|---------------------------------|
| 6. | Offenlage des Bebauungsplanentwurfs mit Schriftlichem Teil, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung in den Fassungen vom 30.06.2014 | 18.07.2014
bis
22.08.2014 |
| | Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 09.07.2014 gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. | |
| 7. | Satzungsbeschluss Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB | 13.10.2014 |

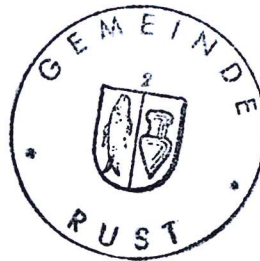
Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Rust, den 15.10.2014



Klare, Bürgermeister



- | | | |
|----|--|---------------------------------|
| 8. | Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Rechtskraft gem. § 10 (3) BauGB | |
| | Anschlag an der Verkündigungstafel | 17.10.2014
bis
23.10.2014 |
| | und Hinweis im Verkündigungsblatt der Gemeinde Rust Nr. 42/2014 | 16.10.2014 |
| | Rechtskräftig seit | 24.10.2014 |