

Begründung

zum Bebauungsplan "Hasemer Weg" der Gemeinde Rust (Ortenaukreis)

1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Bezug zur Flächen-nutzungsplanung

In der Gemeinde Rust besteht eine starke Nachfrage nach Wohnungseigentum bzw. Hauseigentum. Die in diesem Bebauungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche ist momentan die einzige Reservefläche für Wohnbebauung.

Sie hat eine Größe von ca. 5,9 ha. Der genehmigte Flächen-nutzungsplan weist in seiner 3. Fortschreibung diese Fläche als Wohnbaufläche aus. Eine geringe Überschreitung der im FNP ausgewiesenen Fläche ergab sich aus der dringenden Forderung, das nördlich gelegene schon bebaute Neubaugebiet direkt an die Grafenhausenerstr. anzubinden, ohne den Verkehr mitten durch das geplante Neubaugebiet führen zu müssen. Da in dieser Straße dann auch alle notwendigen Ver- u. Entsorgungsleitungen liegen, ist es sinnvoll, wenn aus Kosten-gründen an diese Straße angebaut werden kann.

2. Abgrenzung und kurze Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nord-Osten der Gemeinde Rust und umfaßt bebaute sowie (im wesentlichen) unbebaute Grundstücke.

Es handelt sich um ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen aus hochwertigem Acker-Boden. Der sparsame Umgang mit diesen hochwertigen Böden zwang das Regierungspräsidium zu der Auflage, Mindestbebauungsdichten festzulegen.

Im Norden wird das Baugebiet durch den Hasemer Weg begrenzt. Im Westen durch die bebauten Grundstücke entlang der Zollhausstr. Im Süden geht die Grenze mitten durch bebauten Grundstücke, die entlang der Grafenhausener Str. liegen. Im Osten endet der Geltungsbereich entlang den westlichen Flurstücksgrenzen der Grundstücke 5245 und 5276/1.

Die Begrenzung im Süden ist in Gesprächen mit den betroffenen Grundstücksbesitzern festgelegt worden. Durch Einbeziehung des rückwärtigen Teils der langen und schmalen Grundstücke ist deren Bebaubarkeit sichergestellt worden.

3. Planungsinhalte

3.1 Gesamtkonzeption

Folgende Planungsprinzipien bestimmten die Grundkonzeption des Bebauungsplanes:

...

3.1.1 Trotz der geforderten Dichte der Bebauung sollte so weit wie möglich eine Wohnvorstellung berücksichtigt werden, die sich mehr am freistehenden Einfamilienhaus orientiert. Aus der Bürgeranhörung und aus einer durchgeführten Umfrage war der deutliche Wunsch ablesbar, die geforderte verdichtete Bebauung eher mit herkömmlichen Bauformen zu realisieren als in abweichender Bebauung (wie z.B. Atrium, Winkelhof, einseitige Grenzbebauung, etc.).

3.1.2 Das Wohnumfeld sollte durch verkehrsberuhigte und gestaltete Straßen verbessert werden.

3.2 Erschließung

3.2.1 Der aus dem nördlich angrenzenden Neubaugebiet kommende Verkehr sollte an die Grafenhausener Str. angebunden werden, ohne das geplante Neubaugebiet zu belasten.

3.2.2 Durch die am Rande des Neubaugebietes angeordneten Längsparker sollten die innenliegenden Wohnstraßen soweit wie möglich von parkenden Autos befreit werden.

3.2.3 Das interne Erschließungssystem wird durch Wohnstraßen gebildet, die überwiegend in Nord-Süd Richtung verlaufen. Damit werden ungünstig liegende Grundstücke, die von Süden durch den Garten erschlossen werden, vermieden. (Wie z.B. die südlich liegenden Grundstücke einer Ost-West verlaufenden Straße).

3.2.4 Im Schwerpunkt der Bebauung liegt eine Querverbindung (Ost-West) die das Baugebiet für Fußgänger (Kinder) "transparenter" machen soll. An dieser Verbindung liegen auch die beiden (Spiel-)Plätze.

Da die Wohnstraßen ganz allgemein zum Spielen zur Verfügung stehen ist auf die Ausweisung eines Spielplatzes im üblichen Sinne verzichtet worden. Die platzartige Erweiterung dient sowohl älteren als auch jüngeren Menschen zum Aufenthalt und Spiel.

3.2.5 Im südöstliche Bereich des Planungsgebietes liegen Geländeoberfläche und Kanalsohle ungünstig nahe beieinander, so daß die Keller nur schwer entwässert werden können. Aus dem Grund wurden die Straßen und damit auch die Gebäude um ca. 1,00 m (maximal) über bestehendes Gelände angehoben. Um die Böschung besser dem Gelände anzugleichen, wird sie mit dem restlichen Aushubmaterial auf das Verhältnis 1 : 3 verzogen, so daß man von Böschung im eigentlichen Sinne gar nicht mehr sprechen kann.

3.3 Gestaltung der öffentlichen Flächen

Die durch das Wohngebiet führenden Straßen sind als Wohnstraßen geplant und sollen entsprechend gestaltet werden. Begrünung, teilweise Pflasterung, Laternen als Beleuchtungskörper, aber auch die privaten Vorgärten sollen die Straße wieder zu einem "Aufenthaltsraum" machen und somit ganz wesentlich zu einem verbesserten Wohnumfeld beitragen.

Um den Straßen-'Raum' besser betonen zu können, wurden die Gebäude relativ nahe an die Straße gerückt. Im Kontrast dazu stehen die beiden geplanten 'Straßenplätze'.

Über Ausbau und Gestaltung dieser öffentlichen Flächen ist ein gesonderter Gestaltungsentwurf vor Realisierung des Ausbaus zu fertigen und dem Ausbau zugrunde zu legen.

3.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das gesamte Baugebiet wird als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) nach § 4 BauNVO festgelegt. Die Festlegung als 'Reines Wohngebiet' wird für zu streng und nicht "Dorfge-mäß" gehalten. Die Kleintierhaltung soll ermöglicht werden.

Infolge der erheblichen Bedenken des Landwirtschaftsamtes Lahr, hochwertige Ackerböden als Bauflächen umzunutzen, erteilte das Regierungspräsidium Freiburg die Genehmigung zur 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes nur unter der Bedingung, daß in diesen Gebieten die Geschoßflächenzahl (GFZ) von im Mittel 0,5 nicht unterschritten werden darf. (Auflage des Regierungspräsidium Ref. 13 vom 8.2.82 AZ 13/70/1522 gemäß § 17 (1) BauNVO in Verbindung mit § 5 (2) Nr. 1 BBauG).

3.5 Bauweise

Durch die Festsetzung verschiedener Bauweisen soll den verschiedenen Bauwünschen Rechnung getragen werden, immer unter der Voraussetzung, den geforderten Mindestwert in der Bebauungsdichte nicht zu unterschreiten.

Statt neuartiger Bebauungsformen 'besondere Bauweise' wie Winkelhof-, Atriumbebauung oder ähnlich, wurde mit Rücksicht auf vorgetragene Wohnwünsche die geforderte Bebauungsdichte im wesentlichen durch freistehende Häuser und Doppelhäuser verwirklicht. Teilweise wurde aber auch die einseitige Grenzbebauung vorgeschlagen.

Um die geforderte Dichte zu erreichen, sind alle Gebäude in II-geschossiger Bauweise vorgesehen. Doppelhäuser und Hausgruppen sind zwingend zweigeschossig festgelegt worden, da hier ein Wechsel in der Geschoßzahl aus gestalterischen Gründen problematisch sein dürfte.

Um sich der vorhandenen dörflichen Baustruktur anzupassen, wurden steilere Dachformen gewählt. Das zweite Geschoß ist als ein (voll anrechenbares) Dachgeschoß auszubilden. Aus dem gleichen Grund wurden als Dachform nur das Satteldach, Pultdach und Walmdach zugelassen.

Die max. Höhenfestlegung der Sockel (Erdgeschoßfußbodenhöhe) wurde unterschiedlich festgelegt. Für freistehende Einfamilienhäuser sowie für Häuser im Bereich der Straßenpunkte D 1 - D 2 - D 3 wurde mehr Spielraum in der Höhenentwicklung gegeben. Den freistehenden Einfamilienhäusern wurde eine bessere Möglichkeit für die Belichtung der Untergeschosse zugestanden (direkte Belichtung über Kellerfenster). Im Bereich der Straßenpunkte D 1 - D 2 - D 3 wurde mehr Spielraum wegen der ungünstigeren Kanalhöhe gegeben.

Für Doppelhäuser und Häuser in besonderer Bauweise wurde der Sockel um 0,30 m höher festgelegt. Diese Haustypen werden im verdichteten Bereich eingesetzt und es wird befürchtet, daß damit gestalterische Probleme auftauchen (größere Außentreppe, unerwünschte Kellerfenster im Wohnstraßenbereich, etc.).

Die unterschiedliche Festlegung der Sockelhöhen beeinflusst entsprechend die Höhenfestlegung von Traufpunkt v. First.

3.6 Private Vorgarten-Gestaltung

Da die Vorgärten ganz wesentlich den Charakter der Wohnstraßen bestimmen und zu ihrer Gestaltung beitragen, war es notwendig, entsprechende Gestaltungsregeln festzulegen.

3.7 Garagen

Garagen, vor allem Flachdach-Fertigaragen, können in der geforderten dichten Bebauung zu Fremdkörpern werden. Aus dem Grund sind für Garagen detaillierte Regelungen getroffen worden.

4. Kostenschätzung

Straßenbau	11259 qm	à DM	100,--	= DM	1.125.900,00
Kanalisation (Trennsystem)	1220 lfm.	à DM	700,--	= DM	854.000,00
Wasserversorgung	1220 lfm.	à DM	120,--	= DM	146.400,00
Straßenbeleuchtung	46 Stck.	à DM	2.500,--	= DM	115.000,00
Bäume (einschl. Baumscheiben)	106 Stck.	à DM	1.000,--	= DM	106.000,00
Sonstige Straßengestal- tung (teilw. Aufpflaster- ung, Poller, Bänke etc.		pauschal		= DM	150.000,00
Summe				DM	2.497.300,00
Nebenkosten (10% aus Summe)				DM	249.730,00
Gesamtkosten				DM	2.747.030,00

Diese Kosten, ausgenommen Kanalisation, werden mit 90% durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen gedeckt.

10% finanziert die Gemeinde durch Eigenmittel. Die Kosten für die Kanalisation werden entsprechend der Satzung erhoben.

5. Beabsichtigte Maßnahmen

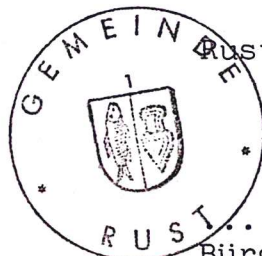
Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für die
Umlegung
Grenzregelung
Enteignung
Erschließung

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

Planungsbüro
Husserl + Fischer
Günterstalstr. 32
7800 Freiburg

Freiburg, den 22.06.1983
15.07.1983

Ann. Hüner
.....
(Der Planer)



Rust, den 30. Jan. 1984

[Signature]
.....
Bürgermeister

STADTEBAULICHE GRUNDWERTE UND KENNZAHLEN

GEMEINDE: R U S T

BEB. PLAN : HASEMERWEG

NR	FLACHENART	GRÖSSE ha	IN% VON BRUT BAUL.	qm / EIN	EIN / ha	BEMERKUNGEN
1.0	GELTUNGSBEREICH	5,90	100%			
1.1	ÜBERÖRTL. FLÄCHE					
1.2	BRUTOBAULAND					
	ÄUSSERE VERKEHRERSCHL.					
	INNERE VERKEHRERSCHLIES					
	SUMME VERKEHRERSCHL.	1,12	19,0%			
	GRÜNFLÄCHEN					
1.3	NETTOBAULAND	4,78	81,0%			

NR.	FLÄCHENBESITZ	SUMME	% VON GELT BER.	BEMERKUNGEN
2.0	ÖFFENTL. FLÄCHE			
2.1	PRIVATE FLÄCHE			

NR.	NUTZUNGSART DER BAUFLÄCHEN	GESAMTFL.	% VON NET- TO BAULAND	WOHNEINHEI- TEN (WE)	BEMERKUNGEN
3.0	WA	4,78	100		
3.1	MD				
3.2	MI				
3.3					
3.4					

NR	ART DER WOHNGEBÄUDE	ANZAHL	WE	% VON SUMME WE	EINWOHNER (EW)	BEMERKUNGEN
4.0	SUMME WOHNBAUTEN	97	159	100	398	2,5 EW pro WE
4.1	EINFAM. HÄUSER FREIST.	31	62	40	155	x 2 = WE
4.2	EINSEIT. GRENZBEBAUUNG	6	7	4,4	18	x 1,2 = WE
4.3	REIHENHAUS Doppelhaushälfte	60	90	56,6	225	x 1,5 = WE
4.4						
4.5						

PLANUNGSBÜRO HUSSERL + FISCHER, FREIBURG

BEARBEITER: Engler

DATUM: 22.06.1983

B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hasemer Weg"
der Gemeinde Rust, Ortenaukreis vom 31.10.1988

1. Notwendigkeit der Planänderung

Um die vom Regierungspräsidium Freiburg, im Rahmen des Flächennutzungsplanes, geforderte Verdichtung zu erreichen, wurden im Bebauungsplan in erheblichem Umfang Doppelhäuser und vereinzelt auch einseitige Grenzbebauung festgesetzt (siehe auch Ziffer 3.4 und 3.5 der Begründung zum Bebauungsplan "Hasemer Weg" vom 22.06.83). Die Grundstücke, die diese Bauformen aufweisen, hat mangels privaten Bedarfs die Gemeinde im Rahmen der Umlegung übernommen. Diese Grundstücke finden keine Abnehmer. Es besteht jedoch eine starke Nachfrage nach Baugrundstücken für freistehende Gebäude. Um Neuausweisungen von weiteren Bauflächen zu verhindern und doch den Bedarf nach freistehenden Bauformen abdecken zu können, wird die Änderung des Bebauungsplanes, die im wesentlichen nur die Bauweise betrifft, notwendig.

2. Umfang der Planänderung

Von den in der Umlegung gebildeten 97 Baugrundstücken des gesamten Bebauungsplanes fallen 8 Baugrundstücke weg. Im Nordbereich zwischen Vogesenstraße und Albert-Schweizer-Straße werden dabei aus 12 Doppelhausgrundstücken 6 Baugrundstücke für Einzelhäuser gebildet. Im Südbereich werden zwischen den genannten Straßen aus weiteren 6 Doppelhausgrundstücken und einem Baugrundstück mit einseitiger Grenzbebauung 5 Baugrundstücke für Einzelhäuser gebildet. Im übrigen Änderungsbereich bleiben die Grundstücksgrenzen unverändert, es werden jedoch anstelle von 14 Doppelhausgrundstücken und 5 Baugrundstücken mit einseitiger Grenzbebauung 19 Einzelhausgrundstücke gebildet.

Die Geschößflächenzahl bleibt in allen Fällen unverändert, so daß auf den größeren Grundstücken, die aus zwei Doppelhausgrundstücken gebildet wurden und ca. 600 - 650 qm umfassen, der Bau von Zweifamilienhäusern möglich wird.

Ergänzend zur Änderung der Bauweise und der partiellen Neuaufteilung von Grundstücken wird die Ergänzung der überbaubaren Flächen notwendig, wobei aus einzelnen Baufenstern zusammenhängende Bauflächen gebildet wurden. Weiterhin wurden die festgesetzten Garagenstandorte sinngemäß angepaßt.

Die Änderung wurde mit den betroffenen Grundstückseigentümern und den Angrenzern besprochen; Einwände wurden keine vorgetragen. Die Planänderung wird als Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB in Form einer Deckblattänderung durchgeführt.

Freiburg, den 31.10.1988

Rust, den .31.10.1988.....

..... Brenner

Der Planer



..... Spoth, Bürgermeister

STÄDTEBAU UND DORFENTWICKLUNG
Brenner-Dietrich-Schoettle
Oberlinden 7, 7800 Freiburg

Gemeinde Rust/Ortenaukreis