

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

Zum Bebauungsplan "Sändle" der Gemeinde Rust (Ortenaukreis)
vom 06.12.1985, ergänzt am 25.02.1986.

In Ergänzung der Planzeichen, Planeinschriebe und Planfarben
wird gemäß § 9 BBauG Folgendes festgelegt.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BBauG und §§ 10, 14, 17, 22 BauNVO

1.1 Art der Nutzung

Sondergebiet "Gartenhausgebiet" nach § 10 BauNVO.

Zulässig sind

- Gartenhäuser für die Aufbewahrung von Geräten
und für Aufenthalt ohne Übernachtung;
- Anlagen für Kleintierhaltung im Sinne des § 14(1)
BauNVO.
- Die Kleintierhaltung darf nur als Hobby, aber nicht
gewerbemäßig betrieben werden.

Ausnahmsweise sind zulässig für landwirtschaftliche
Betriebe

- Feldscheunen bis zu 50 m² Grundfläche und bis zu
5 m Höhe, die nicht unterkellert sind (entsprechend
§ 52 (1) Ziffer 3 LBO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird ausschließlich bestimmt
durch die Baumasse (max. 30 m³, siehe Planeintrag).

1.2.2 Dachüberstand und überdachte Freiflächen sind darin nicht
enthalten.

1.2.3 Anlagen für Kleintierhaltung sind darin nicht enthalten.

1.2.4 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen festgelegt
(s. Planeintrag).

1.3 Bauweise

Als Bauweise wird die von der 'offenen Bauweise'
'abweichende Bauweise' festgelegt.

Diese ist wie folgt definiert:

Zulässig sind Gebäude

- mit einem Grenzabstand von 1,00 m;
- mit einseitiger Grenzbebauung, jeweils an der Südgrenze;
- als Doppelhäuser, wenn beide Nachbarn sich einig sind.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dächer

Zugelassen sind ausschließlich Giebeldächer mit einer Neigung von 25° bis 45°.

2.2 Einfriedigung

2.2.1 Zugelassen sind ausschließlich

- frei wachsende Hecken;
- Holzzaun mit Senkrechtlattung und max. 1,60 m hoch;
- Maschendrahtzaun max. 1,60 m hoch.

2.2.2 Einfriedigungen dürfen bis max. 5,00 m an den Erschließungsweg heran gebaut werden.

2.2.3 Einfriedigungen dürfen bis max. 8,00 m an den Bord (gemessen von Böschungsoberkante) herangebaut werden.

2.2.4 Mit Einfriedigungen zu außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten bei einer Höhe der Einfriedigung von 1,50 m, Im übrigen wird auf die Bestimmungen des § 11 Abs.1, Gesetz über das Nachbarrecht, verwiesen.

2.3 Grundstücksgestaltung

Innerhalb einer Zone von 8,00 m bis zum Bach (gemessen von Böschungsoberkante) ist eine gärtnerische Nutzung unzulässig. Diese Zone bis zur Elz ist 'naturnah' zu belassen und durch eine Heckenbepflanzung mit Strauchgehölzen von den Gärten abzuschirmen.

3 Kennzeichnungen, Vermerke, Hinweise und Empfehlungen

3.1 Bäume und Sträucher

3.1.1 Es wird empfohlen, in dem nicht-einzäunbaren Bereich entlang des Erschließungsweges Bäume anzupflanzen. Auf die unter Ziffer 3.1.2 vorgeschlagenen Baumarten wird hingewiesen.

3.1.2 Im Elzbereich werden folgende Bäume und Sträucher vorgeschlagen:

Weidenarten, Weißdorn, Eberesche, Eschenahorn, Erle; Haselnuß, Kornelkirsche, Pfaffenhütchen, Gewöhnliche Liguster, Salweide, Hundsrose, Schlehdorn, Brombeere.

Im Bereich des Erschließungsweges und der Gärten werden Obstbäume folgender Lokalsorten und alten Hauptsorten vorgeschlagen.

Walnüsse: Unveredelte u. veredelte Nr. 26, 139, 1247.

Brennkirschen: Benjaminler, Kohlgrübler, Haitichen.

Mostbirnen: Schweizer Wasserbirne, Grüne Jagdbirne, Gelbmöstler.

Fortsetzung

- 3.1.2 Äpfel: Jakob Fischer, Rheinischer Winterrambur,
Boskoop, Hesselbacher, Dundenheimer Schätzler
Pflaumen/
Zwetschen: Bühler Frühzwetsche, Deutsche Hauszwetsche,
Wagenstädter Schnapspflaume, Haferpflaume.
- 3.2 Aus Gründen des Naturschutzes soll der Ufersaum erhalten
bleiben und von möglichen Störungen freigehalten werden.
Jeglicher Zugang zum Ufersaum sollte vermieden werden.

Städtebau und Dorfentwicklung
Brenner - Dietrich - Schoettle
Dipl.-Ing., Freie Architekten
Oberlinden 7, 7800 Freiburg

Gemeindeverwaltung
7631 Rust

Freiburg, den

27-02-86

J. Dietrich

Planer



Rust, den

3. März 1986

[Signature]
Bürgermeister

Fertigung: 2
Anlage : 3
Blatt : 1-7

S a t z u n g

der Gemeinde Rust, Ortenaukreis, über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sändle"

Der Gemeinderat hat am 3. März 1986 den Bebauungsplan "Sändle" als Satzung beschlossen,
unter Zugrundelegung

des Bundesbaugesetzes (BBauG),
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlZVO),
der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) und
der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO)
in der zu diesem Zeitpunkt jeweils gültigen Fassung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2

Bestandteile

Die Satzung besteht aus:

- | | | |
|------------------------------|-----------|----------------|
| 1. Dem "Zeichnerischen Teil" | M 1:1.000 | vom 06.12.1985 |
| 2. Den Bebauungsvorschriften | | vom 06.12.1985 |

Der Satzung beigefügt sind:

- | | |
|-----------------------|----------------|
| 1. Ein Übersichtsplan | |
| 2. Eine Begründung | vom 06.12.1985 |

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Vorschriften zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

Rust, den 3. März 1986



Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Sändle" der Gemeinde Rust (Ortenaukreis)
vom 06.12.1985 ;

1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Bezug zur Flächennutzungsplanung

Das im Geltungsbereich erfaßte Gebiet wird schon seit längerer Zeit von der Ruster Bevölkerung als Gartenhausgebiet genutzt. Aus diesem Grund wurden auch schon mehrere Hütten in verschiedener Größe (von Kleinbauten bis zur Größe von Feldscheunen) erstellt.

Teilweise handelt es sich um genehmigte Gebäude, teilweise um ungenehmigte. Die Gebäude stehen verstreut über das ganze Gebiet bis nahe an die Elz.

Im Flächennutzungsplan ist die vorliegende Fläche als Grünfläche "Dauerkleingärten" nach § 9(1) Ziff.15 BBauG ausgewiesen.

Im Bebauungsplan wird nunmehr diese Fläche als Sondergebiet gem. § 10 BauNVO - Gartenhausgebiet - ausgewiesen. Eine direkte Übernahme der Aussagen des Flächennutzungsplans war nicht möglich, da die Trägerschaft durch einen Verein oder die Gemeinde nicht gegeben und nicht herstellbar ist.

Da die Nutzung in diesem Bereich sich als sinnvoll erwiesen hat, soll mit diesem Bebauungsplan eine für alle gültige Regelung über Nutzung, Lage und Größe der Bebauung, Zufahrt und die Gestaltung des unmittelbaren Bereiches an der Elz geschaffen werden.

2. Abgrenzung und kurze Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfaßt eine Größe von ca. 6,0 ha. Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden an den Ortsrand und im Osten bis an die Elz.

Das Gelände ist flach. Die Grundstücke sind in privater Hand; eine Änderung der Grundstückseinteilung ist nicht erforderlich und wird nicht gewünscht.

3. Planungsinhalte

3.1 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Alle Grundstücke sind von einem mittig gelegenen Wirtschaftsweg in ausreichender Größe erschlossen. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Eine Versorgung mit Trinkwasser, elektrischer Energie oder Gas sowie Kanalisation ist nicht vorgesehen, da auch die Übernachtung in den Gartenhäusern ausgeschlossen werden soll.

Wasser für die gärtnerische Nutzung kann wie bisher aus Brunnen, Regenwassertonnen oder -im Einzelfall- aus der Elz entnommen werden.

Die überbaubare Fläche wurde 7,0 m von der Erschließungsstraße zurückgenommen, um genügend Platz für Stellplätze oder sonstige Geräte, die evtl. die Erschließung behindern könnten, zu erhalten.

3.2 Art und Maß der Nutzung

Das gesamte Gebiet wird als Sondergebiet "Gartenhausgebiet" nach § 10 BauNVO festgesetzt.

Da die Ver- und Entsorgung des Gebietes problematisch ist und der nahe an der Elz gelegene Bereich aus landschaftsschützenden Gründen möglichst geschont werden soll, werden dort nur Gebäude ohne Übernachtungsmöglichkeit zugelassen.

Da es sich um eine 'ländliche Nutzung' von Kleingartengebiet handelt und manche Nutzer im Kleintierzuchtverein sind, wurde Kleintierhaltung als Hobby, aber nicht in gewerblicher Form zugelassen.

Die maximale Hüttengröße wurde bestimmt nach der ungefähren mittleren Größe der schon vorhandenen Hütten und nach deren zu erwartender Nutzung, d.h.: 30,0 m³.

Da die Kleintierhaltung unabhängig von der Nutzung der auf 30,0 m³ begrenzten Hütten möglich sein sollte, wurde festgelegt, daß die für die Kleintierhaltung notwendigen Ställe in die 30 m³ nicht mit einbezogen werden müssen.

Um einen Mißbrauch dieser Regelung auszuschließen, wird nur eine Kleintierhaltung als Hobby, aber nicht zu gewerblichen Zwecken zugelassen.

Die Größe der überbaubaren Fläche wurde mit 30 m (in die Tiefe der jeweiligen Grundstücke) festgelegt. Dieser Spielraum wird als ausreichend betrachtet, um zuviel Uniformität zu vermeiden. Auf der anderen Seite sollte der bebaubare Bereich nicht zu weit von der Erschließung entfernt liegen (Landschaftsschutz!).

3.3 Bauweise

Da das Gebiet aus teilweise sehr schmalen Grundstücken besteht und die Grundstücksverhältnisse nicht verändert werden sollen, mußte eine Bauweise gefunden werden, die sowohl einseitige Grenzbebauung oder Doppelhausbebauung (wenn sich beide Nachbarn einig sind) als auch die offene Bauweise, mit einem Grenzabstand von nur einem Meter, zuläßt.

Die Gebäude sollen nicht mehr als ein (I) Geschöß haben. Die Dächneigung wurde wahlweise von 25 bis 45 Grad festgelegt. Zugelassen sind Giebeldächer; auf die Festlegung der Firstrichtung wurde verzichtet.

Ebenfalls verzichtet wurde auf eine Festlegung der Baukörperhöhe; ein Mißbrauch ist schon durch die Begrenzung der Bau- masse auf 30,0 m³ ausgeschlossen.

3.4 Einfriedigung

Aus Gründen des Landschaftsschutzes wurden nur drei Arten von Einfriedigung zugelassen:

- Frei wachsende oder geschnittene Sträucher und Hecken;
- Holzzaun in einfacher Senkrechtlattung mit max. 1,60 m Höhe;
- Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,60 m.

Entlang dem Bach dürfen Abgrenzungen erst in einem Abstand von 8,00 m erstellt werden.

Um die Zufahrt zu den einzelnen Grundstücken nicht durch parkende Autos zu behindern, dürfen Abgrenzungen nicht näher als 5,00 m an den Erschließungsweg heranreichen.

3.5 Bachzone

Die Zone in der Nähe am Bach (Elz) sollte in strengerem Maße landschaftlich geschützt sein. Aus diesem Grund ist eine gärtnerische Nutzung auf einem Streifen von 8,00 m unzulässig. Hier sollte der Bereich einer natürlich wachsenden Bachzone beginnen.

Der Zutritt zum Bach von den einzelnen Grundstücken aus soll weiterhin möglich sein.

Ein Weg entlang dem Bach auf seiner Westseite ist unerwünscht, da er die natürlich einwachsende Zone nur stören würde.

4. Kostenschätzung

Der Gemeinde entstehen durch diesen Bebauungsplan keine nennenswerten Kosten.

Städtebau und Dorfentwicklung
Brenner-Dietrich-Schoettle
Dipl.-Ing., Freie Architekten
Oberlinden 7 - 7800 Freiburg

Gemeindeverwaltung
7631 Rust

Freiburg, den 27-02-86

Rust, den 3. März 1986

J. F. J. J.



[Signature]

Planer

Bürgermeister