



Gemeinde Rust
Bebauungsplan „Mühlefeld Neu“
Planungsrechtliche Festsetzungen und
Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416); zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1–11 BauNVO)

Die Zuordnung der Festsetzung erfolgt durch Einschrieb in die Nutzungsschablone im „zeichnerischen Teil“.

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

1.1.1 Unzulässige Nutzungen (§ 1 (5), (6) Nr. 1, (9) BauNVO)

Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO sowie Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- und Erotiks Sortiment sind unzulässig.

1.2 Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet, WB)

Festgesetzt wird ein besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO.

1.2.1 Unzulässige Nutzungen (§ 1 (5), (6) Nr. 1, (9) BauNVO)

Vergnügungsstätten gem. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO, Tankstellen gem. § 4a (3) Nr. 3 BauNVO sowie Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- und Erotiksoriment sind unzulässig.

1.2.2 Sicherstellung anteiliger Wohnnutzung in Gebäuden (§ 4a (4) Nr. 2 BauNVO)

In Bereichen, die im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone) mit „WB1“ bezeichnet wurden, gilt folgendes: In Gebäuden ist ein Anteil von mindestens 60 % der zulässigen Geschossfläche (vgl. Teil T 2.2 Ziff. A 2.1.1) auf dem Baugrundstück für Wohnungen zu verwenden. Die Geschossfläche der Wohnungen bestimmt sich in reinen Wohngeschossen nach § 20 (3) S. 1 und (4) BauNVO. In gemischt genutzten Geschossen bestimmt sich die Geschossfläche der Wohnungen nach den Flächen der zugehörigen Aufenthaltsräume einschließlich der nur der Wohnnutzung dienenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände. Ein Geschoss ist ein reines Wohngeschoss, wenn sich in ihm nur Räume befinden, die unmittelbar (Aufenthaltsräume) oder mittelbar (Haustechnikräume, Lagerräume, Treppenräume etc.) ausschließlich der Wohnnutzung bzw. deren Versorgung oder Erschließung dienen; alle übrigen Geschosse sind gemischt genutzt.

1.3 Bestandssichernde Festsetzungen (§ 1 (10) BauNVO)

1.3.1 Auf dem Flurstück 4195/2 ist die Erweiterung, die bauliche Änderung und die Erneuerung der vorhandenen Anlage „Beherbergungsbetrieb“ bis zu einer nicht für Wohnzwecke genutzten Geschossfläche (§ 20 (3) S. 1 und (4) BauNVO) von 629 (524 + 105) m² abweichend von Ziff. A 1.2.2 zulässig; im Übrigen bleibt Ziff. A 1.2 unberührt.

1.3.2 Auf dem Flurstück 5948 ist die Erweiterung, die bauliche Änderung und die Erneuerung der vorhandenen Anlage „Restaurant mit Gästezimmer und Nebengebäude“ bis zu einer nicht für Wohnzwecke genutzten Geschossfläche (§ 20 (3) S. 1 und (4) BauNVO) von 630 (420 + 210) m² abweichend von Ziff. A 1.2.2 zulässig; im Übrigen bleibt Ziff. A 1.2 unberührt.

1.3.3 Maßgeblich für die räumliche Reichweite der vorstehenden Festsetzungen Teil T 2.2 Ziff. A 1.2.2 sowie 1.3.1 und 1.3.2 sind die im „zeichnerischen Teil“ dargestellten Grenzen der benannten Flurstücke.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Zahl der Vollgeschosse / GRZ / GFZ

2.1.1 Die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) werden durch Eintragung im „zeichnerischen Teil“ festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4, § 18 BauNVO)

2.2.1 Höhenbezugspunkt, Wandhöhen und höchster Punkt der baulichen Anlage

Für die Bestimmung der Wandhöhen ist der untere Bezugspunkt jeweils der höchste Punkt der Straßenoberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche. Wird ein Grundstück von mehreren Straßen erschlossen, so kann die Straße mit dem jeweils höheren Maß als unterer Bezugspunkt gewählt werden.

2.2.2 Die maximal zulässige Wandhöhe wird durch Eintragung im „zeichnerischen Teil“ (Nutzungsschablone) festgesetzt.

Der obere Bezugspunkt ist die gedachte Schnittkante von Oberkante Dachhaut mit der Außenkante der Wand. Bei baulichen Anlagen ohne Dach gilt die Schnittkante von Oberkante des horizontalen Abschlusses mit der Außenkante der Wand als oberer Bezugspunkt.

Die festgesetzte Wandhöhe darf mit untergeordneten Vorbauten und Widerkehren (Querhäusern) um bis zu 3,5 m überschritten werden, sofern diese nicht mehr als 1,5 m gegenüber der Außenwand vor- oder zurückspringen.

Die festgesetzte Wandhöhe darf mit untergeordneten Gauben um bis zu 3,0 m überschritten werden, sofern diese gegenüber der darunterliegenden Außenwand um mindestens 0,25 m nach hinten versetzt sind, zu den Ortgängen und zum First einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten (gemessen orthogonal in der geneigten Dachfläche)

Der absolut höchste Punkt der baulichen Anlage darf die maximale Wandhöhe um höchstens 6,0 m übersteigen.

- 2.2.3 Mit Überfahrten, und/oder Maschinen- und Triebwerksräumen von Aufzugsanlagen darf der absolut höchste Punkt der baulichen Anlage nicht überschritten werden;
- 2.2.4 Der absolut höchste Punkt der baulichen Anlage darf mit technischen Einrichtungen wie zum Beispiel Schornsteinen, Abluftanlagen, Antennenanlagen, Blitzschutzanlagen, Anlagen zur solaren Energieerzeugung in dem technisch jeweils erforderlichen Maß überschritten werden.

3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 3.1 Die Bauweise wird durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 3.1.1 In Bereichen, die in der Nutzungsschablone mit „o“ bezeichnet sind, wird die offene Bauweise im Sinne des § 22 (1) BauNVO festgesetzt. Ergänzend wird in Teilbereichen durch Eintragung im zeichnerischen Teil die Hausform im Sinne des § 22 (2) S. 3 BauNVO wie folgt festgesetzt:
- E - nur Einzelhäuser zulässig
 - D - nur Doppelhäuser zulässig
 - E D - Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

- 3.1.2 In Bereichen, die in der Nutzungsschablone mit „aw1“ bezeichnet sind, wird folgende abweichende Bauweise im Sinne des § 22 (4) BauNVO festgesetzt:

Die Gebäude sind zwingend an die nördlichen seitlichen Grundstücksgrenzen heranzubauen. An die südlichen seitlichen Grundstücksgrenzen sind die Gebäude mit dem Erdgeschoss (= unterstes oberirdisches Geschoss im Sinne von § 2 (5) LBO) zwingend heranzubauen; ab dem ersten Obergeschoss sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zur südlichen Grundstücksgrenze zu bauen. Von der zwingenden seitlichen Grenzbebauung an der südlichen Grundstücksgrenze darf abgewichen werden, sofern mit einem an das Hauptgebäude angebauten Nebengebäude im Sinne von § 6 (1) S. 1 Nr. 2 LBO an diese seitliche Grundstücksgrenze herangebaut wird.

- 3.1.3 In Bereichen, die in der Nutzungsschablone mit „aw2“ bezeichnet sind, wird folgende abweichende Bauweise im Sinne des § 22 (4) BauNVO festgesetzt:

Es wird die offene Bauweise festgesetzt, die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten; die Länge der Häuser/Hausgruppen darf mehr als 50 m betragen.

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen im „zeichnerischen Teil“ bestimmt.
- 4.2 Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit Dachüberständen von bis zu 60 cm sowie mit Vorbauten gemäß § 5 (6) Nr. 2 LBO können zugelassen werden, soweit dadurch öffentliche Verkehrsflächen nicht überdeckt werden. Im Übrigen bleibt § 23 (3) S. 2 BauNVO unberührt.
- 4.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Abweichend davon ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen je Baugrundstück eine Nebenanlage zulässig; diese darf bei Gebäuden einen Bruttorauminhalt von 25 m³, im Übrigen eine überdeckte Fläche von 20 m² nicht überschreiten; zu öffentlichen Erschließungsstraßen muss mit solchen Nebenanlagen ein Mindestabstand von 0,5 m bis zur Grundstücksgrenze eingehalten werden.
- 4.4 Für das Gebiet notwendige Anlagen gem. § 14 (2) BauNVO [Anlagen zur Ver- und Entsorgung] sind innerhalb der gesamten Grundstücksflächen zulässig.

Hinweise zu innerhalb von Überflutungsflächen gelegenen Vorhaben (T 2.2, C 2) sind zusätzlich zu beachten.

5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)

- 5.1 In den besonderen Wohngebieten mit Ausnahme der Nutzungszone 12 wird folgendes vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt: Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 der Wandhöhe. Im Übrigen bleibt § 5 LBO unberührt.

6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

- 6.1 Die im „zeichnerischen Teil“ gekennzeichneten Sichtflächen sind ab einer Höhe von 0,8 m bis zu einer Höhe von 2,0 m, jeweils gemessen ab dem höchsten Punkt (Oberkante) der der Sichtfläche rechtwinklig vorgelagerten Fahrbahnflächen öffentlicher Verkehrsflächen, von ständigen Sichthindernissen, baulichen Anlagen oder Bewuchs freizuhalten. Laternenmasten o. ä. sind zulässig, sofern sie die Sicht nicht einschränken. Die Anlage von offenen Stellplätzen ist innerhalb solcher Flächen unzulässig.

7 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Die im „zeichnerischen Teil“ gekennzeichneten Flächen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ dienen der Unterbringung baulicher Anlagen, Betriebe und Nebenanlagen zur Verteilung, Umwandlung, Speicherung und Stabilisierung der örtlichen Versorgung mit Strom.

8 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

- 8.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesene Flächen für Garagen und Carports zulässig.

- 8.2 Offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie innerhalb der im „zeichnerischen Teil“ ausgewiesenen Flächen für offene Stellplätze und Flächen für Garagen und Carports zulässig.
- 8.3 Tiefgaragen sind zulässig:
- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster)
 - unterhalb von der im „zeichnerischen Teil“ ausgewiesenen Flächen für offene Stellplätze und Flächen für Garagen und Carports.

9 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- 9.1 Die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im Bereich der Nutzungsschablonen Nr. 1 bis 10 wird wie folgt festgesetzt:

Je Baugrundstück sind mindestens 2 Wohnungen zulässig. Überschreitet die Baulandfläche des Baugrundstücks das Maß von 275 m², so ist je angefangener 300 m² Baulandfläche des Baugrundstücks, mit denen das Maß von 275 m² überschritten wird, eine weitere Wohnung zulässig.

Beispiel:

<i>Grundstücksfläche</i>	<i>Ermittlung</i>	<i>max. Zahl der WE</i>
265 m ²		2
475 (275 + 200) m ²	200 : 300 = 0,66 ergibt 1 zus. Wohn.	2 + 1 = 3
895 (275 + 620) m ²	620 : 300 = 2,07 ergibt 3 zus. Wohn.	2 + 3 = 5

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen beträgt jedoch 10 je Wohngebäude.

- 9.2 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Bereich der Nutzungsschablonen Nr. 11 und 12 wird wie folgt festgesetzt:

Je volle 50 m² Baulandfläche des Baugrundstücks ist eine Wohnung zulässig.

10 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Die Baugrundstücke sind auf die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße aufzuschütten, es gilt dabei jeweils der höchste Punkt der Straßenoberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche. Wird ein Grundstück von mehreren Straßen erschlossen, so kann die Straße mit dem jeweils höheren Maß als Bezugspunkt gewählt werden. Dabei sind Abweichungen vom Bezugspunkt von 0,25 m nach oben und unten allgemein zulässig. Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossen sowie Abfahrten von in Untergeschossen gelegenen Garagen sind allgemein zulässig.

11 Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

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

11.1.1 Schutz des Grundwassers

Unbeschichtete Metalldachflächen oder Dachinstallationen aus Zink, Kupfer oder Blei sind – mit Ausnahme von Titanzink – nicht zulässig. Metallische Dacheindeckungen und Aufbauten sind mit Ausnahme von Titanzink nur in beschichteten Formen zulässig, welche nach der Gefahrstoffverordnung weder als „giftig“ noch als „gesundheitsschädlich“ eingestuft werden. Anlagen zur Energieerzeugung aus solarer Strahlungsenergie sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

11.1.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Notwendige Gehölzrodungen dürfen nur in der Zeit von Oktober bis Februar vorgenommen werden, um ein Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden.

Insektenfreundliche Beleuchtung: Für die Beleuchtung sind insektenfreundliche Außenlampen, wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) oder Leuchtdioden (LED) zu verwenden, sowie Leuchtgehäuse, die gegen das Eindringen von Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60°C nicht überschreiten. Es sind ausschließlich Lampenkonstruktionen zu verwenden, die das Licht gerichtet nach unten strahlen und kein Streulicht aussenden.

Nistkästen Höhlenbrüter: Bei Neubauten oder Umbaumaßnahmen, für die eine Kenntnisgabe oder Baugenehmigung erforderlich ist, muss je angefangene 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein Nistkasten am Gebäude oder im Garten angebracht werden. Zu verwenden sind Holzbetonnistkästen der Firma Schwegler mit einem Einflugloch von 32 mm und 45 mm oder gleichwertige. Die Kästen sind mindestens 2 m hoch und frei hängend an einer stabilen Aufhängung anzubringen.

11.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)

11.2.1 Gehölzpflanzungen allgemein:

Je Grundstück ist mindestens ein mittelgroßer, einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Ausgenommen von dieser Regelung sind Grundstücke unter 400 m². Bei Grundstücken über 700 m² sind mindestens zwei mittelgroße, einheimische oder ein großkroniger einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Empfohlen wird, lokale Obstsorten zu verwenden.

Hinweis: Die im Nachbarrecht vorgegebenen Mindestabstände von Pflanzen zu Grenzen benachbarter Grundstücke sind zu beachten.

11.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)

11.3.1 Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

12 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen [Monitoring] (§ 4 c BauGB)

Die Gemeinde wird die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplans eintreten. Es ist geplant, ungefähr alle fünf Jahre zu überprüfen, ob unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen eingetreten sind. Erforderlichenfalls sind geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

B Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform / Dachneigung

1.1.1 Die Festlegung der für Hauptgebäude zulässigen Dachneigungen erfolgt durch Eintragung in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils T 2.1. Für Doppel- und Reihenhäuser sowie Garagengruppen gilt: Zusammenhängende Einheiten sind nur mit gleicher Dachneigung zulässig. Ausnahmen sind zulässig bei Umbau, Ausbau oder Erweiterung vorhandener Gebäude zur Anpassung an bestehende Dachneigungen. Eine weitergehende Festsetzung zur Dachform erfolgt nicht.

1.1.2 Für untergeordnete Vorbauten, Nebenanlagen, Garagen und Carports wird keine Dachform oder Dachneigung festgesetzt.

1.2 Dacheindeckung

1.2.1 Dacheindeckungen sind im Farbspektrum Grau - Anthrazit - Schwarz sowie rot - braun zulässig.

1.2.2 Die Verwendung von stark reflektierenden Materialien sowie Eindeckungen aus Kunststoffen ist unzulässig. Innerhalb der Nutzungsschablone Nr. 11 können als Material für die Dachdeckung großflächige Bauteile wie z.B. wärme gedämmte Trapezprofile aus Stahlblech oder lichtdurchlässige Platten aus Glas oder Plexiglas verwendet werden, wobei hinsichtlich der farblichen Gestaltung der Dacheindeckung die Festsetzungen unter Ziff. B 1.2.1 gelten.

1.2.3 Die vorstehenden Einschränkungen gelten nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Energie.

1.3 Vorbauten, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

1.3.1 Vorbauten und Widerkehren (Querhäuser) sind zulässig, sofern deren Gesamtbreite (gemessen parallel zur dahinterliegenden Außenwand) in Summe je Gebäude weniger als 1/3 der dahinterliegenden Außenwandlänge beträgt und diese nicht mehr als 1,5 m gegenüber der Außenwand vor- oder zurückspringen.

1.3.2 Gauben sind zulässig, sofern diese gegenüber der darunterliegenden Außenwand um mindestens 0,25 m nach hinten versetzt sind und zu den Ortsgängen und zum First einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten (gemessen orthogonal in der geneigten Dachfläche)

1.3.3 Vorbauten, Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen in Summe eine Breite der Hälfte der zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten. Die Breite von Einzelgauben bzw. einzelnen Dacheinschnitten wird auf 3 m begrenzt.

2 Stellplatzverpflichtung (§ 37 (1), § 74 (2) Nr. 1, Nr. 2 LBO)

2.1 Wohnungen

Die Stellplatzverpflichtung wird auf zwei Stellplätze pro Wohnung festgesetzt. Dies gilt auch für Ferienwohnungen.

2.2 Altenwohnungen, „Betreutes Wohnen“ und ähnliche Einrichtungen

Abweichend von Ziff. 2.1 bleibt es bei der Stellplatzverpflichtung nach § 37 (1) S. 1 LBO (ein Stellplatz pro Wohnung), wenn durch Baulast gesichert ist, dass die Wohnung ausschließlich für Zwecke des ambulanten betreuten Wohnens durch Senioren im Sinne von § 4 (19) LWoFG genutzt wird.

3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 (1) S. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Die nicht bebauten Flächen sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze sowie Zuwegungen und Zufahrten.

4 Einfriedungen (§ 74 (1) S. 1 Nr. 3 LBO)

4.1 Die Höhe der Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum hin darf, gemessen ab dem höchsten Punkt (Oberkante) der der Einfriedung rechtwinklig vorgelagerten Fahrbahnfläche öffentlicher Verkehrsflächen, maximal 1,50 m betragen.

4.2 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

C Hinweise und nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

1 Bauvorlagen

Um der Baurechtsbehörde eine Überprüfung der Festsetzung 2 Ziff. A 1.2.2 dieser Bebauungsvorschriften zu ermöglichen, sind den Bauvorlagen Darstellungen (Lageplan, Grundrisse) und Geschossflächenberechnungen der geplanten und der auf dem Baugrundstück bereits vorhandenen Wohnflächen sowie der geplanten und der auf dem Baugrundstück bereits vorhandenen sonstigen Geschossflächen beizufügen.

2 Hochwasserschutz – Risikogebiete

2.1 Bei Teilbereichen des Plangebiets handelt es sich Gemäß der von der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten (HWGK) um Flächen, die im Falle eines extremen Hochwasserereignissen (HQ extrem) überflutet werden können. Diese Flächen sind im „zeichnerischen Teil“ des Bebauungsplans, entsprechend kenntlich gemacht.

Bei extremem Hochwasser muss im Geltungsbereich des Bebauungsplans lt. HWGK mit Überflutungstiefen von bis zu 0,8 Metern gerechnet werden. Die Wasserspiegel (WSP) bei HQextrem können lt. HWGK Geländehöhen von 165,5 m (+NN) im Süden und 164,5 (+NN) im Norden erreichen. Im mittleren Bereich werden WSP von 165,0 m (+NN) erreicht. Eine genaue Prüfung der erforderlichen Hochwasser-Vorsorge im Rahmen möglicher Einzelbauvorhaben wird empfohlen.

2.1.1 Flächen HQ Extrem: Die Eigentümer von Grundstücken, die innerhalb solcher gekennzeichneten Flächen gelegen sind, haben grundsätzlich dafür Sorge zu tragen, dass

- Die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt,
- bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden; dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen;
- keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;
- bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden;
- sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden. Dies betrifft auch Jauche-, Gülle- und Silagesickersaftanlagen.

2.2 Im Internet sind über das Informationsportal „Hochwasser Baden-Württemberg“ unter <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de> umfangreiche Informationen rund um das Thema Hochwasser und Hochwasserschutz abrufbar.

3 Artenschutz

3.1 Allgemein

In § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist ein umfassender Katalog an Verbotstatbeständen aufgeführt. So ist es beispielsweise untersagt, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu fangen, zu verletzen oder zu töten, sowie ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Ebenso dürfen ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden.

Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich ein Störungsverbot. Während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten ist es verboten, die Tiere so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

Für die geplante Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlefeld Neu“ in der Gemeinde Rust wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erarbeitet, deren Ergebnisse nachfolgend, gegliedert nach Tierarten, dargestellt sind:

3.1.1 Brutvögel

Im Untersuchungsgebiet (UG) konnten 18 Vogelarten nachgewiesen werden. 12 dieser Arten brüten im UG und sind daher als planungsrelevant einzustufen, wobei der **Star** als bundesweit gefährdete Art und der **Hausperling** als Art der Vorwarnliste in Baden-Württemberg besonders zu betrachten sind. Die übrigen 6 Arten sind als Nahrungsgäste aus dem Brutbestand der Umgebung zu werten, wobei in keinem Fall von essenziellen Habitaten im UG und somit auch von keiner Planungsrelevanz auszugehen ist.

Es konnte eine Gebäudebrut des **Stars** in der Hausener Straße 1 nachgewiesen werden.

Es wurden 24 Brutpaare des **Hausperlings** im UG erfasst, sodass von einem Gesamtbrutbestand von 32 bis 48 Paaren ausgegangen wird. Die Verteilung der Brutplätze im UG ist typischerweise ungleichmäßig. Dies hängt oft unmittelbar mit der Struktur der Gebäude insbesondere im Fassaden- und Dachbereich zusammen. Kolonieartige Vorkommen wurden an den Gebäuden in der Alemannenstraße 2, Keltenstraße 12 sowie Hausener Straße 1 und 13-21 festgestellt.

Im UG wurde auf Flurstück 4196 ein wahrscheinliches Rabenkrähen-Nest festgestellt. Ein solches Nest ist als Brutplatz mehrjährig nutzbar, nicht nur von Rabenkrähen, sondern auch von Folgenutzern, die selbst keine Nester bauen, wie z. B. der **Waldohreule**. Es ist deshalb ganzjährig, also auch außerhalb der Brutzeit, geschützt. In diesem Bereich war 2021 offenbar tatsächlich ein **Waldohreulen-Revier**.

3.1.2 Fledermäuse

Insgesamt liegen von den Detektorbegehungen 43 Kontakte von 3-5 Fledermausarten im Untersuchungsgebiet vor. Die höchsten Anteile, jeweils ca. 41,9 % aller Kontakte, entfallen dabei auf **Zwergfledermaus** (*Pipistrellus pipistrellus*) und **Mückenfledermaus** (*Pipistrellus pygmaeus*), was sowohl durch die tatsächliche Häufigkeit dieser beiden Arten als auch deren gute Erfassbarkeit mit dem Detektor begründet werden kann. Darüber hinaus liegen von zwei Begehungen wenige Rufaufnahmen von 1-3 Arten aus der Arten- bzw. Rufgruppe Nyctaloid (= Arten der Gattungen *Eptesicus*, *Nyctalus* und *Vespertilio*) vor. Es war technisch lediglich eine Eingrenzung auf 3 der 5 in Baden-Württemberg vorkommenden nyctaloiden Arten möglich, nämlich **Großer**

Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*) und Zweifarbfledermaus (*Vespertilio murinus*).

Die fünf oben genannten Arten sind wie alle europäischen Fledermäuse als FFH-Anhang-IV-Arten nach dem BNatSchG besonders und streng geschützt.

Für keine der Arten gelang ein Quartierfund innerhalb des Plangebiets, erfahrungsgemäß findet sich im Gebäudebestand der kleineren Gemeinden am mittleren und südlichen Oberrhein jedoch eine arten- und individuenreiche Fledermausfauna. Die Mehrzahl der Fledermausquartiere an Gebäuden – und zwar nicht nur der Einzel- oder Zwischenquartiere, sondern auch der Wochenstuben- und Winterquartiere – ist sehr unscheinbar und kann sich hinter oder in verbreiteten Strukturen im Fassaden- und Dachbereich (Verkleidungen/Verblendungen, Fensterläden, Rolllädenkästen, Fugen u. v. m.) befinden. Denn nur wenige Fledermausarten hängen tatsächlich frei in Dachstühlen, überwiegend werden sowohl außen als auch innen enge Spalten bevorzugt. Kleine Fledermausarten können schon Spalten mit einer Breite von nur 1,5 bis 2 cm besiedeln. Insofern kann nahezu jedes Gebäude, auch ein „normales“ Ein- bzw. Mehrfamilienhaus jüngeren Entstehungsdatums, von hoher Relevanz für diese Artengruppe sein.

3.1.3 Reptilien

Bei den eigenen, nicht flächendeckenden Untersuchungen (vgl. Kapitel 3.2.3) konnten keine Reptilien nachgewiesen werden. Im Rahmen der Begehungen gab es allerdings von Anwohnern einen glaubwürdigen Hinweis auf die Anwesenheit von Eidechsen auf Flurstück 4196 im Randbereich zu 4195/2. Die Beschreibung der Tiere und das Habitat deuten stark auf die Mauereidechse (*Podarcis muralis*). Auch auf den anderen untersuchten Grundstücken sind teilweise viele geeignete Habitatstrukturen für diese Art vorhanden. Es wird daher von einem Vorkommen der Mauereidechse im UG ausgegangen.

Die Mauereidechse ist in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und somit nach dem BNatSchG besonders und streng geschützt. Die Art steht bundesweit auf der Vorwarnliste und gilt in Baden-Württemberg gemäß der noch gültigen Roten Liste als stark gefährdet.

3.1.4 Vorgehen bei geplanten Baumaßnahmen

Grundsätzlich ist zu beachten, dass notwendige Gehölzrodungen nur in der Zeit von Oktober bis Februar vorgenommen werden dürfen. Rechtzeitig vor dem Beginn geplanter Bau- oder Sanierungsmaßnahmen sowohl am Gebäude wie auch an Frei- und Gartenflächen muss sich die Bauherrschaft mit dem Thema Artenschutz beschäftigen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach BNatSchG zu verhindern. Je nach Schwere des Eingriffs können sonst teilweise hohe Geldbußen die Folge sein.

Die Gemeinde Rust bietet zum Thema Artenschutz bei Baumaßnahmen eine kostenlose Erstberatungsmöglichkeit an. Bauherren oder deren Planer können bei Fragen mit dem

Naturzentrum Rheinauen
Allmendweg 5, 77977 Rust
Tel.: (07822) 8645-36
Email: info@naturzentrum-rheinauen.de
www.naturzentrum-rheinauen.de

Kontakt aufnehmen. Weitergehende Informationen zum Artenschutz im Plangebiet sind dem als Anlage A2 zum Bebauungsplan beigefügten „Umweltbericht“ ab S. 24 sowie der „Artenschutzrechtlichen Beurteilung“ (Anlage A3) des Büros Laufer zu entnehmen.

4 Regenwassereinleitung / Abflussverschärfung durch Versiegelung

Folgende Punkte sind zu beachten:

- Schädliche Veränderungen der Gewässermorphologie durch lokale hydraulische Überlastungen sind zu vermeiden
- Durch die Einleitungen zusätzlichen Regenwassers dürfen Gewässerrandstreifen und Uferböschung nicht negativ verändert werden
- Zuleitungen und Rohre dürfen nicht in das Gewässerprofil hineinragen
- Einleitungen von belastetem oder verunreinigten Regenwasser sind verboten

5 Sichtdreiecke an privaten Grundstückszufahrten

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

6 Baugrund – Hinweise des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Hochflutlehm) unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Auf die Lage des Plangebietes in einem Vorranggebiet zur Trinkwassererschließung und -gewinnung des Regionalverbands wird hingewiesen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

7 Denkmalpflege; Archäologische Denkmalpflege, Bodenfunde (§§ 2, 8, 20 DSchG [Denkmalschutzgesetz])

7.1 Allgemeine Hinweise

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 – Operative Archäologie (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf

die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

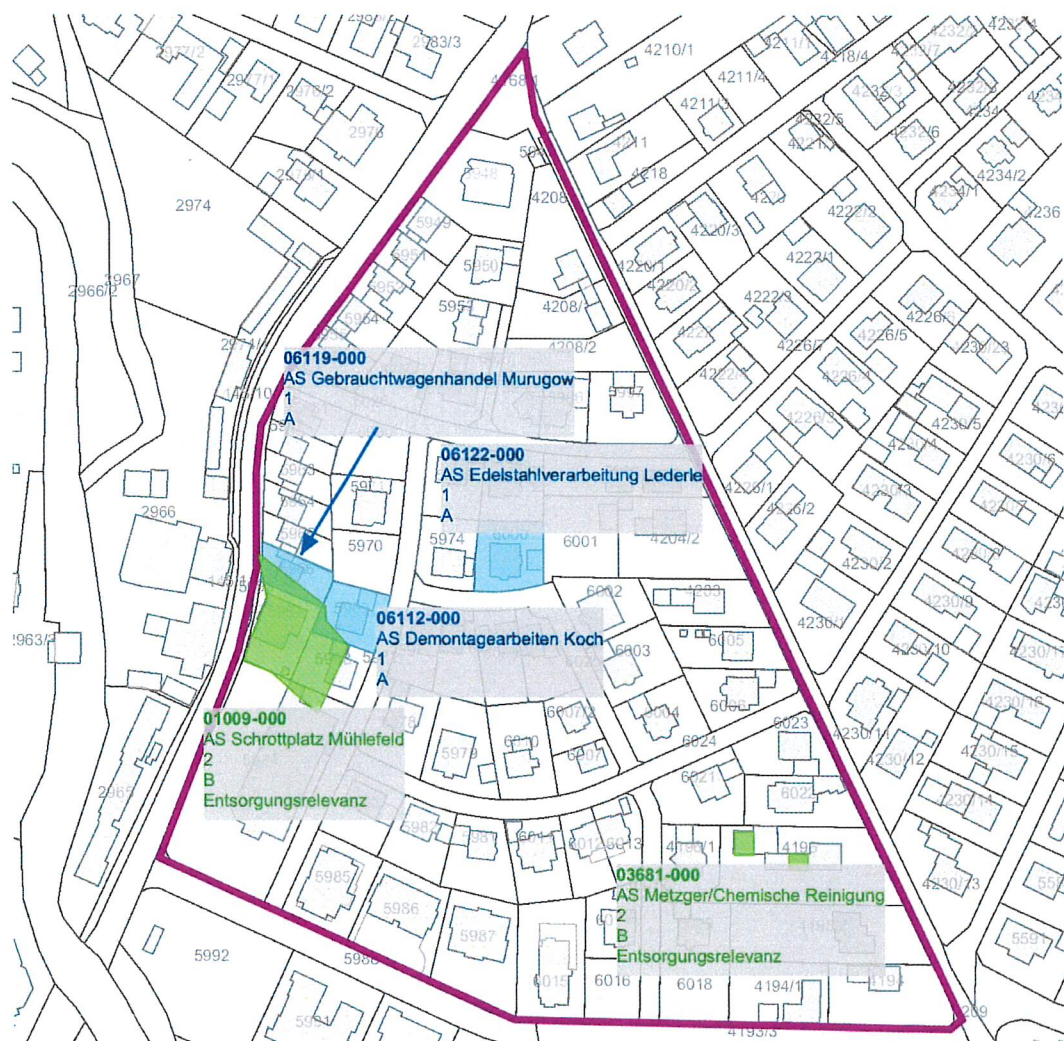
7.2 Hinweise zu Kulturdenkmalen im Plangebiet

7.2.1 Nach aktuell vorliegender Denkmalliste sind keine Denkmale im Plangebiet vorhanden.

8 Altlasten

8.1 Altstandorte innerhalb des Plangebiets

Im Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans befinden sich fünf altlastrelevante Flächen (siehe Lageplan).



Lageplan auszug
Bodenschutz- und Altlastenkataster
Stand 26.01.2021

Es handelt sich dabei im Einzelnen um folgende Altstandorte:

8.1.1 Beweisniveau BN 1 in „A = Ausscheiden und Archivieren“

1.) Altstandort Demontagearbeiten Koch, Obj.-Nr. 06112

Auf dem Areal wurden zwischen 2003 bis 2005 Demontagearbeiten von Kunststoff und Metall durchgeführt. Weitere Erkenntnisse liegen nicht vor.

2.) Altstandort Gebrauchtwagenhandel Murugow, Obj.-Nr. 06119

Der Gebrauchtwagenhandel wurde – ohne Werkstatt – nur für einen kurzen Zeitraum im Jahr 1997 betrieben.

3.) Altstandort Edelstahlverarbeitung, Obj.-Nr. 06122

Im Betrieb wurden zwischen 2001 bis 2004 Eisen, -Blech- und Metallwaren hergestellt.

Auf Grundlage der Erfassungsunterlagen wurden die unter 1.) – 3.) genannten Flächen am 25.05.2011 beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, auf Beweisniveau BN 1 in „A = Ausscheiden und Archivieren“ eingestuft. Dies bedeutet, die Flächen scheiden aus der Altlastenbearbeitung aus und werden zur Dokumentation der erfolgten Bearbeitung archiviert.

8.1.2 Beweisniveau BN 2 in „B = Belassen zur Wiedervorlage“

4.) Altstandort Schrottplatz Mühlefeld, Obj.-Nr. 01009

Bei dem Altstandort „Schrottplatz Mühlefeld“ handelt es sich um einen ehemaligen Schrotthandel, der kurzzeitig von 1984 bis 1987 betrieben wurde.

5.) Altstandort Metzger/Chemische Reinigung, Obj.-Nr. 03681

Die Chemische Reinigung wurde zwischen 1972 bis 1993 betrieben.

Die unter Ziff. 4.) und 5.) aufgeführten Altstandorte wurden im Rahmen der landesweiten Altlastenbearbeitung in Baden-Württemberg sowohl historisch (Historische Untersuchung) als auch technisch (Orientierende Untersuchung) erkundet.

Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse konnte der Gefahrverdacht gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ausgeräumt werden. Der Ausschluss des Verdachts gilt für:

- die untersuchten Schadstoffe und untersuchten Bereiche, aus denen die Proben stammen und diese repräsentieren,
- den Wirkungspfad, für den die Prüfwerte abgeleitet wurden,
- die aktuelle bzw. planungsrechtlich zulässige Nutzung.

Die beiden Altstandorte „Schrottplatz Mühlefeld“ und „Metzger/Chemische Reinigung“ sind damit im Sinne von § 2 Abs. 6 BBodSchG keine Altlastverdachtsflächen mehr.

Die Altstandorte wurden beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ auf Beweisniveau BN 2 in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ (Kriterium: Entsorgungsrelevanz) eingestuft und werden entsprechend im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt.

Die Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass im Hinblick auf die Nutzung des Grundstückes zum Zeitpunkt der Bewertung kein weiterer Handlungsbedarf

bestand und eine weitere Bearbeitung nur in Betracht kommt, wenn sich bewertungsrelevante Sachverhalte ändern. Die o.g. Entsorgungsrelevanz wäre beispielsweise im Zuge zukünftiger Baumaßnahmen (Erdarbeiten) zu beachten.

8.2 Allgemeine Hinweise zu Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer,...) wahrgenommen, so ist umgehend das

Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz,
Badstr. 20, 77652 Offenburg
Telefon 0781 / 805 - 9650, Fax 0781 / 805 - 9666,
Email wasserwirtschaft-boden@ortenaukreis.de

zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

9 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. 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. Für weitergehende Informationen ist das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Ansprechpartner, die Kontaktdaten sind unter voriger Ziffer genannt.

10 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. 163,30 müNN, der mittlere (MW) ca. 162,15 müNN, örtliche Abweichungen sind möglich. Zum Schutz des Grundwassers ist folgendes zu beachten:

- 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 DWA-A 138 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 WHG eine Benutzung des Grundwassers darstellt. **Antragsteller der wasserrechtlichen Erlaubnis ist der jeweilige Planungsträger (Bauherr), der – insbesondere bei der Durchführung eines Kenntnisgabeverfahrens – 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.

11 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.

12 Hinweise des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft des Ortenaukreises

12.1 Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke:

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand der öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgen.

12.2 Abfallwirtschaftssatzung

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.


13 Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württemberg

Neben den Vorschriften des Baugesetzbuchs und der Landesbauordnung sind insbesondere die Vorschriften des Gesetzes über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz – NRG) für Baden-Württemberg zu beachten. Hierin sind u.a. maximal zulässige Höhen von Zäunen, Pflanzabstände usw. geregelt.

14 Landesgesetze und Verordnungen im Internet abrufbar

Im zentralen Portal des Landes Baden-Württemberg sind z.B. die Landesbauordnung oder das Nachbarrechtsgesetz kostenlos abrufbar: <http://www.landesrecht-bw.de>

Rust, den 05.08.2022





(Dr. Klare, Bürgermeister)

MATHIS + JÄGLE Architekten
PartGmbB

Untere Hauptstr. 33 77971 Kippenheim
T (07825) 63996 0 F (07825) 63996 10
E-mail: info@mathis-jaegle.de

(Planverfasser i.A. d. Gemeinde)