Fertigung: .....

Anlage: .....

Blatt: .....

Schriftliche Festsetzungen

6. Änderung B-Plan "Latscht-Reute II"

Gemeinde Rust (Ortenaukreis)

als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung zur Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Hinweis: Alle Änderungen oder Ergänzungen, die sich i. R. d. 6. Änderung des B-Plans ergaben, sind zur besseren Übersicht gelb markiert.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet "Gastronomie/Beherbergung' (NZ 1a – 1g)

(§ 11 BauNVO)

1.1.1 Innerhalb des Sondergebiets "Gastronomie / Beherbergung" (NZ 1a -1d) ist die Anlage einer Schank- und Speisewirtschaft zulässig.

1.1.2 Innerhalb des Sondergebiets "Gastronomie / Beherbergung" (NZ 1e) ist die Errichtung eines Gästehauses mit max. 120 Zimmern sowie Shops, einer Yullbe-Halle, Brauerei und Kapelle zulässig.

1.1.3 Innerhalb des Sondergebiets "Gastronomie / Beherbergung" (NZ 1f, 1g und 1h) sind die dazugehörigen Nebengebäude wie Service, Lager, Technikzentrale, Waschlager etc. und Nebengebäude wie Waschhaus für den Wohnmobil-Stellplatz und die Blockhütten sowie eine Bäckerei zulässig.

1.2 Sonstiges Sondergebiet "Beherbergung, Tipizelt und Blockhütten" (NZ 2) und Sonstiges Sondergebiet "Beherbergung und Blockhütten" (NZ 3)

(§ 11 BauNVO)

1.2.1 Innerhalb des Sondergebiets "Beherbergung, Tipizelt und Blockhütten" (NZ 2) ist die Errichtung von Tipizelten und Blockhütten zulässig.

Innerhalb des Sondergebiets "Beherbergung und Blockhütten" NZ 3 ist die Errichtung von Blockhütten sowie einer Schlägerausgabe-Hütte für die Minigolfanlage zulässig.

Außerhalb des Baufensters ist die Anlage einer Minigolfanlage zulässig.

1.3 Sonstiges Sondergebiet "Wohnmobil-Stellplatz" (NZ 4 und 6)

(§ 11 BauNVO)

1.3.1 Innerhalb des Sondergebiets "Wohnmobil-Stellplatz" (NZ 4) ist die Anlage von Wohnmobil-Stellplätzen sowie den entsprechenden Nebengebäuden wie Lager, Versorgungsstation, Sicherheitszentrale und Pferdestall zulässig.

Innerhalb der NZ 4 sind ebenso Mobile Homes zulässig.

1.3.2 Innerhalb des Sondergebiets "Wohnmobil-Stellplatz" (NZ 6) ist die Anlage von Wohnmobil-Stellplätzen zulässig.

1.3.3 Innerhalb des geplanten Kreisverkehrs zur inneren Erschließung (NZ 4) ist eine Möblierung zulässig.

1.4 Sonstiges Sondergebiet "Parkdeck" (NZ 5)

(§ 11 BauNVO)

1.4.1 Innerhalb des Sondergebiets "Parkdeck" (NZ 5) ist die Anlage eines Parkdecks zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Für die geplanten Gebäude wird eine maximal zulässige Grundfläche (GR) differenziert nach NZ (s. Zeichn. Teil) festgesetzt, wobei für die NZ 1a – 1h eine Gesamtgrundfläche von max. 7.000 m² festgesetzt wird.

Die max. zulässige Grundfläche umfasst die Hauptanlagen und Nebengebäude.

2.2 Die Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus dem Planeintrag.

2.3 Wandhöhe

Die Wandhöhen der geplanten Gebäude werden für die einzelnen NZ differenziert festgesetzt. Sie wird gemessen ab festgesetztem Höhenbezugspunkt in m ü.NN (s. Zeichn. Teil) bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

Die festgesetzte Wandhöhe gilt nicht für die Tipizelte.

2.4 Firsthöhe und Höhenbezugspunkt

In NZ 1c darf die max. Firsthöhe für einzelne bauliche Anlagen bzw. Dachaufbauten wie Türmchen bis zu einer Höhe von max. 11,80 m überschritten werden. Die Firsthöhe der geplanten Gebäude wird nur für die NZ 1c, 1d, 1e, 1f, 1g und 3 differenziert festgesetzt. Sie wird gemessen ab festgesetztem Höhenbezugspunkt in m ü.NN (s. Zeichn. Teil) bis OK First. Für die NZ 1h gilt der Höhenbezugspunkt 162,35 m üNN, für die NZ 1a – 1g sowie 2-5 gilt der Höhenbezugspunkt 162,55 m üNN.

In NZ 5 darf die max. Wandhöhe für untergeordnete Bauteile (wie z. B. Aufzugsschächte, Aufbauten etc.) um max. 1,50 m überschritten werden.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Für die NZ 1f, 1g und 1h wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Für die NZ 2, 3 und 4 wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind.

3.3 Für die NZ 1a – 1e und 5 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Hier sind Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Bei der NZ 1e bezieht sich die abweichende Bauweise auf den Gesamtbaukörper einschließlich der verbindenden Zwischenbaukörper. Die Einzelbaukörper dürfen dabei das Maß der offenen Bauweise nicht überschreiten.

3.4 Die Baugrenzen dürfen durch die überdachten Restaurant- und Gästehausterrassen als Hauptanlage im Bereich der NZ 1e auf die gesamte Länge bis zu einer Tiefe von 4,0 m und in der NZ 1a an der Süd- und Westseite auf die gesamte Länge sowie im östlichen Bereich der NZ 1e auf einer Länge von 10 m bis zu einer Tiefe von 6,0 m überschritten werden.

4 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Zeichnerischen Teil als private Grünfläche ausgewiesenen Flächen entlang der Zufahrtsstraßen sowie an Kreuzungs- und Einmündungsbereichen sind als Pflanzflächen anzulegen und zu unterhalten.

5 Wasserflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Der Birkensee wurde als Wasserfläche gemäß Bestand festgesetzt und ist zu erhalten.

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Das anfallende Oberflächenwassers ist soweit wie möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die befestigten Flächen auf das erforderliche Minimum zu begrenzen.

Die Flächen der Parkflächen sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decke, Rasen, Schotterrasen) herzustellen.

6.2 Während baulicher Tätigkeiten sind Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden; die einschlägigen Vorschriften und Richtlinien sind zu beachten (Grundwasserschutz).

6.3 Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten (Bodenschutz).

Der Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen; die einschlägigen Gesetze (BodSchG) und Regelungen (DIN 18300, 18915 und 19731) sind zu berücksichtigen (Bodenschutz).

Das anfallende Aushubmaterial ist auf Schadstoffe zu überprüfen und ggf. fachgerecht zu entsorgen. Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer etc.) wahrgenommen, so ist umgehend das zuständige Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Naturschutzbehörde zu melden (Bodenschutz).

6.4 Rodungsarbeiten von Gehölzen sind innerhalb der gesetzlichen Fristen auszuführen, d.h. nur zwischen Oktober und Februar (Pflanzenschutz).

Baustelleneinrichtungen außerhalb des Plangebiets sind nicht zulässig. Sollten Flächen dennoch erforderlich sein, sind diese vorab durch die Ökologische Baubegleitung auf Eignung zu prüfen (Boden- /Pflanzenschutz).

Vorhandene Vegetationsbestände sind zu erhalten und ggf. zu schützen; die umweltfachliche Baubegleitung legt die erforderliche Schutzmaßnahme fest (Pflanzenschutz).

6.5 Rückschnitt-/ Rodungsfristen gemäß Vorgabe § 39 BNatSchG, von Anfang Oktober bis Ende Februar

Schonen Gehölzbestand (bestmögliche Erhalt von Altbäumen), Schützen benachbarter Gehölzbestände.

6.6 Als Anpassung an den Klimawandel und gegen die Aufheizung in bebauten Bereichen wird empfohlen geplante Gebäude mit Fassaden- und Dachbegrünung zu begrünen.

Zudem wird empfohlen gemäß § 21a NatSchG Gartenflächen vorwiegend zu begrünen und insektenfreundlich zu gestalten.

6.7 Mindestens eine Fassadenseite des Parkdecks ist vertikal zu begrünen.

6.8 Hinweis Vogelschlag

Vögel sind nicht in der Lage durchsichtige sowie spiegelnde Glasfronten als Hindernis wahrzunehmen (Schmid, Doppler, Heynen, & Rössler, 2012). Betroffen sind sowohl ubiquitäre, aber auch seltene und bedrohte Arten. Der Vogelschlag an Glas stellt somit ein signifikantes Tötungsrisiko dar. Das Kollisionsrisiko lässt sich durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen deutlich reduzieren.

Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2 m² Glasfläche und > 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 % (Schmid, 2016) können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Flugtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum), zu verwenden. Einzelne Greifvogel-Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet. Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm), Schweizerische Vogelwarte Sempach (https://vogel-glas.vogelwarte.ch) sowie Wiener Umweltanwaltschaft(https://wua-wien.at/natur-schutz-und -stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen).

6.9 Hinweis Beleuchtung

Aufgrund der allgemeinen Lichtverschmutzung und den daraus resultierenden Folgen sind künstliche Beleuchtungen im Außenbereich zu vermeiden (vgl. § 21 NatSchG).

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 bzw. max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologie soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden (genauere Ausführungen siehe Schroer et al. 2019 „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen, Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung", BFN - Skripten 543).

6.10 Im Rahmen eines Monitoring muss überprüft werden, ob die formulierten Ziele erreicht werden. Das Monitoring muss drei Jahre lang jährlich durchgeführt werden und ist mit der Naturschutzverwaltung abzustimmen.

7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern

(§ 9 Abs. 2 Nr. 25a BauGB)

7.1 Die Grundstücksflächen, die nicht für Erschließungsflächen genutzt werden, sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen.

7.2 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen um den Angelteich (Birkensee) sind zur Vermeidung ungewollter Nutzungen und Beeinträchtigungen (ungewolltes Betreten, Ablagerungen usw.) dichte Gehölzpflanzungen, Heckenpflanzungen, Weidenzäune o.ä. anzulegen und zu unterhalten.

7.3 Nicht überbaubare Flächen (= private Grünflächen) sind dauerhaft als Grünflächen zu erhalten.

8 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

8.1 Das Planungsgebiet befindet sich in einem geschützten Bereich bei HQ_{100}. Diese Flächen werden bei Versagen der Hochwasserschutzmaßnahmen überflutet und gelten als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG. Eine entsprechende Kennzeichnung ist dem Zeichn. Teil zu entnehmen.

Im Plangebiet werden lt. HWGK bei Extrem Hochwasser Wasserspiegellagen von HQ_{extrem} = 162,50 m bis 162,10 m ü. NHN von Süden bis Norden erreicht.

Die gesetzlichen Bestimmungen zu Risikogebieten gemäß § 78b Abs. 1 WHG sind zu beachten.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

1 Dachgestaltung

1.1 Als Dachform sind alle Dachformen zulässig. Die Dachneigung wird entsprechend den Eintragungen im Pan festgesetzt.

Die festgesetzte Dachneigung gilt nicht für Tipizelte.

1.2 Flachdächer und flachgeneigte Dächer (0 - 7°) sind extensiv zu begrünen.

Die Pflicht zur Begrünung gilt auch für Nebengebäude (keine Hauptgebäude), jedoch nicht für untergeordnete Anbauten oder Gebäudeteile wie z. B. Vordächer.

Als Dacheindeckung sind keine unbeschichteten Metalle zulässig.

2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Gestaltung befestigter Flächen

Wege, Stellplätze und Freibereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) und einem geeigneten Unterbau auszuführen. Diese Flächen sind mit Gefälle zu den anschließenden unbefestigten Flächen herzustellen.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Hinweise und Bestimmungen des Landratsamts Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

1.1 Grundwasserschutz

Der mittlere und max. Grundwasserstand wurden vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz für den südlich angrenzenden Parkplatzbereich wie folgt ermittelt:
mittlerer Grundwasserstand: 160,90 m ü. NN
höchster Grundwasserstand: 161,70 m ü. NN

Bauen im Grundwasser
Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwassre grundsätzlich abzulehnen.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist gegebenenfalls auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

1.2 Altlasten

1.2.1 Im Bereich des Planungsgebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten vor.

1.2.2 Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das zuständige Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.

2 Hinweis des RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

2.1 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Ablagerungen aus Auenlehm und Holozänem Auensediment.

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.

Freiburg, den 10.06.2026 LIF-hoe
29.10.2026

Rust, den .....

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br.
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

....

Planer Dr. Kai-Achim Klare, Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzungen unter Beachtung des nachstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Rust übereinstimmt:

Aufstellungsbeschluss
Veröffentlichung
Satzungsbeschluss

Rust, ...

Dr. Kai-Achim Klare, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung v. 23.07.2026
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Rust, ...

.....

Dr. Kai-Achim Klare, Bürgermeister

117Sch01_6.Änd Latscht-Reute II.docx