

Satzungen

Fertigung: 1

Über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Elzwiesen“ und der örtlichen Bauvorschriften „Elzwiesen“ der Gemeinde Rust (Ortenaukreis)

Der Gemeinderat der Gemeinde Rust hat am 16.06.2003 den Bebauungsplan „Elzwiesen“ sowie die örtlichen Bauvorschriften „Elzwiesen“ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

Baugesetzbuch 1998, in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.09.2001 (BGBl. I. S. 2376)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Art.3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I. S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Okt. 1983 (GBl. S. 578 ber. S. 720) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.07.1999 (GBl. S. 292)

§ 1Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich beider Satzungen ergibt sich aus der Abgrenzung im "Zeichnerischen Teil" (Anlage 1) des Bebauungsplanes.

§ 2Bestandteile

a) Die Satzung über den Bebauungsplan besteht aus:

- | | | | |
|----|---|----------------|---------------------|
| 1. | "Zeichnerischen Teil" (M 1:1000) i. d. F. | vom 16.06.2003 | Anlage 1, 1 Blatt |
| 2. | Schriftliche Festsetzungen i. d. F. | vom 16.06.2003 | Anlage 2, Blatt 1-7 |
| 3. | Ansichten (M. 1 : 500) verbindlich bezüglich max. Gebäudehöhen i. d. F. | vom 16.06.2003 | Anlage 4, 1 Blatt |

b) Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften besteht aus:

- | | | | |
|----|--|----------------|---------------------|
| 1. | Zeichnerischen Teil (M. 1:1000) i. d. F. | vom 16.03.2003 | Anlage 1, 1 Blatt |
| 2. | Schriftliche Festsetzungen i. d. F. | vom 16.03.2003 | Anlage 2, Blatt 1-7 |

- c) Die beiden Satzungen über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind in einer Planfassung (Zeichnerischen Teil) und einem Textteil (schriftliche Festsetzungen) zusammengefaßt.

Beigefügt sind:

- | | | |
|-------------------------------|----------------|---------------------|
| 1. Begründung i. d. F. | vom 16.06.2003 | Anlage 3, Blatt 1-7 |
| 2. Übersichtsplan (M 1:10000) | vom 16.06.2003 | Anlage 5, 1 Blatt |
| 3. Grünordnungsplan | vom 16.06.2003 | Anlage 6 |

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

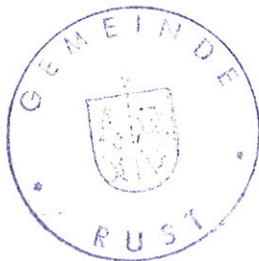
Ordnungswidrig im Sinn des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO ergangenen Vorschriften der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

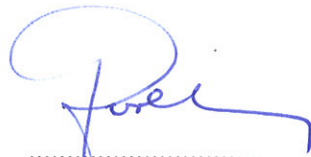
§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO i. V. m. § 10 BauGB in Kraft.

Gemeinde Rust, den 16. Juni 2003





 Gorecky, Bürgermeister

Schriftliche Festsetzungen - Bebauungsvorschriften
mit örtlichen Bauvorschriften

Fertigung: 1
Anlage: 2
Blatt: 1 - 7

zum Bebauungsplan „Elzwiesen“ der Gemeinde Rust

Ergänzend zu den Festsetzungen im Zeichnerischen Teil gelten folgende Textliche Festsetzungen:

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet – Hotel nach § 11 BauNVO.

1.1.2 Im „Sonstigen Sondergebiet – Hotel“ sind nur zulässig:
1. Hotel

2. Hotelbezogene Einrichtungen wie Schwimmbad, Fitnesscenter, Kinderdisco, künstliche Ruine und Geschäfte

3. Hotelbezogene Ver- und Entsorgungseinrichtung

4. Stellplätze / Parkdeck

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 a BauNVO)

1.2.1 Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung wird im Baugebiet durch die Grundflächenzahl, die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

1.2.2 Die Grundflächenzahl ist im Zeichnerischen Teil (Anlage 1) festgesetzt.

1.2.3 Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird nur für das Hotel im Zeichnerischen Teil (Anlage 1) festgesetzt.

1.2.4 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) beträgt

- | | |
|-----------------------------|----------------|
| 1. für das Hotel | |
| bei 4 Vollgeschossen | 188,10 m ü. NN |
| bei 5 Vollgeschossen | 192,10 m ü. NN |
| 2. für die künstliche Ruine | 195,50 m ü. NN |

Siehe auch Anlage 4 (Ansicht).

1.2.5 Die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhen nach OZ 1.2.4 durch untergeordnete Bauteile wie Aufzugsüberfahrten, Dachaufbauten und Kamine ist zulässig.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

1.3.1 Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Einzeichnung von Baugrenzen im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplans.
Hierbei werden separate überbaubare Grundstücksflächen für Hotel, künstliche Ruine und Parkdeck festgesetzt.

1.3.2 Der Gebäudeabstand muß mindestens betragen:

- | | |
|---------------|---------|
| 1. zur L 104: | 5,00 m |
| 2. zur K 5349 | 15,00 m |

- 1.3.3 Die Unterschreitung des Mindestabstandes zur K 5349 nach OZ 1.3.2 Nr. 2 durch die „künstliche Ruine“ ist zulässig. Der Abstand zur Fahrbahnkante der Auffahrtsrampe muss jedoch mindestens 10,00 m betragen.
- 1.4 Neben- und Versorgungsanlagen
Für Neben- und Versorgungsanlagen gilt § 14 BauNVO
- 1.5 Tunnel
Der Standort ist im „Zeichnerischen Teil“ als Nebenanlage dargestellt. Die lichte Höhe des Tunnels ist bei 2,50 m anzusetzen. Die Straßenaufgabe muss ca. 0,60 bis 0,80 m betragen.
- 1.6 Parkdeck und Stellplätze
Für ein zweigeschossiges Parkdeck ist eine separate überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- 1.7 Grundwasserschutz
- 1.7.1 Bauen unterhalb des maßgeblichen mittleren Grundwasserstandes ist nicht zulässig. Ausgenommen ist der Tunnel. Die Unterkante Bodenplatte muss über dem maßgeblichen mittleren Grundwasserstand (162,24 m ü. NN) liegen.

Unter dem mittleren Grundwasserspiegel darf nur mit besonderer wasserrechtlicher Genehmigung gebaut werden und nur im absoluten Ausnahmefall, der besonders begründet werden muss.
- 1.7.2 Zum Schutz vor ansteigendem Grundwasser sind für Kellerräume deren Sohle weniger als 0,50 m über dem höchsten Grundwasserstand (163,70 m ü. NN) zu liegen kommt, und für den Tunnel entsprechende Vorkehrungen gegen drückendes Wasser zu treffen (Wanne, Statische Sicherung gegen Auftrieb).
- 1.7.3 Unterirdische Tankanlagen sind gegen Auftrieb zu sichern.
- 1.8 Grünordnerische Festsetzungen
(Planungsgruppe Landschaft und Umwelt)
- 1.8.1 Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches
Im „Zeichnerischen Teil“ werden festgesetzt:
1. private Grünflächen
 2. Pflanzgebote
- 1.8.2 Gewässerrandstreifen
1. Im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind entlang der Elz Gewässerrandstreifen (öffentliche Grünflächen) festgesetzt. Innerhalb der Gewässerrandstreifen befinden sich „24 a - Biotope“.
 2. Der vorhandene Bewuchs ist, so weit wie möglich, zu erhalten.
 3. Werden Gehölze entfernt, so sind diese nachzupflanzen.
(Siehe auch OZ 1.9.2 Nr. 4)

4. Eventuelle Bepflanzungen dürfen nur so vorgenommen werden, dass die Standsicherheit des Dammes nicht gefährdet wird.
5. Die beidseitigen Schutzdämme (= öffentliche Grünflächen) entlang der Elz, beidseitig je 10 m breit, werden durch biotopverbessernde Maßnahmen aufgewertet. Im einzelnen sind dies:
 - Entwicklung/Erweiterung des reliktiertig vorhandenen Röhrichtgürtels
 - Beseitigung der Baumschnitt und –stubbenablagerung
 - Zurückdrängen der flächig vorhandenen Brennesselbestände; evtl. intensive Bepflanzung
 - Punktuelle Bepflanzung der Brombeerhecken auf der Ostseite mit Gehölzen, vorzugsweise Weiden
 - Anlage eines lockeren Gehölzgürtels zwischen Hotelanlage bzw. Zufahrt (Anlieferung, Feuerwehr) und Elz, zum Schutz und zur Abschirmung (Beunruhigung durch Lärm); vorzugsweise Esche, Eiche, Erle, Weiden i.A., Pfaffenhütchen, Schneeball, Faulbaum, Heckenkirsche
6. Innerhalb der Gewässerrandstreifen sind alle baulichen Anlagen verboten.
7. Innerhalb der Gewässerrandstreifen ist der Umgang mit wassergefährdeten Stoffen verboten.

1.8.3 Private Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen (= Private Grünflächen) sind dauerhaft als Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Für Bepflanzungsmaßnahmen sind neben heimischen Gehölzen auch Zuchtformen oder Arten der italienischen Gartenkunst gestattet, die der römischen Architektur der Hotelanlage gerecht werden.

1.8.4 Versickerungsbecken

Die Versickerungsbecken werden durch Bepflanzungsmaßnahmen gestalterisch und ökologisch aufgewertet. Im Randbereich werden Gehölze gepflanzt, damit die Becken naturnah wirken und sie mit ihrer Umgebung verbinden.

1.8.5 Baumpflanzungen

Entlang der L 104 wird gemäß dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Neubau der K 5349 eine Baumreihe gepflanzt. Diese wertet nicht nur wie vorgesehen die Ortseinfahrt auf, sondern bindet das Parkdeck der Hotelanlage optisch ein.

Baumabstand vom Straßenrand an der L 104 : mind. 2,50 m
 Baumabstand vom Straßenrand an der K 5349: mind. 4,50 m.

1.8.6 24a-Biotope

Entlang der nach § 24a Naturschutzgesetz geschützten feuchtgebüsche und Röhrichte entlang der Elz. Eine Sicherung im Rahmen der Baumaßnahme ist zu gewährleisten. Besondere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

1.8.7 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Der Natureingriff kann im Baugebiet selbst nicht ausgeglichen werden. Er erfolgt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches und ist nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

1.9 Elektroversorgung

Die Elektroversorgung hat mittels Erdkabel zu erfolgen.

1.10 Versickerungsbecken

Im Zeichnerischen Teil sind 3 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Versickerungsbecken) nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt.

2.0 **Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

2.1 Parkdeck

Die maximale Höhe der obersten Parkebene beträgt 1,50 m über Oberkante L 104 / Hausener Straße zuzüglich Abschränkung.

2.2 Einfriedungen

Die Gesamthöhe der Einfriedung entlang der Erschließungsstraße soll 2,0 m nicht überschreiten (gemessen ab Hinterkante Gehweg, bzw. ab Hinterkante Fahrbahn, wo kein Gehweg vorhanden ist).

2.3 Zufahrten und Stellplätze

Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (z.B. großflügig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine). Bei Flächen, wo Fahrzeuge gewartet oder gereinigt werden und ein Lagern von oder ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt, ist ein wasserdurchlässiger Belag nicht zulässig.

2.4 Aufschüttungen und Abtragungen

Aufschüttungen und Abtragungen auf dem Grundstück sollen die gegebenen Gelände- verhältnisse nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Gelände- verhältnisse der Nachbar- grundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Aufschüttungen sind bis Straßenniveau zu- lässig.

2.5 Werbeanlagen

An der „künstlichen Ruine“ ist für den Bereich außerhalb der 15 m – Zone sicherzustellen, dass die Werbeanlagen nicht überdimensioniert, blendfrei und nicht beweglich sind. Entlang der L 104 und K 5349 dürfen keine Werbeanlagen mit Hinweisen auf Veranstaltungen angebracht werden.

3.0 **Hinweise**

3.1 Hinweise zu Bodenschutz

1. Allgemeine Hinweise

- 1.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- 1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt bei Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

- 1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, Geländemodellierungen usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 1.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf der unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- 1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- 1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Naturschutzbehörde zu melden.
2. Hinweise zur Zwischenlagerung und Wiederverwertung von Oberboden.
 - 2.1 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Oberboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
 - 2.2 Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind innerhalb des Baufeldes Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
 - 2.3 Ein Überschuß an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserung) oder wieder verwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
 - 2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.2 Hinweise zur Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

1. Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial) und aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlage vorgenommen werden, welches keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.
2. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub sind möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen.

Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.
3. Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Diese Anlagen sind aufgrund der Gewässernähe als besonders gefährlich i. S. d. Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLwF) zu bezeichnen. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und gegebenenfalls im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

4. Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt zeitweise höher als 2,00 m unter Geländeniveau. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen
5. Insbesondere bei Industrie- und Gewerbebetrieben sind aus der Sicht des Gewässerschutzes strenge Anforderungen an Lagern und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie an die betrieblichen Abwasseranlagen zu stellen. Um zu vermeiden, dass nach Fertigstellung von baulichen Anlagen für Industrie- oder Gewerbebetriebe aus Gründen des Gewässerschutzes nachträglich kostspielige Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden, sind komplette Bauvorlagen auf der Grundlage der Bauvorlage VO vom 02.04.1984 mit dem Bauantrag einzureichen, die eine Beurteilung der Bauvorhaben im Hinblick auf die Belange des Gewässerschutzes ermöglicht.

3.3 Hinweise zu Abwässer

1. Die häuslichen Abwässer sind in das Ortskanalnetz abzuführen.
2. Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung abgenommen werden. Der Bauherr hat beim Abwasserzweckverband Südliche Ortenau, Stammgässle 1, 77955 Ettenheim rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Die Abnahme erfolgt durch den Abwasserzweckverband
3. Der Nachweis der Dichtheit für die Entwässerungsanlagen ist zu erbringen.
4. In den Anschlußleitungen an die öffentliche Kanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanal) müssen innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsstücke vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.
5. Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde anzuwenden.
6. Mit der Ausführung der Entwässerungsanlagen darf erst begonnen werden, wenn die zugehörige Entwässerungsgenehmigung erteilt ist.
7. Abwässer, Regenwasser und wassergefährdende Stoffe dürfen nicht in das Verbandsgebiet des Wasserverbandes der Elzwiesenwässerung gelangen oder dorthin abgeleitet werden. Die Wiesenwässerung darf nicht beeinträchtigt werden und muss auch in Zukunft gewährleistet sein.

3.4 Hinweis zu Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöl) wahrgenommen werden, so ist umgehend die zuständige untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

3.5 Hinweis zum Grundwasserschutz

Bei sehr hohen Grundwasserständen ist ggf. auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

3.6 Hinweise zum Denkmalschutz

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10 a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/205-2781 unverzüglich

lich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Amt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.7 Hinweis zu Elektroversorgung

Das EVU ist als Energieversorgungsunternehmen berechtigt, im Zuge der Erschließung die Hausanschlußkabel auf die Grundstücke zu verlegen.

3.8 Hinweis zum Tunnel

Das bautechnische Vorhaben Tunnel (Zugang zwischen Hotel di Roma und El Andaluz und dem Bahnhof) ist mit dem Straßenbauamt konkret abzustimmen und eine vertragliche Vereinbarung abzuschließen.

3.9 Hinweise zum Bauschutzbereich für den NATO Reserveflugplatz Lahr sowie für den Schutzbereich für die Verteidigungsanlage Rheinhausen

1. Sofern im Einzelfall eine Bauhöhe von 254,60 m ü. NN überschritten wird, sind die Einzelbaugesuche der Wehrbereichsverwaltung V zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.
2. Der Betrieb lichtbogenerzeugender Geräte (z.B. elektrischer Schweißgeräte) im Dauereinsatz sowie die Errichtung von Industrieanlagen, Kraftwerken, elektrischen Bahnen, Freileitungen über 10 kV, Relaisstellen von Fm-Netzbetreibern und Sendeanlagen von Funkamateuren sind ebenfalls genehmigungspflichtig.

3.10 Hinweis zum Bauschutzbereich für den Flugplatz Lahr

Die Bestimmungen der §§ 12 ff Luftverkehrsgesetz (LuftVG) sind zu beachten.

3.11 Hinweise zur Geologie

Das Plangebiet liegt im Grenzbereich Rheinaue / Niederterrasse. Im Plangebiet stehen Auensedimente des Rheins an. Setzungsempfindliche Schichten können eingelagert sein.

Das Grundwasser ist z.T. bauwerksrelevant. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zu Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Grundwasser u. dergl.) wird empfohlen, frühzeitig geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro in Anspruch zu nehmen.

Bei der Anlage von Erdwärmesonden sind Beeinträchtigungen des Grundwassers bis zum Tiefenniveau 25,00 m ü. NN nicht zu erwarten. Darunter sind Beeinträchtigungen wegen Stockwerksverbindungen möglich und eine durchgehende Ringraumabdichtung erforderlich.

Gemeinde Rust, den..... 16. Juni 2003



.....
Gorecky, Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Rust
Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau • Planung
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18 Telefax 0761 / 3 91 59

, den 16.06.2003

.....
Allgayer

Begründung zum Bebauungsplan „Elzwiesen“ mit örtlichen Bauvorschriften**1.0 Planungsabsichten****1.1 Anlaß der Planaufstellung**

Der Europapark in der Gemeinde Rust beabsichtigt die Errichtung eines neuen Hotels am Südrand der Gemeinde, in direkter Anbindung an den bestehenden Park. Die beiden vorhandenen Hotels sind bereits jetzt schon voll ausgelastet. Durch die steigende Besucherzahl, von denen viele übernachten, besteht weiterer Bedarf in größerem Umfang an Übernachtungsmöglichkeiten. Der Gemeinderat hat bereits in nicht öffentlicher Sitzung diesem Bauvorhaben zugestimmt. Der Aufstellungsbeschuß des Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 17.09.2002 gefasst.

1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Rust. Es wird abgegrenzt im Westen von der Hausener Straße / L 104, im Süden von der neu errichteten Südumgehung / K 5349 und im Osten von der Elz.

Bisher war dieses Gelände landwirtschaftliche Fläche und diente auch der Elzwiesenwässerung.

Durch den Bau der neuen Südumgehung / K 5349 wurde die Nordspitze des bestehenden Naturschutzgebietes „Elzwiesen“ gekappt. Dadurch besteht keine direkte Verbindung mehr zum südlichen Naturschutzgebiet.

Das neu geplante Hotel würde somit in direktem Zusammenhang mit den beiden bestehenden Hotels „Andaluz“ und „Alcazar“, westlich der L 104 stehen. Diese Fläche bietet sich daher als mögliche Erweiterungsfläche für den westlich der L 104 angrenzenden Europapark an.

Im Nordosten des Planungsgebietes grenzt ein bestehendes Mischgebiet an. Östlich der Elz ist im Flächennutzungsplan ein ca. 40 m breiter Grünstreifen / landwirtschaftliche Fläche und anschließend eine geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Somit können bei diesem Standort des geplanten Hotels Bedenken bezüglich Immissionen ausgeschlossen werden.

Weiterhin hat dieser geplante Hotelstandort aus verkehrlicher Sicht eine optimale Lage, weil die Zufahrt hauptsächlich über den neuen Autobahnzubringer von Süden aus erfolgt und ein erheblicher Durchgangsverkehr im Ort vermieden werden kann.

1.3 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim mit der Stadt Mahlberg und dem Gemeinden Kappel – Grafenhausen, Ringsheim und Rust von 1998 ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche und Naturschutzgebiet dargestellt. Ebenfalls sind die Biotopie auf den Dämmen beidseitig der Elz kartiert. Die mittlerweile gebaute Südumgehung (K 5349) wurde als geplante Straße aufgenommen.

Die Planung widerspricht somit dem jetzigen Stand des Flächennutzungsplanes. Um die Planung realisieren zu können (Bebauungsplanverfahren) muß zunächst der Flächennutzungsplan geändert werden. Der Gemeinderat Rust hat daher am 22.10.2002 einen Beschluss auf Antrag der Flächennutzungsplanänderung bei der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft gefasst. Danach wird die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft beschließen, dass der Flächennutzungsplan in diesem Bereich geändert wird. Gemäß der beabsichtigten Nutzung soll diese Fläche zukünftig im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche (Sonstiges Sondergebiet – Hotel) dargestellt werden. Ebenfalls soll die Darstellung des Naturchutzgebietes „Elzwiesen“ bis zur neu gebauten südlichen Umgehungsstraße zurückgenommen werden. Der Bebauungsplan „Elzwiesen“ wird somit im Parallelverfahren zur punktuellen Flächennutzungsplanänderung nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

1.4 Regionalplan

Im bestehenden Regionalplan südlicher Oberrhein lag das Plangebiet im regionalen Grünzug. Zunächst musste der regionale Grünzug im Bereich des Geltungsbereiches zurückgenommen werden. Hierfür ist seitens der Gemeinde Rust ein Antrag auf Zulassung einer Abweichung gem. § 10 Abs. 3 Landesplanungsgesetz von den Zielen des Regionalplanes 1995 des Regionalverbandes südlicher Oberrhein gestellt worden. Dies mit dem Ziel der Änderung des regionalen Grünzuges bezogen auf das Plangebiet südlich des Europa-Park Rust. Dies geschah mit Antrag der Gemeinde vom 22.01.2002. Das Regierungspräsidium hat diesem Antrag mit Bescheid vom 28.05.2002 entsprochen. Die Zulassung dieser Zielabweichung wurde mit der Bedingung versehen, den Ausgleich für die Änderung des regionalen Grünzuges im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen und entsprechend umzusetzen.

Nach § 1a BauGB (umweltschützende Belange in der Abwägung) ist der Ausgleich für den planungsrechtlichen Eingriff zu berücksichtigen. Durch den Eingriff in den regionalen Grünzug muss ein zusätzlicher Ausgleich vorgesehen werden, soweit keine Änderung des regionalen Grünzuges erforderlich bzw. beabsichtigt ist

Der Regionalverband südlicher Oberrhein hat in seiner Sitzung vom 28.02.2002 beschlossen, die Erweiterung des Europa-Parks sowie die Änderung der Grenzen des regionalen Grünzuges auf den Gemarkungen von Rust und Ringsheim sowie die Ausweisung eines regional bedeutsamen Schwerpunktes für Freizeit und Tourismus in den Regionalplan mit aufzunehmen. Der Beschluss bezüglich des Schwerpunktes für Freizeit und Tourismus bezieht sich nicht auf das Plangebiet „Elzwiesen“.

1.5 Natur- und Landschaftsschutzgebiet „Elzwiesen“

Das Plangebiet befindet sich im Natur- und Landschaftsschutzgebiet „Elzwiesen“. Zur Durchführung des Bauvorhabens, das sich noch im Naturschutzgebiet befindet, ist eine enge verfahrensmäßige Abstimmung zwischen Bauleitplanung und dem Verfahren zur Herausnahme des Dreispitzes aus dem Naturschutzgebiet erforderlich. In dem mit dem Europa-Park abgeschlossenen öffentlich-rechtlichen Vertrag vom 05.07.2002 hat sich das Regierungspräsidium Freiburg – als höhere Naturschutzbehörde - bereit erklärt, nach Einleitung des förmlichen Änderungsverfahrens für das Natur- und Landschaftsschutzgebiet „Elzwiesen“ und nach Vorliegen der planungsrechtlichen bzw. baurechtlichen Voraussetzungen für vorgezogene Infrastrukturmaßnahmen oder für Einzelbauvorhaben in diesem Gebiet (entsprechend den §§ 125 Abs. 2 bzw. 33 BauGB) die erforderliche Befreiung gem. §§ 62 und 63 NatSchG zu erteilen. Dies wurde vom Regierungspräsidium mit Schreiben vom 01.10.2002 sowohl dem Bürgermeisteramt der Gemeinde Rust sowie dem Landratsamt Emmendingen - untere Naturschutzbehörde - und dem Landratsamt Ortenaukreis – als untere Naturschutzbehörde und Baurechtsbehörde - mitgeteilt.

Die höhere Naturschutzbehörde ist in dem Bauleitplanverfahren sowie ggf. bei baurechtlichen Anträgen nach § 125 Abs. 2 bzw. § 33 BauGB zu beteiligen, damit nach Prüfung der konkreten Unterlagen die naturschutzrechtliche Zustimmung im Rahmen des jeweiligen

Bauleitplanverfahrens und die naturschutzrechtliche Befreiung im Einzelbauvorhaben erteilt werden kann.

Weitere Voraussetzung hierfür ist, dass das förmliche Änderungsverfahren für das Natur- und Landschaftsschutzgebiet „Elzwiesen“ eingeleitet wird, das auf dem Gebiet der Gemeinde Rust die Herausnahme des Dreispitzes und im Süden die Erweiterung des Naturschutzgebietes auf dem Gebiet der Gemeinde Kenzingen vorsieht. Der entsprechende Verfahrenserlass ist in Vorbereitung und wird nach Mitteilung des Regierungspräsidiums in Kürze den unteren Naturschutzbehörden Emmendingen sowie Ortenaukreis zugehen. Die ökologische Kompensation für die Herausnahme dieser Fläche betrifft das naturschutzrechtliche Verfahren und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Mit Bescheid des Regierungspräsidiums vom 28.05.2002 über die Änderung des regionalen Grünzugs wurde gleichzeitig auch mitgeteilt, dass es sich bei dem Gebiet „Dreispitz“ um kein gemeldetes Natura 2000-Gebiet und Vogelschutzgebiet handelt. Lediglich der unmittelbare Bereich der Elz ist als FFH- Gebiet gemeldet.

1.6 Grünordnungsplan

Zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan aufgestellt. Dieser wird Bestandteil der Offenlage sein.

Im Vorfeld der Planung hat mit dem Naturschutzbeauftragten eine Abstimmung stattgefunden. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass der Wiesenverlust innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausgeglichen werden kann. Infolge dessen ist es erforderlich, eine Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches, mit naturräumlichem Bezug, festzulegen. Lage und Größe einer potentiellen Fläche wurde mit dem Naturschutzbeauftragten abgestimmt. In die Elz und den beidseitigen Gewässerrandstreifen wird durch die geplante Brücke nur punktuell eingegriffen; der Eingriff ist vor Ort ausgleichbar.

Die privaten Grünflächen können als ökologische Ausgleichsflächen nicht angerechnet werden, da sie rein gestalterische bzw. repräsentative Funktion besitzen.

1.7 Örtliche Bauvorschriften

Für den Bebauungsplan werden zusätzlich örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO aufgestellt. Diese werden sowohl in den Zeichnerischen Teil als auch in den schriftlichen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen und entsprechend gekennzeichnet. Für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften werden getrennte Satzungen erlassen.

2.0 Planung

2.1 Nähere Beschreibung des Planungsgebietes

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt die Nordspitze des Naturschutzgebietes „Elzwiesen“, ein Abschnitt der Elz mit beidseitigem Damm und ein Abschnitt der Hausener Straße / L 104. Die Wiese ist als Biotop und Naturschutzgebiet ökologisch wertvoll und wird gleichzeitig auch zur Elzwiesenwässerung genutzt. Die Grünfläche ist eben und weist ein minimales Gefälle nach Norden hin auf. Im beidseitigen Dammbereich der Elz liegen ökologisch wertvolle Biotope. Bei der vorliegenden Planung werden diese Biotope nicht berührt. Durch ihre Lage im Gewässerrandstreifen und entsprechende grünordnerische Festsetzungen bleiben diese erhalten. Die Wiesenfläche liegt im Durchschnitt ca. 1 m unter den angrenzenden Straßen und dem östlich angrenzenden Damm. Das Gebiet weist einen höheren Grundwasserpegel auf. Bei den periodischen Flutungen liegt dieser höher als außerhalb dieser Zeiten.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Bei dem vorgesehenen Hotelprojekt mit ca. 1200 Betten muß nach § 11 BauNVO ein „sonstiges Sondergebiet“ festgesetzt werden. Hierzu gehört u.a. auch die Absatz 2 aufgelistete Nutzung „Gebiet für Fremdenverkehr“ wie Fremdenbeherbergung.

Somit wird in den Bebauungsvorschriften OZ 1.1.1 „Sonstiges Sondergebiet – Hotel“ nach § 11 BauNVO festgesetzt. Die genaue Nutzung wird in OZ 1.1.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen eindeutig geregelt: Es sind nur zulässig Hotel, hotelbezogene Einrichtungen wie Schwimmbad, Sportstätten, Geschäfte und künstliche Ruine, hotelbezogene Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Stellplätze bzw. ein Parkdeck. Dadurch können „Fremdnutzungen“ ausgeschlossen werden. Weiterhin erfolgt im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eine Nutzungsgliederung, d.h. es wird innerhalb des Geltungsbereiches genau festgesetzt, wo welche Nutzung zulässig ist.

Diese Art der baulichen Nutzung ist, wie bereits in OZ 1.2 der Begründung beschrieben, mit den angrenzenden bestehenden und geplanten Nutzung gebietsverträglich. Das geplante Hotel steht in direkter Verbindung mit den beiden bestehenden Hotels westlich der Hausener Straße / L 104. Somit ist die „Beherbergung des Europaparks“ am südlichen Ortsrand konzentriert.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

Nur für das geplante Hotel ist die maximal zulässige Zahl von Vollgeschossen festgesetzt. Diese liegt bei 4 bzw. 5 Vollgeschossen, für einen Nebentrakt bei 1 Vollgeschoss. Die Regelung erfolgt im Zeichnerischen Teil im Baufenster „Hotel“.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird für das Hotel und die künstliche Ruine festgesetzt.

Für die Viergeschossigkeit sind dies 188,10 m ü.NN, für die Fünfgeschossigkeit 192,10 m ü.NN und für die künstliche Ruine 195,50 m ü.NN. Die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhen für das Hotel durch untergeordnete Bauteile wie Aufzugsüberfahrten, Dachaufbauten und Kamine ist zulässig.

Höhenmäßig liegt das geplante Hotel unter den westlich liegenden Hotels „Andaluz“ und „Alcazar“ (siehe auch Schnittansicht Anlage 4).

2.4 Städtebauliche Gestaltung

Das geplante Hotelprojekt soll im „italienischen Stil“ errichtet werden. Es wird ein neuer eigenständiger „europäischer Baustein“ innerhalb des Europaparks. Die einzelnen Festsetzungen sind auf das Projekt abgestimmt. Da im näheren Umkreis keine historische Bebauung vorhanden ist, entstehen durch das eigenständige Großprojekt keine Probleme, bezogen auf Einfügung in den Gebäudebestand. Die vom Straßenbauamt geforderten Mindestabstände der baulichen Anlagen von 5,00 m zur Hausener Straße und 15,00 m zur K 5349 werden eingehalten. Eine geringfügige Unterschreitung des Mindestabstandes zur K 5349 durch die geplante künstliche Ruine ist zulässig.

2.5 Verkehr

2.5.1 Äußere Erschließung

Das Planungsgebiet wird ausschließlich über die Hausener Straße / L 104, welche westlich an das Planungsgebiet angrenzt, erschlossen. Die Hausener Straße mündet im Südwesten

an die neu errichtete K 5349, welche zur Hauptverkehrsachse A 5 weiterführt. Somit erfolgt die ausschließliche Zufahrt von „außerorts“ und nicht durch die Gemeinde. Immissionen innerhalb der Gemeinde durch die Zu- und Abfahrt und Durchgangsverkehr können vermieden werden.

Die Hausener Straße wird für das Planungsvorhaben entsprechend ausgebaut. Von Norden her kommend wird eine Abbiegespur zur Hauptzufahrt Hotel errichtet.

2.5.2 Innere Erschließung

Das Planungsgebiet wird über zwei Zufahrten erschlossen. Im Südwesten, gegenüber der Einmündung der Storettenstraße in die Hausener Straße liegt die Hauptzufahrt zum Hotel. Diese Hauptzufahrt ist für die Besucher (PKW und Omnibus) vorgesehen. Vor dem Hotel befindet sich eine große Busumfahrt, von der aus auch das im nördlichen Bereich gelegene Parkdeck erschlossen wird.

Die zweite Baugebietszufahrt befindet sich an der Nordspitze, von wo aus die Ver- und Entsorgung des Hotelbetriebes erfolgt. Diese beiden Zufahrten sind im Zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.5.3 Tunnel

Zwischen dem Monorail-Bahnhof auf der westlichen Seite der Hausener Straße / L 104 vor dem Hotel „El Andaluz“ und dem Haupteingang des neu geplanten Hotels ist ein Tunnel als Nebenanlage unterhalb der Hausener Straße als direkte gefahrlose fußläufige Verbindung vorgesehen. Für diesen Tunnel wird im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ein separates Baufenster festgesetzt. Zur Höhenlage erfolgen gemäß Vorgabe des Straßenbauamtes weitere Festsetzungen. Nach dem Planungsstand September 2002 ragt das geplante Tunnelbauwerk nicht in den maßgeblichen mittleren Grundwasserstand.

2.5.4 Parkierung

Die erforderliche Hotelparkierung (Stellplätze) erfolgt in Form eines zweigeschossigen Parkdecks im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches. Die Zu- und Abfahrt zu diesem Parkdeck findet über die südwestliche Hauptzufahrt statt. Für das Parkdeck wird ein separates Baufenster festgesetzt. Für weitere Stellplätze sind im Zeichnerischen Teil entsprechende Bereiche ausgewiesen.

2.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist durch Anschluß bzw. Weiterführung der gemeindlichen Versorgungseinrichtungen und Leitungen gesichert. Nördlich des geplanten Hotels wird eine Fläche für Nebenanlagen (Trafo und Müllsammelstelle) festgesetzt.

2.7 Wasserwirtschaft

2.7.1 Grundwasser

Das Planungsgebiet weist einen höheren Grundwasserpegel auf, bedingt auch durch die regelmäßige Elzwiesenwässerung. Über einen achtjährigen Zeitraum, von 1992 bis 1999, liegt eine Grundwasserpegelmessung innerhalb des Gebietes vor. Der höchste dabei gemessene Grundwasserstand wurde 1992 mit 163,63 m ü. NN ermittelt.

Das Ingenieurbüro Geyer, Hetter, Joswig aus Karlsruhe hat für das Planungsgebiet ein geotechnisches Gutachten für das Wasserrechtsgesuch vom 20.8.2002 erstellt. Der bisher höchste auf dem Gelände gemessene Grundwasserstand wurde im April 2002 während der

Bewässerung der Elzwiesen in einem Schurf mit 163,70 m ü. NN gemessen. Der Grundwasserschwankungsbereich beträgt: HGW 163,70 m ü. NN, NW 161,65 m u. NN. Der mittlere Grundwasserstand auf dem Gelände liegt bei MW 162,24 m ü. NN.

Das geplante Gebäude liegt bis auf lokale Stellen (Aufzugsunterfahrten) oberhalb des mittleren Grundwasserstandes. Auch die Gründungssohle des geplanten Tunnels unter der Hausener Straße / L 104 liegt mit 162,30 m ü. NN noch über diesem Mittelwert (Planungsstand September 2002). Eine Beeinflussung der natürlichen Grundwasserströmungsverhältnisse durch das geplante Gebäude ist deshalb nicht gegeben.

Mit Schreiben vom 11.09.2002 hat das Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Umweltschutz – die wasserrechtliche Erlaubnis zum Bau des Kellergeschosses der Hotelanlage in den Grundwasserschwankungsbereich sowie zur Erstellung der Anlagenteile (Aufzugsunterfahrten und Hebeanlagen) unterhalb des mittleren Grundwasserstandes erteilt.

In den Bebauungsvorschriften OZ 1.8.1 wird festgesetzt, daß ein Bauen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes nicht zulässig ist. Ausgenommen von dieser Regelung ist der Tunnel. Die Unterkante Bodenplatte muß über den mittleren Grundwasserstand von 162,23 m über NN liegen. Dieser festgesetzte mittlere Grundwasserpegel darf nur mit besonderer wasserrechtlicher Genehmigung unterschritten werden und auch nur im absoluten Ausnahmefall, der besonders begründet werden muß. Hierzu gehört der Tunnelbau.

2.7.2 Wiesenwässerung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich der Wiesenwässerung. Auch wenn im Geltungsbereich zukünftig keine Wiesenwässerung mehr erfolgt und dieser durch den Bau der Kreisstraße vom übrigen Bereich abgetrennt ist, wird auch hier der Grundwasserpegel durch die südliche Wiesenwässerung ansteigen. Die Wiesenwässerung findet 3 Mal jährlich jeweils einen Monat lang statt. Dabei erhöht sich der Grundwasserpegel um ca. 1,80 m. Dieser Grundwasseranstieg ist auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (siehe auch OZ 2.7.1).

2.7.3 Regenwasser

Zur Verhütung einer Abflussverschärfung im Vorfluter Elz durch die geplante Bebauung ist vorgesehen, dass sämtliche Niederschlagswässer, soweit sie von befestigten Flächen kommen, direkt vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Es ist deshalb im südöstlichen Teil – des Grundstückes ein Versickerungsbecken gemäß ATV- Arbeitsblatt A 138 mit einem erforderlichen Speichervolumen von 850 m³ vorgesehen. Der Flurabstand der Beckensohle zum mittleren Grundwasserstand beträgt 0,76 m. Zur Rückhaltung von ölhaltigen Mineralstoffen, die im Bereich des Parkdecks sowie der Wendeplatte von der Hotelküche evtl. anfallen können, wird der Schacht Nr. 105 mit einer Tauchwand und einer Mineralölsperre versehen.

2.7.4 Schmutzwasser

Die anfallenden Schmutzwässer werden über eine neue Sammelleitung dem öffentlichen Kanalnetz in der Hausener Straße zugeführt.

Die Abwässer aus dem Küchenbereich werden über Fettabscheider zu dem innerbetrieblichen Kanalnetz abgeleitet.

Das Rückspülwasser aus den Filteranlagen des Schwimmbades wird über ein Pufferbecken gedrosselt dem Kanalnetz zugeführt.

Für die kanaltechnische Erschließung ist ein modifiziertes Entwässerungssystem vorgesehen.

2.7.5 Gewässerrandstreifen

Entlang der Elz werden beidseitig Gewässerrandstreifen festgesetzt. Hierbei handelt es sich um die Bereiche der beidseitigen ca. 10 bis 12 m breiten Schutzdämme. Hierzu erfolgen Festsetzungen im Zeichnerischen Teil und in den Bebauungsvorschriften OZ 1.9.2. Entsprechende Bepflanzungen des Dammes sind zulässig. Sie dürfen jedoch nur so vorge-

nommen werden, dass die Standsicherheit des Dammes nicht gefährdet wird. Bauliche Anlagen sind innerhalb der Gewässerrandstreifen ausgeschlossen.

2.8 Grünordnung

Zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan aufgestellt. Dessen Festsetzungen wurden einerseits in den Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes und andererseits in die Bebauungsvorschriften / schriftliche Festsetzungen aufgenommen.
(Siehe auch Anlage 6 Grünordnungsplan)

3.0 Städtebauliche Daten

Sondergebiet Hotel	24.649 qm	56,1 %
Öffentliche Grünfläche	7.877 qm	17,9 %
Flächen für Versorgungsanlagen	1.513 qm	3,4 %
Wasserflächen	4.841 qm	11,0 %
<u>Straßenverkehrsflächen</u>	<u>5.087 qm</u>	<u>11,6 %</u>
Gesamtfläche	43.967 qm	100,0 %

4.0 Kosten

Erschließungskosten bezüglich Straßenbau fallen nur für den Umbau L 104 / Hausener Straße an (siehe auch OZ 2.5.1). Die Kosten wurden noch nicht ermittelt.

5.0 Bodenordnung

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist im Planungsgebiet nicht erforderlich.

Gemeinde Rust, den 16. Juni 2003

Gorecky, Bürgermeister



Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Rust
Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau • Planung
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18
Telefax 0761 / 3 91 59

, den 16.06.2003

Allgayer