

Fertigung: .....

Anlage: .....

Blatt: .....

# Schriftliche Festsetzungen

## zur 1. Änderung Bebauungsplan

### "Oberfeld - Sondergebiet"

der Gemeinde Rust (Ortenaukreis)

als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung zur Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Entwurf

Hinweis: Die Änderungen bzw. Ergänzungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind zur besseren Übersicht gelb markiert

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Die Festsetzung Ziffer 1.2 wird wie folgt geändert bzw. ergänzt:

#### 1.2 Sonstige Sondergebiete

(§ 11 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO)

1.2.1 Ausweisung eines Sondergebietes "Großflächiger Lebensmittelmarkt" – SO

Zulässig ist im Erdgeschoss die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit max. 1.480 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (inkl. Backshop, Mall, Windfang), 40 m<sup>2</sup> Gastro und 746 m<sup>2</sup> Nebenfläche.

Zulässig sind im 1. und 2. OG folgende Nutzungen:

- Boardinghouse (möblierte Business-Appartements zur kurz- und mittelfrisigen Nutzung, insbesondere an Geschäftsleute oder Arbeitnehmer auf Zeit, mit Kochgelegenheit, aber ohne hoteltypische Gemeinschaftsräume wie z.B. Aufenthaltsraum, Wellnessbereich, Küche zur Zubereitung von Mahlzeiten für Gäste und Speisesaal)
- Dienstleistungseinrichtungen
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gastronomiebetriebe

Zulässig ist innerhalb des im südwestlichen Bereich des Lebensmittelmarktes ausgewiesenen Baufensters die Errichtung eines Imbiss-Standes zum dauerhaften Betrieb.



Nicht zulässig im Sondergebiet sind Vergnügungsstätten, Beherbergungsbetriebe im Sinne eines Hotels, Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt und Ferienwohnungen nach § 13a BauGB.

## 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

## 2.1 Gebäudehöhen

### 2.1.1 Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude, gemessen von OK Bezugspunkt (s. Eintrag im "Zeichn. Teil") bei Nutzungszone 1 bzw. von Straßen- bzw. Gehwegoberkante bei Nutzungszone 2 bis Schnittpunkt Außenwand/OK Dachhaut darf betragen

## bei Gebäuden der Nutzungszone 1

14,50 m (Lebensmittelmarkt)

3,50 m (Imbiss-Stand)

Die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen bleiben von dieser Änderung unberührt.

Die örtlichen Bauvorschriften bleiben von dieser Änderung unberührt.

Freiburg, den 15.05.2025 LIF-FEU-hoe  
03.06.2025

Rust, den .....

135Sch02\_1.Änd.Oberfeld-Sondergebiet.docxx



Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br.  
Tel. 0761/70342-0 ▪ [info@planungsbuerofischer.de](mailto:info@planungsbuerofischer.de)  
Fax 0761/70342-24 ▪ [www.planungsbuerofischer.de](http://www.planungsbuerofischer.de)

## Planer

Dr. Kai-Achim Klare, Bürgermeister

