

## TEIL B - TEXT -

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB )

#### 1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Tankstellen sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
- 1.3 Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 100 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie nicht mit zentrenrelevanten Waren und Gütern (gem. – beiliegender Liste vom Mai 2008) handeln und in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen sowie diesem gegenüber in ihrer Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- 1.4 Eine Überschreitung der max. zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 100 qm für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu 799 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des Holz- und holzbearbeitenden Bereiches einschl. Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne der Ziffern 1.2 und 1.3 kann in diesem Fall verzichtet werden.
- 1.5 Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen u. ä. Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind im Gewerbegebiet unzulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
- 1.6 Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallimmission einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags 65 db (A) und nachts 50 db (A) nicht überschreitet (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).
- 1.7 Die im Teil A – Planzeichnung- angegebene Traufhöhe bezieht sich auf die zugehörige Straßenlandgrenze.
- 1.8 Garagen in Vollgeschossen sind gemäß § 21 A BauNVO nicht auf die zulässige Grund- und Geschossfläche anzurechnen.
- 1.9 Im Einzelfall kann die in Teil A angegebene Traufhöhe ausnahmsweise von Gebäudeteilen um bis zu 3,5 m überschritten werden (§ 31 Abs. 1 BauGB).

#### 2 Nebenanlagen

- 2.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Teilen der Grundstücksflächen ausgeschlossen (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

#### 3 Einfriedungen

- 3.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig; dabei sind Sockelmauern nur bis zu einer Höhe von 0,4 m zulässig. Es sind Metallstab- oder Metallgitterkonstruktionen zu verwenden.

#### **4 Pflanzbindungen und Erhaltung**

- 4.1 Die in Teil A – Planzeichnung – als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Abgrabungen, Geländeaufhöhungen und Versiegelungen im Kronenbereich der Bäume + 1,5 m sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
- 4.2 Leitungen dürfen nur so verlegt werden, dass ein Mindestabstand von 5,0 m zwischen Baugrubenwand und Stamm der als zu erhalten festgesetzten Bäume und Knicks eingehalten wird.
- 4.3 Für bauliche Maßnahmen im Bereich der als zu erhalten festgesetzten Bäume gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ von 1990.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO**

### **5 Dächer**

- 5.1 Satteldächer mit einer Neigung von mehr als 15° sind nicht zulässig.
- 5.2 Ausnahmsweise können Satteldächer mit einer Neigung von 15 – 22° zugelassen werden.

### **6 Werbeanlagen**

- 6.1 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die senkrechten und horizontalen Bauglieder weder überschritten noch überschneiden.
- 6.2 Unzulässig sind:  
a) Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht  
b) Lichtwerbung in grellen Farben.