

# Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

##### 1.1.1.1 GEE (eingeschränktes Gewerbegebiet) =eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 1 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. § 8 BauNVO)

##### Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO).
- Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Ziff. 1 und 2 BauNVO.

- Zulässig ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die einem Gewerbebetrieb auf demselben Grundstück zugeordnet sein muss (pro Gewerbebetrieb nur eine untergeordnete Wohnung), § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO.

Die Wohnung muss zudem gegenüber dem zugehörigen Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sein. Diese Voraussetzung ist nur dann erfüllt, wenn der umbaute Raum und die Nutzfläche für die Wohnnutzung deutlich unterhalb der genehmigten Nutzfläche für die gewerbliche Nutzung liegt. Die Wohnung darf dabei eine Wohnfläche von max. 160 m<sup>2</sup> haben, höchstens jedoch bis zu einem Verhältnis von ca. 40% Nutzfläche Wohnnutzung zu ca. 60% Nutzfläche gewerbliche Nutzung.

Der Wohnbereich muss bautechnisch klar vom Gewerbe abgetrennt sein, beispielsweise durch separate Eingänge (ggf. innerhalb des Gebäudes), Brandschutzwände etc. (keine internen Verbindungen).

Eine (allgemeine) Wohnnutzung ohne diesen funktionalen Bezug ist unzulässig; dies gilt auch für den Fall einer Nutzungsänderung oder Nutzungsaufgabe. Die Wohnnutzung darf nur zugleich mit oder nach vorheriger Aufnahme der gewerblichen Nutzung erfolgen. Die Wohnnutzung ist nur zulässig, solange die zugehörige gewerbliche Nutzung ausgeübt wird.

##### Ausnahmsweise zulässig sind:

- Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig.

Unzulässig sind:

- Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sind nicht zugelassen.
- Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten sind nicht zugelassen.

**1.1.1.2 GE 1 / GE 2 (Gewerbegebiet)= Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO**Zulässig sind:

- Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Ziff. 1 und 2 BauNVO.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig.

- Ausnahmsweise zulässig ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die einem Gewerbebetrieb auf demselben Grundstück zugeordnet sein muss (pro Gewerbebetrieb nur eine untergeordnete Wohnung), § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

Die Wohnung muss zudem gegenüber dem zugehörigen Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sein. Diese Voraussetzung ist nur dann erfüllt, wenn der umbaute Raum und die Nutzfläche für die Wohnnutzung deutlich unterhalb der genehmigten Nutzfläche für die gewerbliche Nutzung liegt. Die Wohnung darf dabei eine Wohnfläche von max. 160 m<sup>2</sup> haben, höchstens jedoch bis zu einem Verhältnis von ca. 30% Nutzfläche Wohnnutzung zu ca. 70% Nutzfläche gewerbliche Nutzung.

Der Wohnbereich muss bautechnisch klar vom Gewerbe abgetrennt sein, beispielsweise durch separate Eingänge (ggf. innerhalb des Gebäudes), Brandschutzwände etc. (keine internen Verbindungen).

Eine (allgemeine) Wohnnutzung ohne diesen funktionalen Bezug ist unzulässig; dies gilt auch für den Fall einer Nutzungsänderung oder Nutzungsaufgabe. Die Wohnnutzung darf nur zugleich mit oder nach vorheriger Aufnahme der gewerblichen Nutzung erfolgen. Die Wohnnutzung ist nur zulässig, solange die zugehörige gewerbliche Nutzung ausgeübt wird.

Unzulässig sind:

- Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit Ausnahme von Betriebszapfstellen.
- Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten sind nicht zugelassen.

### 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. und §§ 16 - 19 BauNVO)

#### 1.1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl im GEE beträgt 0,6 und im GE 1 / GE 2 0,7.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, ist bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 zulässig.

#### 1.1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch Planeintrag der maximalen Wandhöhe (WH) sowie der maximalen Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Als Wandhöhe gilt das Maß vom Schnittpunkt der Wand mit dem Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Als GH ist die Schnittkante der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Attika bzw. die Oberkante First definiert.

Bezugspunkt für die Höhenbemessung ist die Höhe der angrenzenden öffentlichen Erschließungsfläche in der Mitte der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin orientierten Gebäudefassade; zusätzlich darf im GE 1 für Gebäude mit mehr als 35m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche der Bezugspunkt um bis zu 3,5 m erhöht werden.

Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile dürfen ausnahmsweise die Höhenangaben um 5 m überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 % der Dachfläche einnehmen.

### 1.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung baulicher Anlagen

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

#### 1.2.1 Bauweise

Die Bauweise ist durch Planeintrag als abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise mit einer Längenbeschränkung für bauliche Anlagen von 90m.

### 1.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Einzeichnungen der Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

### 1.2.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, d.h. Flächen außerhalb der Baufenster, sind als private Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Pflanzbindungen unter 1.10 sind zu beachten.

In den privaten Grünflächen sind Garagen, Stellplätze, Lagerflächen und Nebenanlagen ausgeschlossen.

Zulässig sind auf den privaten Grünflächen Einfahrten und Durchgänge als untergeordnete Einrichtungen bis 7,00 m Breite.

## 1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Das maximal zulässige Maß der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (EFH= Oberkante des Rohfußbodens im untersten Vollgeschoss) beträgt 1,00 m über der NN-Höhe des Bezugspunktes.

Bezugspunkt für die Höhenbemessung ist die Höhe der angrenzenden öffentlichen Erschließungsfläche in der Mitte der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin orientierten Gebäudefassade; [zusätzlich darf im GE 1 für Gebäude mit mehr als 35m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche der Bezugspunkt um bis zu 3,5 m erhöht werden.](#)

## 1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für die Baugrundstücke im gesamten Geltungsbereich wird eine Mindestgröße von 800 m<sup>2</sup> festgesetzt.

## 1.5 Flächen für Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon ausgenommen sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen.

## **1.6 Lagerflächen**

Lagerflächen sind grundsätzlich zulässig. Offene Lagerüberdachungen sind im GE 1 / GE 2 und GEe zulässig. Sie dürfen eine Höhe von max. 5,00m, gemessen von der EFH zur Verschneidung der Außenwand mit Unterkante Sparren, bei Flachdächern die Verschneidung der Außenwand mit Unterkante Dachkonstruktion, nicht überschreiten und sind 1-geschossig zu halten. Dabei sind auch die Brandschutzvorschriften zu beachten. Die max. Einzellänge beträgt 20 m. Sollten die offenen Lagerüberdachungen an der Grundstücksgrenze errichtet werden, sind die Vorschriften zu Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 1 LBO nicht anzuwenden. Die Fläche der offenen Lagerüberdachungen sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen. In den privaten Grünflächen sind Lagerflächen und offenen Lagerüberdachungen ausgeschlossen.

## **1.7 Anschluss privater Grundstücke an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

In den in der Planzeichnung eingetragenen Bereichen sind Ein- und Ausfahrten von Privatgrundstücken unzulässig.

## **1.8 Versorgungsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Zur Sicherung der Stromversorgung bzw. Beleuchtung sind die hierfür erforderlichen Einrichtungen (z. B. Kabelverteilerschränke, Beleuchtungsmaste) auf dafür geeigneten Grundstücksflächen, auch wenn sie im Bebauungsplan nicht ausgewiesen sind, im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

Eigentümer haben Verteilerkästen bis zu einer Größe von 0,5 m<sup>2</sup> oder Beleuchtungsmaste auf den Privatgrundstücken zu dulden.

## **1.9 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**

### **1.9.1 Unzulässige Dachflächenmaterialien**

Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen sind unzulässig.

### 1.9.2 Bodenschutz

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist vor Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Für Auffüllungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (Unterboden) zu verwenden. Die bautechnische Eignung des Materials ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

### 1.9.3 Leuchtmittel

Es sind Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und warmem Licht (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen) für Leuchten zu verwenden, die für die Außenbeleuchtung sowie in den öffentlichen Verkehrsflächen eingesetzt werden.

## 1.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünflächen ist je angefangene 12 m ein Baum gemäß Pflanzliste (s. A - 4 Hinweise) zu pflanzen und zu unterhalten. Der Abstand der Bäume untereinander soll ca. 12m betragen. Nach Süden Richtung Feldflur ist zwischen den Bäumen eine dichte Randbepflanzung mit Sträuchern gemäß Pflanzliste (s. A - 4 Hinweise) anzulegen und zu unterhalten.

Alle sonstigen nicht bepflanzten Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die angepflanzten Bäume sind bei Abgang durch gleichwertige Bäume zu ersetzen. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

Alle vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Verkehrs- und Hochbaumaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen.

#### **1.11 Flächen für Stützbauwerke zur Herstellung öffentlicher Erschließungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Flächen für Fundamente von Stützbauwerken, welche in die privaten Grundstücke ragen, sind von den Grundstückseigentümern entlang der Grundstücksgrenzen entschädigungslos zu dulden.

#### **1.12 Maßnahmen oder Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Die im Abschnitt 1.10 festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden als Maßnahmen zum Ausgleich der im Sinne des § 1a BauGB nach § 9 Abs.1a BauGB festgesetzt.

Auf der Ausgleichsfläche am östlichen Rand des Bebauungsplangebietes ist eine Streuobstwiese durch Anpflanzung regionaltypischer Obstbaumarten und Ansaat einer artenreichen Wiese anzulegen und extensiv zu nutzen bzw. zu pflegen. Zur Gewerbefläche hin ist eine dichte Strauchpflanzung gemäß Pflanzliste (s. A - 4 Hinweise) anzulegen.