

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 GE 1 Gewerbegebiet 1

§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO

Im festgesetzten GE 1 Gebiet sind **allgemein** zulässig:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
Anlagen für sportliche Zwecke,
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
Einzelhandelsbetriebe mit nachfolgend aufgeführten nicht zentrenrelevanten Sortimenten:

*Lampen/Leuchten
Unterhaltungselektronik,
Elektrogroß- und Kleingeräte, sonstiger Elektrobedarf
Computer/-zubehör
Angelbedarf
Musikinstrumente und –zubehör
Tierfutter und sonstiger Zoobedarf
Wohnmöbel, Antiquitäten
Haus- und Heimtextilien
Teppiche, Bodenbeläge
Autoteile
Sonstiger Do-it-Yourself-Bedarf (Baumarktartikel)
Gartenbedarf
Kinderwagen*

Ausnahmsweise zulässig sind auch zentrenrelevante Randsortimente mit einer inhaltlichen Verwandtschaft zum Hauptsortiment bis zu einem Anteil von 10 % der Verkaufsfläche des Hauptsortimentes.

Ausgeschlossen sind:

Einzelhandelsbetriebe mit nachfolgend aufgeführten zentrenrelevanten Sortimenten:

*Nahrungs- und Genussmittel,
Blumen
Drogeriewaren, Parfümeriewaren
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
Uhren, Schmuck, Geschenkartikel
Hausrat
Wohnaccessoires
Telekommunikationsbedarf
Spielwaren
Fahrräder und -zubehör
Sportbedarf*

*Bücher, Zeitschriften
Papier/Büro/Schreibwaren
Foto/Film
Handarbeitsbedarf
Sonstige Hartwaren*

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Bau- und Gartenbedarf
Bordellbetriebe
Vergnügungsstätten
Lagerplätze
Tankstellen

1.2 GE 2 Gewerbegebiet 2

§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO

Im festgesetzten GE 2 Gebiet sind **allgemein** zulässig

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
Tankstellen,
Anlagen für sportliche Zwecke
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (s. Ziffer 1.1),
zentrenrelevante Randsortimente mit einer inhaltlichen Verwandtschaft zum Hauptsor-
timent bis zu einem Anteil von 10 % der Verkaufsfläche des Hauptsortimentes,
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und
Betriebsleiter, sofern diese mit der gewerblichen Hauptnutzung eine bauliche Einheit
bilden.

Ausgeschlossen sind:

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (s. Ziffer 1.1),
Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Bau- und Gartenbedarf,
Bordellbetriebe,
Vergnügungsstätten,
Lagerplätze.

1.3 GE 3 Gewerbegebiet 3

§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO

Im festgesetzten GE 3 Gebiet sind **allgemein** zulässig:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
Tankstellen
Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (s. Ziffer 1.1),

Zentrenrelevante Randsortimente mit einer inhaltlichen Verwandtschaft zum Hauptsortiment bis zu einem Anteil von 10 % der Verkaufsfläche des Hauptsortimentes, Verkaufseinrichtungen mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m², wenn sie nicht mit Waren und Gütern des periodischen (täglichen) Bedarfs handeln und wenn sie in einem räumlichen, funktionalen und produktionsbezogenen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern diese mit der gewerblichen Hauptnutzung eine bauliche Einheit bilden.

Ausgeschlossen sind:

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (s. Ziffer 1.1), Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Bau- und Gartenbedarf, Bordellbetriebe, Vergnügungsstätten,

1.4 GE 4 Gewerbegebiet 4

§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO

Im festgesetzten GE 4 Gebiet sind **allgemein** zulässig:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (s. Ziffer 1.1), zentrenrelevante Randsortimente mit einer inhaltlichen Verwandtschaft zum Hauptsortiment bis zu einem Anteil von 10 % der Verkaufsfläche des Hauptsortimentes, Verkaufseinrichtungen mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m², die mit Waren und Gütern des periodischen (täglichen) Bedarfs handeln, wenn sie in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern diese mit der gewerblichen Hauptnutzung eine bauliche Einheit bilden.

Ausgeschlossen sind:

Lagerplätze
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (s. Ziffer 1.1),
Bordellbetriebe,
Vergnügungsstätten,

1.5 Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel „Baumarkt“

§ 11 Abs.1 u. 3 BauNVO

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes für Bau- und Gartenbedarf.

Zulässig sind:

ein SB -Bau- und Gartenfachmarkt
Lagerflächen für Baustoffe und Gartenbedarf

Der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente im Bau- und Gartenfachmarkt darf maximal 10 % der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche betragen.

Eine interne Verbindung zwischen dem Bau- und Gartenfachmarkt und den angrenzenden Fachmärkten des sonstigen Sondergebietes „Fachmärkte“ (Ziffer 1.6) ist zulässig.

1.6 Sonstiges Sondergebiet „Fachmärkte“

§ 11 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Fachmärkten mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Zulässig sind:

ein Tierfachmarkt für Tiernahrung und Tierpflege,
ein Möbeldiscountmarkt für Möbel und Einrichtungszubehör,
ein Fachmarkt für Angelbedarf
zentrenrelevante Randsortimente bis maximal 10% der jeweiligen Verkaufsfläche.

Die Fachmärkte sind insgesamt durch zumindest zwei Eingänge zu erschließen. Die Verkaufsfläche darf jeweils 600 m² nicht überschreiten. Eine interne Verbindung der Fachmärkte untereinander und zum angrenzenden sonstigen Sondergebiet großflächiger Einzelhandel „Baumarkt“ (Ziffer 1.5) ist zulässig.

2. Überschreitungen der zulässigen GR durch Stellplätze, ihre Zufahrten und Nebenanlagen

§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

2.1 Im festgesetzten Sondergebiet „Baumarkt“ darf die zulässige Grundfläche (GR) der Hauptnutzung durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen um maximal 5650 m² überschritten werden.

2.2 Im festgesetzten Sondergebiet „Fachmärkte“ darf die zulässige Grundfläche (GR) der Hauptnutzung durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen um maximal 2800 m² überschritten werden.

3. Nebenanlagen

§ 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO

3.1 Die Errichtung von Nebenanlagen ist nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen als Nebenanlagen ist in den Baufeldern zwischen dem westlichen öffentlichen Grünzug und dem Ostring ausgeschlossen.

4. Höhe baulicher Anlagen

§ 18 Abs.1 BauNVO

- 4.1 Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich auf die Oberkante Gehweg des angrenzenden Straßenabschnittes.
- 4.2 Die Firsthöhe (FH) ist der höchste Punkt der Dachhaut.
- 4.3 Die festgesetzte Traufhöhe (TH) ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut.

5. Pflanzgebote für Bäume und Sträucher

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. b BauGB

- 5.1 Bei Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind standortgerechte Laubbäume - entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation - zu verwenden.
Empfohlene Pflanzgröße = Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, aus extra weitem Stand, mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 18-20 cm.
- 5.2 Bei der Bepflanzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte Laubgehölze - entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation - zu verwenden.
Empfohlene Pflanzgröße bei Baumarten = Heister, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe: 150 - 200 cm; empfohlene Pflanzgröße bei Straucharten = Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe: 60 - 100 cm. Pro Quadratmeter ist 1 Pflanze zu setzen
- 5.3 Entlang den Erschließungsstraßen sind die privaten Grundstücksflächen mit Ausnahme der Grundstückszufahrten in einer Tiefe von 3,00 m, gemessen ab der Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche gärtnerisch anzulegen.
- 5.4 Grundstücksgrenzen, die nicht an festgesetzte Gehölzstreifen grenzen sind mit mindestens 2-reihigen Pflanzstreifen von 3,00 m Breite aus standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen.
Empfohlene Pflanzgröße bei Baumarten = Heister, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe: 150 - 200 cm; empfohlene Pflanzgröße bei Straucharten = Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe: 60 - 100 cm. Pro Quadratmeter ist 1 Pflanze zu setzen
- 5.5 Auf Stellplatzanlagen ist je 3 Stellplätze ein großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25a u. b BauGB

- 6.1 Die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bezeichneten öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu gestalten. Dazu gehören die Ansaat mit standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischungen und die Pflanzung standortgerechter Baum- und Straucharten - entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation. Zulässig ist in den Parkanlagen die Ausbildung von Unterhaltungstreifen an Gewässern (z.B. als Schotterrasen mit entsprechendem Auf- und Unterbau), die Anlage von wassergebundenen Wegeflächen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 84 LBO

1. Einfriedungen

Bei Einzäunungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen muß der Zaun innerhalb der anzulegenden Pflanzstreifen liegen.

2. Werbeanlagen

2.1 Innerhalb der festgesetzten Zone zur Begrenzung von Werbeanlagen gilt:

- Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) an den Gebäuden sind nur bis zu einer Größe von maximal 10 % der zur B 5 bzw. zur L 7 orientierten Gebäudefassaden zulässig.
- Je Grundstück ist die Anzahl der freistehenden Werbeanlagen mit Ausnahme von Fahnenmasten auf eine begrenzt. Die Werbeflächen je Werbeanlage dürfen eine Flächengröße von insgesamt 10 m² nicht überschreiten. Die bauliche Höhe der Werbeanlage darf maximal 10 m über fertig gestelltem Gelände betragen.

2.2 Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem und/oder reflektierendem Licht sind im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.