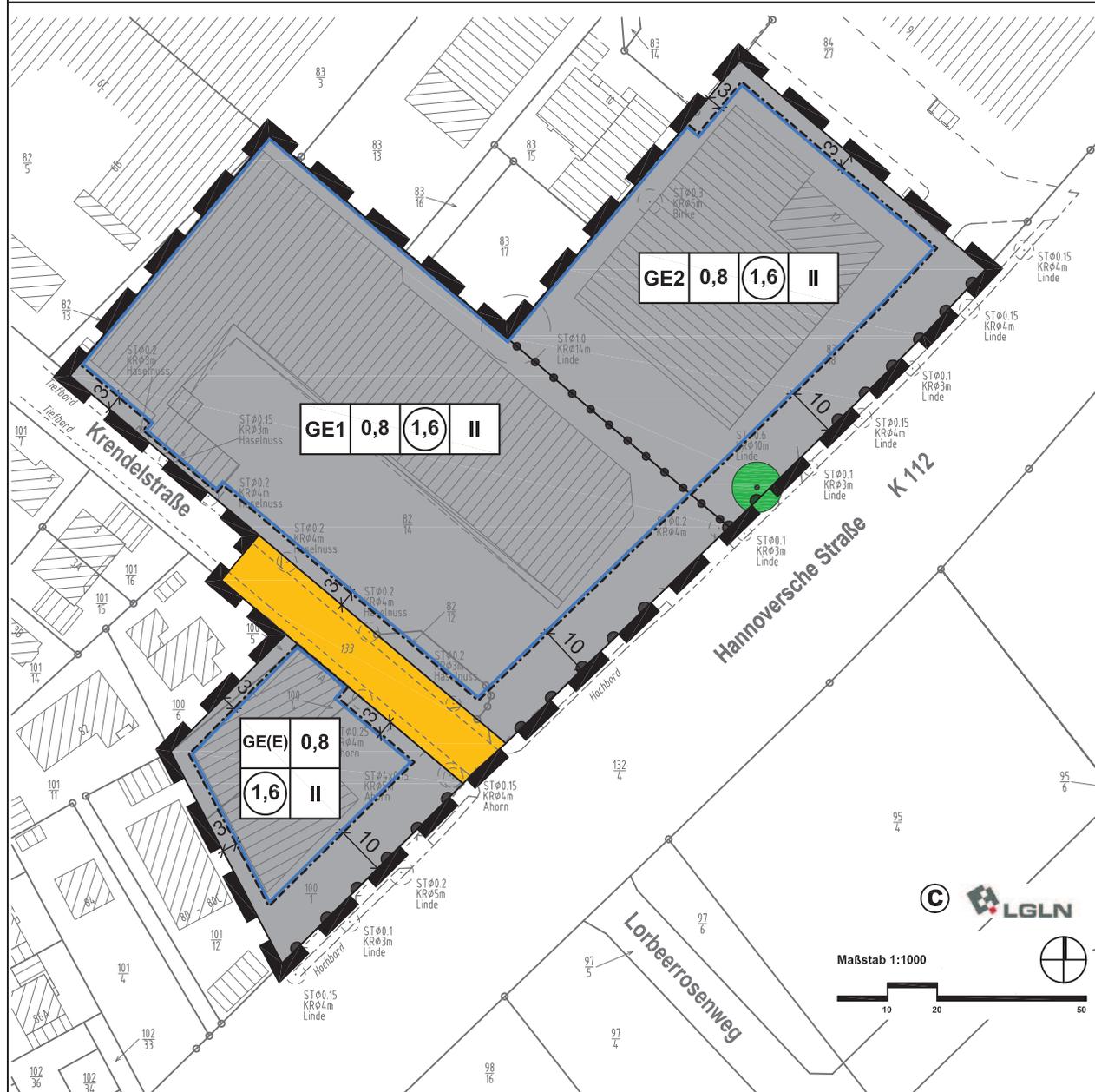


# Planzeichnung



## Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4, 5 PlanZV)

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

**GE1** Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)  
Zahlenangabe für Zuordnung textlicher Festsetzungen  
(Einschränkungen gemäß § 1 Abs. 1, 2 und 4 textliche Festsetzungen)

**GE(E)** eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)  
(Einschränkungen gemäß § 1 Abs. 1 - 4 textliche Festsetzungen)

**0,8** Grundflächenzahl (GRZ)  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

**1,6** Geschossflächenzahl (GFZ)  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 Abs. 2 BauNVO)

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

### 2. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

### 3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenverkehrsfläche

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### 4. Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

 zu erhaltender Baum

### 5. sonstige Planzeichen

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb von Baugebieten

 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Textliche Festsetzungen

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

#### (1) Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 und im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe **allgemein** nur mit folgenden nicht zentrenrelevanten Warengruppen zulässig:

Möbel (inkl. Büro- und Küchenmöbel); Büromaschinen; Bettwaren, Matratzen; Bodenbeläge, Teppiche; Bad- und Sanitäreinrichtungen; Bauelemente, Baustoffe; Brennstoffe, Mineralöl-erzeugnisse; Eisenwaren, Beschläge; Elektroinstallationsmaterial; Farben, Lacke; Fliesen; Tapeten; Gartenhäuser, Gartengeräte und Gartenmöbel; Holz; Kamine und Kachelöfen; KFZ- und Motorradzubehör (inkl. Funktionsbekleidung); Maschinen und Werkzeuge; Pflanzen und Sämereien, Pflanzgefäße; Rollläden und Markisen; Babyhartwaren (Kindersitze und Kinderwagen); Camping- und Outdoorartikel (u.a. Zelte, Tische, Stühle etc. ; jedoch nicht: Bekleidung); Waffen, Angler- und Jagdbedarf (ausgenommen Bekleidung); Fahrräder und Zubehör; Elektrogroßgeräte (sog. weiße Ware); Zoologischer Bedarf.

Randsortimente anderer Warengruppen sind bis zu einem Anteil von 10% der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebes zulässig.

Ausnahmsweise zugelassen werden können Einzelhandelsbetriebe mit von Satz 1 abweichenden Sortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup> je Einzelhandelsbetrieb, soweit die Fläche im Bestand bereits durch Einzelhandelsbetriebe mit von Satz 1 abweichenden Sortimenten genutzt wird (Angaben zum Bestand vgl. Begründung).

#### (2) Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird festgesetzt, dass:

der durch rechtsverbindlichen Vorbescheid genehmigte Lebensmittel Discountmarkt\* mit einer Verkaufsfläche von 1.195 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im GE 1 Gebiet einen erweiterten Bestandsschutz genießt. Änderungen und Erneuerungen dieses Betriebes sind **allgemein** zulässig. Nutzungsänderungen und jegliche Erweiterungen über die genehmigte Verkaufsfläche von 1.195 m<sup>2</sup> hinaus sind jedoch unzulässig.

#### (3) Eingeschränkte Gewerbegebiete

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE(E) nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen in den angrenzenden Gebieten nicht wesentlich stören. (zulässiger Störgrad gemäß § 6 BauNVO)

#### (4) Gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten einschließlich Betrieben nach § 33i der Gewerbeordnung (Spielhallen und ähnliche Unternehmen) sowie Bordelle im gesamten Plangebiet unzulässig sind.

#### (5) Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe in Geschossebenen oberhalb des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoss) unzulässig sind.

### § 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB )

Die Höhe baulicher Anlagen darf 12,0 Meter gemessen über der mittleren Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenverkehrsflächen gemessen an der Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten.

### § 3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

#### (1) Der in der Planzeichnung festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Anpflanzung gleicher Baumart zu ersetzen.

#### (2) Auf Stellplatzanlage ist je angefangene 6 Stellplätze ein einheimischer standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

\* Lebensmittel - Discountmarkt im Sinne dieser Satzung ist ein Einzelhandelsbetrieb, dessen Sortiment aus maximal 2000 Artikeln besteht und zu mindestens 90% die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Kosmetik, Getränke, Drogerieartikel und Parfümerie umfasst.