

## **B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - § 9 Abs. 1 BauGB**

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

##### **1.1 Mischgebiet – MI gemäß (§ 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)**

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

##### **1.1.1 Zulässig sind vorbehaltlich der im Folgenden ausgeschlossenen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:**

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

##### **1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:**

1. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gem. Festsetzung Nr. 1.4 auch mit Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente gem. Festsetzung Nr. 1.4 als Randsortimente, wenn sie branchenüblich sind und nicht mehr als 10% der Gesamtverkaufsfläche ausmachen
2. Betriebe des Handwerks mit untergeordneten Verkaufsflächen für selbst hergestellte oder eingekaufte Waren (Handwerkerprivileg); dies gilt jedoch nicht für das Lebensmittelhandwerk (z.B. Bäcker, Metzger, Konditor)

##### **1.1.3 Nicht zulässig sind:**

1. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Festsetzung Nr. 1.4
2. Vergnügungsstätten
3. Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEx) § 8 BauNVO i.V. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2.1 Zulässig sind vorbehaltlich der im Folgenden ausgeschlossenen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke in den Baugebietsteilen, die von Steinzeugstraße (L597), Saarburger Ring, Pfalzburger Straße und Metzger Straße begrenzt werden

1.2.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gem. Festsetzung Nr. 1.4 auch mit Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente gem. Festsetzung Nr. 1.4 als Randsortimente, wenn sie branchenüblich sind und nicht mehr als 10% der Gesamtverkaufsfläche ausmachen
2. Betriebe des Handwerks mit untergeordneten Verkaufsflächen für selbst hergestellte oder eingekaufte Waren (Handwerkerprivileg); dies gilt jedoch nicht für das Lebensmittelhandwerk (z.B. Bäcker, Metzger, Konditor)
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wenn ein Erfordernis aus betrieblichen Gründen nachgewiesen wird

1.2.3 Nicht zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution
2. Sonstige Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
3. Tankstellen
4. Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke
5. Vergnügungsstätten
6. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Festsetzung Nr. 1.4

### 1.3 Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO i.V. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

#### 1.3.1 Zulässig sind vorbehaltlich der im Folgenden ausgeschlossenen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke in den Baugebietsteilen, die von Steinzeugstraße (L597), Saarburger Ring, Pfalzburger Straße und Metzger Straße begrenzt werden

#### 1.3.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gem. Festsetzung Nr. 1.4 auch mit Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente gem. Festsetzung Nr. 1.4 als Randsortimente, wenn sie branchenüblich sind und nicht mehr als 10% der Gesamtverkaufsfläche ausmachen
2. Betriebe des Handwerks mit untergeordneten Verkaufsflächen für selbst hergestellte oder eingekaufte Waren (Handwerkerprivileg); dies gilt jedoch nicht für das Lebensmittelhandwerk (z.B. Bäcker, Metzger, Konditor)
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wenn ein Erfordernis aus betrieblichen Gründen nachgewiesen wird
4. Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke
5. Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke in den Baugebietsteilen, die nicht der Festsetzung unter Nr. 1.3.1 (4.) unterfallen
6. Vergnügungsstätten mit Ausnahme der unter Nr. 1.3.3 genannten

#### 1.3.3 Nicht zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution,
2. Vergnügungsstätten aus den Bereichen Glücksspiel, Wetten und Erotik
3. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Festsetzung Nr. 1.4

## 1.4 Regelung zur Zentrenrelevanz von Sortimenten

### 1.4.2 Zentrenrelevant sind die folgenden Sortimente:

#### sonstige zentrenrelevante Sortimente

- Bastel- und Geschenkartikel
- Briefmarken
- Campingartikel
- Elektrokleingeräte
- Foto, Video
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haushaltswaren/ Bestecke
- Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen
- Leder- und Kürschnerwaren
- Nähmaschinen
- Sanitätswaren
- Schuhe und Zubehör
- Sportartikel einschl. Sportgeräte
- Uhren
- Waffen, Jagdbedarf
- Bekleidung aller Art
- Bücher
- Computer, Kommunikationselektronik
- Fahrräder und Zubehör
- Gardinen und Zubehör
- Haus-, Heimtextilien, Stoffe
- Kosmetika und Parfümerieartikel
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
- Musikalien
- Optik und Akustik
- Schmuck, Gold- und Silberwaren
- Spielwaren
- Tonträger
- Unterhaltungselektronik und Zubehör

#### nahversorgungsrelevante Sortimente

- (Schnitt-)Blumen
- Nahrungs-/ Genussmittel
- Pharmazeutika
- Zeitungen/ Zeitschriften
- Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel
- Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
- Reformwaren

### 1.4.3 Nicht-zentrenrelevant sind die folgenden Sortimente:

- Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
- Büromaschinen (ohne Computer)
- Erde, Torf
- Farben und Lacke
- Gartenhäuser, -geräte
- Holz
- Küchen (inkl. Einbaugeräte)
- Möbel (inkl. Büromöbel)
- Rollläden und Markisen
- Zäune
- Zooartikel - Tiermöbel und Lebewesen
- Bauelemente, Baustoffe
- Beschläge, Eisenwaren
- Boote, Bootszubehör
- Elektrogroßgeräte
- motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
- Fliesen
- Herde und Öfen
- Installationsmaterial
- Matratzen
- Pflanzen und Gefäße
- Werkzeuge
- Zooartikel - Tiernahrung und Zubehör

## **2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 2.1 Nach § 22 Abs. 4 BauNVO können Gebäude bis zu 2 Vollgeschossen bzw. bis zu 8,00 m Höhe an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen errichtet werden.
- 2.2 Wird nicht an eine solche Grenze gebaut, müssen Gebäude einen Abstand von 6,00 m einhalten.
- 2.3 Sofern jedoch mit 2-geschossigen Gebäuden auf den Nachbargrundstücken mindestens ein Grenzabstand von 3,00 m eingehalten wird oder ist, genügt auch auf dem Baugrundstück ein Grenzabstand von 3,00 m.
- 2.4 Ausschließlich im Bereich nördlich der festgesetzten Fläche für Bahnanlagen und westlich der Pfalzburger Straße sind bei Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen bzw. über 8,00 m Höhe nach dem zweiten Vollgeschoss in den Fällen gem. Nr. 2.1 und Nr. 2.3 mindestens die Grenzabstände der Landesbauordnung (LBO), im Falle gem. Nr. 2.2 zusätzlich zu dem Grenzabstand von 6,00 m ein weiterer Grenzabstand von 1,50 m je Vollgeschoss einzuhalten.

## **3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

- 3.1 Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung innerhalb der Sichtwinkel gem. Planzeichnung darf die Höhe von max. 0,80 m nicht überschreiten.
- 3.2 Je angefangene 5 oberirdische, nicht überdachte Pkw-Stellplätze ist mindestens ein großkroniger standortheimischer Hochstammlaubbaum I. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, 3-4 x verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Alternativ ist je 4 Stellplätze die entsprechende Pflanzung von mindestens einem Baum II. Ordnung der genannten Qualität möglich. Die genannten Arten der nachfolgenden Auswahlliste sind auch in Sorten zulässig.

### I. Ordnung

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platophyllus
Trauben-Eiche	Quercus petraea

### II. Ordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Apfel	Malus spec.
Kirsche, Pflaume	Prunus spec.
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia

- 3.3 Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 15 Grad Neigung sind die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden, Garagen und Carports extensiv mit einer belebten Substratschicht von mindestens 10 cm Aufbauhöhe mit Regenwasseranstau in der Drainschicht und ohne zusätzliche Bewässerung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachflächen sind auch zu begrünen, wenn auf ihnen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden.