

B BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 42.11.2 ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 42.11 „Fahrlachgebiet“ ausschließlich bezüglich der Art der baulichen Nutzung. Ansonsten gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42.11 „Fahrlachgebiet“.

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO

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

(1) Im **Teilbereich A** sind vorbehaltlich der im Folgenden ausgeschlossenen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 8 Abs. 2 BauNVO):

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 BauNVO):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten mit Ausnahme der unten genannten ausgeschlossenen Betriebstypen.
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Festsetzung Nr. 1.2 „Regelung zur Zentrenrelevanz von Sortimenten“,
- Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.2 „Regelung zur Zentrenrelevanz von Sortimenten“ als Randsortimente zulässiger Einzelhandelsbetriebe, wenn sie branchenüblich sind und nicht mehr als 10% der Gesamtverkaufsfläche ausmachen,
- Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben für selbst hergestellte oder eingekaufte Waren auf einer untergeordneten Fläche. Die Verkaufsfläche wird dabei auf 10% der Betriebsfläche, jedoch nicht mehr als max. 50 qm beschränkt.
- der Versorgung des Gebiets dienende kleine Verkaufsstellen auch mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Festsetzung Nr. 1.2 „Regelung zur Zentrenrelevanz von Sortimenten“ mit einer Verkaufsfläche von max. 50 qm.

Nicht zulässig sind (gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Beherbergungsbetriebe,
- Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution,
- Vergnügungsstätten aus den Bereichen Glücksspiel, Wetten und Erotik,
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Festsetzung Nr.°1.2 „Regelung zur Zentrenrelevanz von Sortimenten“.

(2) Im **Teilbereich B** sind vorbehaltlich der im Folgenden ausgeschlossenen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 8 Abs. 2 BauNVO):

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Beherbergungsbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten mit Ausnahme der unten genannten ausgeschlossenen Betriebstypen.
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Festsetzung Nr. 1.2 „Regelung zur Zentrenrelevanz von Sortimenten“,
- Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.2 „Regelung zur Zentrenrelevanz von Sortimenten“ als Randsortimente zulässiger Einzelhandelsbetriebe, wenn sie branchenüblich sind und nicht mehr als 10% der Gesamtverkaufsfläche ausmachen,
- Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben für selbst hergestellte oder eingekaufte Waren auf einer untergeordneten Fläche. Die Verkaufsfläche wird dabei auf 10% der Betriebsfläche, jedoch nicht mehr als max. 50 qm beschränkt.
- der Versorgung des Gebiets dienende kleine Verkaufsstellen auch mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Festsetzung Nr. 1.2 „Regelung zur Zentrenrelevanz von Sortimenten“ mit einer Verkaufsfläche von max. 50 qm.

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

- Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution,
- Vergnügungsstätten aus den Bereichen Glücksspiel, Wetten und Erotik,
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Festsetzung Nr.°1.2 „Regelung zur Zentrenrelevanz von Sortimenten“.

1.2 Regelung zur Zentrenrelevanz von Sortimenten

Zentrenrelevant sind die folgenden Sortimente:

1.2.1 Sonstige zentrenrelevante Sortimente

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

1.2.2 Nahversorgungsrelevante Sortimente

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

1.2.3 Nicht-zentrenrelevant sind die folgenden Sortimente:

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