

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen	(§ 9 BauGB)
-----------	---	--------------------

Die planungsrechtlichen Festsetzungen beruhen auf § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619); der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions erleichterungs- und Wohnbaurandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58).

1.	Art der baulichen Nutzung	(§ 9 [1] Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 – 15 BauNVO)
-----------	----------------------------------	--

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1.1 Im Gewerbegebiet sind folgende Anlagen und Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

1.1.2 Einzelhandelsbetriebe können nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ein unmittelbarer Zusammenhang zu einem Gewerbebetrieb oder einem Handwerksbetrieb in räumlicher, wirtschaftlicher oder betriebsstruktureller Hinsicht besteht und die Einzelhandelstätigkeit nur untergeordnete Bedeutung hat (§ 1 Abs.5 und Abs.9) BauNVO).

1.1.3 Im Gewerbegebiet sind folgende Anlagen und Nutzungen nicht zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

1.2 Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

1.2.1 Im Industriegebiet sind folgende Anlagen und Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),

1.2.2 Einzelhandelsbetriebe können nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ein unmittelbarer Zusammenhang zu einem Gewerbebetrieb oder einem Handwerksbetrieb in räumlicher, wirtschaftlicher oder betriebsstruktureller Hinsicht besteht und die Einzelhandelstätigkeit nur untergeordnete Bedeutung hat (§ 1 Abs.5 und Abs.9) BauNVO).

1.2.3 Im Industriegebiet sind folgende Anlagen und Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 [1] Nr. 1 und Nr. 2 BauGB) i. V. m. §§ 16, 18 BauNVO; § 31 [1] BauGB)

- 2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 durch die in § 19 [4] Satz 1 BauNVO genannten Anlagen gemäß § 19 [4] Satz 3 BauNVO nicht überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 [1] Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO)

- 3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 [4] BauNVO festgesetzt. Es sind Gebäude in offener Bauweise, auch mit einer Länge von mehr als 50 Metern, sowie Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 [1] Nr. 4 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)

- 4.1 Innerhalb der Baugebiete sind gemäß § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Stellplätze gemäß § 12 BauNVO dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 [1] Nr. 24 BauGB)

- 5.1 Werden, falls erforderlich, im weiteren Verfahren bis zur Entwurfsfassung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB ergänzt.

6. Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 [1] Nr. 25a und Nr. 25 b BauGB)

- 6.1 Werden, falls erforderlich, im weiteren Verfahren bis zur Entwurfsfassung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB ergänzt.