

Textliche Festsetzungen in der Fassung der 1. Änderung (geänderter Text *kursiv* - entfallender Text durchgestrichen)

Bauplanerische Festsetzungen

1. Art ~~und Maß~~ der baulichen Nutzung

1. 1 *eingeschränkte Gewerbegebiete GEE1 bis GEE3*

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten Verwaltungsgebäude i.S.d. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie Einzelhandelsbetriebe mit den innenstadtrelevanten Sortimentsgruppen Lebensmittel, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren, Foto, Optik, Zeitschriften/Zeitungen, Textilien, Schuh- und Lederwaren, Uhren, Schmuck, Spiel- und Sportartikel ~~ausgeschlossen~~ nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Mischformen von Einzelhandelsbetrieben und anderen gewerblichen Nutzungsformen, die im unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang zueinander stehen und deren Warensortimente sich im Herstellungsspektrum ihres ausgeübten Handwerks bzw. Gewerbes befinden und deren Verkaufsfläche gegenüber der Gesamtnutzfläche deutlich untergeordnet ist.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Einzelnen sind dies

- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke*
- *Vergnügungsstätten.*

1.2 *Erweiterter Bestandsschutz (Fremdkörperfestsetzung)*

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE 1 und GEE3 sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen baulichen Anlagen mit zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Erweiterungen, die mit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche einher gehen sind generell unzulässig.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE 1 und GEE3 sind nach Aufgabe der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes vorhandenen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzung künftig lediglich Nutzungen gemäß Ziffer 1.1 zulässig.

1.3 *Mischgebiet (MI)*

Im als Mischgebiet ~~ausgewiesenen~~ festgesetzten Gebiet sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 ~~BauNVO Tankstellen~~ und Nr. 8 ~~Vergnügungsstätten unter Anwendung von 5 bis 8 gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen~~ unzulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO ~~ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden in Anwendung des~~ sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ~~ausgeschlossen~~ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Einzelnen sind dies:

- *Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*
- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*
- *Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.*

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit den innenstadtrelevanten Sortimentsgruppen Lebensmittel, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren, Foto, Optik, Zeitschriften/Zeitungen, Textilien, Schuh- und Lederwaren, Uhren, Schmuck, Spiel- und Sportartikel ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind Mischformen von Einzelhandelsbetrieben und anderen gewerblichen Nutzungsformen, die im unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang zueinander stehen und deren Warensortimente sich im Herstellungsspektrum ihres ausgeübten Handwerks bzw. Gewerbes befinden und deren Verkaufsfläche gegenüber der Gesamtnutzfläche deutlich untergeordnet ist.

1.3 Immissionsschutz

~~2. Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des BImSchG gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB~~

~~Für weitere Gewerbeansiedlungen bzw. Nutzungsänderungen im Mischgebiet und im Gewerbegebiet sind die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel (LFSP) einzuhalten.~~

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass Vorhaben (Nutzungen und Betriebe) in den abgegrenzten Baugebietsflächen nur zulässig sind, wenn ihre Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente LEK_i gemäß DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten und nur Maschinen und Anlagen betrieben werden, die dem neuesten Stand der Lärmmaschinenteknik entsprechen. Die festgesetzten Emissionskontingente in dB(A)/m² beziehen sich jeweils auf die im Bebauungsplan durch sonstige Flächen oder durch Nutzungsartengrenze (Planzeichen 15.14. gemäß PlanZV) abgegrenzten Baugebietsflächen.

Mischgebiet MI	tags:	42,5 dB(A)/m ²
	nachts:	42,5 dB(A)/m ²
Gewerbegebiet GEe1	tags:	57,5 dB(A)/m ²
	nachts:	42,5 dB(A)/m ²
Gewerbegebiet GEe2	tags:	60 dB(A)/m ²
	nachts:	45 dB(A)/m ²
Gewerbegebiet GEe3	tags:	62,5 dB(A)/m ²
	nachts:	47,5 dB(A)/m ²

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben erfolgt nach DIN 45691: 2006-1 Abschnitt 5.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Zulässigkeitsvoraussetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel des Vorhabens den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Landschaftspflegerische Festsetzungen

1. Gehölzpflanzungen

Auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zeichnerisch festgesetzten Flächen entlang der Grenze zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Linden (*Tilia cordata*) in einem Abstand von ~~höchstens~~ 8 bis 15 m als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen, zu pflegen und ständig zu erhalten. Die Gehölzanpflanzungen können für notwendige Grundstückszufahrten in einer maximalen Breite von 8,0 m je Grundstück unterbrochen werden.

Auf den ~~privaten~~ gewerblich genutzten Grundstücken sind PKW-Stellplätze mit standortheimischen Laubbäumen 1. Ordnung zu überstellen. Dabei ist für je 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen, zu pflegen und ständig zu erhalten.