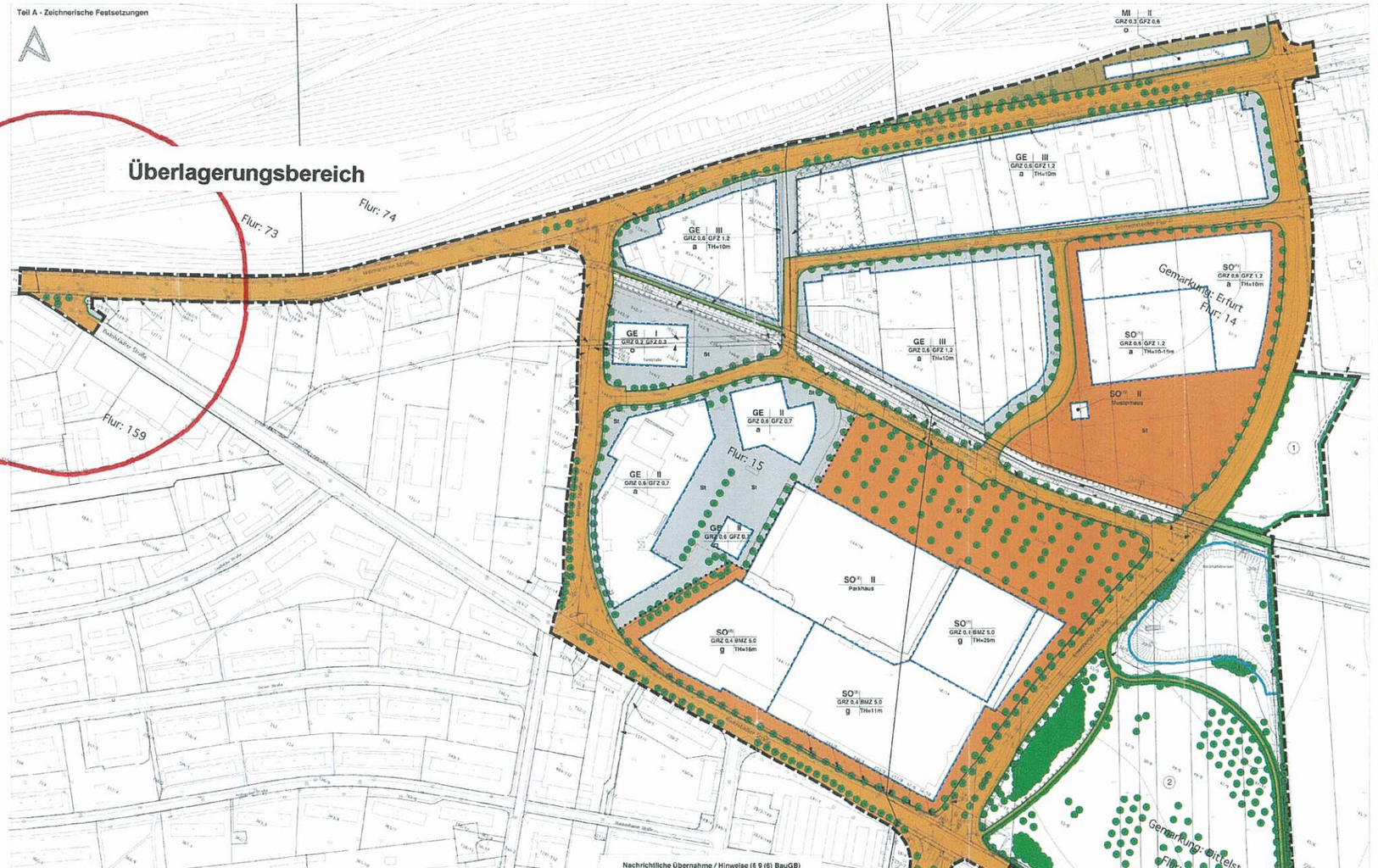
Teil A - Zeichnerische Festsetzungen



Festsetzungen durch Zeichnung u. Text gem. §§ 9 BauGB zu Teil A - Erklärung der zeichnerischen Festsetzungen

MI	Mischgebiet (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO)
GE	Gewerbegebiet (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO)
SO(GE)	Sondergebiet für großflächige handelsähnliche Betriebe (hier: Art der Betriebe) (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 11 (3) Satz 1 Nr. 3 BauNVO)
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert (Beispiel) (§ 16 (2) Nr. 3 und § 20 (1) BauNVO)
GRZ 0,5	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert (Beispiel) (§ 16 (2) Nr. 1 und § 19 (1) BauNVO)
GFZ 1,0	Geschoßflächenzahl GFZ als Höchstwert (Beispiel) (§ 16 (2) Nr. 2 und § 20 (2) BauNVO)
BMZ 3,0	Baumassenzahl BMZ als Höchstwert (Beispiel) (§ 16 (2) Nr. 3 und § 21 (1) BauNVO)
TH=10-15 m	Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstwert (Traufhöhe Beispiel) (§ 16 (2) Nr. 4 u. § 18 (1) BauNVO)
o	offene Bauweise (§ 22 (1) und (2) BauNVO)
g	geschlossene Bauweise (§ 22 (1) und (3) BauNVO)
a	abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
	nicht überbaubare Fläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 23 (3) BauNVO) Begrünung: § 23 (3) BauNVO
	überbaubare Fläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 23 (3) BauNVO)
St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB) Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB) Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen Verkehrsstraße, Gehweg Ein- und Ausfahrt Fuß- und Radweg / Verkehrsgrün
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Hochwasserrückhaltebecken (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB) Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 18a BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßn. für sehr Trockenbestützungen) (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
1	Mit Leitungsrechten zu belastende / belastete Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) 1) Anpflanzen von Bäumen, 2) Anpflanzen von Sträuchern
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung v. Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepfl. (§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB) 1) Erhalten vorh. Bäume, 2) Erhalten von Hecken und Gebüschen
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4), § 16 (5) BauNVO)
	Umgrenzung von Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 und (6) BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BPlanes (§ 9 (7) BauGB)

Beispiel/Erläuterung der "Nutzungsschablone":

Art der baulichen Nutzung	GE	II	Zahl d. Vollgeschosse
Grundflächenzahl	GRZ 0,4	GFZ 0,8	Geschoßflächenzahl
Bauweise	o	TH=12 m	Traufhöhe

Teil B - Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Als Art der baulichen Nutzung werden festgesetzt: MI (§ 6 Abs.(NVO); Gewerbegebiete (GE) (§ 8 BauNVO) und Sondergebiete (SO) (hier: (1) und (2)) (§ 11 BauNVO) festgesetzt.

Gemäß § 6 und § 8 (9) BauNVO und § 11 (3) Satz 1 Nr. 3 BauNVO festgesetzt:

Im MI-Gebiet: Vergnügungsstätten zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Im GE-Gebiet: Vergnügungsstätten zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Im SO(GE)-Gebiet: Anlagen für sportliche Zwecke und in Mischgebiet (§ 6 Abs. 2 Nr. 5) und andere Gewerbegebiete (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Nahrungsmittelhandwerk (Bäckereien, Konditoreien, Metzgereien) (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Anlagen für sportliche Zwecke und in Mischgebiet (§ 6 Abs. 2 Nr. 5) und andere Gewerbegebiete (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Nahrungsmittelhandwerk (Bäckereien, Konditoreien, Metzgereien) (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Im Gewerbegebiet auf Flur 14, Flurstücke 159/7, 154/4(1) und 3/3(3)/1/2 und Einzelhandelsbetriebe (§ 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) nur zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

Im Gewerbegebiet auf Flur 14, Flurstücke 159/7, 154/4(1) und 3/3(3)/1/2 und Einzelhandelsbetriebe (§ 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche 1.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) nicht überschreitet