

[illegible]

— (1) — (15)		Nummerierung gemäß Flächennutzungsverordnung	
(1.)		Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
		Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
		Neuansweisung Gewerbegebiet	
		Reduzierung des Gewerbegebiets GE 2.2	
		Industriegebiet	§ 9 BauNVO
		Neuansweisung Industriegebiet	
(2.)		Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,6		Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO
1,2		z. B. 0,6 Geschoßflächenzahl (GFZ)	§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO
5,0		z. B. 1,2 Baumstammszahl (BMZ)	§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 21 BauNVO
9		z. B. 5,0 Traufhöhe (TH)	§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO
II		z. B. 9 m Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO
(3.)		Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
		offene Bauweise	§ 22 BauNVO
		Baugrenze	§ 23 BauNVO
(5.)		Flächen für den überörtlichen Verkehr	
		Bahnanlagen	
(6.)		Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
		Straßenverkehrsflächen	
(7.)		Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB Abs. 6 BauGB
		Umgrenzung von Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
		Zweckbestimmung: Regentkaltbecken	
(8.)		Hauptversorgungsleitung	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
		unterirdische Gasleitung	
(13.)		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden	
		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Blumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB
		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB
		Erhaltung: Baum	
(15.)		Sonstige Planzeichen	
		Umgrenzung für Flächen von Nebengärten, Stollplätzen, Gärten und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
		Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze	§ 9 Abs. 7 BauGB
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maales der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
		Mit Grün-, Fahr- und Liegeflächen zu bebindende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
Hinweise ohne Normcharakter			
		Umgrenzung von Flächen mit Baubeschränkungen, z. B. a	
30,20		Gefällehöhen in Meter über HN	
79		Flurstücksbezeichnung	
		Flurstücksgrenzen	
		verbotene bauliche Anlagen	
		Füllkennern der Nutzungsabschlüsse	
	1 2	1. Art der Nutzung	
	3 4	2. Grundflächenzahl	
	5 6	3. Geschossflächenzahl	
		4. Zahl der Vollgeschosse oder Traufhöhe	
		5. Bauweise	
		6. Baumstammszahl	
		Freileitungsbereich	
50,0		Maßnahmen für die Vermahlung der zeichnerischen Festsetzungen, z. B. 50,0 (Angabe in Meter)	
31,6			

1. Zulässigkeit von Gewerbetrieben

In den Gebieten GE 3 und GE 4 ist ausschließlich die Errichtung von: nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, Geschäften, Büros- und Verwaltungsbetrieben, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für Auskünfte- und Beratungsdienste sowie für Beschäftigte der öffentlichen Verwaltung, des Gesundheitsweserts zugelassen und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, Anlagen für Wohnen, für kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

2. Stellplätze

Die Anlage von Stellplätzen ist nur innerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässige Festsetzungen zu Grundbesitzverhältnissen und hiervon ausgenommen. Die Befestigung von Stellplätzen darf nur mit einem Wasser- und luftdurchlässigen Aufbau erfolgen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen im Übrigen sowie Vorgegasse sind zulässig.

3. Erhaltung der zulässigen Geschäftsfäche

Die zulässige Geschäftsfäche darf in die Fläche unterhalb bestimmter notwendiger Stellplätze oder Gänge nicht hineinragen, so dass auf jeder 20 % der zulässigen Geschäftsfäche zu überschreiten.

4. Höhenlage der zulässigen Anlagen

In den Gebieten GE 3 bis GE 4 darf die Erdgeschossflächenhöhe die Oberkante der jeweils an das Baugrundstück angrenzenden und festgesetzten Straßenverkehrsfläche um max. 1,20 m überschreiten.

Die Ausmaßhöhe darf die Erdgeschossflächenhöhe der jeweils an das Baugrundstück angrenzende und festgesetzte Straßenverkehrsfläche um 1,50 m überschreiten.

5. Gebäudedächer

Der Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe ist die Oberkante der jeweils an das Baugrundstück angrenzenden und festgesetzten Straßenverkehrsfläche. Ausnahmefälle: Hochergänge und Sikanen dürfen die festgesetzte Traufhöhe 0,80 m überschreiten.

6. Nebenanlagen

Nebenanlagen, die der Versorgung der Gebäude mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (mit den Buchstaben A und B gekennzeichnet) sowie die Fläche zur Pflege und Erhaltung der Natur und Landschaft (mit den Buchstaben C1, C2, C3, C4, D, E, F, G1 und G2 gekennzeichnet) festgesetzten Bereichen. Dies gilt auch für fernmeldeelektrische Anlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien.

7. Abgrabungen

In den GE-Gebieten sind genehmigungspflichtige Abgrabungen nur zulässig für Kellerfundamenten, Kellerhörschächte, Kellerräume für die Flächen, auf denen notwendige Stellplätze angelegt werden. Für die Geländehöheoberfläche um 1,30 m oberhalb der Geländeoberfläche vor der Abgrabung ist die Abgrabungstiefe zu begrenzen. Der Böschungswinkel darf der Neigung von 30 % nicht überschreiten, Böschungsfüllungen sind darauf zu begründen.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den in der Gebietsplanung mit den Buchstaben "A" und "B" gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die folgenden Mindestanforderungen zu berücksichtigen und zu unterhalten. Fläche A: 2.850 Stiele, Bäume und Gehölze sowie Arealanteile (Bäume 1. Ordnung 150 Stiele, Bäume 2. Ordnung 480 Stiele, Gehölze 2.220 Stiele). Fläche B: 1.600 Stiele Bäume und Gehölze sowie Arealanteile (Bäume 1. Ordnung 120 Stiele, Bäume 2. Ordnung 400 Stiele, Gehölze 1.080 Stiele). Die in Gebietenplanung mit den Buchstaben "B" gekennzeichneten Flächen (Reignachbäume) kann für die auf der Fläche "A" festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen und Sträuchern verwendet werden, wenn die Gebietsplanung die Flächen "A" und "B" zusammengefasst hat. Der Rest der Fläche ist nicht eingeschrieben werden.

9. Maßnahmen zum Schutz vor Pilze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pilze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Sie sind vorwiegend zu entwickeln und zu pflanzen:

Die Flächen D, E, F, G1, G2, H1, H2, I1 und I14 sind als dichter Gehölzstreifen mit Bäumen und Sträuchern zu entwickeln und zu unterhalten. Die Flächen I1, I2, I3, I4 und I14 sind vollständig.

Die Flächen I1, I2, I3, I4 und I14 sind als Laubbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Fläche I14 ist vollständig mit Laubbäumen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

10. Für die Beplanung der Freiflächen sind standortgerechte, gebietsspezifische Bäume und Sträucher entsprechend der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Auf sämtliche Festsetzungen sind nur Bäume mit folgendem Mindestalter anrechenbar:

- 18 cm Durchmesser mindestens (1618 cm, innerhalb der Flächen für Maßnahmen sowie der Verkehrsflächen mindestens 1820 cm.

Für die Pflanzengruppen sowie die Pflanzliste von Sträuchern und Hecken folgen folgende Mindestanforderungen:

- Pflanzhöhe durchschnittlich 1,50 m, Wurzelstrecke pro qm -80 cm -120 cm Höhe, je nach Art.

11. Flächen zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche

Die Flächen zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten als Pflanzflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Mindestens 75 % der Pflanzung muß mit standortgerechten, gebietsspezifischen Gehölzen (Pflanzliste) durchgeführt werden. Die Pflanzung erfolgt zur Gliederung sind in einem Abstand von 10 m (Linden (Tilia cordata) in die Gehölzpflanzung zu integrieren.

12. Stellplatzanlagen

Stellplatzanlagen sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu gliedern, so und zu pflanzen. Anlagen mit mehr als 50 Stellplätzen sind zusätzlich in 4-qm große Pflanzzonen zu gliedern, so und zu pflanzen. Die Pflanzung ist zusammengefasst sind. Je 4 Stellplätze sind 100 qm hochgerechneter Laubbau gemäß Pflanzliste anzupflanzen.

13. Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünung von Haupt- und Nebengebäuden ohne Öffnungen mit mehr als 3 m Länge sind auf mindestens 50 % der Fassadenfläche mit Kletterpflanzen zu begrünen.

14. Nicht überbaute Grundstücksflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind mit standortgerechten und gebietsspezifischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Als Mindestanforderung ist in angrenzende 1.000 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbau zu pflanzen.

15. Gels, Fahr- und Leitungsrecht

Die Fläche G1, G2 mit einem Gels, Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Gewerbegebietes (GE) und mit einem Gels, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belegen.

16. Übernahme von Festsetzungen zur Änderung von rechtsverbindlichen Bauplanungen mit der Festsetzung

17. Erhaltung und Instandhaltung des Bauplanungen, Einzelhandels- der Stadt

18. Einschränkung der Zulässigkeit für Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten

Im Gewerbegebiet wird die regelmäßige Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Einzelhandelsbetriebe mit einem gemäß der festgesetzten Sortimentstabelle nicht zentralenvertriebsorientierten Sortiment.

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentralenvertriebsorientierten Sortiment, aber einem zentralenvertriebsorientierten Sortiment, regelmäßig zulässig, sofern das gemäß der festgesetzten Sortimentstabelle zentralenvertriebsorientierte Sortiment mehr als 10 % der Verkaufsfläche einnimmt.

Die Festsetzungen des Abs. 1 gelten nicht für Kioske, Trinkhallen, Bäckereien und Backshops. Diese kleinen Betriebe sind regelmäßig zulässig.

Im Gewerbegebiet sind an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von sonstigen Gewerbebetrieben (einschließlich Handwerksbetrieben) mit dem gemäß der festgesetzten Sortimentstabelle zentralenvertriebsorientierten Sortiment ausnahmsweise zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionellen Zusammenhang mit dem sonstigen Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsflächen nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche des sonstigen Gewerbebetriebs einnimmt.

Im Gewerbegebiet sind Tankstellenhöfen mit dem gemäß der festgesetzten Sortimentstabelle zentralenvertriebsorientierten Sortiment ausnahmsweise zulässig, wenn sie als Verkaufsstellen in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetriebe stehen.

[illegible]

Der vorliegende Baubestimmungswort wird auf der Grundlage der folgenden Gesetzes und Verordnungen erstellt:

§ 2 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), die durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2019 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist

§ 2 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2019 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

§ 2 Abs. 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 509) geändert worden ist

Bundesbaunutzungsengesetz vom 10. Juni 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2019 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist

Bundesbergbau- und Bergverwaltungs-Gesetz (BergBVG) vom 21.01.2013 (GVBl. I Nr. 3)

Bundesbergbau- und Bergverwaltungs-Verordnung (BergBVG-Verordn.) vom 11.02.2013; Nr. 16:05 0133 Nr. 21

Bundesbergbaubehördliche Bauordnung (BergBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016

[illegible]