

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Söflinger Straße - Kässbohrerstraße"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (GBl. I S. 1057)
DIE LANDESBAUORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO-BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. I S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. I S. 612)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1. Gewerbegebiet, eingeschränkt (§ 8 BauNVO i.V. m. § 1 Abs. 5, 6, 9 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, die das Wohnen nicht wesentlich stören und sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.1.1.2. Abweichend von § 8 Abs. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Bordelle einschließlich bordellartiger oder sonstiger Gewerbebetriebe mit dem Zweck der Anbahnung, Vermittlung oder Erbringung von Dienstleistungen sexuellen Charakters und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.
- Tankstellen

1.1.1.3. Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO wird Einzelhandel im eingeschränkten Gewerbegebiet generell ausgeschlossen.

Vom generellen Einzelhandelsausschluss bleiben gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausgenommen:

- Verkaufsstellen, die ihre Produkte nicht an private Endverbraucher sondern ausschließlich an Kunden aus dem Handwerk und anderen Betrieben des produzierenden Gewerbes verkaufen
- an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen für Waren aus eigener Produktion und für ergänzende Sortimente als deutlich untergeordneter Annex von Betrieben des Handwerks und anderen Betrieben des produzierenden Gewerbes

1.1.1.4. Die unter § 8 Abs. 3 Nr. 3 aufgeführte Ausnahme (Vergnügungsstätten) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.2. Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V. m. § 1 Abs. 5, 6, 7, 9 BauNVO)

1.1.2.1. Zulässig sind:

- Geschäfts- und Bürogebäude, Wohnnutzung ab 1.OG
- Einzelhandelsbetriebe, großflächiger Einzelhandelsbetrieb nur mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt / Nahversorgung bis zu einer Verkaufsfläche von max. 1.100 m²
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.2.1.1 In Bezug zu dem zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt / Nahversorgung bis zu einer Verkaufsfläche von max. 1.100 m² sind ausschließlich solche Betriebe zulässig, dass diese aufgrund ihrer betrieblichen und/oder städtebaulichen Situation nicht den mit der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO anvisierten Einzelhandelsbetrieben zuzuordnen sind. Dies ist gutachterlich nachzuweisen.

