



## Vorentwurf

# Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Firma Terex-Fuchs“,  
Gemeinde Bad Schönborn, Ortsteil Mingolsheim

## A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

#### **1.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

##### 1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen

**Zulässig sind alle im § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen.**

Es gilt folgende Einschränkung :

#### **Einzelhandelsbetriebe**

Im „Gewerbegebiet“ sind Einzelhandelsbetriebe mit einem Verkauf folgender nahversorgungs- bzw. zentren-relevanter Sortimente an Endverbraucher nicht zulässig :

- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Kosmetik
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- Baby-/Kinderartikel
- Unterhaltungselektronik/Computer
- Elektrohaushaltswaren
- Spielwaren und Sportartikel
- Haushaltswaren
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufseinrichtungen in Verbindung mit produzierenden Betrieben oder Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, soweit diese auf einer untergeordneten Betriebsfläche eingerichtet sind und die Gesamtverkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes werden außerdem die Zulässigkeit von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben sowie Erotik-Fachmärkten ausgeschlossen.

#### **Tankstellen**

Zulässig sind nur Betriebs-Tankstellen.

### 1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 8 (3) BauNVO)

#### **Vergnügungsstätten (§ 8 (3) 3. BauNVO)**

Die unter dem § 8 (3) 3. BauNVO genannte, ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) ist gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zugelassen.

#### **Wohnnutzung – § 8 (3) 1. BauNVO**

Zulässig ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter.  
Die maximal zulässige Wohnfläche wird auf 120 m<sup>2</sup> begrenzt.

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**

### **2.1. maximal zulässige Gebäudehöhe**

Die im „Gewerbegebiet“ maximal zulässige Gebäudehöhe ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Als oberer Bezugspunkt gilt die obere Dachbegrenzungskante (OK First bzw. OK Dachhaut). Die Höhenangabe erfolgt in ...m über Normalhöhennull (NHN).

Für Silos, Aufzugsschächte, Kamine, Kranbahnen, Filteranlagen u. ä. können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden.

Solar- und Photovoltaik-Anlagen auf baulichen Anlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten und sind auf der gesamten Dachfläche zulässig.

## **3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)**

Im ausgewiesenen „Gewerbegebiet“ wird die „abweichende Bauweise“ (§ 22 (4) BauNVO) festgesetzt. Diese ist definiert als die „offene Bauweise“ (§ 22 (2) BauNVO) mit der Abweichung, dass Gebäudelängen bis 280,00 m zulässig sind.

Wird durch das Anbringen einer Überdachung (ohne seitlich geschlossene Wandflächen) zwischen einzelnen Hauptbaukörpern die genannte maximal zulässige Gebäudehöhe überschritten, so ist dieses nur dann zulässig, wenn die Oberkante dieser Dachfläche eine Höhe von 111,50 m über Normalhöhennull ((NHN) nicht überschreitet.

## **4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)**

### **4.1. Beleuchtungsanlagen**

Für die Ausleuchtung der privaten Erschließungs- und Freiflächen ist eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung nach dem Stand der Technik (z. B. Natriumdampf-Niederdruck-Lampen, LED-Leuchtmittel, Bewegungsmelder u. ä.) vorzusehen.

Aufgestellt : Sinsheim, 04.03.2020 – GI/Ru

STERNEMANN  
UND GLUP   
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Klaus Detlev Hüge, Bürgermeister

Architekt