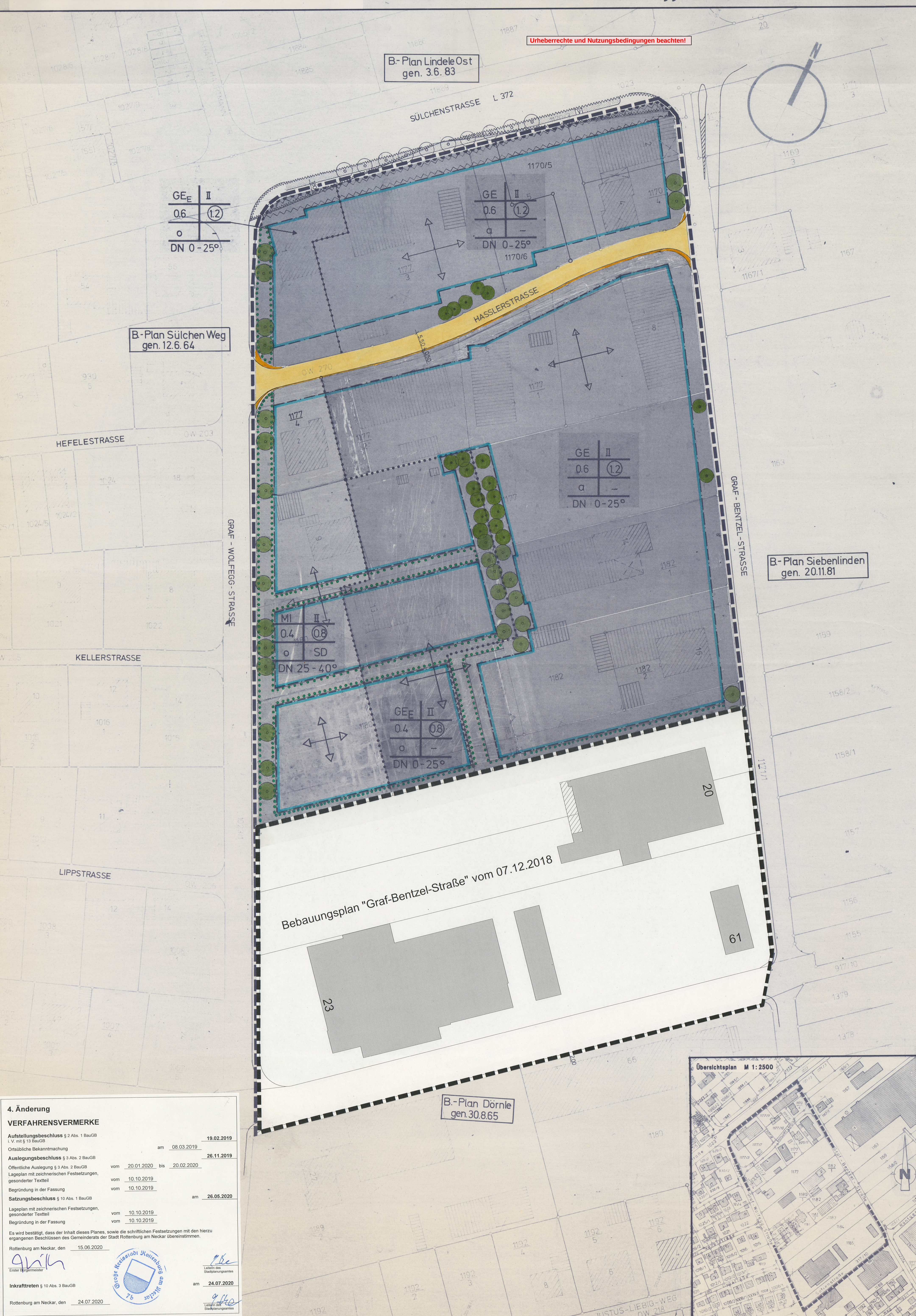




Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- GE Gewerbegebiet
- GE_E Gewerbegebiet (eingeschränkt)
- MI Mischgebiet

Mass der baulichen Nutzung

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 06 Grundflächenzahl
- 12 Geschöffflächenzahl

Bauweise

- a Abweichende Bauweise
- o Offene Bauweise
- DN Dachneigung
- SD Satteldach

Grenzen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Verkehrsflächen

- Gehweg/Schrammbord
- Fahrbahn

Grünflächen

- Zu erhaltende Einzelbäume
- Einzelpflanzgebot (landschaftsgebundene Gehölze)
- Verkehrsrgrün
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Festsetzungen

- Alternative Hauptfirstrichtung
- Stellung der Gebäudeaußenseiten
- Sichtschutzfläche
- Ein- und Ausfahrtverbot
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

BAUGEBIET	ZAHLE DER VOLLSCHOSSE
GRZ	GFZ
BAUWEISE	DACHNEIGUNG

Füllschema der Nutzungsschablone

Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft. (s. a. Pkt. III. Nr. 3)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:
In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt, die Änderungen sind blau markiert.
I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (s. 9 Abs. 1 BauNVO)

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

(s. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO; §§ 1 - 15 BauNVO)

MI = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
Vergnügungststätten sowie Bordelle und bordelhähnliche Betriebe sind unzulässig.

GE = Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6, 9 BauNVO

Allgemein zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig - ausgenommen folgende Branchen:
- Möbel (incl. Küchen)
- Büromöbel (incl. Büromaschinen)
- Elektroinstallationsbedarf
- Campingartikel (Möbel, Zubehör, Zelte)
- Teppiche und Fußbodenbeläge
- Gartenbedarf
- Baustoffe und Baumaterialien
- Werkzeuge und Maschinen
- Kfz und Motorräder einschließlich Zubehör und Ersatzteile
- Mineralölserzeugnisse und andere Heizmaterialien.

Die in § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahme: Anlagen können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke - und Nr. 3 - Vergnügungststätten sowie Bordelle und bordelhähnliche Betriebe sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

GE_E = eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5, 6, 9 BauNVO, in dem nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig - ausgenommen folgende Branchen:
- Möbel (incl. Küchen)
- Büromöbel (incl. Büromaschinen)
- Elektroinstallationsbedarf
- Campingartikel (Möbel, Zubehör, Zelte)
- Teppiche und Fußbodenbeläge
- Gartenbedarf
- Baustoffe und Baumaterialien
- Werkzeuge und Maschinen
- Kfz und Motorräder einschließlich Zubehör und Ersatzteile
- Mineralölserzeugnisse und andere Heizmaterialien.

Die in § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahme: Anlagen können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke - und Nr. 3 - Vergnügungststätten sowie Bordelle und bordelhähnliche Betriebe sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

GE_E = eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5, 6, 9 BauNVO, in dem nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig - ausgenommen folgende Branchen:
- Möbel (incl. Küchen)
- Büromöbel (incl. Büromaschinen)
- Elektroinstallationsbedarf
- Campingartikel (Möbel, Zubehör, Zelte)
- Teppiche und Fußbodenbeläge
- Gartenbedarf
- Baustoffe und Baumaterialien
- Werkzeuge und Maschinen
- Kfz und Motorräder einschließlich Zubehör und Ersatzteile
- Mineralölserzeugnisse und andere Heizmaterialien.

Die in § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahme: Anlagen können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke - und Nr. 3 - Vergnügungststätten sowie Bordelle und bordelhähnliche Betriebe sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

GE_E = eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5, 6, 9 BauNVO, in dem nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig - ausgenommen folgende Branchen:
- Möbel (incl. Küchen)
- Büromöbel (incl. Büromaschinen)
- Elektroinstallationsbedarf
- Campingartikel (Möbel, Zubehör, Zelte)
- Teppiche und Fußbodenbeläge
- Gartenbedarf
- Baustoffe und Baumaterialien
- Werkzeuge und Maschinen
- Kfz und Motorräder einschließlich Zubehör und Ersatzteile
- Mineralölserzeugnisse und andere Heizmaterialien.

Die in § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahme: Anlagen können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke - und Nr. 3 - Vergnügungststätten sowie Bordelle und bordelhähnliche Betriebe sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

GE_E = eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5, 6, 9 BauNVO, in dem nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig - ausgenommen folgende Branchen:
- Möbel (incl. Küchen)
- Büromöbel (incl. Büromaschinen)
- Elektroinstallationsbedarf
- Campingartikel (Möbel, Zubehör, Zelte)
- Teppiche und Fußbodenbeläge
- Gartenbedarf
- Baustoffe und Baumaterialien
- Werkzeuge und Maschinen
- Kfz und Motorräder einschließlich Zubehör und Ersatzteile
- Mineralölserzeugnisse und andere Heizmaterialien.

Die in § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahme: Anlagen können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke - und Nr. 3 - Vergnügungststätten sowie Bordelle und bordelhähnliche Betriebe sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

GE_E = eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5, 6, 9 BauNVO, in dem nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig - ausgenommen folgende Branchen:
- Möbel (incl. Küchen)
- Büromöbel (incl. Büromaschinen)
- Elektroinstallationsbedarf
- Campingartikel (Möbel, Zubehör, Zelte)
- Teppiche und Fußbodenbeläge
- Gartenbedarf
- Baustoffe und Baumaterialien
- Werkzeuge und Maschinen
- Kfz und Motorräder einschließlich Zubehör und Ersatzteile
- Mineralölserzeugnisse und andere Heizmaterialien.

Die in § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahme: Anlagen können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke - und Nr. 3 - Vergnügungststätten sowie Bordelle und bordelhähnliche Betriebe sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

GE_E = eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5, 6, 9 BauNVO, in dem nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig - ausgenommen folgende Branchen:
- Möbel (incl. Küchen)
- Büromöbel (incl. Büromaschinen)
- Elektroinstallationsbedarf
- Campingartikel (Möbel, Zubehör, Zelte)
- Teppiche und Fußbodenbeläge
- Gartenbedarf
- Baustoffe und Baumaterialien
- Werkzeuge und Maschinen
- Kfz und Motorräder einschließlich Zubehör und Ersatzteile
- Mineralölserzeugnisse und andere Heizmaterialien.

Die in § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahme: Anlagen können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke - und Nr. 3 - Vergnügungststätten sowie Bordelle und bordelhähnliche Betriebe sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

GE_E = eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5, 6, 9 BauNVO, in dem nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig - ausgenommen folgende Branchen:
- Möbel (incl. Küchen)
- Büromöbel (incl. Büromaschinen)
- Elektroinstallationsbedarf
- Campingartikel (Möbel, Zubehör, Zelte)
- Teppiche und Fußbodenbeläge
- Gartenbedarf
- Baustoffe und Baumaterialien
- Werkzeuge und Maschinen
- Kfz und Motorräder einschließlich Zubehör und Ersatzteile
- Mineralölserzeugnisse und andere Heizmaterialien.

Die in § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahme: Anlagen können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke - und Nr. 3 - Vergnügungststätten sowie Bordelle und bordelhähnliche Betriebe sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

GE_E = eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5, 6, 9 BauNVO, in dem nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig - ausgenommen folgende Branchen:
- Möbel (incl. Küchen)
- Büromöbel (incl. Büromaschinen)
- Elektroinstallationsbedarf
- Campingartikel (Möbel, Zubehör, Zelte)
- Teppiche und Fußbodenbeläge
- Gartenbedarf
- Baustoffe und Baumaterialien
- Werkzeuge und Maschinen
- Kfz und Motorräder einschließlich Zubehör und Ersatzteile
- Mineralölserzeugnisse und andere Heizmaterialien.

Die in § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahme: Anlagen können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke - und Nr. 3 - Vergnügungststätten sowie Bordelle und bordelhähnliche Betriebe sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

GE_E = eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5, 6, 9 BauNVO, in dem nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig - ausgenommen folgende Branchen:
- Möbel (incl. Küchen)
- Büromöbel (incl. Büromaschinen)
- Elektroinstallationsbedarf
- Campingartikel (Möbel, Zubehör, Zelte)
- Teppiche und Fußbodenbeläge
- Gartenbedarf
- Baustoffe und Baumaterialien
- Werkzeuge und Maschinen
- Kfz und Motorräder einschließlich Zubehör und Ersatzteile
- Mineralölserzeugnisse und andere Heizmaterialien.

Die in § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahme: Anlagen können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke - und Nr. 3 - Vergnügungststätten sowie Bordelle und bordelhähnliche Betriebe sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

GE_E = eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5, 6, 9 BauNVO, in dem nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig - ausgenommen folgende Branchen:
- Möbel (incl. Küchen)
- Büromöbel (incl. Büromaschinen)
- Elektroinstallationsbedarf
- Campingartikel (Möbel, Zubehör, Zelte)
- Teppiche und Fußbodenbeläge
- Gartenbedarf
- Baustoffe und Baumaterialien
- Werkzeuge und Maschinen
- Kfz und Motorräder einschließlich Zubehör und Ersatzteile
- Mineralölserzeugnisse und andere Heizmaterialien.

Die in § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahme: Anlagen können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke - und Nr. 3 - Vergnügungststätten sowie Bordelle und bordelhähnliche Betriebe sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

GE_E = eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5, 6, 9 BauNVO, in dem nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig - ausgenommen folgende Branchen:
- Möbel (incl. Küchen)
- Büromöbel (incl. Büromaschinen)
- Elektroinstallationsbedarf
- Campingartikel (Möbel, Zubehör, Zelte)
- Teppiche und Fußbodenbeläge
- Gartenbedarf
- Baustoffe und Baumaterialien
- Werkzeuge und Maschinen
- Kfz und Motorräder einschließlich Zubehör und Ersatzteile
- Mineralölserzeugnisse und andere Heizmaterialien.

Die in § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahme: Anlagen können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke - und Nr. 3 - Vergnügungststätten sowie Bordelle und bordelhähnliche Betriebe sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

GE_E = eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5, 6, 9 BauNVO, in dem nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig - ausgenommen folgende Branchen:
- Möbel (incl. Küchen)
- Büromöbel (incl. Büromaschinen)
- Elektroinstallationsbedarf
- Campingartikel (Möbel, Zubehör, Zelte)
- Teppiche und Fußbodenbeläge
- Gartenbedarf
- Baustoffe und Baumaterialien
- Werkzeuge und Maschinen
- Kfz und Motorräder einschließlich Zubehör und Ersatzteile
- Mineralölserzeugnisse und andere Heizmaterialien.

Die in § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahme: Anlagen können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke - und Nr. 3 - Vergnügungststätten sowie Bordelle und bordelhähnliche Betriebe sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

GE_E = eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5, 6, 9 BauNVO, in dem nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig - ausgenommen folgende Branchen:
- Möbel (incl. Küchen)
- Büromöbel (incl. Büromaschinen)
- Elektroinstallationsbedarf
- Campingartikel (Möbel, Zubehör, Zelte)
- Teppiche und Fußbodenbeläge
- Gartenbedarf
- Baustoffe und Baumaterialien
- Werkzeuge und Maschinen
- Kfz und Motorräder einschließlich Zubehör und Ersatzteile
- Mineralölserzeugnisse und andere Heizmaterialien.

Die in § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahme: Anlagen können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke - und Nr. 3 - Vergnügungststätten sowie Bordelle und bordelhähnliche Betriebe sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

entweder $\longleftrightarrow$ oder $\updownarrow$
Untergeordnete Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sowie Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

II. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (s. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

1. Stellplätze und Garagen

(s. 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der ausgewiesenen Garagenflächen zulässig.

2. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(s. 9 Abs. 1 Nr. 10 BauNVO)

3. Sichtflächen

Die im Bebauungsplan an den Straßeneinmündungen eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder Bebauung und sichtbarbehindernder Nutzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Straßenniveau nicht überschreiten; hochstämmige Bäume sind zulässig.

4. Anbauverbotstreifen

Entlang der L 372 (Sulchenstraße) ist ein 10 m tiefer Anbauverbotstreifen festgesetzt.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Anlagen für Außenwerbung sind innerhalb dieser Fläche nicht zulässig.

5. Pflanzgebot/Pflanzbindung

(s. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO)

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen und Einzelpflanzgeboten sind landschaftsgegebundene Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu unterhalten. Bestehende und künftige Grundstücksfahrten sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

- die im Plan gekennzeichneten bestehenden Bäume zu erhalten.

- die unbebauten Grundstücksflächen - ausgenommen Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen - sind zur Ringierung der baulichen Anlagen als Grünfläche anzulegen.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (s. 73 LBO Baden-Württemberg)

1. Dachgestaltung

Dachneigung und Dachform entsprechend dem Planeschild.

2. Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhen werden festgesetzt.

2.1 Für das Mischgebiet

Zahl d. Vollgeschosse	Traufhöhe max.	Firshöhe max.
I	3,50 m	10,00 m
II	6,50 m	13,00 m

2.2 Für die Gewerbegebiete

Zahl d. Vollgeschosse	bei Flach-, Pull- oder OK Attika max. Gebäudehöhe	Firshöhe max.
I	10,00 m	10,00 m
II	10,00 m	13,00 m

für technische Aufbauten sind entsprechend größere Höhen zulässig.

2.3 Die Gebäudehöhen beziehen sich auf die vom Baurechtsamt festzulegende Erdgeschosfußbodenhöhe (EZH).

2.4 Die Traufhöhe ist bezogen auf die EFH bis zum Schnittpunkt Dachhaut/Außenmauerwerk.

2.5 Bei Gebäuderücksprüngen sind entsprechend höhere Traufhöhen zulässig.

III. HINWEISE

1. Erdgeschosfußbodenhöhe

Die EFH wird im Genehmigungsverfahren vom Baurechtsamt festgelegt.

2. Bodendenkmalpflege

Werden bei Ausgrabungsarbeiten bisher nicht bekannte Fundstellen angeschnitten, ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle Tübingen, umgehend zu benachrichtigen.

3. Bebauungsplan "Sulchenstraße"

Der alte Bebauungsplan "Sulchenstraße" genehmigt am 04.06.1968 geändert am 01.10.1969 ist mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplans am 08.05.1985 aufgehoben worden.

IV. GEGESCHLICHEN GRUNDLAGEN

Es gelten die gesetzlichen Grundlagen in den folgenden Fassungen:

- Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

- Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 225), geändert am 03.12.1976 und am 06.07.1979.

- Landesbaugesetz (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770)



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL KERNSTADT

BEBAUUNGSPLAN

„Hasslerstraße“ – 4. Änderung

Textteil vom 10.10.2019

Bestand der Planung: Planteil (1 Blatt) und Textteil



AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, sowie die schriftlichen Festlegungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Rottenburg am Neckar übereinstimmen.

Rottenburg am Neckar, den 15.06.2020

gez. T. Weigel
Erster Bürgermeister

gez. A. Garthe
Leiterin des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

24.07.2020

Rottenburg am Neckar, den 24.07.2020

gez. A. Garthe
Leiterin des Stadtplanungsamtes

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

Dieser Bebauungsplan wird in seinem Geltungsbereich nur dahingehend geändert, dass die Art der baulichen Nutzung dahingehend geändert wird, dass Bordelle und bordellähnliche Betriebe ausgeschlossen werden.

Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Hasslerstraße“, rechtsverbindlich seit 08.05.1985, zuletzt geändert am 22.01.1999 (3. Änderung), unverändert weiter.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt, die Änderungen sind blau markiert.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2004 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186).

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BBauG BauNVO)

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG; §§ 1 - 15 BauNVO)

MI = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind unzulässig.

GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6, 9 Bau NVO

Allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig - ausgenommen folgende Branchen:

- Möbel (incl. Küchen)
- Büromöbel (incl. Büromaschinen)
- Elektroinstallationsbedarf
- Campingartikel (Möbel, Zubehör, Zelte)
- Teppiche und Fußbodenbeläge
- Gartenbedarf
- Baustoffe und Baumaterialien
- Werkzeuge und Maschinen
- Kfz und Motorräder einschließlich Zubehör und Ersatzteile
- Mineralölerzeugnisse und andere Heizmaterialien.

Die in § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke - und Nr. 3 - Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind unzulässig.
(§ 1 Abs. 6 BauGB).

GEe= eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5, 6, 8, 9 BauNVO, in dem nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig - ausgenommen folgende Branchen:

- Möbel (incl. Küchen)
- Büromöbel (incl. Büromaschinen)
- Elektroinstallationsbedarf
- Campingartikel (Möbel, Zubehör, Zelte)
- Teppiche und Fußbodenbeläge
- Gartenbedarf
- Baustoffe und Baumaterialien
- Werkzeuge und Maschinen
- Kfz und Motorräder einschließlich Zubehör und Ersatzteile
- Mineralölerzeugnisse und andere Heizmaterialien.

Die in § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke - und Nr. 3 - Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauGB).

In den mit "*" gesondert gekennzeichneten (auch eingeschränkten) Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG; §§ 16 - 21 BauNVO)

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse sind entsprechend dem Einscrieb im Plan zulässig. Die eingetragenen Werte gelten als Höchstgrenze.

2. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG; § 22 BauNVO)

entsprechend dem Einscrieb im Bebauungsplan:

o = offene Bauweise

a = abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO:
abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von 50 - 65 m zulässig.

3. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Für die Stellung der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, ist die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung, bei Flach- oder Sheddächern die Stellung der Gebäudeaußenwände, zwingend einzuhalten.

Bei alternativer Hauptfirstrichtung

entweder  oder 

Untergeordnete Nebendlagen i. S. von § 14 BauNVO sowie
Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

4. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren
Grundstücksfläche und der ausgewiesenen Garagenflächen zulässig.

5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

5.1 Sichtflächen

Die im Bebauungsplan an den Straßeneinmündungen eingezeichneten Sichtflä-
chen sind von jeder Bebauung und sichtbehindernder Nutzung freizuhalten.
Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Stra-
ßenniveau nicht überschreiten; hochstämmige Bäume sind zulässig.

5.2 Anbauverbotsstreifen

Entlang der L 372 (Sülchenstraße) ist ein 10 m tiefer Anbauverbotsstreifen
festgesetzt.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Anlagen für Außenwerbung sind innerhalb
dieser Fläche nicht zulässig.

6. Pflanzgebot/Pflanzbindung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

- Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen und Einzelpflanzgeboten sind
landschaftsgebundene Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu unterhalten.
Bestehende und künftige Grundstückszufahrten sind von dieser Festsetzung
ausgenommen.
- die im Plan gekennzeichneten bestehenden Bäume sind zu erhalten.
- die unbebauten Grundstücksflächen - ausgenommen Flächen für Stellplätze,
Zufahrten und Lagerflächen -, sind zur Eingrünung der baulichen Anlagen
als Grünfläche anzulegen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Hasslerstraße“, rechtsverbindlich seit 08.05.1985, gelten unverändert weiter.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO Baden-Württemberg)

1. Dachgestaltung

Dachneigung und Dachform entsprechend dem Plancinschrieb.

2. Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhen werden festgesetzt

2.1 Für das Mischgebiet

Zahl d. Vollgeschosse	Traufhöhe max.	Firsthöhe max.
I	3,50 m	10,00 m
II	6,50 m	13,00 m

2.2 Für die Gewerbegebiete

Zahl d. Vollgeschosse	bei Flach-, Pult- Sheddach u. OK Attika max. Gebäudehöhe	Firsthöhe max.
I	10,00 m	10,00 m
II	10,00 m	13,00 m

für technische Aufbauten sind entsprechend größere Höhen zulässig.

2.3 Die Gebäudehöhen beziehen sich auf die vom Baurechtsamt festzulegende Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

2.4 Die Traufhöhe ist bezogen auf die EFH bis zum Schnittpunkt Dachhaut/Außenmauerwerk.

2.5 Bei Gebäuderücksprüngen sind entsprechend höhere Traufhöhen zulässig.

III. HINWEISE

III. HINWEISE

1. Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die EFH wird im Genehmigungsverfahren vom Baurechtsamt festgelegt.

2. Bodendenkmalpflege, [Denkmalschutz](#) / [Bodendenkmale](#) / [Archäologische Funde](#)

Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische **Funde** (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder **Befunde** (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3. Bebauungsplan "Sülchenstraße"

Der alte Bebauungsplan "Sülchenstraße" genehmigt am 04.06.1968 geändert am 01.10.1969 ist mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplans am 08.05.1985 aufgehoben worden.

4. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebietes Kiebingen der Stadt Rottenburg am Neckar.

IV. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Es gelten die gesetzlichen Grundlagen in den folgenden Fassungen:

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.06.1976 (BGBl. I. S. 2256), geändert am 03.12.1976 und am 06.07.1979.
- Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBL. S. 770)

RECHTSGRUNDLAGEN DER 3. ÄNDERUNG:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Magnetschwebbahnplanungsgesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Rechtsgrundlage der 4. Änderung: siehe Seite 2



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL KERNSTADT

BEBAUUNGSPLAN

„Hasslerstraße“ – 4. Änderung

Begründung vom 10.10.2019



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
 - 1.1 Planungskonzeption Kernstadt
- 2. Beschreibung des Planbereichs – Hasslerstraße**
- 3. Übergeordnete Planungen**
- 4. Bestehende Rechtsverhältnisse**
- 5. Verfahrensart**
- 6. Bodenordnung**

1. Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts im Jahr 2015 (BVerwG 4. Senat, Beschluss vom 02. November 2015 – 4 B 32/15) wurde in folgendem Leitsatz klargestellt, dass „Bordelle oder bordellähnliche Betriebe als in der sozialen und ökonomischen Realität vorkommende Nutzungen eine Unterart der „Gewerbebetriebe aller Art“ im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind“. Daraus folgt, dass diese Nutzungen in Gewerbegebiet zulässig sind. Gemäß § 6 BauNVO ist in Mischgebieten die Unterbringung von solchen Gewerbebetrieben auch zulässig, wenn diese das Wohnen nicht wesentlich stören. Hinsichtlich dieser Zulässigkeit sind in Mischgebieten, in denen der Gewerbeanteil überwiegt und somit das Gebiet durch Gewerbe geprägt ist, im Einzelfall auch als Standort für Bordelle oder bordellähnliche Betriebe möglich.

Des Weiteren hat das Prostitutionsgesetz den legalen Betrieb von Bordellen und bordellähnlichen Einrichtungen unter bestimmten Voraussetzungen erleichtert, weshalb seitdem verstärkt mit entsprechenden Vorhaben zu rechnen ist.¹

Darüber hinaus zeigt sich die Tendenz, dass sich diese Nutzungen zunehmend in Gebieten mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit niederlassen.

Bordelle und bordellähnlichen Betriebe bergen ähnlich wie Vergnügungsstätten auf Grund ihrer besonderen Eigenart die Gefahr, sich in vielfältiger Hinsicht negativ auf die vorhandenen Nutzungen in ihrer Umgebung auszuwirken. Längerfristig können sie zu einer Zweckentfremdung des Gebietes führen und sogar Arbeitsplätze im Gewerbegebiet gefährden. Mit diesen Nutzungen geht i.d.R. eine hohe Verkehrsbelastung einher, die die Umgebung zusätzlich beeinträchtigt. Lärmbelastungen in den Abend- und Nachtstunden durch den Betrieb von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben sind nicht zu vermeiden, was insbesondere an den „Nahtstellen“ zu benachbarten faktischen oder bebauungsplanmäßigen Wohngebieten problematisch ist.

Das von der Bebauungsplanänderung betroffene Gebiet grenzt in Teilen an Wohnbebauung.

Ein sog. Trading-Down-Effekt, die Niveauabsenkung bestehender Strukturen, steht zu befürchten. Dies wäre mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar.

1.1 Planungskonzeption Kernstadt

Bei der 4. Änderung des Bebauungsplans „Hasslerstraße“ handelt es sich um eine einzelne Maßnahme eines umfassenden Planungskonzepts für das gesamte Stadtgebiet, welches die folgenden/weiteren Bebauungspläne mit einschließt:

- Bebauungsplan „Siebenlinden I“ – 5. Änderung
- Bebauungsplan „Siebenlinden II“ – 6. Änderung
- Bebauungsplan „Siebenlinden Süd“ – 1. Änderung
- Bebauungsplan „Ziegelhütte I“ – 1. Änderung
- Bebauungsplan „Ziegelhütte II“ – 2. Änderung

Das Ziel der Änderung dieser Bebauungspläne besteht darin, durch die Steuerung der Ansiedlung von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben die strukturelle Qualität der angrenzenden Wohnbereiche zu sichern sowie die befürchtete Niveauabsenkung der Gebiete zu verhindern.

Bei den beabsichtigten Bebauungsplanänderungen handelt sich nicht um eine „Negativplanung“ zur Verhinderung von einzelnen Bauvorhaben. Die Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3

¹ Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg 2. Senat, Urteil vom 29. Januar 2015 – OVG 2 B 1.14, Rn. 40
Stadtplanungsamt Seite 3 von 7

BauGB ergibt sich vielmehr auf Grund der notwendigen Steuerung zur Ansiedlung von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben. Die positive Zielsetzung der Bebauungsplanänderung ist nicht vorgeschoben, um eine auf bloße Verhinderung gerichtete Planung zu verdecken; der Hauptzweck der Festsetzungen besteht in der Verhinderung bestimmter städtebaulich relevanter Nutzungen.² „Insbesondere gibt es kein generelles Verbot negativer Festsetzungen. Positive Planungsziele können nicht nur durch positive, sondern auch durch negative Beschreibungen festgesetzt werden.“]

Als Ergebnis einer Betrachtung der bisher zulässigen Standorte für Bordelle und bordellähnliche Betriebe in der Gesamtstadt, wurden die kritischen Bereiche in der nachfolgenden Abbildung (Abb. 1) dargestellt. Alle aufgezeigten Bereiche weisen eine direkte Nachbarschaft zu allgemeinen Wohngebieten oder faktischen Wohngebieten auf und sind aus städtebaulicher Sicht für die Ansiedlung eines Bordells oder eines bordellähnlichen Betriebs ungeeignet. Die davon ausgehenden Negativwirkungen sind nicht erwünscht. Der Gebietscharakter würde sich hierdurch nachteilig verändern (Trading-Down-Effekt).

Die Verhinderung des Trading-Down-Effekts durch Nutzungen, die sich negativ auf ihre Umgebung auswirken, stellt einen städtebaulichen Grund dar, der den Ausschluss solcher Nutzungen rechtfertigen kann.³

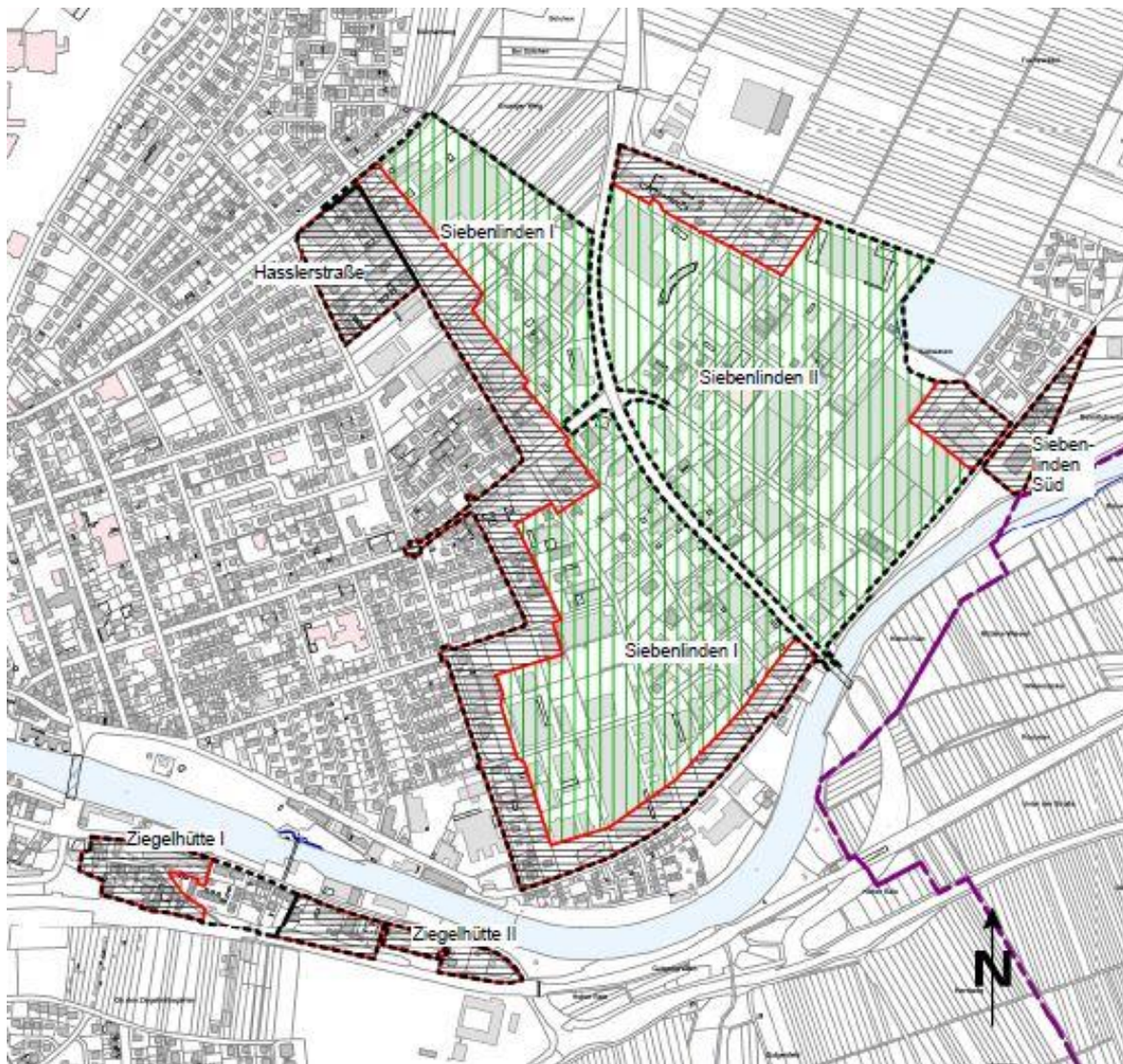
Im Sinne einer sichernden positiven Planung wurde die Gesamtstadt (Kernstadt) hinsichtlich der Ansiedlung von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben betrachtet. Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind an folgenden Standorten (ausgenommen sind die von der aktuellen Änderung betroffenen Abgrenzungsbereiche) weiterhin zulässig:

- „Siebenlinden I“: Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO
Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO
- „Siebenlinden II“: Gewerbegebiet (GE, GE1) gemäß § 8 BauNVO
Industriegebiet (GI, GI1) gemäß § 9 BauNVO

Ohne Einschränkung festgesetzte GE oder GI-Gebiete gemäß §§ 8 und 9 BauNVO lassen die Ansiedlung von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben zu. In Betracht kommen diese Standorte aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung an die Landesstraße B28. Des Weiteren sind keine städtebaulichen Spannungen aufgrund der Distanz zur Wohnbebauung zu erwarten. Dies zeigt ein bereits vorhandenes Bordell in der Siebenlindenstraße im Gebiet Siebenlinden II, das auch weiterhin zulässig ist.

² BVerwG, Beschluss vom 15. März 2012 – 4 BN 9/12

³ Bayerischer Verwaltungsgerichtshof 15. Senat, Urteil vom 12. Dezember 2013 – 15 N 12.1020
nachgehend BVerwG 4. Senat, Beschluss vom 5. Juni 2014 – 4 BN 8/14



-  Änderungsbereiche
-  Bordelle / bordellähnliche Betriebe zulässig

ohne maßstab

Abb. 1 – kritische Bereiche / Abgrenzungsbereiche Planungskonzept (Ausschlussgebiete) und zulässige Bereiche für Bordelle und bordellähnliche Betriebe

2. Beschreibung des Planbereichs - Hasslerstraße

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hasslerstraße“ befindet sich im nordöstlichen Teil der Kernstadt. Das Gebiet wird im Norden durch die Sülchenstraße, im Osten die Graf-Bentzel-Straße, im Süden durch das Gebiet (SO, GE) „Graf-Bentzel-Straße“ (Lidl) und im Westen die Graf-Wolfegg-Straße begrenzt.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Hasslerstraße“ bezieht sich nur auf die Art der Nutzung „Mischgebiet (MI)“, „eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e)“ sowie den Bereich „Gewerbegebiet (GE)“.

Die Änderung betrifft den gesamten Geltungsbereich mit ca. 2,7 ha. Der Geltungsbereich ist in Abbildung 2 (Abb. 2) dargestellt.



Abb. 2 Änderungsbereich Bebauungsplan „Siebenlinden Hasslerstraße“

3. Übergeordnete Planungen

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand 30.11.2018) ist das Plangebiet als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan „Hasslerstraße“ wurde Mitte der 1980er Jahre mit dem Ziel aufgestellt, wertvolle innerstädtische Flächen einer sinnvollen und städtebaulichen Ordnung zuzuführen. Mehrere Flächen waren damals bereits seit Jahrzehnten brachliegende Baulücken. Die Aufstellung des Bebauungsplans war auch deshalb notwendig, da konkrete Bauabsichten vorlagen, die planungsrechtlich abgesichert werden mussten. Der Bebauungsplan wurde am 08.05.1985 rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan wurde mehrmals geändert, die letzte 3. Änderung wurde am 22.01.1999 rechtsverbindlich.

5. Verfahrensart

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die Voraussetzungen gemäß § 13 Abs. 1 BauGB für diese Verfahrensart sind erfüllt: Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird nicht vorbereitet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura2000-Gebieten.

Der Inhalt der Bebauungsplanänderung bezieht sich auf Grund der Rechtsprechung aus dem Jahr 2015 lediglich auf eine einzelne gewerbliche Betriebsart – auf Bordelle und bordellähnliche Betriebe. Der planerische Wille der Gemeinde, der aus der Gesamtheit und der Zusammenschau der bestehenden Festsetzungen zum Ausdruck kommt, bleibt als Leitbild erhalten. Das dem Bebauungsplan „Hasslerstraße“ zugrunde liegende Konzept der städtebaulichen Entwicklung wird in seinem grundsätzlichen Charakter nicht angetastet.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen werden. Es besteht die Möglichkeit der eingeschränkten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist keine Umweltprüfung, kein Umweltbericht und keine zusammenfassende Erklärung erforderlich.

6. Bodenordnung

Zur Umsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist kein Bodenordnungsverfahren erforderlich.

Rottenburg am Neckar, den 10.10.2019

Isabelle Amann
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt