

Anlage 2 zur GRD 145/2018

Textteiländerung vom 28.11.2018 / Änderung nach § 4a Abs. 3 BauGB **Bebauungsplan Nr. 60/3 "Zwischen Roggentalstraße und Landesstraße L 1221" im Stadtbezirk Eybach**

Gegenüberstellung der geänderten Festsetzungen, Änderung vom 28.11.2018 und der bisherigen Festsetzungen Stand 11.11.2014/09.09.2016 und der

Neue Festsetzung vom 28.11.2018 Änderung nach § 4 Abs. 3 BauGB	Bisherige Festsetzung Stand 11.11.2014/09.09.2016
Art der baulichen Nutzung	Art der baulichen Nutzung
<p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 8 BauNVO)</p> <p>Für den Geltungsbereich (GEE 1, GEE 2, GEE 3) wird nach § 8 BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO und § 1 (6) BauNVO ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Einschränkung bezieht sich darauf, dass im Geltungsbereich nur Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</p> <p>Im Geltungsbereich sind gemäß der Geräuschimmissionsprognose nach DIN 18005 und TA Lärm der rw bauphysik, Schwäbisch Hall vom 29.01.2016 keine Betriebe zulässig, die in der Nachtzeit zwischen 22 Uhr und 6 Uhr tätig sind.</p> <p>Im Geltungsbereich sind nur die im Folgenden aufgeführten Nutzungen zulässig. <u>Alle anderen Nutzungen sind unzulässig.</u></p> <p>Zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Gewerbebetriebe (ohne Einzelhandelsbetriebe aller Art Branchen) und öffentliche Betriebe Ausnahmsweise zulässig sind folgende Einzelhandelsnutzungen:<ul style="list-style-type: none">- Der Kraftfahrzeughandel- Verkaufsflächen, die mit einem Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb verbunden sind, mit diesem in einem funktionalen und räumlichen Zusammenhang stehen und auf denen nur im Betrieb hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte veräußert werden. Voraussetzung ist, dass die Verkaufsflächen der den vom Betrieb belegten Geschossflächen deutlich untergeordnet sind. Als deutlich untergeordnet in diesem Sinne werden	<p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 8 BauNVO)</p> <p>Für den Geltungsbereich wird nach § 8 BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO und § 1 (6) BauNVO ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Einschränkung bezieht sich darauf, dass im Geltungsbereich nur Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</p> <p>Im Geltungsbereich sind nur die im Folgenden aufgeführten Nutzungen zulässig. Alle anderen Nutzungen sind unzulässig.</p> <p>Zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Gewerbebetriebe (ohne Einzelhandelsbetriebe aller Art und Branchen - ausgenommen der Kraftfahrzeughandel und öffentliche Betriebe

max. 10 % der Geschossfläche, die der Betrieb belegt, max. jedoch 150 m² je Betrieb festgesetzt.
Der Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten ist nicht zulässig.

Zentrenrelevante Sortimente sind:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren
- Apothekerwaren
- Blumen
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonst. Textilwaren, Wolle, Kurzwaren
- Schuhe, Lederwaren
- Haushaltswaren, Elektrowaren, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Musikalien, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien
- Sportwaren

2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

3. Tankstellen

4. Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

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

Gemäß § 1 Abs.10 BauNVO wird für das im Geltungsbereich vorhandene Wohnhaus Roggentalstraße 4 (GEE 3) festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen innerhalb der Festsetzungen des GEE 3 allgemein zulässig sind.

2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

3. Tankstellen

4. Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

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

Im Geltungsbereich sind gemäß der Geräuschimmissionsprognose nach DIN 18005 und TA Lärm der rw bauphysik, Schwäbisch Hall vom 29.01.2016 keine Betriebe zulässig, die in der Nachtzeit zwischen 22 Uhr und 6 Uhr tätig sind.

Gemäß § 1 Abs.10 BauNVO wird für das im Geltungsbereich vorhandene Wohnhaus Roggentalstraße 4 (GEE 3) festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen innerhalb der Festsetzungen des GEE 3 allgemein zulässig sind.

Neue Festsetzung vom 28.11.2018 Änderung nach § 4 Abs. 3 BauGB	Bisherige Festsetzung Stand 11.11.2014/09.09.2016
Gewässerrandstreifen Textteil neu	Gewässerrandstreifen Textteil alt
<p>Gewässerrandstreifen (§ 9 (1) 10 BauGB)</p> <p><i>Gemäß Eintragung im Lageplan ist entlang der Eyb ein Gewässerrandstreifen von 5.0 m Breite festgesetzt. Im Gewässerrandstreifen ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen unzulässig, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Eine Versiegelung der Flächen ist nicht zulässig.</i></p> <p><i>Im Gewässerrandstreifen ist der Zustand des Gewässers, der Bäume und Sträucher zu erhalten und zu pflegen. Bäume und Sträucher dürfen nur entfernt werden, wenn die Beseitigung für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Auf die Verbote des § 38 Abs. 4 WHG wird hingewiesen.</i></p> <p><i>Sollten Bestandsgebäude, die innerhalb des Gewässerrandstreifens liegen, abgebrochen werden, so ist dort gemäß der Darstellung im Lageplan ein Gewässerrandstreifen von 5.0 Metern Breite anzulegen.</i></p>	<p>Gewässerrandstreifen (§ 9 (1) 10 BauGB)</p> <p><i>Gemäß Eintragung im Lageplan ist entlang der Eyb ein Gewässerrandstreifen von 5.0 m Breite von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Eine Versiegelung der Flächen ist nicht zulässig.</i></p> <p><i>Im Gewässerrandstreifen ist der Zustand des Gewässers, der Bäume und Sträucher zu erhalten und zu pflegen. Bäume und Sträucher dürfen nur entfernt werden, wenn die Beseitigung für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.</i></p>