

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Zulässige Dachneigung

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am
Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	am
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet	am
Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gemäß § 3 (2) BauGB	vom bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	vom bis
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	am

Ausfertigungsvermerk:
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Tiefenbronn, den

Frank Spottke
 Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten
 gem. § 10 (3) BauGB am

Planzeichenlegende

<p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)</p> <p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)</p> <p>(0,8) Geschossflächenzahl, als Höchstmaß</p> <p>0,4 Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß</p>	<p>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)</p> <p>o Offene Bauweise</p> <p>E Nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>Baugrenze</p> <p>Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Öffentliche Straßenverkehrsflächen</p> <p>Private Straßenverkehrsflächen</p>	<p>Sonstige Planzeichen</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)</p> <p>Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Nr. 24, Abs. 6 BauGB)</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)</p>	<p>Örtliche Bauvorschriften</p> <p>35-45° Zulässige Dachneigung</p> <p>↔ Firstrichtung</p> <p>Nachrichtliche Übernahme</p> <p>Abwasserleitung mit Kanaldeckeln</p>
--	--	---	--

Gemeinde Tiefenbronn | OT Mühlhausen
 Bebauungsplan „Waldstraße / 2. Änderung“
 Entwurf

M 1:500 DIN A3

04.09.2025
 Bearbeiter: AC

SCHÖFFLER
 STADTPLANER / ARCHITECTEN

WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
 WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Gemeinde Tiefenbronn

Ortsteil Mühlhausen

Bebauungsplan „Waldstraße / 2. Änderung“



Bearbeiter: in: AC, KK

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB am

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am

Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am

Ortsübliche Bekanntmachung und Veröffentlichung im Internet am

Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gemäß § 3 (2) BauGB vom bis

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB vom bis

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen am

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB am

Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Tiefenbronn, den.....

.....

Frank Spottek, Bürgermeister

am

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans gemäß § 10 (3) BauGB

Satzung

über die Aufstellung des Bebauungsplans „Waldstraße / 2. Änderung“

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Veröffentlichungsbeschlusses rechtskräftigen Fassungen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Tiefenbronn hat am **xx.xx.2025** aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) – jeweils in der am Tag des Veröffentlichungsbeschlusses rechtskräftigen Fassung – den Bebauungsplan „Waldstraße / 2. Änderung“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Waldstraße / 2. Änderung“ ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 04.09.2025 maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

- | | |
|---|-------------------------------|
| A – Zeichnerischer Teil | in der Fassung vom 04.09.2025 |
| B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | in der Fassung vom 04.09.2025 |

Anlagen

- | | |
|----------------|-------------------------------|
| C – Begründung | in der Fassung vom 04.09.2025 |
|----------------|-------------------------------|

Weitere, gesonderte Anlagen: -- Keine --

§ 3 Änderungsinhalte

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Waldstraße“ betrifft mit ihren Änderungsinhalten den Geltungsbereich gemäß des zeichnerischen Teil A und die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Teil B zur Art der baulichen Nutzungen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Waldstraße“ ist identisch mit dem Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans „Waldstraße“.

Die von der 2. Änderung nicht betroffenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans bleiben in der Fassung des Bebauungsplans „Waldstraße“ unverändert in Kraft.

Die Begründung zur vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Waldstraße“ geht nur auf Anlass, Inhalte und Rahmenbedingungen der Bebauungsplan-Änderung ein.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Waldstraße / 2. Änderung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Tiefenbronn, den.....

.....

Frank Spottek
Bürgermeister

Inhalt

Teil A – Zeichnerischer Teil der Bebauungsplan - Änderung	6
Teil B – Änderungen in den planungsrechtlichen Festsetzungen.....	6
Teil C – Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Waldstraße“	7
1. Planerfordernis und Umsetzung.....	7
2. Abgrenzung und Lage des Plangebiets	8
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP).....	8
4. Verfahren nach § 13 a BauGB	9
5. Umweltbelange	10
6. Änderungen im zeichnerischen Teil	10
7. Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.....	11

Teil A – Zeichnerischer Teil der Bebauungsplan - Änderung

(siehe separate Planzeichnung)

Teil B – Änderungen in den planungsrechtlichen Festsetzungen

Die von der 2. Änderung nicht betroffenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen bleiben in der Fassung des bisherigen Bebauungsplans „Waldstraße“ unverändert in Kraft.

In Ergänzung des zeichnerischen Teils wird folgende Festsetzung geändert:

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

Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO (MU 1 und MU 2)

in Verbindung mit § 1 (5), (6) und (9) BauNVO

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Anlagen der Außenwerbung, die für Fremdwerbung bestimmt sind

Es sind nur Betriebe, Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Lärmimmission bei Tag nicht über 55 db(A) und bei Nacht nicht über 40 db(A) liegen.

Teil C – Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Waldstraße“

1. Planerfordernis und Umsetzung

Im Bereich Waldstraße / Tiefenbronner Straße, in der zentralen Ortsmitte von Mühlhausen, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan ‚Waldstraße‘.



Bebauungsplan 2006

Der Bebauungsplan ‚Waldstraße‘ wurde 1995 aufgestellt und zuletzt 2006 in einer Deckblattänderung geändert.

Diese (erste) Änderung umfasste lediglich Änderungen des zeichnerischen Teils: die Abgrenzung des Mischgebietes wurde erweitert und das (eingeschränkte) Gewerbegebiet entsprechend verkleinert; die Baufenster wurden an die aktuellen Grundstückszuschnitte und Zufahrten angepasst.

Nun wollen die Eigentümer des Grundstücks Tiefenbronner Str. 22 einen Teil des bestehenden ehemaligen Betriebs für Schmuck- und Uhrenhandel für Wohnzwecke umnutzen und gegebenenfalls vermieten. Derzeit sind auf dem Grundstück ein Wohnhaus mit Anbau für gewerbliche Nutzung und eine Garage vorhanden. Das Wohnhaus wird durch die Eigentümer als Betriebsinhaber genutzt. Auf einem Teil des Grundstücks / der Gebäude soll die gewerbliche Nutzung weiter bestehen.

Da die vorgesehene Umnutzung das im Bebauungsplan ausgewiesene eingeschränkte Gewerbegebiet betrifft, in dem nur betriebsbezogenes Wohnen zulässig ist, die geplante neu geschaffene Wohnung jedoch frei verfügbar vermietet werden soll, soll durch die vorliegende zweite Änderung des Bebauungsplans die Voraussetzung für das Umbauvorhaben geschaffen werden.

Vorgesehen ist eine Änderung der Art der baulichen Nutzung: der gesamte Planbereich soll als ‚Urbanes Gebiet (MU)‘ nach § 6a BauGB festgesetzt werden.

Damit ermöglicht die Gemeinde ein zusätzliches Wohnraumangebot in der zentralen Ortslage von Mühlhausen.

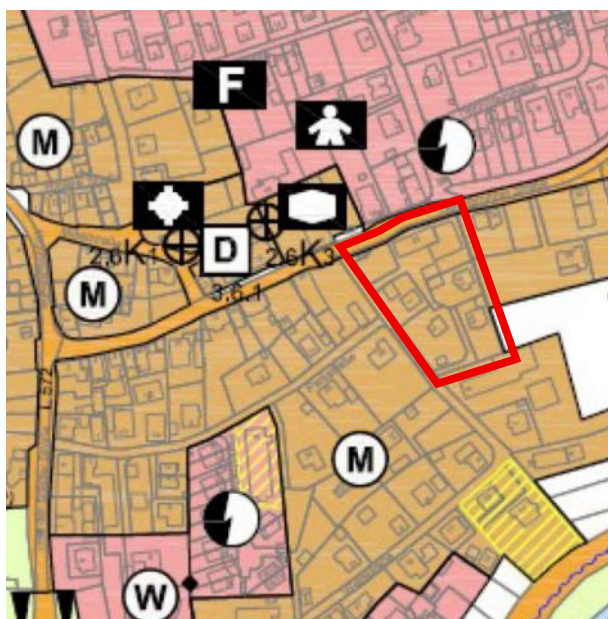
2. Abgrenzung und Lage des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Bebauungsplan-Änderung.

Für die 2. Änderung wurde der zeichnerische Teil der 1. Änderung des Bebauungsplans in das aktuelle Kataster übertragen.

Der Geltungsbereich der vorgesehenen 2. Änderung des Bebauungsplans ‚Waldstraße‘ ist identisch mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung und umfasst damit eine Fläche von ca. 0,46 ha.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)



Die Gemeinde Tiefenbronn stellt den Flächennutzungsplan im Gemeindeverwaltungsverband Tiefenbronn gemeinsam mit der Gemeinde Neuhausen auf.

Der gültige Flächennutzungsplan weist im betreffenden Bereich eine gemischte Baufläche aus. Die vorgesehene Änderung mit Festsetzung als ‚Urbanes Gebiet (MU)‘ ist demnach aus dem FNP entwickelt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Plangebiet

4. Verfahren nach § 13 a BauGB

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Waldstraße“ soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen. Allerdings ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens an bestimmte Voraussetzungen geknüpft, die im vorliegenden Fall erfüllt sind:

a) Innenentwicklung

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder- Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen.

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB, denn das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Waldäcker“ in der zentralen Ortsmitte von Mühlhausen. Das Baugebiet ist in weiten Teilen bereits bebaut.

Mit der vorgesehenen Änderung wird gegenüber der jetzt bestehenden Festsetzung ein größerer Spielraum in der Nutzungsmischung erreicht und somit gerade auch ein zusätzliches Wohnraumangebot ermöglicht.

b) Größe der zulässigen Grundfläche

Ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren darf nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird

- von insgesamt weniger als 20.000 qm oder
- 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

In der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung liegen die Grundflächen insgesamt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm, da schon allein der gesamte Geltungsbereich mit ca. 0,46 ha (ca. 4.603 qm) unterhalb diesem Schwellenwert liegt.

c) Umweltbelange

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung

oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

In der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1(6) Nr. 7b BauGB (Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura-2000-Gebiete).

Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

5. Umweltbelange

Nach § 13a Absatz 2 Nr. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans soll die Art der baulichen Nutzung geändert werden. Die dadurch zulässigen Nutzungen sind vergleichbar mit den jetzt auch schon zulässigen Nutzungen – es gibt lediglich mehr Spielraum in der Nutzungsmischung und keine Einschränkung auf betriebsbezogenes Wohnen.

Das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die Grundflächenzahl, die den Versiegelungsgrad regelt, bleiben unverändert. Auch die Abgrenzung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen, Baufenster) sind ohne Änderungen.

Eine veränderte Beeinträchtigung für artenschutzrechtliche oder andere umweltrelevanten Belange gegenüber dem jetzt bereits bestehenden Planungsrecht ist nicht erkennbar. Daher wurde in diesem Fall auch auf eine gesonderte artenschutzrechtliche Untersuchung verzichtet.

Auf die Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG, der generell – auch unabhängig von Bebauungsplanverfahren – gilt, wird jedoch hingewiesen. Bei Umbauten am Gebäude oder Abbrucharbeiten könnten z.B. gebäudebewohnende Artengruppen wie etwa Avifauna und Fledermäuse relevant werden.

Weiterhin hat das Landratsamt Enzkreis / Umweltamt im Rahmen der Vorabstimmung noch auf folgenden umweltrelevanten Punkt bzgl. Boden- und Grundwasserschutz hingewiesen:

Bei Flurstück Nr. 815 handelt es sich um einen Altlasten B-Fall (entsorgungsrelevant). Gutachten sind jedoch erst erforderlich, wenn im Rahmen einer Baumaßnahme Eingriffe in den Untergrund geplant sind.

6. Änderungen im zeichnerischen Teil

Für die 2. Änderung wurde der zeichnerische Teil der 2. Änderung des Bebauungsplans in das aktuelle Kataster übertragen.

Geändert wurde im zeichnerischen Teil lediglich der Gebietstyp zur Art der baulichen Nutzung von vorher GEb (Eingeschränktes Gewerbegebiet) und MI (Mischgebiet) in MU (Urbanes Gebiet) für den gesamten Planbereich. Alle übrigen Festsetzungen des zeichnerischen Teils wurden entsprechend der Fassung der 2. Änderung übernommen.

Da im Bereich des früheren GEb andere Festsetzungen zu Geschossigkeit, Geschossflächenzahl und Bauweise als im früheren Mischgebiet vorliegen und diese unverändert übernommen wurden, ergibt sich die Differenzierung in zwei Teilbereiche MU 1 und MU 2.

7. Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

Wie bereits vorab erläutert wird eine Änderung der baulichen Nutzung von GEb (Eingeschränktes Gewerbegebiet) und Mischgebiet (MI) in Urbanes Gebiet (MU) vorgesehen, um mehr Spielraum in der Nutzungsmischung zu erhalten.

Auch in Anbetracht der vorhandenen öffentlichen Einrichtungen, sowie der gewerblichen Nutzungen im Umfeld und schließlich den vorgesehenen Wohnnutzung empfiehlt sich eine Änderung der baulichen Nutzung in Urbanes Gebiet (MU) für den gesamten Planbereich, auch um mehr Spielraum in der Nutzungsmischung zu erhalten. Denn im Gegensatz zu einem Mischgebiet muss bei Urbanen Gebieten, die dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, dienen, die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein, bzw. gibt es keine Vorgaben für die jeweiligen Nutzungsanteile.

Hinsichtlich der einzuhaltenden Abstandsflächen gem. § 5 LBO sind angesichts der festgesetzten Gebäudehöhen und Geschossigkeit auch keine negativen Veränderungen zu erwarten, da der Mindestabstand von 2,50 m zu Nachbargrenzen in jedem Fall einzuhalten ist – auch wenn für das MU mit 0,2 ein geringerer Faktor gilt als für das MI mit 0,4. Im übrigen begrenzen die festgesetzten Baugrenzen die Gebäudestellung.

Um Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen im Änderungsbereich wie auch in angrenzenden Baugebieten zu vermeiden, wird der Nutzungskatalog des Urbanen Gebietes nach § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO angepasst. Die angepassten Festsetzungen definieren (allgemein) zulässige und unzulässige Nutzungen in Berücksichtigung der bisherigen Festsetzungen sowie des Nutzungskatalogs der BauNVO zum Urbanen Gebiet (§ 6a BauNVO) und stellen damit gleichzeitig auf die derzeit aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung ab.

Von der Zulässigkeit ausgeschlossen werden Tankstellen und Vergnügungsstätten, da diese Nutzungen mit der städtebaulichen Zielsetzung des Gebietes nicht vereinbar sind und im Umfeld der bestehenden Nutzungen der Ortsmitte zu Störungen des Ortsbildes und Nutzungskonflikten führen würden.

Dies gilt auch für den Ausschluss von Anlagen der Außenwerbung / Fremdwerbung (Vermietung von Flächen für Plakatierungen o.ä.) als eigenständige gewerbliche Nutzung.

Nachfolgend werden die bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nochmals dargestellt (*in blauer Schrift: Anmerkungen/Erläuterungen dazu*), so dass ein Vergleich mit dem nun angepassten Nutzungskatalog des Urbanen Gebietes möglich ist. Insgesamt zeigt sich, dass der mit der vorliegenden Änderung definierte Nutzungskatalog die Zielsetzungen der früheren Festsetzungen weitgehend widerspiegelt.

Bisheriger B-Plan (BauNVO 1990)

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEb

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden die in § 8 Abs.2 Nr. 3+4 genannten Nutzungen,

= Tankstellen

= Anlagen für sportliche Zwecke

sowie die in § 8 Abs.3 Nr. 2+3 genannten Ausnahmen. (§1 Abs.5 Abs.6 BauNVO)

= Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

= Vergnügungsstätten

Demnach waren bisher im GEb zulässig

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude

und ausnahmsweise zulässig:

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

Für das Mischgebiet (MI)

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zugelassen

= Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 (*) außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gewerbegebietes

Die nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ist zugelassen

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

Demnach waren bisher im MI zulässig

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten § 4a Abs. 3 Nr. 2 (*) in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- * § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1990: Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind

Festsetzungen in der vorliegenden 2. Änderung für das Urbane Gebiet (MU)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Anlagen der Außenwerbung, die für Fremdwerbung bestimmt sind

Es sind nur Betriebe, Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Lärmimmission bei Tag nicht über 55 db(A) und bei Nacht nicht über 40 db(A) liegen.

Berücksichtigung von Vorgaben zum Lärmschutz

Bisherige Vorgabe im Bebauungsplan für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEb:

Das Gewerbegebiet ist hinsichtlich seines zulässigen Störungsgrades (Lärm) eingeschränkt. Es sind nur Betriebe, Anlagen und Einrichtungen zulässig, die die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchVO vom 12.6.90 nicht überschreiten und deren Lärmimmission bei Tag nicht über 55 db(A) und bei Nacht nicht über 40 db(A) liegen.

Sowohl im Mischgebiet als auch im Urbanen Gebiet sind nur solche Gewerbebetriebe und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, zulässig die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Im bisherigen Bebauungsplan wurde das Gewerbegebiet durch die vorab aufgeführte Festsetzung bzgl. der Lärmwerte eingeschränkt ebenfalls entsprechend eingeschränkt. Die genannten Lärmimmissionswerte von 55 db(A)

tags und 40 db(A) nachts entsprechen den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete. Um dies auch weiterhin zu sichern, wird diese Vorgabe mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans übernommen:

Es sind nur Betriebe, Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Lärmimmission bei Tag nicht über 55 db(A) und bei Nacht nicht über 40 db(A) liegen.

Der frühere Verweis auf die 16. BImSchVO wird nicht übernommen, da diese Verordnung und ihre Immissionsgrenzwerte für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen (Straßen und Schienenwege) gelten. Zudem war der frühere Verweis zu unbestimmt, da der Gebietstyp des einzuhaltenden Immissionsgrenzwertes nicht definiert war. Mit der Vorgabe von 55 db(A) tags und 40 db(A) nachts ist der Lärmschutz ausreichend gesichert.