Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete 1 – 10 (GEe 1 – 10) (§ 8 BauNVO)

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO,
- Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO,
- Einzelhandelsbetriebe ausschließlich mit folgenden nicht innenstadtrelevanten Sortimenten: Baumarktsortimente im engeren Sinne, Elektrogroßgeräte, Fahrräder und Zubehör, Kraftfahrzeugzubehör sowie Motorradzubehör.

In allen eingeschränkten Gewerbegebieten sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Aufzählung angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr – 6:00 Uhr) überschreiten:

- Im eingeschränkten Gewerbegebiet 1 (GEe 1)

  L_{EK} tags = 54 dB(A)

  L_{EK} nachts = 39 dB(A)
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet 2 (GEe 2)

  L_{EK} tags = 53 dB(A)

  L_{EK} nachts = 38 dB(A)
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet 3 (GEe 3)

  L_{EK} tags = 59 dB(A)

  L_{EK} nachts = 44 dB(A)
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet 4 (GEe 4)

  L_{EK} tags = 64 dB(A)

  L_{EK} nachts = 49 dB(A)
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet 5 (GEe 5)

  L_{EK} tags = 58 dB(A)

  L_{EK} nachts = 43 dB(A)
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet 6 (GEe 6)

  L_{EK} tags = 63 dB(A)

L_{EK} nachts = 48 dB(A)

- Im eingeschränkten Gewerbegebiet 7 (GEe 7)

  L_{EK} tags = 62 dB(A)

  L_{EK} nachts = 47 dB(A)

- Im eingeschränkten Gewerbegebiet 8 (GEe 8)

  L_{EK} tags = 62 dB(A)

  L_{EK} nachts = 47 dB(A)

- Im eingeschränkten Gewerbegebiet 9 (GEe 9)

  L_{EK} tags = 57 dB(A)

  L_{EK} nachts = 42 dB(A)

- Im eingeschränkten Gewerbegebiet 10 (GEe 10)

  L_{EK} tags = 54 dB(A)

  L_{EK} nachts = 39 dB(A)

Hinweis: Die Emissionskontingente der Teilflächen beziehen sich auf die Baugebietsflächen (m²).

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt im Baugenehmigungsverfahren durch ein schriftliches Gutachten eines Fachbüros nach Abschnitt 5 der DIN 45691.

Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

In allen eingeschränkten Gewerbegebieten sind Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nicht und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.3 Sondergebiete für Bildung und Dienstleistung 1 – 2 (SO Bildung und Dienstleistung 1 - 2) (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Die beiden sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 dienen der Errichtung von Bildungseinrichtungen und Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen.

In den Sondergebieten für Bildung und Dienstleistung sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Studentenwohnheime, im Bereich der gekennzeichneten Kontaminationsverdachtsfläche KVF 84 jedoch nur unter der Voraussetzung, dass Gefahren aufgrund von Bodenkontamination über die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze in der als Kontaminationsverdachtsfläche gekennzeichneten Teilfläche ausgeschlossen sind,
- Bildungs- und Schulungseinrichtungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe zur Zubereitung und Auslieferung von Speisen und Getränken,
- Bürogebäude.