

**STADT GERNSBACH  
(Kreis Rastatt)**

**BEBAUUNGSPLAN**

**„ GROÙE HILLAU “**

**Bebauungsvorschriften**

## **Bebauungsvorschriften - schriftliche Festsetzungen -**

### **Teil A Rechtsgrundlagen**

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585)
- b) 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).
- c) Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- d) § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl.S.582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185)
- e) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357)

## **Teil B Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)**

#### **1.1 Allgemeine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung**

In diesem Bebauungsplan ist als „nicht zentrenrelevanter Einzelhandel“ festgesetzt: Autozubehör; Bad-, Sanitäreinrichtungen und –zubehör; Bauelemente, Baustoffe; Beschläge, Eisenwaren; Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten; Boote und Zubehör; Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse; Büromaschinen (ohne Computer); Erde, Torf; motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör; Fahrräder und Zubehör, Farben, Lacke; Fliesen; Gartenhäuser, -geräte; Herde, Öfen; Holz; Installationsmaterial; Küchen (inkl. Einbaugeräte); Möbel (inkl. Büromöbel); Pflanzen und –gefäße; Rollläden und Markisen; Werkzeuge; Zäune.

Als „zentrenrelevanter Einzelhandel“ ist in diesem Bebauungsplan festgesetzt: Bastel-, Geschenkartikel; Bekleidung aller Art; (Schnitt-)Blumen; Beleuchtungskörper, Lampen; Briefmarken; Bücher; Campingartikel; Computer, Kommunikationselektronik; Drogeriewaren; Elektrokleingeräte; Elektrogroßgeräte; Foto, Video; Gardinen und Zubehör; Glas, Porzellan, Keramik; Haus-, Heimtextilien, Stoffe; Haushaltswaren/Bestecke; Kosmetika und Parfümerieartikel; Kunstgewerbe/Bilder und –rahmen; Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle; Leder- und Kürschnerwaren; Musikalien; Nähmaschinen; Nahrungs-/Genussmittel; Optik und Akustik;

Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf; Pharmazeutika; Reformwaren; Sanitätswaren; Schmuck, Gold- und Silberwaren; Schuhe und Zubehör; Spielwaren; Sportartikel einschl. Sportgeräte; Tonträger; Uhren; Unterhaltungselektronik und Zubehör; Waffen, Jagdbedarf; Wasch- und Putzmittel; Zeitungen/Zeitschriften; Zooartikel.

1.2 Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Große Hillau“ gelegenen Grundstücke Flst. Nr. 6091, 6092, 6093, 6094, 6094/2, 6095, 6140, 6141, 6141/1, 6141/2, 6141/3, 6142, 6143, 6145, 6146, 6148, 6148/1, 6150 (teilweise), 8723 (teilweise), 6135 (teilweise), 6122 (teilweise), 6123 (teilweise), 6125/1, 6125, 6126, 6127, 6121 (teilweise), 6109, 6116, 6120 (teilweise) wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

1.3 Für das Gewerbegebiet werden folgende Festsetzungen getroffen:

1.3.1 Die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe werden gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO in ihrer Zulässigkeit auf Einzelhandelsbetriebe mit „nicht zentrenrelevanten Sortimenten“ beschränkt.

1.3.2 Die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

1.3.3 Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO

- Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
  - Vergnügungsstätten
- sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3.4 In dem Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO an dem auf dem Grundstück Hillaustraße 4, Grundstück Flst. Nr. 6091 bestehenden Lebensmittelmarkt

- bauliche Veränderungen, die nicht zu einer Vergrößerung der Verkaufsfläche führen sowie
- die Erneuerung des Lebensmittelmarktes zulässig.

Nicht zulässig ist eine Nutzungsänderung von dem genehmigten zentrenrelevanten Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln hin zu zentrenrelevantem Einzelhandel mit den übrigen unter Ziff. 1.1 aufgeführten Sortimenten.

1.4 Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Große Hillau“ gelegenen Grundstücke Flst. Nr. 6091/1, 6091/2, 6091/3 und 6092/1 wird ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

1.5 Für das Mischgebiet werden folgende Festsetzungen getroffen:

1.5.1 Die im Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe werden gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO in ihrer Zulässigkeit auf Einzelhandelsbetriebe mit „nicht zentrenrelevanten Sortimenten“ beschränkt.

1.5.2 Im Mischgebiet sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

1.5.3 Die im Mischgebiet nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

## Teil C Örtliche Bauvorschriften

### 1. Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung (§ 2 Abs. 8 LBO) sind im Bereich des festgesetzten Misch- bzw. Gewerbegebietes nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen folgende Maße nicht überschreiten:

- Höhe maximal 2 m
- Länge bei der Anbringung an Gebäuden nicht mehr als die halbe Fassadenlänge, ansonsten höchstens 3 m

## Teil D Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind altlastverdächtige Flächen (Altstandorte) bekannt. Ein akuter Handlungsbedarf besteht bei der derzeitigen Nutzung auf Basis des Kenntnisstandes der Historischen Altlastenerhebung von 2004 bei keiner dieser Flächen (A-Fälle, B-Fälle). Nachfolgend sind die Altstandorte mit ihrem Handlungsbedarf genannt:

Bezeichnung	Nummer	Handlungsbedarf
AS Boos. u. Fortenbacher; Tankstelle	03125	B – Belassen nach Sanierung
AS Luccese; KfZ Werkstatt	02261	A – Ausscheiden
AS Müller; Schreinerei	02260	A – Ausscheiden
AS Alte- Teigler; Bohr- u. Fugentechnik	02259	B – Belassen, Neubewertung bei Änderung der Exposition
AS Klemm; Sportgeräte	02258	A - Ausscheiden

Bei einer Überplanung der Altlasten, die mit Eingriffen in den Boden oder das Grundwasser verbunden sind, ist das Umweltamt zu beteiligen. Gegebenenfalls werden dann Auflagen zur Untersuchung oder Entsorgung notwendig.

Gernsbach, 10. Mai 2010

  
Dieter Knittel  
Bürgermeister

Ausgefertigt:  
Gernsbach, 08. Juni 2010

  
Dieter Knittel  
Bürgermeister