

## **A2:**

### **Textliche Festsetzungen:**

des Bebauungsplanes „Westliche Scheffelstraße“ der Stadt Schwetzingen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

##### **1.1 Gewerbegebiet (GE) i. S. v. § 8 BauNVO**

Im **Gewerbegebiet (GE)** sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten unzulässig:

a) nahversorgungsrelevante Sortimente/ Warengruppen, zugleich zentrenrelevant:

- Lebensmittel/ Getränke
- Apotheken
- Gesundheits-/ Körperpflege/ Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel)/ Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Genussmittel/ Tabakwaren
- Zeitschriften/ Zeitungen

b) zentrenrelevante Sortimente/ Warengruppen:

- Reformwaren (insbesondere Lebensmittel)
- Blumen
- Bücher, auch antiquarische Bücher
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Spielwaren inkl. Modellbau
- Bastelartikel
- Bekleidung (z. B. gemischtes Sortiment, Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinder-/ Babybekleidung, Sportbekleidung, sonstige Oberbekleidung, Berufsbekleidung)
- Haus- und Heimtextilien/ Kurzwaren (auch Wolle usw.) / Handarbeit/ Nähzubehör/ Stoffe
- Kleinteilige Sport- und Freizeitartikel (z. B. kleinere Sportgeräte, Sportschuhe, Hanteln, Fußbälle, kleinere Campingausrüstung, Kocher)
- Kleinteilige Baby- und Kinderartikel (z. B. Bekleidung, Spielwaren speziell für Babys und Kleinkinder)
- Schuhe (auch Sportschuhe)
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
- Kleinteilige Elektrowaren (z. B. Toaster, Kaffemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen) sowie Unterhaltungselektronik (z. B. Rundfunk-, Fernseh-, fototechnische Geräte, Videokameras)
- Telekommunikationsendgeräte/ Mobilfunkgeräte und Zubehör
- Computer und Zubehör, Software und Zubehör
- Tiere, Güter des zoologischen Bedarfs (z. B. Tierfutter, Käfige, Katzenbäume)

- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Haushaltswaren (z. B. Schneidwaren/ Bestecke, Tafelgeschirr, Silberwaren), Glas/ Porzellan/ Keramik, Einrichtungszubehör (ohne Möbel, Dekorationsartikel, Geschenkartikel und Souvenirs)
- Medizinisch-orthopädische Artikel
- Augenoptik
- Hörgeräte
- Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Antiquitäten (außer Möbel)
- Briefmarken/ Münzen
- Uhren, Schmuck
- Musikalien/ Musikinstrumente und Zubehör

Ausnahmsweise zulässige Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten i. S. v. § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

## 1.2 Fremdkörperfestsetzung (GE<sub>E</sub>) i. S. v. § 1 Abs. 10 BauNVO

In den Baugebietsteilflächen **GE<sub>E1</sub>** (Flst-Nrn 6596 und 6597) und **GE<sub>E2</sub>** (Flst-Nrn 6609 und 6610) sind

1. Erneuerungen und Änderungen der bestehenden Anlagen der Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig.
2. Erweiterungen der Verkaufsflächen um maximal 5 % zulässig.
3. Nutzungsänderungen nur mit Nachfolgenutzungen zulässig, die auch im GE zugelassen werden könnten.

Maßgeblich für die Beurteilung ist die genehmigte und realisierte Nutzung bei Satzungsbeschluss. Hierzu auch Ausführungen in der Begründung.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeinschrieb als **Grundflächenzahl** (GRZ) und als **maximale Traufhöhe** (TH<sub>max</sub>) festgesetzt.

Die **maximale Traufhöhe (TH<sub>max</sub>)** wird an der dem Straßenraum zu gekehrten Gebäudewand bestimmt. Sie ist der Abstand zwischen der im Mittel gemessenen Höhenlage der Straßenachse und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Außenwand.

## 3. Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nrn 4 und 22 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO

Nebengebäude i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 4. Garagen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nrn 4 und 22 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.