

## Gemeinde Grabau

### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

#### Teil B Textliche Festsetzungen

Stand: 31.01.2026 - Entwurf

*Zum Verständnis der planungsrechtlichen Festsetzungen sind nachfolgend die zur Art der baulichen Nutzung getroffenen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 in seiner Ursprungsfassung vom 23.03.2021 mit aufgeführt. Die geänderten Bereiche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Grabau sind rot gekennzeichnet.*

#### I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO und § 8 BauNVO

##### 1.1 Gewerbegebiet

1.1.1 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

1.1.2 Ausnahmsweise können je Betrieb Einzelhandelsnutzungen bis 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugelassen werden, wenn

- sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb stehen,
- diesen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- nicht mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittel und Getränke, Reformwaren, Bio-Artikel, Drogerieartikel, Arzneimittel, Zeitungen und Zeitschriften) gehandelt wird.

1.1.3 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche kann darüber hinaus ausnahmsweise für folgende Waren zugelassen werden:

- Kraftfahrzeuge, **Reisemobile und Wohnwagen** und Anhänger aller Art **sowie Teile und Zubehör für Kraftfahrzeuge, Reisemobile und Wohnwagen und Anhänger aller Art**,
- Küchen bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

**Die genannten Überschreitungsmöglichkeiten sind nicht an die Einschränkungen zur Unterordnung der Größe der Grundfläche und Baumasse gemäß 1.1.2 gebunden.**

1.1.4 Im Gewerbegebiet ist die Aufstellung mobiler Verkaufsstände (z.B. Imbisswagen) auch mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig.

1.1.5 Im Gewerbegebiet sind nicht allgemein und auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Tankstellen
- Schank- und Speisewirtschaften, die aufgrund ihrer Betriebsgröße und Struktur nicht nur der Versorgung des Gewerbegebietes und/oder der Gemeinde Grabau dienen,

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen,
- Räume und Gebäude für freie Berufe i.S. von § 13 BauNVO,
- Einrichtungen für die Schaustellung von Personen in Peep-, Sex- oder Live-Shows sowie Bordellbetriebe und sonstige ähnliche Gewerbebetriebe für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Wettbüros,
- Anlagen zur Herstellung von Betonformsteinen und Betonfertigteilen,
- Biogasanlagen,
- Schlackenaufbereitungsanlagen,
- Schotterwerke,
- Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe,
- Schrotthandelsbetriebe und Schrottplätze,
- Autoverwertungsbetriebe,
- Abfallumschlagsstationen und
- Tankreinigungsbetriebe.

1.1.6 In den Gewerbegebieten 1, 2, 3, 4 und 5 sind Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären. Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein ausreichender Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten nachgewiesen werden kann.

1.1.7 In den Gewerbegebieten 6 und 7 sind Anlagen zulässig, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe der Klasse I des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (Fassung November 2010) zuzuordnen sind.

Ausnahmsweise können dort Anlagen höherer Abstandsklassen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein ausreichender Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten nachgewiesen werden kann.

1.1.8 In den Gewerbegebieten ist eine Fremdwerbung nicht zulässig.

*Alle weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Grabau in seiner Ursprungsfassung vom 23.03.2021 bleiben unverändert erhalten.*