

Ausschluss von Nutzungen in Gewerbegebieten

vom 16.12.2025

Planungsrechtliche Festsetzungen

Textteil

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Geltungsbereich; Änderung von Bebauungsplänen
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Verfahrensvermerke

1 **Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans**

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I S. 189) geändert worden ist.

2 **Geltungsbereich; Änderung von Bebauungsplänen**

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den zeichnerischen Teilen zum Bebauungsplan bestehend aus **4 Einzelplänen**.

In den in den zeichnerischen Teilen gekennzeichneten **Teilbereichen A, B, C₁, C₂, D, E, F** und **G** werden die textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne

- „Flienken“ in der Fassung der 3. Änderung vom 27.11.1990,
- „Bündtenfeld II“ vom 13.03.1973 in der Fassung der 3. Änderung vom 06.09.1988 und der 5. Änderung vom 26.06.2001,
- „Bündtenfeld III“ vom 22.09.2015,
- „Finsterbach“ vom 16.09.2004,
- „Hemmet“ vom 09.07.1967 in der Fassung der 3. Änderung vom 22.12.1976 und der 4. Änderung vom 08.11.1977,
- „Hemmet-West“ vom 22.02.1994 in der Fassung der 1. Änderung vom 24.04.2007,
- „Kreuzmatt“ vom 27.06.2006,
- „Rheinau-Nagelfluh“ vom 16.10.1990 in der Fassung der 2. Änderung vom 28.07.2020,

zur Art der baulichen Nutzung nach Maßgabe der planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans geändert. Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen dieser Bebauungspläne unverändert fort.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO, insbesondere § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

A1.1 In den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten **Teilbereichen A, B, C₁, D, E, F** und **G** sind folgende Nutzungen **nicht zulässig**:

- Einzelhandelsbetriebe: hiervon ausgenommen sind Verkaufstätigkeiten im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im jeweiligen Teilbereich angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb, die ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzungsfläche (DIN 277) des Gewerbebetriebes betragen.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Vergnügsstätten.

A1.2 Im **Teilbereich C₂** sind folgende Nutzungen **nicht zulässig**:

- Einzelhandelsbetriebe: hiervon ausgenommen sind Verkaufstätigkeiten im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb, die ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzungsfläche (DIN 277) des Gewerbebetriebes betragen.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

B VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat 23.09.2025
§ 2 Abs. 1 BauGB

Ortsübliche **Bekanntmachung** des Aufstellungsbeschlusses 26.09.2025
§ 2 Abs. 1 BauGB

Beschluss zur Veröffentlichung im Internet des Planentwurfes 23.09.2025
durch den Gemeinderat

Ortsübliche **Bekanntmachung** der Veröffentlichung im Internet 26.09.2025
§ 3 Abs. 2 BauGB

Veröffentlichung im Internet des Planentwurfs 29.09.2025
§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB - 31.10.2025

Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen 25.09.2025
Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichti- - 31.10.2025
gung von der **Veröffentlichung im Internet**
§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB,
§ 4a Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans
§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (**Ausfertigung**).

Wehr, den 09.01.2026

Paul Erhart
1. Bürgermeister Stellvertreter

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntma-
chung
§ 10 Abs. 3 BauGB
