

TEXT**Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO**

Dieser Textbebauungsplan ändert vollständig die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet und gilt im Übrigen ergänzend zu den textlichen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Heilbronner Straße/Krailenshaldenstraße 2002/5, Kruppstraße 1998/23 und Arbeitsstättingebiet Feuerbach-Ost 1996/14. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Vergnügungseinrichtungen und andere (1989/5) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feu 257 treten außer Kraft.

Mischgebiet - § 6 BauNVO**MI₁**

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewebes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Einzelhandelsnutzungen bis 100 m² Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbebetriebs, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten und Wettbüros

Gewerbegebiet - § 8 BauNVO**GE₁**

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, nicht selbständige Lagerplätze, nicht selbständige Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (s. Sortimentsliste „Stuttgarter Liste“)
Ausnahmsweise zulässig ist die Ergänzung des Hauptsortiments mit zentrenrelevanten Sortimenten (s. Sortimentsliste „Stuttgarter Liste“) auf bis zu 3 % der jeweiligen Verkaufsfläche, höchstens jedoch auf 350 m² Verkaufsfläche, wenn diese in einem funktionalen Zusammenhang zum Hauptsortiment stehen.
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Diskotheken und Tanzlokale
- Swinger Clubs
- Einzelhandelsnutzungen bis 100 m² Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbebetriebs, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (s. Sortimentsliste „Stuttgarter Liste“).
- selbständige Lagerplätze und selbständige Lagerhäuser
- sonstige Vergnügungsstätten
- Wettbüros
- Bordelle und bordellartige Betriebe

Bestehende und genehmigte Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und Vergnügungsstätten:

- Heilbronner Straße 289 - Tankstellenshop
- Heilbronner Straße 326 - Bekleidung
- Heilbronner Straße 326 - Computer
- Heilbronner Straße 391 - Babyausstattung
- Heilbronner Straße 393 - Nahrungs- und Genussmittel
- Heilbronner Straße 395 - Elektrogeräte und Computer
- Krailenshaldenstraße 20 - Spielhalle
- Leitzstraße 47 - Sportartikel und Sportgeräte

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erneuerungen (Neuerrichtungen) und Änderungen (Veränderung der äußeren Gestalt und des Inneren) zulässig, sofern die genehmigte Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente nicht vergrößert wird. Bauliche Erweiterungen sind zulässig, sofern sie nicht der Vergrößerung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente dienen (s. Sortimentsliste „Stuttgarter Liste“). Erneuerungen und Änderungen für die Spielhalle (Krailenshaldenstraße 20) sind zulässig, bauliche Erweiterungen und eine Vergrößerung der Nutzfläche sind nicht zulässig.

GE₂

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, nicht selbständige Lagerplätze, nicht selbständige Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Einzelhandelsnutzungen bis 100 m² Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbebetriebs, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- selbständige Lagerplätze und selbständige Lagerhäuser
- Vergnügungsstätten
- Wettbüros
- Bordelle und bordellartige Betriebe

Bestehende und genehmigte Einzelhandelsbetriebe:

- Hohnerstraße 21 - Nahrungsmittel und Drogeriewaren
- Leitzstraße 52 - Bauelemente, Baustoffe
- Siemensstraße 46 A - Tankstellenshop

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erneuerungen (Neuerrichtungen) und Änderungen (Veränderung der äußeren Gestalt und des Inneren) zulässig, sofern die genehmigte Verkaufsfläche nicht vergrößert wird. Bauliche Erweiterungen sind zulässig, sofern sie nicht der Vergrößerung der Verkaufsfläche dienen.

Industriegebiet - § 9 BauNVO

GI₁ Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, nicht selbständige Lagerplätze, nicht selbständige Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Einzelhandelsnutzungen bis 100 m² Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbebetriebs, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen.

Nicht zulässig sind:

- selbständige Lagerplätze und selbständige Lagerhäuser
- Einzelhandelsbetriebe
- Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gl₂

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, nicht selbständige Lagerplätze, nicht selbständige Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (s. Sortimentsliste „Stuttgarter Liste“), jedoch nur im Erdgeschoss.
- Einzelhandelsnutzungen bis 100 m² Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbebetriebs, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen.
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke

Nicht zulässig sind:

- selbständige Lagerhäuser und selbständige Lagerplätze
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (s. Sortimentsliste „Stuttgarter Liste“)
- Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros
- Anlagen für sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke

Bestehende und genehmigte Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten:

- Borsigstraße 23 - Nahrungsmittel
- Mauserstraße 19 - Buchhandlung, Textil- und Haushaltswaren
- Mauserstraße 21 - Nahrungs- und Genussmittel
- Mauserstraße 23 - Gardinen und Textilien im EG

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erneuerungen (Neuerrichtungen) und Änderungen (Veränderung der äußeren Gestalt und des Inneren) zulässig, sofern die genehmigte Verkaufsfläche nicht vergrößert wird. Bauliche Erweiterungen sind zulässig, sofern sie nicht der Vergrößerung der Verkaufsfläche dienen.

Gl₃

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, nicht selbständige Lagerplätze, nicht selbständige Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kulturelle Zwecke
- Einzelhandelsnutzungen bis 100 m² Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbebetriebs, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen.

Nicht zulässig sind:

- selbständige Lagerhäuser und selbstständige Lagerplätze
- Einzelhandelsbetriebe
- Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Hinweis: Bahnlinie Stuttgart Hbf - Bretten




Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Bahn sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören auch der Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Bahn haben auf Kosten der Anlieger außerhalb des Bahngeländes zu erfolgen. Bei Planungen oder Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG als Angrenzer zu beteiligen.

Kabel und Leitungen können auch außerhalb von DB-eigenem Gelände verlegt sein. Rechtzeitig vor Beginn von Maßnahmen ist daher eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

Sortimentsliste („Stuttgarter Liste“)

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Arzneimittel Babyausstattung Bastel- und Geschenkartikel Beleuchtungskörper, Lampen Bekleidung aller Art (Schnitt-)Blumen Briefmarken, Münzen Bücher Computer, Kommunikationselektronik Devotionalien Drogeriewaren Elektroklein- und -großgeräte 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- und Genussmittel (inkl. Getränke) Optik und Akustik Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf Reformwaren Sanitätswaren Schuhe und Zubehör Spielwaren Sportartikel einschl. Sportgeräte Tonträger Uhren/Schmuck, Gold- und Silberwaren Unterhaltungselektronik und Zubehör Waffen, Jagdbedarf Zeitungen/Zeitschriften Zooartikel - Tiernahrung, -zubehör	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör Bauelemente, Baustoffe Beschläge, Eisenwaren Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten Boote und Zubehör Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse Büromaschinen (ohne Computer) Campingartikel Erde, Torf Fahrräder und Zubehör motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör Farben, Lacke Fliesen Gartenhäuser, -geräte Herde/Öfen Holz Installationsmaterial Kinderwagen/-sitze Küchen (inkl. Einbaugeräte) Möbel (inkl. Büromöbel) Pflanzen und -gefäße Rollläden und Markisen Werkzeuge Zooartikel - Tiermöbel, lebendige Tiere

Zeichenerklärung

	Grenze des Geltungsbereichs gemäß § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung von Art der baulichen Nutzung
	Abgrenzung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne