



Zweckverband  
**Interkommunaler Gewerbepark Odenwald**

**IGO**

Neckar-Odenwald-Kreis

# **Bebauungsplan „I8 – Lange Föhren – 5. Änderung“**

Gemarkung Buchen

**Textlicher Teil: Planungsrechtliche Festsetzungen**

**Entwurf**

Planstand: 04.08.2026

## RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanänderung sind:

### Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist.

### Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) geändert worden ist.

### Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 Nr. 189) geändert worden ist.

## VERFAHRENSVERMERKE

### **1. Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss**

Der Zweckverband hat am **20.07.2026** gemäß § 2 (1) i.V.m. § 3 (2) BauGB die Änderung des Bebauungsplanes und die öffentliche Auslegung beschlossen.

### **2. Ortsübliche Bekanntmachung**

Der Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss wurde am **28./30.07.2026** gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

### **3. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom **10.08.2026 bis 14.09.2026** öffentlich ausgelegen. Die Behörden wurden parallel gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

### **4. Satzungsbeschluss**

Der Zweckverband hat die eingegangenen Stellungnahmen am ..... geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

### **5. Ausfertigung**

Es wird ausgestellt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem Satzungsbeschluss übereinstimmt und das gesetzliche Verfahren eingehalten wurde.

### **6. Bekanntmachung**

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

## Textlicher Teil

Es werden folgende textliche Festsetzungen getroffen. Darüber hinaus gelten die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „I 8 – Lange Föhren“ (rechtskräftig seit 04.04.2001).

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

##### 1.1 Industriegebiet ( § 9 BauNVO)

Für den Änderungsbereich wird die Art der baulichen Nutzung als Industriegebiet **GI 1 e (a)** festgesetzt.

##### 1.11 GI 1 e – Zulässig sind:

a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

Die allgemein zulässigen Tankstellen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Einschränkend wird eine weitergehende Gliederung in GI 1e (a) vorgenommen, für die ergänzend folgende einschränkende Regelung gilt:

##### **GI 1e (a):**

Groß- und Einzelhandel ist ausschließlich nur bei folgenden Sortimenten zulässig:

- a) Autos, Zweiräder, Kinderwagen mit jeweiligem Zubehör
- b) Sportartikel inkl. Bekleidung auf einer Verkaufsfläche von max. 50 m<sup>2</sup>
- c) Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren, Auto-Hi-Fi, Telematik, Navigation, PC inkl. Zubehör, Telekommunikation auf einer max. Verkaufsfläche von 80 m<sup>2</sup>, jedoch ausschließlich nur im Zusammenhang mit entsprechenden Dienstleistungen (z.B. Fotostudio)
- d) Autoteile, Werkzeuge und Autozubehör
- e) Möbel
- f) Matratzen, Bettroste

Die Verkaufsfläche für Randsortimente wird auf max. 50 m<sup>2</sup> begrenzt.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dies gilt nicht für Anlagen für sportliche Zwecke.

##### 1.12 Die immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen gelten unverändert fort.

**Inkrafttreten**

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt diese Bebauungsplanänderung als Satzung in Kraft.

Buchen, den .....

-----

Roland Burger, Verbandsvorsitzender