

Teil B Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Sondergebiet Einrichtungshäuser/Fachmärkte SO<sub>1</sub> (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- 1.1.1 Das Sondergebiet SO<sub>1</sub> dient der Unterbringung von Einrichtungshäusern und sonstigen Fachmärkten als Einzelhandelsbetriebe.
- 1.1.2 Zulässig sind
- Einrichtungshäuser mit den dazugehörigen Sortimenten, wie Möbel, Heimtextilien, Teppiche, Fensterdekorationen, sonstigen Wohnzubehör, Zimmerpflanzen, Bodenbeläge, Tapeten und Kleinfachhandel.
  - sonstige Fachmärkte, soweit sie den Einrichtungshäusern gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind;
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften;
  - Räume für freie Berufe wie Wachdienste oder andere dem Gebiet dienende Einrichtungen.
- 1.1.3 Ausnahmeweise können zugelassen werden
- Wohnungen für Aufsteiger- und Betriebsleiter sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- 1.1.4 Unzulässig sind
- Verkaufsstellen aus den Branchen Lebensmittel sowie Damen- und Herrenbekleidung (mit Ausnahme Sportbekleidung in Verbindung mit Sportartikeln) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt mehr als 150 m<sup>2</sup> je Branche.
- 1.2 **Sondergebiet Andienung, SO<sub>2</sub> (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**
- 1.2.1 Das Sondergebiet SO<sub>2</sub> dient der Unterbringung von Einrichtungen zur Andienung/Entsorgung des SO<sub>1</sub>.
- 1.2.2 Zulässig sind die erforderlichen Anlagen zur Herstellung und zum Betrieb der Andienung, wie LKW-Stellplätze, Laderampen, Lagerplätze für Verpackungsmaterialien, Stellplätze für Abfallbehälter u. a.
- 1.3 **Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**
- 1.3.1 Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.
- 1.3.2 Im Gewerbegebiet sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO sind selbstständige Lagerplätze nicht zulässig.
- Gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind Verkaufsstellen für Lebensmittel und Bekleidung mit mehr als 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Branche unzulässig.
- Gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen nicht zulässig.
- Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmeweise zulässigen Wohnungen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zugelassen.
- 1.3.3 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmeweise zulässigen Vergnügungstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschosflächenzahl (GFZ) bzw. der Geschosfläche (GF), der Verkaufsfläche (VF) sowie der Höhe der baulichen Anlagen in der Planzeichnung näher bestimmt.
- 2.2 Als maximale Traufhöhe gilt der Abstand zwischen der innerhalb der Baugrenzen festgelegten Geländehöhe über NN und dem höchsten Gebädepunkt. Untergeordnete Dachaufbauten wie Sheds, Oberlichter, Lüfteranlagen, Werbeanlagen, dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen in den Sondergebieten bis max. 5,00 m ausnahmeweise überschreiten.
3. **Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
- 3.1 Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind, mit Ausnahme von Abstellplätzen für Einkaufswagen im SO<sub>1</sub>, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.2 Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO werden als Ausnahme zugelassen.
4. **Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 31 BauGB)**
- 4.1 Die Parzellen Flur 15, Nrn. 47/119, 47/100, 47/101, 47/102, 47/103, 47/104, 47/105, 47/106, 47/107, 47/108, 47/109, 47/110, 47/111, 47/112, 47/113, 47/114, 47/115, 47/116, 47/117, 47/118, 47/119, 47/120, 47/121, 47/122, 47/123, 47/124, 47/125, 47/126, 47/127, 47/128, 47/129, 47/130, 47/131, 47/132, 47/133, 47/134, 47/135, 47/136, 47/137, 47/138, 47/139, 47/140, 47/141, 47/142, 47/143, 47/144, 47/145, 47/146, 47/147, 47/148, 47/149, 47/150, 47/151, 47/152, 47/153, 47/154, 47/155, 47/156, 47/157, 47/158, 47/159, 47/160, 47/161, 47/162, 47/163, 47/164, 47/165, 47/166, 47/167, 47/168, 47/169, 47/170, 47/171, 47/172, 47/173, 47/174, 47/175, 47/176, 47/177, 47/178, 47/179, 47/180, 47/181, 47/182, 47/183, 47/184, 47/185, 47/186, 47/187, 47/188, 47/189, 47/190, 47/191, 47/192, 47/193, 47/194, 47/195, 47/196, 47/197, 47/198, 47/199, 47/200, 47/201, 47/202, 47/203, 47/204, 47/205, 47/206, 47/207, 47/208, 47/209, 47/210, 47/211, 47/212, 47/213, 47/214, 47/215, 47/216, 47/217, 47/218, 47/219, 47/220, 47/221, 47/222, 47/223, 47/224, 47/225, 47/226, 47/227, 47/228, 47/229, 47/230, 47/231, 47/232, 47/233, 47/234, 47/235, 47/236, 47/237, 47/238, 47/239, 47/240, 47/241, 47/242, 47/243, 47/244, 47/245, 47/246, 47/247, 47/248, 47/249, 47/250, 47/251, 47/252, 47/253, 47/254, 47/255, 47/256, 47/257, 47/258, 47/259, 47/260, 47/261, 47/262, 47/263, 47/264, 47/265, 47/266, 47/267, 47/268, 47/269, 47/270, 47/271, 47/272, 47/273, 47/274, 47/275, 47/276, 47/277, 47/278, 47/279, 47/280, 47/281, 47/282, 47/283, 47/284, 47/285, 47/286, 47/287, 47/288, 47/289, 47/290, 47/291, 47/292, 47/293, 47/294, 47/295, 47/296, 47/297, 47/298, 47/299, 47/300, 47/301, 47/302, 47/303, 47/304, 47/305, 47/306, 47/307, 47/308, 47/309, 47/310, 47/311, 47/312, 47/313, 47/314, 47/315, 47/316, 47/317, 47/318, 47/319, 47/320, 47/321, 47/322, 47/323, 47/324, 47/325, 47/326, 47/327, 47/328, 47/329, 47/330, 47/331, 47/332, 47/333, 47/334, 47/335, 47/336, 47/337, 47/338, 47/339, 47/340, 47/341, 47/342, 47/343, 47/344, 47/345, 47/346, 47/347, 47/348, 47/349, 47/350, 47/351, 47/352, 47/353, 47/354, 47/355, 47/356, 47/357, 47/358, 47/359, 47/360, 47/361, 47/362, 47/363, 47/364, 47/365, 47/366, 47/367, 47/368, 47/369, 47/370, 47/371, 47/372, 47/373, 47/374, 47/375, 47/376, 47/377, 47/378, 47/379, 47/380, 47/381, 47/382, 47/383, 47/384, 47/385, 47/386, 47/387, 47/388, 47/389, 47/390, 47/391, 47/392, 47/393, 47/394, 47/395, 47/396, 47/397, 47/398, 47/399, 47/400, 47/401, 47/402, 47/403, 47/404, 47/405, 47/406, 47/407, 47/408, 47/409, 47/410, 47/411, 47/412, 47/413, 47/414, 47/415, 47/416, 47/417, 47/418, 47/419, 47/420, 47/421, 47/422, 47/423, 47/424, 47/425, 47/426, 47/427, 47/428, 47/429, 47/430, 47/431, 47/432, 47/433, 47/434, 47/435, 47/436, 47/437, 47/438, 47/439, 47/440, 47/441, 47/442, 47/443, 47/444, 47/445, 47/446, 47/447, 47/448, 47/449, 47/450, 47/451, 47/452, 47/453, 47/454, 47/455, 47/456, 47/457, 47/458, 47/459, 47/460, 47/461, 47/462, 47/463, 47/464, 47/465, 47/466, 47/467, 47/468, 47/469, 47/470, 47/471, 47/472, 47/473, 47/474, 47/475, 47/476, 47/477, 47/478, 47/479, 47/480, 47/481, 47/482, 47/483, 47/484, 47/485, 47/486, 47/487, 47/488, 47/489, 47/490, 47/491, 47/492, 47/493, 47/494, 47/495, 47/496, 47/497, 47/498, 47/499, 47/500, 47/501, 47/502, 47/503, 47/504, 47/505, 47/506, 47/507, 47/508, 47/509, 47/510, 47/511, 47/512, 47/513, 47/514, 47/515, 47/516, 47/517, 47/518, 47/519, 47/520, 47/521, 47/522, 47/523, 47/524, 47/525, 47/526, 47/527, 47/528, 47/529, 47/530, 47/531, 47/532, 47/533, 47/534, 47/535, 47/536, 47/537, 47/538, 47/539, 47/540, 47/541, 47/542, 47/543, 47/544, 47/545, 47/546, 47/547, 47/548, 47/549, 47/550, 47/551, 47/552, 47/553, 47/554, 47/555, 47/556, 47/557, 47/558, 47/559, 47/560, 47/561, 47/562, 47/563, 47/564, 47/565, 47/566, 47/567, 47/568, 47/569, 47/570, 47/571, 47/572, 47/573, 47/574, 47/575, 47/576, 47/577, 47/578, 47/579, 47/580, 47/581, 47/582, 47/583, 47/584, 47/585, 47/586, 47/587, 47/588, 47/589, 47/590, 47/591, 47/592, 47/593, 47/594, 47/595, 47/596, 47/597, 47/598, 47/599, 47/600, 47/601, 47/602, 47/603, 47/604, 47/605, 47/606, 47/607, 47/608, 47/609, 47/610, 47/611, 47/612, 47/613, 47/614, 47/615, 47/616, 47/617, 47/618, 47/619, 47/620, 47/621, 47/622, 47/623, 47/624, 47/625, 47/626, 47/627, 47/628, 47/629, 47/630, 47/631, 47/632, 47/633, 47/634, 47/635, 47/636, 47/637, 47/638, 47/639, 47/640, 47/641, 47/642, 47/643, 47/644, 47/645, 47/646, 47/647, 47/648, 47/649, 47/650, 47/651, 47/652, 47/653, 47/654, 47/655, 47/656, 47/657, 47/658, 47/659, 47/660, 47/661, 47/662, 47/663, 47/664, 47/665, 47/666, 47/667, 47/668, 47/669, 47/670, 47/671, 47/672, 47/673, 47/674, 47/675, 47/676, 47/677, 47/678, 47/679, 47/680, 47/681, 47/682, 47/683, 47/684, 47/685, 47/686, 47/687, 47/688, 47/689, 47/690, 47/691, 47/692, 47/693, 47/694, 47/695, 47/696, 47/697, 47/698, 47/699, 47/700, 47/701, 47/702, 47/703, 47/704, 47/705, 47/706, 47/707, 47/708, 47/709, 47/710, 47/711, 47/712, 47/713, 47/714, 47/715, 47/716, 47/717, 47/718, 47/719, 47/720, 47/721, 47/722, 47/723, 47/724, 47/725, 47/726, 47/727, 47/728, 47/729, 47/730, 47/731, 47/732, 47/733, 47/734, 47/735, 47/736, 47/737, 47/738, 47/739, 47/740, 47/741, 47/742, 47/743, 47/744, 47/745, 47/746, 47/747, 47/748, 47/749, 47/750, 47/751, 47/752, 47/753, 47/754, 47/755, 47/756, 47/757, 47/758, 47/759, 47/760, 47/761, 47/762, 47/763, 47/764, 47/765, 47/766, 47/767, 47/768, 47/769, 47/770, 47/771, 47/772, 47/773, 47/774, 47/775, 47/776, 47/777, 47/778, 47/779, 47/780, 47/781, 47/782, 47/783, 47/784, 47/785, 47/786, 47/787, 47/788, 47/789, 47/790, 47/791, 47/792, 47/793, 47/794, 47/795, 47/796, 47/797, 47/798, 47/799, 47/800, 47/801, 47/802, 47/803, 47/804, 47/805, 47/806, 47/807, 47/808, 47/809, 47/810, 47/811, 47/812, 47/813, 47/814, 47/815, 47/816, 47/817, 47/818, 47/819, 47/820, 47/821, 47/822, 47/823, 47/824, 47/825, 47/826, 47/827, 47/828, 47/829, 47/830, 47/831, 47/832, 47/833, 47/834, 47/835, 47/836, 47/837, 47/838, 47/839, 47/840, 47/841, 47/842, 47/843, 47/844, 47/845, 47/846, 47/847, 47/848, 47/849, 47/850, 47/851, 47/852, 47/853, 47/854, 47/855, 47/856, 47/857, 47/858, 47/859, 47/860, 47/861, 47/862, 47/863, 47/864, 47/865, 47/866, 47/867, 47/868, 47/869, 47/870, 47/871, 47/872, 47/873, 47/874, 47/875, 47/876, 47/877, 47/878, 47/879, 47/880, 47/881, 47/882, 47/883, 47/884, 47/885, 47/886, 47/887, 47/888, 47/889, 47/890, 47/891, 47/892, 47/893, 47/894, 47/895, 47/896, 47/897, 47/898, 47/899, 47/900, 47/901, 47/902, 47/903, 47/904, 47/905, 47/906, 47/907, 47/908, 47/909, 47/910, 47/911, 47/912, 47/913, 47/914, 47/915, 47/916, 47/917, 47/918, 47/919, 47/920, 47/921, 47/922, 47/923, 47/924, 47/925, 47/926, 47/927, 47/928, 47/929, 47/930, 47/931, 47/932, 47/933, 47/934, 47/935, 47/936, 47/937, 47/938, 47/939, 47/940, 47/941, 47/942, 47/943, 47/944, 47/945, 47/946, 47/947, 47/948, 47/949, 47/950, 47/951, 47/952, 47/953, 47/954, 47/955, 47/956, 47/957, 47/958, 47/959, 47/960, 47/961, 47/962, 47/963, 47/964, 47/965, 47/966, 47/967, 47/968, 47/969, 47/970, 47/971, 47/972, 47/973, 47/974, 47/975, 47/976, 47/977, 47/978, 47/979, 47/980, 47/981, 47/982, 47/983, 47/984, 47/985, 47/986, 47/987, 47/988, 47/989, 47/990, 47/991, 47/992, 47/993, 47/994, 47/995, 47/996, 47/997, 47/998, 47/999, 47/1000, 47/1001, 47/1002, 47/1003, 47/1004, 47/1005, 47/1006, 47/1007, 47/1008, 47/1009, 47/1010, 47/1011, 47/1012, 47/1013, 47/1014, 47/1015, 47/1016, 47/1017, 47/1018, 47/1019, 47/1020, 47/1021, 47/1022, 47/1023, 47/1024, 47/1025, 47/1026, 47/1027, 47/1028, 47/1029, 47/1030, 47/1031, 47/1032, 47/1033, 47/1034, 47/1035, 47/1036, 47/1037, 47/1038, 47/1039, 47/1040, 47/1041, 47/1042, 47/1043, 47/1044, 47/1045, 47/1046, 47/1047, 47/1048, 47/1049, 47/1050, 47/1051, 47/1052, 47/1053, 47/1054, 47/1055, 47/1056, 47/1057, 47/1058, 47/1059, 47/1060, 47/1061, 47/1062, 47/1063, 47/1064, 47/1065, 47/1066, 47/1067, 47/1068, 47/1069, 47/1070, 47/1071, 47/1072, 47/1073, 47/1074, 47/1075, 47/1076, 47/1077, 47/1078, 47/1079, 47/1080, 47/1081, 47/1082, 47/1083, 47/1084, 47/1085, 47/1086, 47/1087, 47/1088, 47/1089, 47/1090, 47/1091, 47/1092, 47/1093, 47/1094, 47/1095, 47/1096, 47/1097, 47/1098, 47/1099, 47/1100, 47/1101, 47/1102, 47/1103, 47/1104, 47/1105, 47/1106, 47/1107, 47/1108, 47/1109, 47/1110, 47/1111, 47/1112, 47/1113, 47/1114, 47/1115, 47/1116, 47/1117, 47/1118, 47/1119, 47/1120, 47/1121, 47/1122, 47/1123, 47/1124, 47/1125, 47/1126, 47/1127, 47/1128, 47/1129, 47/1130, 47/1131, 47/1132, 47/1133, 47/1134, 47/1135, 47/1136, 47/1137, 47/1138, 47/1139, 47/1140, 47/1141, 47/1142, 47/1143, 47/1144, 47/1145, 47/1146, 47/1147, 47/1148, 47/1149, 47/1150, 47/1151, 47/1152, 47/1153, 47/1154, 47/1155, 47/1156, 47/1157, 47/1158, 47/1159, 47/1160, 47/1161, 47/1162, 47/1163, 47/1164, 47/1165, 47/1166, 47/1167, 47/1168, 47/1169, 47/1170, 47/1171, 47/1172, 47/1173, 47/1174, 47/1175, 47/1176, 47/1177, 47/1178, 47/1179, 47/1180, 47/1181, 47/1182, 47/1183, 47/1184, 47/1185, 47/1186, 47/1187, 47/1188, 47/1189, 47/1190, 47/1191, 47/1192, 47/1193, 47/1194, 47/1195, 47/1196, 47/1197, 47/1198, 47/1199, 47/1200, 47/1201, 47/1202, 47/1203, 47/1204, 47/1205, 47/1206, 47/1207, 47/1208, 47/1209, 47/1210, 47/1211, 47/1212, 47/1213, 47/1214, 47/1215, 47/1216, 47/1217, 47/1218, 47/1219, 47/1220, 47/1221, 47/1222, 47/1223, 47/1224, 47/1225, 47/1226, 47/1227, 47/1228, 47/1229, 47/1230, 47/1231, 47/1232, 47/1233, 47/1234, 47/1235, 47/1236, 47/1237, 47/1238, 47/1239, 47/1240, 47/1241, 47/1242, 47/1243, 47/1244, 47/1245, 47/1246, 47/1247, 47/1248, 47/1249, 47/1250, 47/1251, 47/1252, 47/1253, 47/1254, 47/1255, 47/1256, 47/1257, 47/1258, 47/1259, 47/1260, 47/1261, 47/1262, 47/1263, 47/1264, 47/1265, 47/1266, 47/1267, 47/1268, 47/1269, 47/1270, 47/1271, 47/1272, 47/1273, 47/1274, 47/1275, 47/1276, 47/1277, 47/1278, 47/1279, 47/1280, 47/1281, 47/1282, 47/1283, 47/1284, 47/1285, 47/1286, 47/1287, 47/1288, 47/1289, 47/1290, 47/1291, 47/1292, 47/1293, 47/1294, 47/1295, 47/1296, 47/1297, 47/1298, 47/1299, 47/1300, 47/1301, 47/1302, 47/1303, 47/1304, 47/1305, 47/1306, 47/1307, 47/1308, 47/1309, 47/1310, 47/1311, 47/1312, 47/1313, 47/1314, 47/1315, 47/1316, 47/1317, 47/1318, 47/1319, 47/1320, 47/1321, 47/1322, 47/1323, 47/1324, 47/1325, 47/1326, 47/1327, 47/1328, 47/1329, 47/1330, 47/1331, 47/1332, 47/1333, 47/1334, 47/1335, 47/1336, 47/1337, 47/1338, 47/1339, 47/1340, 47/1341, 47/1342, 47/1343, 47/1344, 47/1345, 47/1346, 47/1347, 47/1348, 47/1349, 47/1350, 47/1351, 47/1352, 47/1353, 47/1354, 47/1355, 47/1356, 47/1357, 47/1358, 47/1359, 47/1360, 47/1361, 47/1362, 47/1363, 47/1364, 47/1365, 47/1366, 47/1367, 47/1368, 47/1369, 47/1370, 47/1371, 47/1372, 47/1373, 47/1374, 47/1375, 47/1376, 47/1377, 47/1378, 47/1379, 47/1380, 47/1381, 47/1382, 47/1383, 47/1384, 47/1385, 47/1386, 47/1387, 47/1388, 47/1389, 47/1390, 47/1391, 47/1392, 47/1393, 47/1394, 47/1395, 47/1396, 47/1397, 47/1398, 47/1399, 47/1400, 47/1401, 47/1402, 47/1403, 47/1404, 47/1405, 47/1406, 47/1407, 47/1408, 47/1409, 47/1410, 47/1411, 47/1412, 47/1413, 47/1414, 47/1415, 47/1416, 47/1417, 47/1418, 47/1419, 47/1420, 47/1421, 47/1422, 47/1423, 47/1424, 47/1425, 47/1426, 47/1427, 47/1428, 47/1429, 47/1430, 4