

# Textliche Darstellungen

## **Gewerbliche Bauflächen**

Für alle in der Planzeichnung dargestellten gewerblichen Bauflächen ist die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsnutzungen - auch unterhalb einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> - im Falle einer Neuaufstellung oder Änderung verbindlicher Bauleitpläne auszuschließen. Ausgenommen hiervon sind der Einzelhandel in den Kernsortimenten Kraftfahrzeuge und Kfz-Zubehör, Kraft-, Schmier- und Brennstoffe sowie Einzelhandel im Verbund mit Handwerksbetrieben; ausgenommen sind ferner Regelungen für bestehende Betriebe bzw. bereits zugelassene Nutzungen.

## **Sondergebiete**

Für die in der Planzeichnung dargestellten Sondergebiete gelten die entsprechend der folgenden, jeweiligen Ordnungsnummer festgelegten Zweckbestimmungen und ergänzenden Regelungen:

SO 1: Gewerbe,  
Einzelhandelsbetriebe mit den Kernsortimenten  
- Kraftfahrzeuge und Kfz-Zubehör,  
- Kraft-, Schmier- und Brennstoffe,  
- Möbel,  
- Bau- und Heimwerkerbedarf,  
- Gartenbedarf,  
sowie Einzelhandel im Verbund mit Handwerksbetrieben.

Bei der Neuaufstellung oder Änderung verbindlicher Bauleitpläne ist für die SO 1 die Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen vorzusehen. Die Verkaufsflächenzahl (VFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

- Maximal zulässige VFZ in den SO 1: 0,5.
- Ausnahmsweise maximal zulässige VFZ für bestehende Betriebe bzw. bereits zugelassene Nutzungen in den SO 1 mit einer VFZ größer 0,5: 0,7.

Bei der Neuaufstellung oder Änderung verbindlicher Bauleitpläne ist für die SO 1 für den Fall von Neuerrichtungen oder Nutzungsänderungen als Einzelhandelsbetrieb vorzusehen, den Anteil der Verkaufsfläche für Randsortimente auf maximal 10 %, höchstens jedoch 800 m<sup>2</sup> je Betrieb zu begrenzen; für Einzelhandel im Verbund mit Handwerksbetrieben ist vorzusehen, die Verkaufsfläche auf maximal 10 % der Geschossfläche, höchstens jedoch 50 m<sup>2</sup> je Betrieb zu begrenzen; ausgenommen sind jeweils Regelungen für bestehende Betriebe bzw. bereits zugelassene Nutzungen.

Die Kern- bzw. Randsortimente sind durch Negativ- oder Positivlisten genau zu definieren.

SO 2: Gewerbe,  
Einzelhandelsbetriebe.

Bei der Neuaufstellung oder Änderung verbindlicher Bauleitpläne ist für die SO 2 die Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen vorzusehen. Die Verkaufsflächenzahl (VFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

- Maximal zulässige VFZ in den SO 2: 0,4.
- Ausnahmsweise maximal zulässige VFZ für bestehende Betriebe bzw. bereits zugelassene Nutzungen in den SO 2 mit einer VFZ größer 0,4: 0,5.

SO 3: Fachmärkte und Freizeiteinrichtungen  
SO 4: Fachmärkte mit Kernsortiment 'Möbel'  
SO 5: Großflächiger Einzelhandel mit Kernsortiment 'Lebensmittel'  
SO 6: Nachbarschaftsläden  
SO 7: Ausstellungsgelände  
SO 8: Eissporthalle  
SO 9: Yachthafen  
SO 10: Landesheim und Sonderschule für Blinde und Sehbehinderte  
SO 11: Campingplatz, Ferienhaus- und Wochenendhausgebiet  
SO 12: Reitsportanlagen  
SO 13: Sonderschule Berufsbildungswerk für Körper- und Lernbehinderte  
SO 14: Zoo  
SO 15: Golfplatz  
SO 16: Nahversorgungszentrum

## **Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen**

Die in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen gelten als "Konzentrationszonen für Nassauskiesung". Außerhalb dieser Bereiche ist der erstmalige Abbau von Sand oder Kies mit vorübergehender oder dauerhafter Freilegung des Grundwassers ausgeschlossen. Davon unberührt bleiben bestehende wasserrechtliche Genehmigungen.