Erläuterungen

Art der Nutzung

1. überbaubare Fläche
2. nicht überbaubare Fläche

1.	2.	
GE	GE	Gewerbegebiet
SO	SO	Sondergebiet Zweckbestimmung: Nahversorgungszentrum

Maß der baulichen Nutzung

0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
(1,0)*	Siehe Textliche Festsetzungen Nr. 2
GH= max.	maximale Gebäudehöhe
über BP	über Bezugspunkt, siehe TF Nr. 2

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Überschwemmungsgebiet "Lahn"

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität

Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Änderung nach Offenlage

xxxxxx	Streichung
	Ergänzung

Textliche Festsetzungen

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet – SO "Nahversorungszentrum"

1.1.1 Zweckbestimmung

Gemäß § 11 (3) BauNVO wird ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Nahversorgungszentrum" festgesetzt.

1.1 2 Zulässige Nutzungsarten

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass im SO „Nahversorgungszentrum“ folgende Nutzungen zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit
  1. nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (s. 1.1.3),
  2. zentrenrelevanten Randsortimenten (s. 1.1.4) und
  3. nicht zentrenrelevanten Sortimenten
- Dienstleistungsbetriebe
- Gastronomiebetriebe
- „Sonstige Gewerbebetriebe“ bis zu einer Gesamtgeschossfläche von maximal 2.000 qm.

1.1.3 Nahversorgungsrelevante Kernsortimente:

Nahversorgungsrelevante Sortimente im Sinne der Festsetzung 1.1.2 sind:

WZ-Nr. 52.11.1: 52.2	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln
WZ-Nr. 52.33.1	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
aus WZ-Nr. 52.33.2	Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel
Aus WZ-Nr. 52.49.2	Heim- und Kleintierfutter, u.a. für Hunde, Katzen, Kaninchen, Meerschweinchen, Hamster und Ziervögel (ohne Futter für Großtiere in Großgebinden)

1.1.4 Zentrenrelevante Randsortimente

Zum zentrenrelevanten Randsortiment sind nur folgende Warengruppen zulässig:

WZ-Nr. 52.41	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche
WZ-Nr. 52.42	Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
WZ-Nr. 52.43	Schuhe, Leder- und Täschnerwaren
aus WZ-Nr. 52.44.2	Wohnraumleuchten
aus WZ-Nr. 52.44.3	Haushaltsgegenstände ohne Möbel für Garten und Camping
WZ-Nr. 52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
WZ-Nr. 52.44.7	Heimtextilien
aus WZ-Nr. 52.45.1	Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse ohne Elektrogroßgeräte
WZ-Nr. 52.45.2	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör
WZ-Nr. 52.45.3	Musikinstrumente und Musikalien
aus WZ-Nr. 52.47.1	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel ohne Bürobedarf
WZ-Nr. 52.47.2	Bücher und Fachzeitschriften
WZ-Nr. 52.47.3	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
WZ-Nr. 52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
WZ-Nr. 52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
WZ-Nr. 52.48.6	Spielwaren
aus WZ-Nr. 52.49.1	Schnittblumen
WZ-Nr. 52.49.3, 52.49.4	Augenoptiker, Foto- und optische Erzeugnisse
WZ-Nr. 52.49.5	Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software
WZ-Nr. 52.49.6	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
aus WZ-Nr. 52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör
aus WZ-Nr. 52.49.8	Sportartikel
WZ-Nr. 52.50.1, 52.50.2	Antiquitäten und antike Teppiche, Antiquariate

1.1.5 Zulässige Verkaufsfläche

1.1.5.1 Gesamtverkaufsfläche:

Die Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet Nahversorgungszentrum wird auf maximal **7.650** qm begrenzt.

1.1.5.2 Gesamtverkaufsfläche nahversorgungsrelevante Kernsortimente:

Die Gesamtverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Kernsortimente im Sinne der Festsetzung 1.1.3 wird auf maximal **4.850** qm begrenzt.
(Aufteilung: siehe Nutzungskonzept)

1.1.5.3 Gesamtverkaufsfläche zentrenrelevante Randsortimente

Die Verkaufsflächen für Warengruppen des zentrenrelevanten Randsortiments dürfen in der Summe 15 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten; die Verkaufsfläche pro Teilsortiment darf 50 qm nicht überschreiten.

1.1.5.4 Gesamtverkaufsfläche nicht zentrenrelevante Sortimente

Die Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Sortimente wird auf maximal 2.800 qm begrenzt.

1.2 Gewerbegebiet - GE

1.2.1 Einzelhandelsnutzung:

Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass:

- Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Warensortimenten (siehe 1.1.3) nicht zulässig ist und
- Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe 1.1.4) auf 10% der Verkaufsfläche begrenzt wird.

1.2.2 Vergnügungsstätten

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 (3) BauGB ausnahmsweise zulässige Nutzungsart
Nr. 3 Vergnügungsstätten
nicht Bestandteil des bebauungsplanes ist.

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl in dem Baugebiet, das mit SO gekennzeichnet ist, durch:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

Gebäudehöhen

Als Bezugspunkt gemäß § 18 BauNVO für die im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen wird die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bestimmt.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Überflutungsbereich der „Lahn“

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 Teilbereich A „In der Stockwiese“ liegt teilweise im Überflutungsbereich der Lahn. Die Abgrenzung wird in der Plandarstellung nachrichtlich übernommen. Innerhalb dieser Überflutungsflächen sind bauliche Vorkehrungen gegen Überschwemmungen zu treffen.

C. KENNZEICHNUNG

Die Flächen des ehemaligen Kesselhauses werden gemäß § 9 (5) BauGB gekennzeichnet als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“. Auf die Ausführungen des Bodengutachtens im Umweltbericht wird verwiesen.

STADT BAD LAASPHE

Bebauungsplan Nr. 8 Teilbereich A Nahversorgungszentrum „In der Stockwiese"

Übersicht 1:5000

