

i.d.F.v. 01.07.1987
zuletzt geändert durch Gesetz v. 23.12.2025
i.d.F.v. 21.11.2017
zuletzt geändert durch Gesetz v. 07.07.2023
i.d.F.v. 05.03.2010,
zuletzt geändert durch Gesetz v. 10.02.2026
i.d.F.v. 18.12.1990,
zuletzt geändert durch Gesetz v. 19.08.2025

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1. Gemäß § 12 Abs. 3a BauBG i. V. m. § 9 Abs. 2 BauBG wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen u. s. w. zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- 1.2. Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großfläche Einzelhandelsbetriebe (Möbel- und Einrichtungshäuser)“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO).
- 1.3. Im Sondergebiet sind folgende Arten von Nutzungen zulässig:
 - als Hauptnutzung: großflächige Möbel- und Einrichtungshäuser einschließlich zugehöriger Lagerflächen
 - folgende der Hauptnutzung zugeordnete und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnete weitere Nutzungen:
 - Nebenanlagen
 - Büro- und Verwaltungsnutzungen, Sozialräume
 - Beherbergungsstätten für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebspersonen
 - Serviceeinrichtungen für Kunden und Mitarbeiter wie z.B. Café, Restaurant, soweit sie von dem jeweiligen Betrieb aus zugänglich sind, in den Baukörper des Betriebes baulich integriert sind und sich in Grundfläche und Baumasse dem Hauptbetrieb deutlich unterordnen.

- überschreiten.
- ur die nachfolgenden nicht zentrenrelevanten Sortimente gelten folgende Obergrenzen der Verkaufsfläche:
- | Sortimentsgruppe / Sortiment | Obergrenze Verkaufsfläche |
|--|---------------------------|
| Möbel aller Art (Kücheneinrichtung, Büromöbel, Gartenmöbel, Schlafzimmer, Kinderzimmermöbel, inkl. Matratzen, Bettwaren) | 23.000 m² |
| Lampen / Leuchten, Beleuchtungskörper | 1.000 m² |
| Teppiche, Teppichböden | 800 m² |
| sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente | 700 m² |
| Flächen für nicht zentrenrelevante Sortimente | 220 m² |
- innerhalb der zulässigen Gesamtverkaufsfläche sind auf einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 2.800 m² folgende zentrenrelevante Randsortimente zulässig:
- | Sortimentsgruppe / Sortiment | Obergrenze Verkaufsfläche |
|---|---------------------------|
| Uhren- und Heimtextilien (inkl. Zubehör), Gardinen und Vorhänge | 1.050 m² |
| Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Wohnaccessoires, Leuchten, Leuchtelemente, Leuchtelementzubehör | 1.600 m² |
| Kunst, Bilderrahmen | 250 m² |
| sonstige zentrenrelevante Sortimente | 280 m² |
| Flächen für zentrenrelevante Sortimente | 220 m² |

- Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.

- Bestimmung des Höhenbezugspunktes
 Der Höhenbezugspunkt der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe von
 37,0 m über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016 (Deutsches Haupthöhennetz
 2016).

- Überdeckung der jeweils festgesetzten maximalen Höhe um bis zu 4 m durch überbaubare sowie durch Lichteulen bzw. Lichteöfen und betriebsbedingte notwendige, nicht überbaubare Bauteile (wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungseinlagen, Kälteanlagen) ist ausnahmsweise zulässig, wenn diese mindestens senkrecht von der Gebäudelaufkante zurücktreten, wie sie selbst hoch sind.
- überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Die Baugzonen darf durch untergeordnete Bauteile (z.B. Vordächer, Vorbauten) um bis zu 4 m überschritten werden.
- Für das Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise (mit der Bezeichnung „a“ festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen größer als 50 m sind zulässig.

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- untergeordnete Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen
außerhalb der Baugrenzen können untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14
auNVO außerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwick-
lung von Boden, Natur und Landschaft zugelassen werden, wenn sie eine bauliche Höhe
von maximal 3,0 m nicht überschreiten.
- stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der als Fläche
für Nebenanlagen festgesetzten Fläche zulässig.

- flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- Die Fläche GF1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht für Radfahrer und Fußgänger zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

- Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- a) Im Plan mit B01 gekennzeichneten Flächen sind als Strauchhecken, Feldhecken und Ufergehölzflächen zu erhalten.
- b) Auf der im Plan mit M01 gekennzeichneten Fläche sind artreiche halbruderaler Gras- und Staudenfluren zu entwickeln. Zur Initialbegrünung sind gebietsheimische Arten vorzuziehen. Kräftherdende Rasenanreize für Biolenentwicklungsflächen konventioneller Ansaatzstelle um 50 % reduziert) zu verwenden. Die Pflege hat extensiv, d.h. im 2-3-jährigen Turnus zu erfolgen. Das Mähgut ist von der Fläche abzuführen, Gehölz- und Neophytenaufwuchs ist zu unterbinden. Eine Düngung ist nicht zulässig. Eine Behandlung mit chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- c) Auf der im Plan mit M 02 gekennzeichneten Fläche sind geschlossene Gehölzplantagen aus Bäumen (Solitäre, Stammumfang mindestens 14-16 cm) sowie Laubheister (Höhe 200-250 cm) und Sträuchern (mindestens 100-150 cm) aus Arten der Gehölzartenliste zu pflanzen. Je Flächeneinheit, je 150 qm Plantagefläche sind mind. ein Baum, ein Laubbau und 70 Sträucher zu pflanzen. Die Einsamungen und deren Sichtreiecke sowie Verläufe von ober- oder unterirdischen Leitungen, sowie deren Schutzzone sind von der Gehölzbeplanung auszuschließen.
- d) Innerhalb des Plangebietes sind die nicht für bauliche Anlagen und Nebenanlagen in Anspruch genommene Flächen als Rasen mit Einzelbäumen herzustellen, wobei je Flächeneinheit 300 m² der Rasenfläche wenigstens ein großkröniger Laubbau (STU 18-20 cm) zu pflanzen soll.
- e) Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 3.000 m² der Flachdächer mit einer Begrünungsdichte von mindestens 10 Pflanzen pro Quadratmeter zu begrünen. 10 cm Mulch, mit Regenwasserstau in der Dränrschicht und ohne zusätzliche Bewässerung anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- f) Die angrenzende ö beridrische, nicht überdeckte Pkw-Stellplätze ist ein großkröniger Laubbau (Hochstamm, 4 x v., Stammumfang 18-20 cm) entsprechend der Ortsvorschriften als Pkw-Anlage zu pflanzen und zu erhalten. Abgänge sind mit gleichwertigen Bäumen zu ersetzen. Pro Baum sind gemäß den Empfehlungen der Ortsvorschriften entsprechende Entwicklungsbedingungen (Lichtverhältnisse e V (FL)) mindestens 12 m² Wurzelraum und eine Pflanzgrube tiefe von 1,5 m vorzusehen. Die Bäume sind gegenüber Beschädigungen durch Fahrzeuge zu sichern. Die Bäume der Gehölzplantagegründung können nicht auf die Festsetzung „Begrüner der nicht überbaubare Grundstückflächen“ angerechnet werden.
- g) „Pkw-Flächen sind mit wasserdurchlässigem Material mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,5 zu befestigen.
- Antragsvorschlagslisten**

- | Artenvergesellschaftung 1: „Flächige Baum- und Strauchpflanzungen“ | |
|--|-------------------------|
| Bäume, Mindestqualität: Hochstamm, 3xtr, mB, STU 14-16 cm | Spitzahorn (in Sorten) |
| Acer platanoides | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Robuche |
| Malus domestica | Kulturapfel |
| Malus spec. | Apfel |
| Pinus sylvestris | Wald-Kiefer |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus domestica | Pflaume / Hauszwetschge |
| Prunus spec. | Kirsche (in Sorten) |
| Pyrus communis | Kulturbirne |
| Pyrus prastrei | Wildbirne |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Schleiche |
| Sorbus aria | Echte Mehlbeere |
| Lilja cordata | Winter-Linde |
| Lilja phillyfolys | Sommer-Linde |
| Ulmus carpinifolia/ minor | Feld-Ulme |

- | | |
|--|--------------------|
| Sträucher, Mindestqualität; vStr., Höhe 100-150 cm | Berberitze |
| Berberis vulgaris | Kornelkirsche |
| Cornus mas | Roter Hartriegel |
| Cornus sanguinea | Hasselnuß |
| Cytisus avellana | Besenginstert |
| Yucca scoparius | Pflaflenhüchlen |
| Euconymus europaeus | Liguster |
| Guignum vulgare | Schlehe |
| Prunus spinosa | Johannisbeere |
| Ribes rubrum | Echter Kreuzdorn |
| Rhamnus cathartica | Hundrose |
| Rosa canina | Wein-Rose |
| Rosa rubiginosa | Sal-Weide |
| Salix caprea | Schwarzer Holunder |
| Sambucus nigra | Wasser-Schneebal |
| Ulmus lantana | Gemeiner Schneebal |
| Ulmus opulus | |

- Mindestvorgangsliste 2 - Stellplatzbegrünung und Straßenbaumpflanzungen***
- | | |
|--------------------|---------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Prunus padus | Traubeneiche |
| Sorbus aria | Mehlbere |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus domestica | Speierling |
| Filix cordata | Winterlinde |
- sowie die Arten der GALK-Straßenbaumliste

- | Annenversorgungsliste 3: „Nicht überbaubare Grundstücksflächen“ | | |
|---|------------------------|----------|
| Bäume, Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, mB, STU 14-16 cm | | |
| Acer platanoides | Spitzahorn (in Sorten) | heimisch |
| Alder | Feld-Ahorn | heimisch |
| Carpinus betulus | Hainbuche | heimisch |
| Fagus sylvatica | Rotbuche | heimisch |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche | heimisch |
| Malus domestica | Kulturapfel | heimisch |
| Malus spec. | Apfel | heimisch |
| Prunus sylvestris | Wald-Kiefer | heimisch |
| Prunus avium | Vogelkirsche | heimisch |
| Prunus domestica | Pflaume/ Hauszwetsche | heimisch |
| Prunus spec. | Kirsche (in Sorten) | heimisch |
| Pyrus communis | Kulturbirne | heimisch |
| Pyrus pyrastræ | Wildbirne | heimisch |
| Quercus petraea | Traubeneiche | heimisch |
| Quercus robur | Stieleiche | heimisch |
| Sorbus aria | Echte Mehlbeere | heimisch |
| Tilia cordata | Winter-Linde | heimisch |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde | heimisch |
| Ulmus carpinoifolius minor | Feld-Ulme | heimisch |

1. Äußere Gestaltung
- 1.1. Dachform, Dachneigung
- Im Sondergebiet sind nur Flachdächer, d.h. Dächer mit einer Neigung von weniger als 15 Grad zulässig.

2. Werbung
Zulässig ist die Errichtung eines Werbefylons bis zu einer Höhe von 362,0 m über NN im Höhenbezugssystem DHHN2016 an dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort.

1. **Artenschutz**
Vor Baubeginn sind die Baufelder dahingehend zu kontrollieren, ob potenziell vorkommende planungsrelevante Arten wie (z.B. Brünzeln, Reptilien, Fledermäuse) im Gebiet vorhanden sind. In die Umweltbelastung im Eintragungs aufgeführten Maßnahmen zur artenschutzrechtlichen Konfliktschließung sind Bestandteil dieses Hinweises und bei der Inanspruchnahme von Flächen, sowie Baumaßnahmen jeglicher Art einschließlich Baufeldräumung zwingend zu beachten. Erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen), die auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen sind, sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Auvifauna, d.h. innerhalb der Zeit von Mitte Oktober bis Ende Februar, durchzuführen.
2. **Verwertung des Bodenaushubs**
Bodenaushub soll innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist nach § 4 KWBtV auf der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Ein Einbringen von Bodenaushub in die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB festgesetzten Grundstücksbereiche ist unzulässig.
3. **Kultur- oder geschichtliche Bodennurde oder Befunde**
Gemäß § 20 DSchG hat derjenige, der Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihnen Angaben aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatschutzrechtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten.
4. **Ausführung der Außenbeleuchtung**
Als Außenbeleuchtung sind nur insektenschonende Leuchtentypen mit geschlossenem, insektenstimmtem Gehäuse zulässig. Die Beleuchtung ist nach oben und seitlich abzuschrägen und in Richtung Geflügelbereichsrand abzublenken. Der Lichtstrahl ist senkrecht nach unten zu richten. Die zulässige Außenbeleuchtung ist im gesamten Geflügelhaltungsbereich zu verwenden. Die Lichtpunkthöhe beträgt maximal bis 8,00 m über Grund. Die Außenbeleuchtung ist im Nachtzeitraum (von 22:00 – 06:00 Uhr) abzuschalten. Ausgenommen hiervon sind sicherheitsrelevante Bestandteile der Beleuchtungsanlagen.

Planzeichenerklärung

 Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel
(§ 11 BauNVO)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl (z.B. 0,8)
OK 20 m Höchste Gebäudehöhe in Metern über Höhenbezugspunkt (z.B. 20 m)
IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z.B. 4)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a	Bauweise
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, mit Maßnahmennummer, z.B. M01

 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, mit Maßnahmenummer, z.B. B01

Sonstige Planzeichen

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen,
 mit Zweckbestimmung z.B. GF1

St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung, Stellplätze

W Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: Werbeflyon

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§9 Abs. 7 BauGB)

706/3 | Vorhandene Flurstücke mit Flurstücksnummer

 Vorhandene Gebäude

----- Waldbestand

Geplante Bebauung / Flächennutzungsplanung

SO EZH	IV	Art der baulichen Nutzung	Anzahl Vollgeschosse
GRZ 0,8	OK 20,0 m	Grundflächenzahl	Maximale Höhe der baulichen Anlagen
FD	a	Dachform	Bauweise

