

**Textfestsetzungen**Anlage Nr. *1146/08* zu Urkunde Nr. *1146/08*
des Notars Peter Möritz in 56410 Montabaur **Entwurf**Montabaur *M. Möritz*

Stand 14.05.2008

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 11 BauNVO)**1.1 Sondergebiet 1 (SO 1) "Fabrikverkaufszentrum"**

1.1.1 Das Baugebiet gemäß Planzeichnung wird als sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt (§ 11 Abs. 2 BauNVO). Es dient der Unterbringung eines Fabrik-Verkaufs-Zentrums für Markenartikel sowie von Büro- und Dienstleistungsnutzungen.

1.1.2 Allgemein zulässig sind:

1. Ein Fabrik-Verkaufs-Zentrum für Markenartikel (Factory-Outlet-Center) – FOC – mit großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe von maximal 10.000 m² und mit einer höchstzulässigen durchschnittlichen Größe der Einzelhandelsbetriebe von 250 m² Verkaufsfläche sowie einer höchstzulässigen Größe der Verkaufsfläche im Einzelfall je Einzelhandelsbetrieb von 800 m²,

a) in denen ausschließlich Waren aus Teilen des Markenartikelsortiments eines Herstellers unterhalb der üblichen Preise für diese Waren im Fach-einzelhandel verkauft werden, die mindestens eine der folgenden Besonderheiten aufweisen:

- Waren zweiter Wahl (Waren mit kleinen Fehlern);
- Auslaufmodelle (Produkte, die nicht länger produziert werden oder deren Produktion ausläuft);
- Modelle vergangener Saisons (Waren, die nicht mehr der aktuellen Kollektion des Herstellers entsprechen);
- Restposten (Waren, die vom Einzelhandel zurückgegeben, an diesen nicht ausgeliefert oder von diesem nicht abgenommen wurden);
- Waren für Markttestzwecke (Waren, die noch keiner an den Einzelhandel ausgelieferten Kollektion entsprechen und dazu dienen, hinsichtlich ihrer Akzeptanz getestet zu werden);



- Überhangproduktion (Waren, die aufgrund einer Fehleinschätzung der Marktentwicklung produziert wurden);
- b) für ausschließlich folgende Sortimente bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von:

Sortiment	Verkaufsfläche max. (m ²)
Damen-, Herren-, Kinder- und Säuglingsbekleidung sowie Bekleidungszubehör	6.600 m ²
Schuhe, Lederwaren	1.400 m ²
Sportbekleidung/ -schuhe	800 m ²
Glas / Porzellan / Keramik	400 m ²
Heim-/Haustextilien	600 m ²
Uhren/Schmuck	200 m ²
SUMME	10.000 m²

- c) Sportartikel sind ausschließlich in Einzelhandelsflächen für Sportbekleidung und Schuhe auf einer Fläche von bis zu 10% der für diese Sortimente zugelassenen Verkaufsfläche zulässig.
- d) Zulässig sind im Bereich des FOC mehrere Betriebe für Gastronomie/Restauration, mit einer Gastraumfläche von insgesamt bis zu ca. 1.200 qm, die auf die Verkaufsfläche nicht angerechnet werden.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
3. Räume für freie Berufe.

1.1.3 Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzungen ist die gesamte dem Kunden zugängliche Fläche des Einzelhandelsbetriebes einschließlich Flure, Treppen, Kasenzonen, Ausstellungsflächen (einschließlich Schaufenster) mit Ausnahme der Kundensozialräume (Toiletten u. ä.). Zur Verkaufsfläche zählen auch jene Flächen, die außerhalb der Abgrenzung des Einzelhandelsbetriebes (z.B. Türen, Zugänge, Schaufenster) liegen und für die Präsentation oder den Verkauf von Waren genutzt werden; auf die Nutzungshäufigkeit kommt es nicht an.

1.1.4 Sortiment im Sinne dieser Festsetzungen ist die Gesamtheit aller hergestellten oder zugekauften Waren, die ein Hersteller unter seinem eigenen Namen oder Markennamen allgemein anbietet oder anbieten lässt.



- 1.1.5 Markenartikel im Sinne dieser Festsetzungen sind Waren, deren Lieferung in gleich bleibender oder verbesserter Güte von einem Markeninhaber/Lizenznehmer gewährleistet wird und
- die selbst oder
 - deren für die Abgabe an den Verbraucher bestimmte Umhüllung oder Ausstattung oder
 - deren Behältnisse, aus denen sie verkauft werden, mit einem ihre Herkunft kennzeichnenden Merkmal (Firmen-, Wort- oder Bildzeichen) versehen sind.
- 1.1.6 Die nach 1.1.2 Nr. 1 höchstzulässige durchschnittliche Verkaufsflächengröße (250 m²) darf auch dann nicht überschritten werden, wenn das FOC abschnittsweise oder nur in Teilen gebaut und/oder betrieben wird. Der Anteil der Verkaufsfläche für Damen-, Herren-, Kinder- und Säuglingsbekleidung, sowie Bekleidungszubehör an der gesamten genehmigten und errichteten Verkaufsfläche darf stets höchstens 66% betragen. Dieser Prozentsatz muss während der ersten zwei Jahre nach Eröffnung nicht eingehalten werden.
- 1.1.7 Andere Sortimente als die unter 1.1.2 Nr. 1 genannten sind, auch als Rand- oder Nebensortimente, im FOC ausgeschlossen. Service- oder Dienstleistungen (z.B. Änderungen oder Reparaturen) ergänzend zum Warenverkauf oder getrennt davon sind unzulässig.
- 1.1.8 Die Einrichtung sonstiger herkömmlicher, nicht großflächiger und großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Fachmärkte und Einkaufszentren ist ausgeschlossen.
- 1.2 Sondergebiet 2 (SO 2) "Fabrikverkaufszentrum – Parkhaus"
- 1.2.1 Das Baugebiet gemäß Planzeichnung wird als sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt (§ 11 Abs. 2 BauNVO). Es dient der Unterbringung der für das Fabrikverkaufszentrum erforderlichen Stellplätze.
- 1.2.2 Allgemein zulässig sind Stellplätze, Garagen und Parkhäuser.
- 2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO)**
- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß über N.N. gemäß Planeintrag festgesetzt.