A. Zeichnerischer Teil

B. Textteil

1) Planungsrechtliche Festsetzungen
gem. § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-15 der BauNVO

1.1.1 Mischgebiet — MI
gem. § 6 BauNVO

a) Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, nicht jedoch mit den in Ziffer 1.1.3 zentrenrelevanten Sortimenten,
4. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. Sonstige Gewerbebetriebe,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen

b) Ausnahmsweise zulässig sind:
1. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (Ziff. 1.1.3)

   Ausnahmsweise zulässig sind auch Einzelhandelsbetriebe, die neben nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auch zentrenrelevante Sortimente auf nicht mehr als 10% der tatsächlich realisierten Verkaufsfläche anbieten, sofern es sich bei den zentrenrelevanten Sortimenten um Randsortimente der nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimente handelt.
   Die angebotenen Randsortimente dürfen keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Gemeindegebiet Wertheim und den benachbarten Gemeinden entfalten. Dies ist im Einzelfall nachzuweisen.

c) Kleinstfachernregelung
   Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (Ziff. 1.1.3) in Verbindung mit Wohngebäuden und Dienstleistungsbetrieben sind bis zu einer Verkaufsfläche von 75 m² ausnahmsweise zulässig.

d) Handwerkerprivileg
   Handwerks- und sonstigen produzierenden Gewerbebetrieben ist die Ausübung von Handel mit zentrenrelevanten Gegenständen bzw. Waren auf einer untergeordneten Fläche ausnahmsweise gestattet. Der Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten (Ziff. 1.1.3) ist hierbei lediglich auf einer Verkaufsfläche bis maximal 200 m² zulässig.

e) Nahversorgung
   Betriebe, die der Nahversorgung der Stadtteile Reinhardshof, Wartberg, Vockenrod und dem Wohngebiet Bestenheider Höhe dienen (sog. Nahversorgungsbetriebe), sind ausnahmsweise zulässig, sofern keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Gemeindegebiet Wertheim zu befürchten sind.
   Dies ist im Einzelfall nachzuweisen.

f) unzulässig sind:
1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

1.1.2 Gewerbegebiet — GE
gem. § 8 BauNVO

a) Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben mit den in Ziffer 1.1.3 zentrenrelevanten Sortimenten,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

b) Ausnahmsweise zulässig sind:
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
2. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (Ziff. 1.1.3)

   Ausnahmsweise zulässig sind auch Einzelhandelsbetriebe, die neben nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auch zentrenrelevante Sortimente auf nicht mehr als 10% der tatsächlich realisierten Verkaufsfläche anbieten, sofern es sich bei den zentrenrelevanten Sortimenten um Randsortimente der nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimente handelt.
   Die angebotenen Randsortimente dürfen keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Gemeindegebiet Wertheim und den benachbarten Gemeinden entfalten. Dies ist im Einzelfall nachzuweisen.

c) unzulässig sind:
1. Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO; ausgenommen hiervon sind Diskotheken
2. Nebenanlagen für die Kleintierhaltung gemäß § 14 BauNVO

1.1.3 Zentrenrelevante Sortimente:
a. Zentrenrelevante Sortimente:
- Bücher, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf
- Spielwaren, Baby- / Kinderartikel, Bastelartikel
- Oberbekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren, Accessoires, Orthopädie- / Sanitätswaren
- Elektrische Hausgeräte, Computer und Zubehör, Telekommunikationsgeräte, Foto- / Bildträger, Musikalien
- Haushaltswaren, Geschenkartikel / Souvenirs
- Kunstgewerbe, Antiquitäten
- Optik / Hörgeräte, Uhren / Schmuck

b. Nahversorgungs- oder zentrenrelevante Sortimente
- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke, Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Reformwaren
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Körperpflege, Apothekenwaren
- Schnittblumen
- Zeitschriften, Briefmarken

1.1.4 Nicht zentrenrelevante Sortimente:
- Tiere, Tiernahrung, zoologischer Bedarf
- Campingartikel und -zubehör
- Sportgroßgeräte (inkl. Fahrräder / -zubehör, Fitnessgeräte, Angelausstattung)
- Elektrowaren, Computer, Elektroinstallationsbedarf
- Möbel (inkl. Wohnaccessoires), Matratzen, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Leuchten
- Teppiche / Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten
- Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeeinrichtungen / -keramik, Fliesen, Sanitärartikel, Öfen, Gitter, Markisen
- Holz, Bauelemente (z.B. Fenster, Türen)
- Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel, Torf / Erde Pflanzgefäße, Gartenmöbel, -kauser, -werkzeuge, Zäune, Gewächshäuser, Naturholzer, u. ä.
- Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse
- Kfz / Motorräder / Mopeds, Auto- und Motorradzubehör, Rasenmäher

1.2 Maß der baulichen Nutzung — 0,8
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,8 im Gewerbegebiet
max. 0,6 im Mischgebiet

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen — 236,00 / 236,00 / 236,00 /