



Stadt Braunfels Bebauungsplan Nr. 5 "Braunfels-Mitte", 10. Änderung



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB),
Baunutzungsverordnung (BauNVO),
Planzeichenverordnung (PlanzVO),
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
Hessisches Wassergesetz (HWG),
Hessische Bauordnung (HBO)
in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

LEGENDE		VERFAHENSÜBERSICHT	
Katasteramtliche Darstellungen Flurgrenze Flurnummer Polygonpunkt Flurstücksnummer Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen		EINLEITUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am _____. BEKANNTMACHUNG des Aufstellungsbeschlusses im am _____. Der Magistrat Bürgermeister	
Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen <u>Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)</u> Sondergebiet, Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel <u>Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)</u> Maximal zulässige Grundflächenzahl Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: maximal zulässige Gebäudeoberkante (Firsthöhe, Attika) in m über NHN Bezugspunkt zur Höhenermittlung (OK SD), Angabe in m über NHN <u>Baugrenze, Bauweise (§ 9(1)2 BauGB)</u> Baugrenze Baulinie <u>Sonstige Planzeichen</u> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom _____. bis einschließlich _____. BEKANNTMACHUNG der Öffentlichkeitsbeteiligung im am _____. Der Magistrat Bürgermeister	
		FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom _____. bis einschließlich _____. Der Magistrat Bürgermeister	
		ENTWURFSBESCHLUSS gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am _____. Der Magistrat Bürgermeister	
		ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom _____. bis einschließlich _____. BEKANNTMACHUNG der Offenlage im am _____. Der Magistrat Bürgermeister	
		BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom _____. bis einschließlich _____. Der Magistrat Bürgermeister	
		SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am _____. Der Magistrat Bürgermeister	
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN		AUSFERTIGUNGSVERMERK Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Der Magistrat Bürgermeister	
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen: 1. <u>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)</u> Die Art der baulichen Nutzung wird als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Lebensmittel- und Getränkemarkt) festgesetzt. Zulässig ist Lebensmitteleinzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.750 qm, Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 560 qm, sowie Lebensmittelhandwerk (Bäckerei) mit angeschlossener Gastronomie (z.B. Café). 2. <u>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)</u> Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung und Photovoltaikanlagen um bis zu 1,50 m überschritten werden. Im Übrigen darf die maximal zulässige Gebäudehöhe auf maximal 15% der Dachfläche der jeweiligen baulichen Anlage durch notwendige untergeordnete Bauteile und Anlagen um jeweils maximal 2,50 m überschritten werden. 2.1 2.2 Die zulässige Grundfläche (errechnet nach GRZ) darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Zulässige Grundfläche: Es wird bestimmt, dass bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten und Zugängen nicht mitzurechnen sind. 3. <u>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)</u> Es gilt die offene Bauweise. 3.1 Abweichend ist für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb eine Gebäudelänge über 50 m und eine Grenzbebauung gemäß der festgesetzten Baulinie zulässig. 3.2 Es wird bestimmt, dass Garagen, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen auf dem gesamten Baugrundstück zulässig sind (innerhalb und außerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen). Die landesrechtlichen Bestimmungen über Abstände und Abstandsflächen (§ 6 HBO) bleiben unberührt.		RECHTSKRÄFTIG mit Bekanntmachung im am _____. 	
Hinweise und nachrichtliche Übernahmen: <u>Denkmalschutz:</u> Gemäß §21 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des §21 HDSchG wird verwiesen. <u>Verwertung von Niederschlagswasser:</u> Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.		Stadt Braunfels Bebauungsplan Nr. 5 "Braunfels-Mitte", 10. Änderung Planung KUBUS planung gmbh & co. kg Altenberger Straße 5, 35576 Wetzlar 06441 9485-0 / info@kubus-group.com www.kubus-group.com Maßstab 1:500 Planstand Vorentwurf Plangröße 841 / 650 Plandatum 13.02.2024 Projektnummer S-BRFS-001-23	