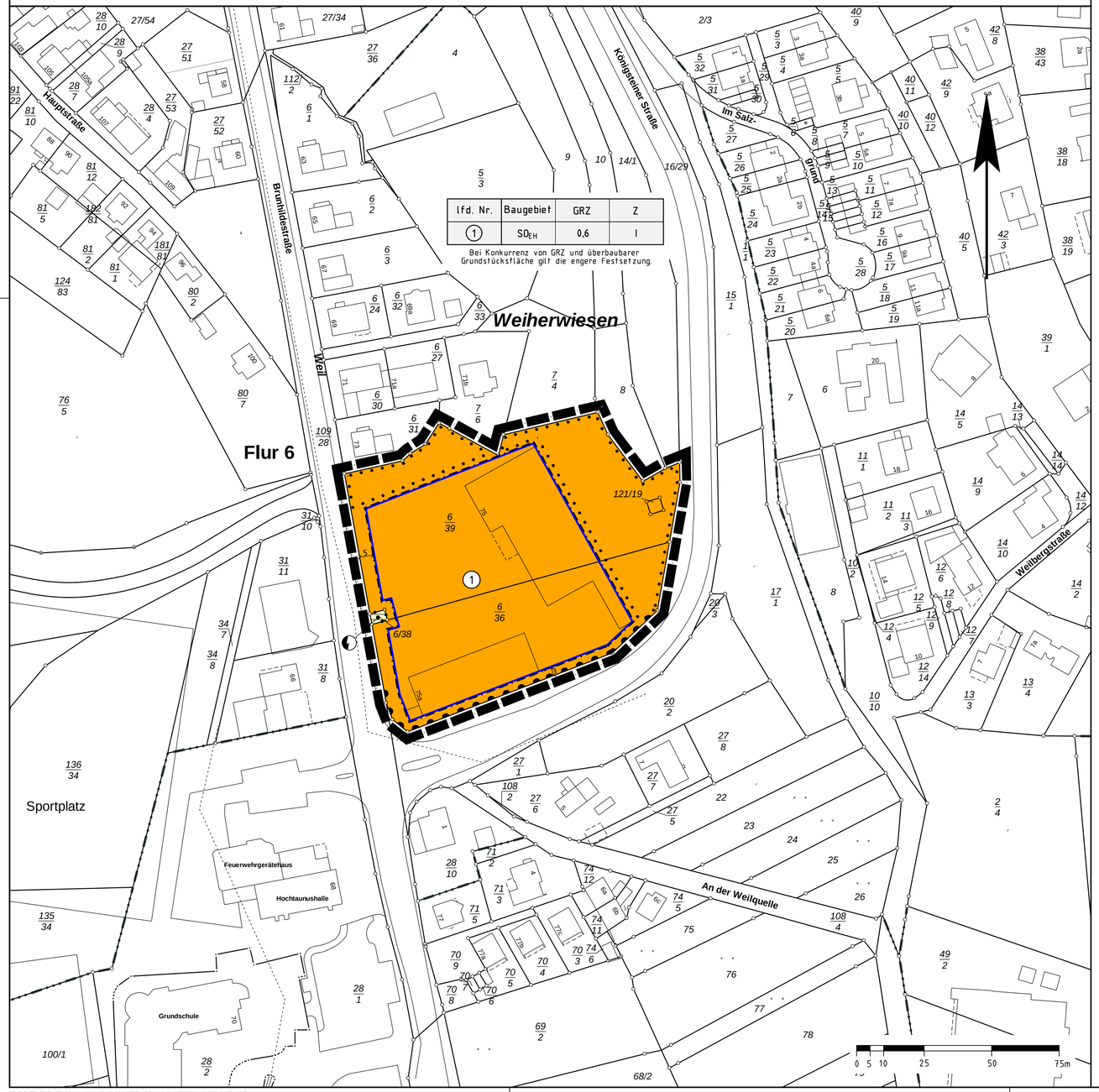
Gemeinde Schmitten, Ortsteil Niederreifenberg

Bebauungsplan "Brunhildestraße 75 und 75a" 1. Änderung



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	Z
1	SO_{EH}	0,6	I

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457).

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

1.1.1 Flurgrenze

1.1.2 Flur 6 — Flurnummer

1.1.3 Polygonpunkt

1.1.4 6/39 — Flurstücksnummer

1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen

1.2.1 Art der baulichen Nutzung

1.2.1.1 SO_{EH} — Sondergebiet großflächiger Einzelhandel

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.2.1 GRZ — Grundflächenzahl

1.2.2.2 Z — Zahl der zulässigen Vollgeschosse

1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

1.2.3.1 Baugrenze

1.2.4 Verkehrsflächen

1.2.4.1 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:

1.2.4.1.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

1.2.5.1 Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)

1.2.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.2.6.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

1.2.7 Sonstige Planzeichen

1.2.7.1 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

1.2.7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO gilt für das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SO_{EH}): Zulässig sind:
- Ein Lebensmittelmarkt einschließlich Backshop mit einer Verkaufsfläche von max. 1.450 qm.
- Ein Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 540 qm für die Sortimente Drogerie, Getränke, Sonderposten, Textilien, Schuhe oder Möbel.

2.2 Gem. § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO gilt: Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht im Bereich der Flächen gemäß 1.2.6.1 zulässig.

2.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gilt: Standortgerechte Laubgehölze sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3 Nachrichtliche Übernahmen

3.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schmitten in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

3.2 Gem. § 21 HDSchG gilt: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

3.3 Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

3.4 Gem. § 37 Abs. 4 des Hess. Wassergesetz, GVBl. I vom 23.10.2010, Seite 548, gilt (Auszug): Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

3.5 RP Darmstadt, Dez. 31.2:
Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 14.12.2016

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 22.06.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 22.06.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.07.2017 bis einschließlich 04.08.2017

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am ___.___._____

Die Bekanntmachungen erfolgten im Usinger Anzeiger.

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Schmitten, den ___.___._____

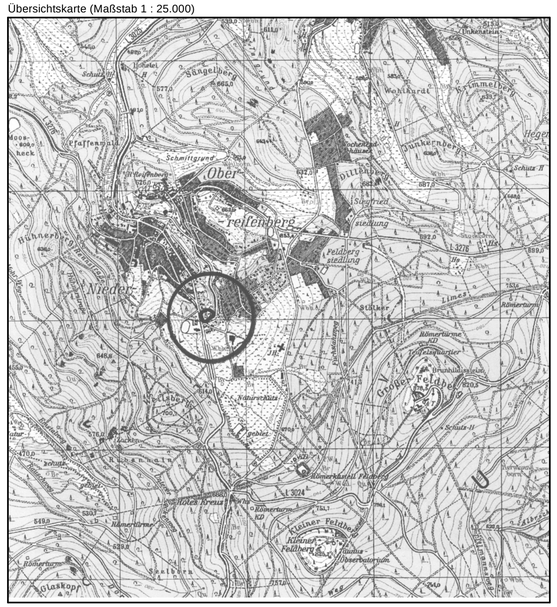
_____
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: ___.___._____

Schmitten, den ___.___._____

_____
Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Gemeinde Schmitten, Ortsteil Niederreifenberg
Bebauungsplan "Brunhildestraße 75 und 75a"
1. Änderung
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
Satzung

Stand:	07.06.2017
	09.08.2017
Bearbeitet:	Fischer, Buch
CAD:	Schneider
Maßstab:	1 : 1.000

[BIRGIT] Z:\DATA\Schmitten\SUB00027\S_BRUNHILDESTRASSE_1AE.LEG