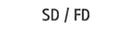
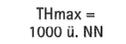
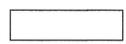
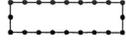


# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

## BRAUEREI ROTHHAUS - MULTIFUNKTIONSHALLE

# VERFAHRENSVERMERKE

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

	Baugrenze*	§ 23 (3) BauNVO
	Stellung der baulichen Anlagen Städtebauliche Anordnung	§ 9 (1) Nr.2 BauGB
	Dachform: Satteldach / Flachdach	
	Traufhöhe: max. 1.000 m ü. NN	
	Zahl der Vollgeschosse	§ 20 (1) BauNVO
	Gewerbegebiet im vorhaben- bezogenen Bebauungsplan	
	Fläche für Stellplätze	§ 9 (1) Nr.4 BauGB
	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.	§ 9 (1) Nr.10 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Fläche für Versorgungsanlagen, hier Trafostation	
	Gewässer vorhanden	
	Gewässer geplant	
	Erhaltung von Bäumen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung vorhabenbezogener Bebauungsplan Neubau Multifunktionshalle	
	Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche Ein- und Ausfahrtsbereich	§ 9 (1) Nr.4 BauGB
	Vorhandene Gebäude	
	Geplantes Gebäude	
	Flurstücksgrenzen lt. Kataster	
	Flurstücksnummer	
	Mauer	
	Böschung	

## Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
    - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)  
Im Gewerbegebiet ist der Bau eines Mehrzweckgebäudes für folgende Nutzungen vorgesehen:  
- Lagerung und Verladung von Getränken  
- Lagerung, Reinigung und Verladung von Brauereinventar  
- Dampfkesselanlage mit regenerativen Energieträgern zur Erzeugung von Prozesswärme

Aussenbereiche:  
- Tankanlage für betriebseigene Fahrzeuge  
- Abstellplätze für Bauereifahrzeuge  
- Reinigung und Reparatur von Ausschankwagen

Außerdem sind Wohnungen für Personal erlaubt. Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen sind allgemein zulässig oder können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 (10) BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
    - Grundflächenzahl GRZ = 0,8 (§ 19 BauNVO)
    - Baumassenzahl BMZ = 10,0 (§ 21 BauNVO)
    - Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird zusätzlich durch die zulässige Höhe der bestehenden baulichen Anlagen festgesetzt.  
Oberer Bezugspunkt ist bei geneigten Dächern die Traufhöhe, bei Gebäuden mit Flachdächern die Höhe der obersten Außenwandbegrenzung.
- Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
    - Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)  
Um wirtschaftliche Betriebsabläufe im dem hier angestammten Gewerbe sicher zu stellen, sind Baukörper mit einer Länge von mehr als 50m zulässig.
  - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
    - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Ausweisung von Baugrenzen (§23 (3) BauNVO) im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.
  - Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
    - Die Gebäude sind mit ihren wesentlichen Außenfronten entsprechend der Planzeichnung auszurichten.
  - Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
    - Ein- und Ausfahrten von den Verkehrsflächen zum Baugrundstück sind nur an den durch Planzeichnung gekennzeichneten Stellen zulässig.
  - Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
    - Alle nicht versiegelten Flächen sind als Grünfläche gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.
  - Bauordnungsrechtliche Festsetzung (§ 11 LBO)
    - Dachform und Dachneigung  
Die Dächer der Gebäude sind, sofern in der Planzeichnung Teil A nichts anderes festgesetzt ist, als Satteldächer, Flachdächer oder Walmdächer auszuführen.
  - Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 LWaldG)
    - In Abstimmung mit dem Kreisforstamt sind die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen in den Waldabteilungen Nr. 61 und 62 durchzuführen.

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Baumassenzahl
Bauweise	Höhe der baulichen Anlagen (HbA)

1. Der Gemeinderat hat am 08.09.2005.. den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst und zur Bekanntmachung im Amtsblatt bestimmt.

Grafenhausen, den .....

Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist beteiligt worden.

Grafenhausen, den .....

Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Grafenhausen, den .....

Der Bürgermeister

4. Der Gemeinderat hat am ..... den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Grafenhausen, den .....

Der Bürgermeister

5. der Vorentwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden des Planungsamtes nach § 2 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... im ..... ortsüblich bekannt gemacht werden.

Grafenhausen, den .....

Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Waldshut, den .....

Leiter des Vermessungsamtes

7. Die Gemeinde hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Grafenhausen, den .....

Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 16.02.05 von der Gemeinde als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeinde vom 16.02.05 gebilligt.

Grafenhausen, den 16.02.05

  
Der Bürgermeister

9. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... erteilt.

Grafenhausen, den .....

Der Bürgermeister

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeinde vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Dies wurde mit der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... erteilt.

Grafenhausen, den .....

Der Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

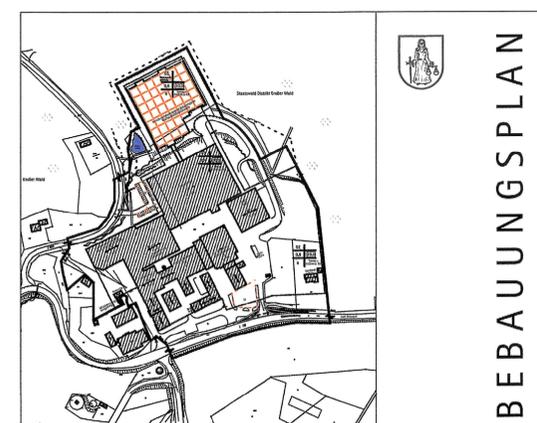
Grafenhausen, den .....

Der Bürgermeister

12. Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt der Gemeinde Grafenhausen Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39, 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Grafenhausen, den .....

Der Bürgermeister



GEMEINDE GRAFENHAUSEN	Gemarkung	Grafenhausen
	Maßstab	1:1000
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Brauerei Rothaus	Höhenbezugssystem	NN
	Festlegung vom	08.09.2005
Multifunktionshalle	gebildet:	14.11.2005
	Entwurfsplaner/Planerfirma	
	Jochems Generalplaner GmbH Michael Jochem Aachener Str. - 51109 52227 Olgenstrasse 53 70182 Stuttgart Tel.: 0711 - 23 96 212 Fax: 0711 - 23 96 248 info@jochems.net	