

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN, PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1. Unzulässige Arten baulicher Nutzung**  
 Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe die zentrenrelevante und / oder nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Brügger Sortimentsliste (entsprechend dem Einzelhandelskonzept für die Burggemeinde Brüggern) als Hauptsortimente (also nicht lediglich als Randsortimente oder Aktionsware) führen, nicht zulässig.
- 2. Räumliche Gliederung des Plangebietes**  
 Innerhalb des Plangebietes werden durch zeichnerische Festsetzung die Teilflächen 1 bis 3 gebildet. Abweichend von der textlichen Festsetzung zu Ziffer 1 und unbeschadet ihres weiteren Geltungsanspruchs gilt innerhalb der Teilflächen folgendes:
- In der Teilfläche 1 sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerieartikel in Form des Betriebstyps Lebensmitteldiscounter nicht zulässig.
  - In der Teilfläche 2 sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel in Form der Betriebstypen Getränkemärkte und Bäckerei nicht zulässig.
  - In der Teilfläche 3 sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Drogeriewaren in Form des Betriebstyps Drogeriemärkte nicht zulässig.
  - In der Teilfläche 4 sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Möbel sowie Heimtextilien, Gardinen und Zubehör und Bettwäsche in Form des Betriebstyps Möbelfachmarkt nicht zulässig.
- 3. Hinweise**  
 Unter den in den textlichen Festsetzungen der vorstehenden Ziffern genannten Begriffen ist folgendes zu verstehen:
- **Randsortiment**  
 Ein Randsortiment tritt zu einem spezifischen Kernsortiment hinzu und reichert dieses ergänzend um solche Waren an, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments aufweisen. Zugleich ist das Angebot des Randsortiments dem Hauptsortiment nach Umfang und Wichtigkeit deutlich untergeordnet. Randsortimente sind also Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind.
  - **Aktionsware**  
 Bei Aktionsware handelt es sich um Waren aller Art, die nicht dauerhaft, sondern lediglich zeitlich begrenzt im Rahmen bestimmter, ständig wechselnder und sich u.U. wiederholender Aktionsangebote angeboten werden. Aktionsware wird regelmäßig zu besonders günstigen Preisen angeboten und hat einen hohen Anteil am Gesamtumsatz des Betriebes.
  - **Lebensmitteldiscounter**  
 Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein spezialisiertes Sortiment bei Nahrungs- und Genussmitteln mit einer niedrigeren Artikelanzahl als Betriebstypen wie Supermärkte oder Verbrauchermärkte aus. Zusätzlich werden Drogerieartikel angeboten. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketingstrategien. Die Größe liegt in der Regel zwischen 700 und 1.400 m², in Einzelfällen auch darüber. Auf etwa 10 % der Verkaufsfläche werden Aktionswaren angeboten.
  - **Getränkemärkte**  
 Bei Getränkemärkten handelt es sich um Fachmärkte, die auf dem weit überwiegenden Anteil ihrer Verkaufsfläche Getränke anbieten. Ferner werden untergeordnet Nahrungs- und Genussmittel angeboten. Getränkemärkte zeichnen sich durch Selbstbedienung aus und liegen regelmäßig an autoorientierten Standorten. Die Verkaufsfläche beträgt regelmäßig zwischen 400 und 1.000 m².
  - **Drogeriemärkte**  
 Bei Drogeriemärkten handelt es sich regelmäßig um mittelflächige Fachmärkte, die ein breites und stellenweise tiefes, auf Drogeriewaren spezialisiertes Sortiment führen. Ferner werden etwa Reformwaren sowie Nahrungs- und Genussmittel angeboten.
  - **Möbelfachmärkte**  
 Bei Möbelfachmärkten handelt es sich um großflächige Fachmärkte, die auf einem Großteil ihrer Verkaufsfläche im Hauptsortiment Möbel, Matratzen und Rahmen anbieten. Als weitere Sortimente werden regelmäßig Heimtextilien, Gardinen, Bettwäsche, sowie Frotteierwaren und Dekorationsartikel geführt. Betreffende Märkte liegen regelmäßig an autobezogenen Standorten.

**Brügger Sortimentsliste**

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevant Sortimente*
<p><b>nahversorgungsrelevant</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Getränke</li> <li>• Reformwaren</li> <li>• Drogeriewaren (Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Wasch- und Putzmittel)</li> <li>• Schnitt- / Topfblumen, Zimmerpflanzen</li> </ul> <p><b>zentrenrelevant</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel</li> <li>• Bücher</li> <li>• Papier / Bürobedarf / Schreibwaren</li> <li>• Spielwaren</li> <li>• Bastelartikel</li> <li>• Bekleidung, Wäsche</li> <li>• Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe</li> <li>• Babyartikel, Kinderkleinartikel</li> <li>• Schuhe, Lederwaren</li> <li>• Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel</li> <li>• Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche</li> <li>• Haushaltswaren, Glas   Porzellan / Haushaltskeramik</li> <li>• Kunstgewerbe, Bilderrahmen, Antiquitäten</li> <li>• Uhren, Schmuck</li> <li>• Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u. a.</li> <li>• Optik, Augenoptik</li> <li>• Musikalienhandel</li> <li>• Elektrogeräte (weiße und braune Ware)**</li> <li>• Medien (Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto)</li> <li>• Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper</li> <li>• Computer, Geräte der Telekommunikation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung</li> <li>• Beet- und Balkonpflanzen, Außenpflanzen, Pflege und Düngemittel</li> <li>• Elektroinstallationsbedarf</li> <li>• Büromaschinen (gewerblicher Bedarf z. B. Kopierer, Bindegeräte, Aktenvernichter)</li> <li>• Antennen, Satellitenanlagen</li> <li>• Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel</li> <li>• Gartengeräte, Gartenmöbel, Gartenkeramik</li> <li>• Matratzen, Bettwaren</li> <li>• Teppiche, Bodenbeläge, Farbe, Lacke</li> <li>• Tapeten, Malerbedarf</li> <li>• Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeeinrichtungen und -Ausstattung, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen</li> <li>• Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen</li> <li>• Brennstoffe, Mineralölzeugnisse</li> <li>• Babyartikel (sperrig, z. B. Kinderwagen, Kindersitze)</li> <li>• Sportgroßgeräte</li> <li>• Campingartikel</li> <li>• Fahrräder, Fahrradzubehör</li> <li>• Kfz- / Motorradzubehör</li> <li>• Rasenmäher</li> <li>• Reitarartikel</li> <li>• Angelartikel</li> <li>• Jagdartikel</li> </ul>

\* Aufzählung nicht abschließend  
 \*\* weiße Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte; braune Ware: z. B. Fernsehgeräte, DVD-Player  
 GMA-Empfehlungen 2013

**VERFAHRENSVERMERKE**

Es wird bescheinigt,  
 1. dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasterplan (11/2023) übereinstimmt,  
 2. dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Brüggern, XX.XX.XXXX  
 n. n.

Für die Erarbeitung des Planentwurfs

Haar, den .....

**BESCHLUSS ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Der Rat der Burggemeinde Brüggern stimmt am 24.06.2021 diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Brüggern, XX.XX.XXXX  
 gez. Frank Gellen  
 Bürgermeister

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom XX.XX.XXXX in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis einschließlich XX.XX.XXXX öffentlich ausliegen.

Brüggern, XX.XX.XXXX  
 gez. Frank Gellen  
 Bürgermeister

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO am XX.XX.XXXX vom Rat der Burggemeinde Brüggern als Satzung beschlossen.

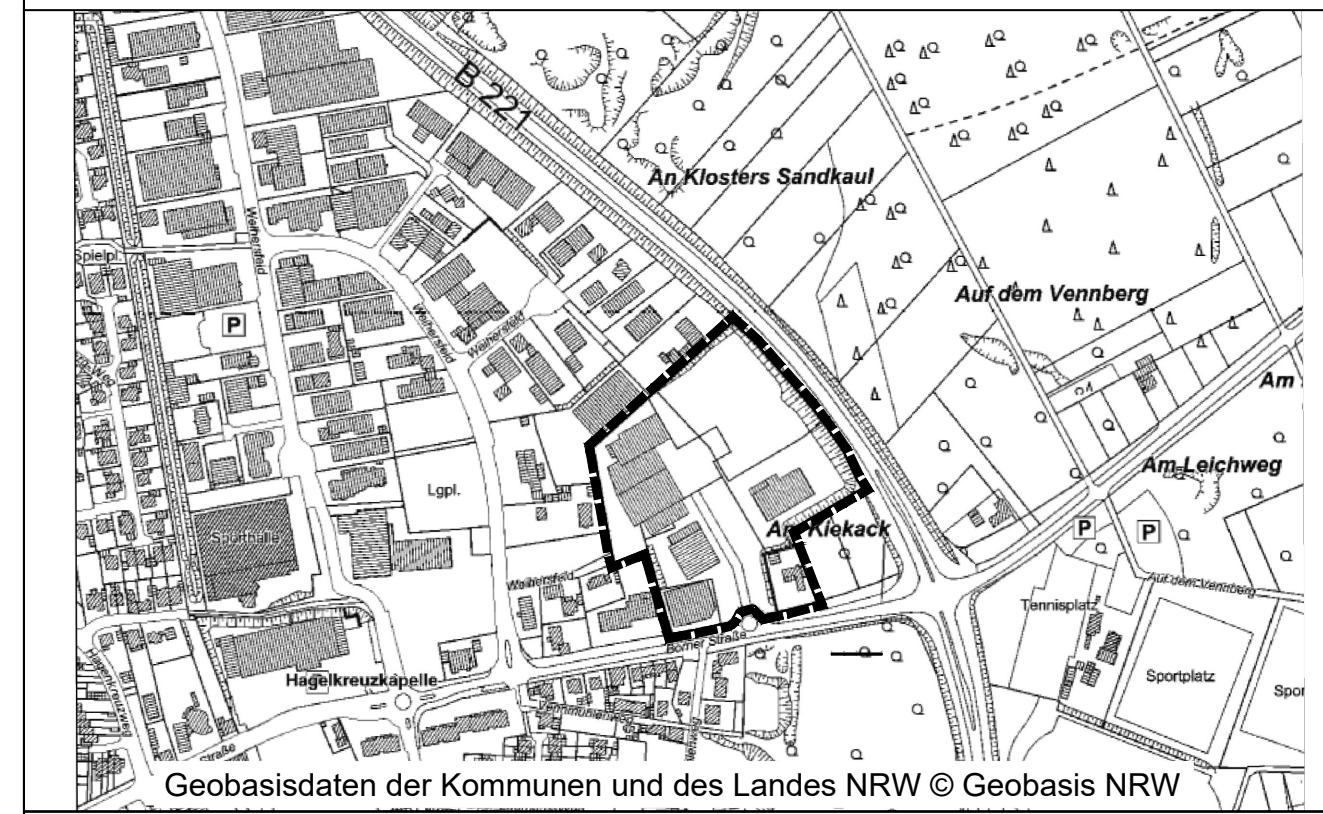
Brüggern, XX.XX.XXXX  
 gez. Frank Gellen  
 Bürgermeister

**ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG**

Der Satzungsbeschluss des Rates der Burggemeinde Brüggern vom 23.09.2021 wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am XX.XX.XXXX ortsüblich bekanntgemacht. In dieser Bekanntmachung wurde auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4, 215 Abs. 1 BauGB und § 7 Abs. 6 GO hingewiesen. Dieser Bebauungsplan hat am XX.XX.XXXX Rechtskraft erlangt.

Brüggern, XX.XX.XXXX  
 gez. Frank Gellen  
 Bürgermeister

**Übersichtsplan** ohne Maßstab



Brü/50  
 "Östliches Weiherfeld /  
 Borner Straße"  
 - Entwurf -

Maßstab 1:500  
 Stand: 26.04.2024