

Teil B – Text –

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Gemäß § 9 (1) Nr. 4 wird ein Verbot der Ein- und Ausfahrt der Gewerbegrundstücke am / zum Hopfenweg festgesetzt. Die Erschließung über die festgesetzten Wegerechte von der Robert-Koch-Straße ist verbindlich.

Die Begünstigten der Wegerechte sind die Eigentümer/Nutzer der Flurstücke:

Wegerecht	A	zugunsten Flurstück	19/ 6
Wegerecht	B	zugunsten Flurstück	19/ 3
Wegerecht	C	zugunsten Flurstück	19/ 2
Wegerecht	D	zugunsten Flurstück	19/ 1 + 18/4
Wegerecht	E	zugunsten Flurstück	18/ 3
Wegerecht	F	zugunsten Flurstück	18/ 2

2. Die Ausnahmen nach § 8 Abs.3 Nr. 1 bis 3 BauNVO sind im GE-Gebiet allgemein zulässig, mit folgenden Einschränkungen:

Hinsichtlich der Nr. 1 gelten folgende Einschränkungen:

Betriebe mit Grundstücksflächen

bis	5000 m ²	max. 2 Wohnungen
	5000 m ² – 7500 m ²	max. 3 Wohnungen
über	7500 m ²	max. 4 Wohnungen

Hinsichtlich der Nr. 3 gelten folgende Einschränkungen:

Unzulässig sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen i.S. § 33 Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführräume, deren Zweck auf die Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind.

3. Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO sind Läden für den Verkauf mit Waren des täglichen Bedarfs (Supermärkte) auch unterhalb der Großflächigkeit ausgeschlossen.
4. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche dürfen nur errichtet werden, wenn diese nicht in Grundwasser führende Schichten eingreifen und die Unbedenklichkeit gutachterlich nachgewiesen wird.
5. Die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ darf in den Baugebieten mit Anlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0.8 überschritten werden.
6. Der Grundstücksfläche i. Sinne des § 19 Abs.3 BauGB sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen i. Sinne des § 9 Abs.1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen. Dazu gehören auch die Gemeinschaftsanteile an den als Geh-Fahr- und Leiteungsrechten festgesetzten privaten Erschließungswegen. § 21a (2) BauNVO
7. Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang der Gehölze ist Ersatz gem. Textziffer 9 zu schaffen.

8. Geländeaufhöhungen bzw. Abgrabungen innerhalb des Kronenbereichs plus 1,5 m Abstand der als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind unvermeidbare Abweichungen von Satz 1 nur im Bereich von Erschließungsanlagen zulässig. Dabei ist der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt u. / o. fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern. § 9 (1) 20 BauGB
9. Die mit der Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen belegten Flächen sind mit einheimischen Standort geeigneten großkronigen Laubbäumen (Eichen, Birken, Buchen oder Winterlinde) in einer Pflanzgröße von 18 - 20 cm Stammumfang (je nach Art 3-4mal verpflanzt), spätestens bei Realisierung der rückwärtigen Bebauung zu bepflanzen. § 9 (1) 25a BauGB
10. Parallel zum Knick am Hopfenweg ist ein, gemessen von der Grundstücksgrenze am Hopfenweg, 10 m breiter Schutzstreifen von jeglicher baulicher oder sonstiger Nutzung freizuhalten. § 9 (1) 20 BauGB