
**BEBAUUNGSPLAN 09.08.00 – KRONSFORDER ALLEE 124-132 (GERADE) –
TEIL B – TEXT**

(Lesefassung / Auszug dem ausgefertigten Bebauungsplandokument)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gliederung und Einschränkung des Gewerbegebietes (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad auch in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig sind.

(§ 1 (4) BauNVO)

1.2 Im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

(§ 1 (9) BauNVO)

1.3 Im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 1 unzulässig.

(§ 1 (9) BauNVO)

1.4 Im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 2 nur ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt nicht für Kioske, Bäckereien und Backshops, die im GE und GEe allgemein zulässig sind.

(§ 1 (9) BauNVO)

1.5 Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) Verkaufsstätten für in Eigenproduktion hergestellte zentren- und nahversorgungsrelevante Waren gemäß Anlagen 1 und 2 eines im Plangebiet ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetriebes zugelassen werden, sofern die Verkaufsstätte im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem ortsansässigen Betrieb steht und die Verkaufsfläche für zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Waren 100 m² nicht überschreitet.

(§ 1 (9) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannte Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen werden, sofern die Überschreitung einer GRZ von 0,8 durch die Begrünung von Fassaden oder Dachflächen im Verhältnis 2 : 1 (d.h. 2 m² Fassaden- bzw. Dachbegrünung je m² GRZ-Überschreitung) oder durch die Pflanzung von Bäumen im Verhältnis 1 : 200 (d.h. Pflanzung eines heimischen, standortgerechten Laubbaumes mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, je angefangene 200 m² GRZ-Überschreitung) ausgeglichen wird.

(§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Die Baugrundstücke sind hinter der straßenseitigen Baugrenze in voller Tiefe überbaubar.
(§ 23 (1) BauNVO)

4. Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)

- 4.1 Oberirdische Stellplatzanlagen mit 20 und mehr Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 6 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer mindestens 4,0 m² großen Baumscheibe in einem gleichmäßigen Baumraster auf der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen.
(§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Die Alleebäume in der Kronsfordter Allee sind ein besonders geschütztes Biotop im Sinne des § 21 (1) Nr. 3 des Landesnaturschutzgesetzes vom 24. Februar 2010 i.V.m. § 1 Nr. 8 der Biotopverordnung vom 22. Januar 2009.

III. HINWEISE

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen; das zuständige Amt für Katastrophenschutz ist frühzeitig zu informieren.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind daher u.U. Bodenuntersuchungen durchzuführen; die zuständige Untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig zu informieren.
3. Bei Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der angrenzenden Bahntrassen können aufgrund bahnbetriebsbedingter Immissionen (Lärm und Erschütterungen) ggf. Schutzanlagen oder sonstige bauliche Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Vom Bauherrn ist die Einhaltung der in den jeweils geltenden Bestimmungen vorgesehenen Grenzwerte sicherzustellen.
4. Bepflanzungen im Bereich der Bahnböschungen sind nach der Bahnrichtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen.

Anlage 1: Liste der zentrenrelevanten Sortimente

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
- Bücher
- Schreibwaren (Fachhandel)
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Musikinstrumente
- Hausrat
- Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel
- Foto, Film
- Optik
- Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger)
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte, Haushaltsgeräte)
- Großelektro (Weiße Ware: Waschmaschinen etc.)
- Beleuchtung
- Computer, Telekommunikation
- Uhren und Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen, Klein-Antiquitäten)
- Fahrräder (inkl. Zubehör)
- Sanitärwaren (Sanitätshäuser)

Anlage 2: Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente

- Lebensmittel (inkl. Getränke, Reformwaren, Bio-Artikel)
- Drogerieartikel (Körperpflege, Reinigungsmittel) / Parfümerieartikel / Friseurartikel
- Pharmazeutische Artikel / Arzneimittel
- Schnittblumen
- Zeitungen / Zeitschriften (Kiosksortiment, Supermärkte)