

Teil B - Text –

Stand 01.08.2007

- 1. In den Baugebieten 1, 4, 5, sind von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig, die Nr. 3, (Anlagen für Verwaltungen) 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) .**
- 2. In den Baugebieten 2 + 6 sind von den nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig, die Nr. 1 (Läden und Handwerksbetriebe) und Nr. 2 (Anlagen für soziale, kirchliche,kulturelle, gesundheitliche,sportliche Zwecke).**
- 3. In den Baugebieten 3 + 7 sind von den nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig, die Nr. 1 (Läden und Handwerksbetriebe).**
- 4. In allen Baugebieten sind je selbständigem Wohngebäude nicht mehr als 3 Wohneinheiten zulässig.**
- 5. In den Baugebieten 4, 5 + 7 können ab einer Tiefe von 20 m, gemessen von der Straßenlandgrenze Mühlenweg, bzw. Feldstraße, auch mehrere Grundstücke in abweichender Bauweise als Hausgruppe zusammenhängend bebaut werden.**
- 6. Gemäß § 31 (1) BauGB kann die festgesetzte Grundfläche ausnahmsweise bis zu 20 % überschritten werden, wenn dabei eine Gebäudehöhe von 5,50 m nicht überschritten wird und keine Aufenthaltsräume in anderen Geschossen im Sinne von § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO geschaffen werden.**
- 7. Für die Baugebiete werden folgende Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt:**
Baugebiete 2+6 von 460 m²
Baugebiete 1, 3 +7 von 520 m²
Baugebiete 4 + 5 von 570 m².
Ausnahmsweise kann die Mindestgröße unterschritten werden, wenn das beantragte Vorhaben eine kleinere Grundfläche als zulässig aufweist, und damit eine GRZ von 0.35 in Relation zum Baugrundstück eingehalten wird.
- 8. Stellplätze, Garagen, Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Geräteschuppen u.ä. sind außerhalb der überbaubaren Flächen bis max. 30 m³ zulässig. Terrassenüberdachungen und überdeckte Freisitze sind außerhalb der überbaubaren Flächen bis max. 15 m² zulässig.**
In den Baugebieten 4, 5, 6 + 7 darf die rückwärtige Baugrenze mit diesen Anlagen um max. 10 m überschritten werden. Ausnahmsweise ist bei sehr tiefen Grundstücken (größer 50 m) auch eine Überschreitung bis 20 m zulässig, wenn sich dies aus der Grundstücksnutzung zwingend ergibt..
- 9. Als Einfriedigung zum Mühlenweg ist ein mind. 1 m breiter Grünstreifen mit einer Hecken-oder Strauchpflanzung anzulegen. Ausnahmsweise können dort Sichtschutzanlagen bis 2,0 m Höhe zugelassen werden, die nach außen die Wirkung einer Hecke oder sonstigen dichten Bepflanzung vermitteln. Dies gilt nicht im Bereich mit einem Erhaltungsgebot für Großbaumbestand.**
- 10. Sofern in allen Baugebieten in den Vorgartenbereichen Stellplätze oder Garagen errichtet werden, sind mind. 50 % der Flächen im Vorgarten, außerhalb der überbaubaren Flächen, zu begrünen.**

- 11. Für festgesetzte Anpflanzungen sind standortgerechte Laubbaumarten (auch hochstämmiger Obstbaum) zu verwenden (gem. Pflanzliste). Für die mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbindungen festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.**
- 12. In den Baugebieten 4, 4a, 5, 6 und 7 muss rückwärtig mindestens 1 Baum zwischen hinteren Baugrenze und Grundstücksgrenze gepflanzt werden. Auf dem Grundstück vorhandene Bäume können angerechnet werden.**
- 13. Im Kronenbereich (einschl. 1,50 m Schutzstreifen) der festgesetzten Bäume und Sträucher sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen, Stellplätze und sonstige Versiegelungen unzulässig. Ausnahmsweise sind unvermeidbare Abweichungen von Satz 1 nur im Bereich von vorhandenen Erschließungsanlagen zulässig. Dabei ist der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt u. / o. fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern.**

Hinweis:

Die Schutzvorschriften der DIN 18920 Ausgabe September 1990 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen „ sind bei allen Neu- und Umbaumaßnahmen im Bereich der festgesetzten Bepflanzung zu beachten und einzuhalten.