

## 5. Textliche Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung:



2 WHG

= Allgemeines Wohngebiet (WA)  
nach § 4, Abs. (1), (2) Nr. 1 bis 3  
BauNVO<sup>1</sup>  
mit max. 2 Wohnungen je Parzelle

### 5.2 Mass der baulichen Nutzung:

GRZ 0,3

= max. Grundflächenzahl  
je Parzelle : 0,30

II

= max. 2 Vollgeschosse  
Nebengebäude eingeschossig

### 5.3 Bauweise:

o

= offen, nur Einzelhäuser zulässig

### 5.4 Grundstücksgrößen:

Mindest-

Grundstücksgröße

= für Einzelhaus: 600 m<sup>2</sup>

<sup>1</sup> BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.

## 5.5 Gestaltung der baulichen Anlagen:

### 5.5.1 Hauptgebäude - Wohnhäuser:

#### Wohngebäude:

- Dachformen: Satteldächer 21° bis 30° Dachneigung  
Pulldächer 15° bis 25° Dachneigung  
Walmdächer 15° bis 25° Dachneigung
- Dachdeckung: naturrote Ziegel- / Dachplatten-  
Deckungen
- Kniestock: bei zwei Vollgeschossen (II) unzulässig,  
ansonsten 50 cm konstruktiver Knie-  
stock zulässig
- bei Bebauung I + D : max. 2,70 m  
Trauf- / Kniestockflächen sind zu be-  
fenstern.
- Dachgauben: zulässig ab 28° Dachneigung  
max. 2 Gauben pro Gebäudelängsdach-  
seite, Abstand zueinander mind. 1,50 m,  
Abstand vom seitlichen Dachrand mind.  
2,50 m mit je max. 2,5 m<sup>2</sup> vorderer An-  
sichtsfläche
- Gegengiebel : untergeordnete Stand- und Zwerchgie-  
bel mit eine max. Ansichtsbreite von ¼  
der Gebäudelänge im inneren Gebäu-  
dedrittel zulässig. Die Firsthöhe eines  
Stand- oder Zwerchgiebels muss mind.  
50 cm unter dem Gebäudehauptfirst lie-  
gen.
- Wandhöhen: max. traufseitige Wandhöhe: 6,50 m  
bei Pulldächern max. Firsthöhe: 9,50 m  
jeweils gemessen ab geplantem  
Gelände bis Oberkante Dachhaut

- Nebengebäude:** Nebengebäude wie Garagen, Schuppen, etc. sind in Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen,
- Dachform:** geneigte Dächer  
Wandhöhe: max. 3,00 m  
oder  
Dachform Flachdach, eben  
max. Wandhöhe / Einfahrtsseite 3,00 m
- Aufstellplätze:** vor Garagen mind. 5,50 m tief,  
ohne Einzäunung
- Einfriedungen:** Holzstaketen- oder Hanichelzaun  
ohne Sockel an den Strassenseiten  
max. h= 1,10 m, Bodenabstand mind.  
10 cm

#### 5.5.2 Höhenlage/Gelände:

Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind auf das absolut notwendige Mass zu beschränken. ?

Steile Böschungen sind zu vermeiden. Notwendige Geländeböschungen dürfen bis zu einer Neigung von 21° Grad Neigung (= ca. 1: 2,5) hergestellt werden.

Senkrechte Stützmauern und geschichtete Betonfertigteilm-Füllsteinwände sind unzulässig.

Sind trotzdem Stützmauern notwendig, dann sind abgestufte Trockenmauern mit einer flächigen Rankbegrünung bis zu einer maximalen senkrechten Höhe von 1,20 m zulässig.

#### 5.5.3 Oberflächenbefestigungen:

**Befestigungen:** Alle privaten, befestigten Flächen sind wasserdurchlässig mit mind. 20% offenem Fugenteil und damit für die Versickerung des Oberflächenwassers geeignet, auszubilden.

noch Oberflächenbefestigungen:

Vorgeschlagene Beläge: Granitpflaster, Betonkleinpflaster,  
Drainstone-Pflaster, o.ä.  
Schwarzdecken: nicht zulässig  
Hochborde: nicht zulässig

Einfassungen: Graniteinzeiler, Granitleistensteine

Stellplätze: Offene Stellplätze auf Privatgrund  
sind mit Rasenfugenpflaster, Rasen-  
gittersteinen oder Schotterrasen her-  
zustellen.  
Pro Parzelle sind maximal zwei  
Stellflächen auszubilden.

Regenrückhaltung: Je Bauparzelle ist eine Regenwas-  
serzisterne mit mind. 5 m<sup>3</sup> Nutzinhalt  
dem Regenwasserabfluss aus dem  
Grundstück vorzuschalten. Das Re-  
genwasser kann zur Gartenbewäs-  
serung und WC-Spülung verwendet  
werden.

## **5.6 Duldungspflichten:**

### **5.6.1 Zaunverbot direkt an Erschliessungsstrassen:**

Vor den Erschliessungsstrassenseiten hin sind keine Zäune und Einfriedungen zulässig.

### **5.6.2 Duldungspflicht privater und öffentlicher Pflanzungen:**

Die als Pflanzgebot festgesetzten Pflanzungen sind eigenverantwortlich herzustellen. Begrünungsmassnahmen im Bereich öffentlicher Grünflächen sind einschliesslich Ihrer Einflüsse auf die Privatgrundstücke zu dulden.

### **5.6.3 Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung:**

Die durch ordnungsgemässe Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen sind zu dulden.

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von zugelassenen Pflanzenschutzmitteln.
- Staubimmissionen bei der Heu- und Silagegewinnung, beim Ausbringen von Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung.
- Lärmimmission beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen, einschliesslich dem notwendigen Nutzverkehrsaufkommen

### **5.6.4 Duldungspflicht Schornsteinlage / -höhen:**

Die gegenseitige Duldung von Schornsteinen, die die geforderten Abständen der 1.BImSchV<sup>1</sup> nicht einhalten und deren Schornsteinhöhe aufgrund der Hanglage die aus dieser Norm geforderten Schornsteinhöhe nicht einhalten kann.

---

<sup>1</sup> 1.BImSchV - 1. Bundesimmissionsschutzverordnung § 19 Abs. 1 Nr. 1 + 2  
Die Regelung ist gültig seit 22.10.2010.