


5. Textliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung:

 = Allgemeines Wohngebiet (WA)
nach § 4, Abs. (1), (2) Nr. 1 bis 3
BauNVO¹
mit max. 2 Wohnungen je Parzelle
2 WHG

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 m²

¹ 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 ² 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 Schotterrassen her-
zustellen.
Pro Parzelle sind maximal zwei
Stellflächen auszubilden.

Regenrückhaltung: Je Bauparzelle ist eine Regenwas-
serzisterne mit mind. 5 m³ 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.BImSchV¹ nicht einhalten und deren Schornsteinhöhe aufgrund der Hanglage die aus dieser Norm geforderten Schornsteinhöhe nicht einhalten kann.

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