

5. Textliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung:



2 WHG

= Allgemeines Wohngebiet (WA)
nach § 4, Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1
BauNVO¹
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 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 m² vorderer An-
sichtsfläche
- Gegengiebel : untergeordnete Stand- und Zwerchgiebel
mit eine max. Ansichtsbreite von ¼ der
Gebäuelänge im inneren Gebäudedrittel
zulässig. Die Firsthöhe eines Stand- oder
Zwerchgiebels muss mind. 50 cm unter
dem Gebäudehauptfirst liegen.
- Dachflächenfenster: Dachflächenfenster bis 1,0 m² Fenster-
fläche und Seitenverhältnis b/h = 1 : 1,5
- 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
Grenzabstand Zaun zu landwirtschaftli-
chen Nutzflächen mind. 0,5 m

5.5.2 Höhenlage/Gelände:

Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind auf das absolute 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 Beton-Fertigteil-Füllsteinwände sind unzulässig.

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

5.5.3 Oberflächenbefestigungen:

- Befestigungen:** Alle privaten, befestigten Flächen sind wasserdurchlässig mit mind. 20% offenem Fugenanteil, 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, Rasengittersteinen oder Schotterrassen herzustellen.
Stellflä-	Pro Parzelle sind maximal zwei chen auszubilden.
Regenrückhaltung:	Je Bauparzelle ist eine Regenwasserzisterne mit mind. 5 m ³ Nutzinhalt dem Regenwasserabfluss aus dem Grundstück vorzuschalten. Das Regen-
gen-	wasser kann zur Gartenbewässerung 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. Notwendige zurückgesetzte Zaunlinien sind im Bebauungsplan festgeschrieben.

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.

noch Duldungspflichten:

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 jeweilige Höhe nicht einhalten kann.

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