

## 5. Textliche Festsetzungen

Die nachfolgende Nummerierung folgt der Ziffernfolge des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 23.03.1981. Abweichende oder ergänzende Festsetzungen werden kursiv dargestellt und begründet.

### 0.1 Bauweise

- 0.1.1 bei Einzelhausgrundstücken = offen
- 0.2.2 *bei Doppelhausgrundstücken* = *nur Doppelhäuser zulässig*

### 0.2 Mindestgrösse der Baugrundstücke

- 0.2.1 bei Einzelhausgrundstücken = mind. 750 m<sup>2</sup>
- 0.2.2 *bei Doppelhausgrundstücken* = *mind. 500 m<sup>2</sup>*

### 0.3 Firstrichtung

- 0.3.1 die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich des Zeichens unter Ziff. 6. Nr. 2.1.1

### 0.4 Gebäude

- 0.4.1 zu den planlichen Festsetzungen in Ziff. 2.1 - *Abschnitt 6*
- |              |                               |  |
|--------------|-------------------------------|--|
| Dachform:    | Satteldach<br><i>Pultdach</i> | <i>15° bis 23° Dachneigung</i><br><i>12° bis 18° Dachneigung</i>                       |
| Dachdeckung: |                               | Pfannen dunkelbraun,<br><i>dunkel</i> oder naturrot                                    |
| Dachgauben:  |                               | unzulässig   |
| Kniestock:   |                               | unzulässig - <i>konstruktive</i><br><i>Kniestöckhöhen bis 50 cm</i><br><i>zulässig</i> |
| Sockelhöhe:  |                               | max. 0,50 m  |
| Ortgang:     |                               | 0,80 – 1,25 m  |
| Traufe:      |                               | 0,70 – 1,20 m  |

noch Gebäude:

*talseitige max.*

*Wandhöhe:*

*Satteldächern: 6,50 m*

*Pulldächern: max. Firsthöhe: 10,50 m*

*jeweils talseitig gemessen ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt Aussenwand – Dachhautoberseite*

*Gegengiebel:*

*untergeordnete Stand- und Zwerchgiebel mit eine max. Ansichtsbreite von  $\frac{1}{4}$  der Gebäudelänge im inneren Gebäudedrittel zulässig. Die Firsthöhe eines Stand- oder Zwerchgiebels muss mind. 50 cm unter dem Gebäudehauptfirst liegen.*

*Schallschutz:*

*→ siehe Ziff. 4.1*

*Parz. 1:*

*Die Schalldämmung aller Aussenbauteile (Wände, Fenster, Dächer) ist gemäss den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu dimensionieren und auszuführen.*

*Parz. 2 + 3:*

*Die schallgedämmte Ausführung der Wohngebäude wie bei Parz. 1 wird empfohlen.*

*Als zusätzliche Massnahmen werden für Parz. 1 festgesetzt:*

- Einbau einer ausreichend wirksamen kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung,*
- Einbau nicht öffentlicher Fenster nach DIN 4109, Ziff. 7 in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auf besonders lärmbelasteten Fassadenseiten; alle Fenster und Wohnraumaussentüren der Parzelle 1 **müssen an den Westseiten** die Schallschutzklasse 2 aufweisen.*
- Aufenthaltsbereiche im Freien (Balkone, Terrassen, o.ä.) sind an lärmabgeschirmten Stellen zu errichten oder sind lärmgeschützt auszuführen.*

*noch Schallschutz:*

*Emissionsträchtige Einrichtungen:*

*Für Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheiz-Kraftwerke, u.ä. gilt es einen Mindestabstand zu schutzbedürftigen Räumen der Nachbarbebauung einzuhalten.*

*Schalleistung incl. Tonalitätswert (3 dB) und Reflexionswert (6 dB):*

*45 dB(A) → Mindestabstand: 1,40 m*

*51 dB(A) → Mindestabstand: 3,40 m*

*57 dB(A) → Mindestabstand: 7,60 m*

*63 dB(A) → Mindestabstand: 15,60 m*

*69 dB(A) → Mindestabstand: 27,30 m*

*75 dB(A) → Mindestabstand: 44,60 m*

*81 dB(A) → Mindestabstand: 79,20 m*

*Stationäre Geräte dürfen keine tieffrequenten Geräusche (< 100 Hz) erzeugen.*

Gebäudeaussenflächen: *entfällt*

Landschaftstypische Materialien: Holz, Putz und Mauerwerk (Naturstein) sind bevorzugt bei der Gestaltung zu verwenden.

## **0.5 Garagen und Nebengebäude**

0.5.1 *Garagen und Nebengebäude, wie Garagen, Carport, Schuppen, etc. sind in Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen,*

*Dachform: geneigte Dächer*

*Wandhöhe Einfahrtsseite: max. 3,00 m jeweils gemessen ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt senkrechte Aussenwand mit der Oberfläche Dachhaut*

*oder*

*Dachform: Flachdach, eben*

*max. Wandhöhe / Einfahrtsseite 3,00 m ab geplantem Gelände bis Oberkante Attika*

*Aufstellplätze: vor Garagen mind. 5,00 m tief, ohne Einzäunung*

## **0.6 Einfriedungen**

0.6.1 / 0.6.2 Einfriedungen strassenseitig sind nur aus Holz zulässig.

*Holzstaketen- oder Hanichelzaun  
ohne Sockel an den Strassenseiten  
max. h= 1,10 m, Bodenabstand mind. 10 cm*

0.6.3. und 0.6.4 ff *entfallen*