

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- 3.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE  
GRUNDSTÜCKSGRÖßE
- 3.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) NACH § 4  
ABS. (1), (2), (3) BAU NVO  
MISCHGEBIET (MI) NACH § 6  
ABS. (1), (2) AUßER (2) 6 U. 7 AUßER (3) BAU NVO
- 3.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG  
GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ      GESCHOßFLÄCHENZAHL GFZ  
WA      0,3      0,5  
MI      0,5      1,0
- 3.1.3 BAUWEISE  
WA      OFFEN  
MI      GESCHLOSSENE BAUWEISE FÜR DIE HÄUSERZEILE AN  
DER SCHULSTRASSE  
OFFENE BAUWEISE ÜBRIGER BEREICH
- 3.1.4 GRUNDSTÜCKSGRÖßE MIND. WA      600 m<sup>2</sup>  
MI      800 m<sup>2</sup>
- 3.2 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGE
- 3.2.1 HAUPTGEBÄUDE
- 3.2.1.1 DACH:      SATTELDACH 25° - 30°  
DACHDECKUNG, NATURROTE PFANNEN  
TRAUFE, MIND. 0.80 M - MAX. 1.20 M  
ORTGANG, MIND. 0.80 M - MAX. 1.20 M  
BEI BALKON MAX. 2.00 M  
BEI II, U + E + D, II + D DACHGAUPEN  
UNZULÄSSIG  
DACHFLÄCHENFENSTER ZULÄSSIG BIS ZU  
EINER GRÖßE VON 0.80 m<sup>2</sup>,  
VERHÄLTNIß H : B, 1.5 : 1.0,  
LAGE AUF GLEICHER HÖHE IN DER DACHFLÄCHE  
MAX. ZWEI FENSTER/DACHFLÄCHE  
BEI U + E DACHFLÄCHENFENSTER WIE BEI II.  
→ DACHGAUPEN ZULÄSSIG, PRO DACHFLÄCHE MAX.  
2 GAUPEN, MINDESTENS 3.50 M VOM ORTGANG  
ENTFERNT. GRÖßE DER DACHGAUPEN MAX. 1 m<sup>2</sup>  
FENSTERFLÄCHE:
- Bei U+E+D in II+D  
Gaupen zulässig*

3.2.1.2

BAUKÖRPER:

VERHÄLTNIS HAUSLÄNGE HAUSBREITE

MIND. 1.2 : 1.0

KEINE NISCHEN BZW. VOR- ODER RÜCKSPRÜNGE

KNIESTOCK:

BEI U + E + D KNIESTOCK: 0.50 BIS OK PFETTE

BEI II + D: KNIESTOCK 0.50 BIS OK PFETTE

BEI U + E: KNIESTOCK NICHT ZULÄSSIG

BEI II: KNIESTOCK NICHT ZULÄSSIG

WANDHÖHE TALSEITIG:

U + E MAX. 6.00

II MAX. 6.00

✓ U + E + D MAX. 6.50

✓ II + D MAX. 7.00

ZUR NATÜRLICHEN GELÄNDEOBERKANTE.

SOCKEL SICHTBAR ABGESETZT SIND UNZULÄSSIG,

DER ANSTRICH IST IM GLEICHEN FARBTON

WIE DIE FASSADE AUSZUFÜHREN.

BALKONE SIND ALS AUSKRAGENDE, VORGEHÄNG-

TE ODER VORGESTELLTE KONSTRUKTION ZULÄSSIG.

ANBAUTEN ALS WINTERGÄRTEN, PERGOLEN ZULÄSSIG

3.2.1.3

MATERIALVERWENDUNG:

FASSADE: SCHEIBENPUTZ, RIESELPUTZ

VERKLEIDUNGEN SIND NUR IN HOLZ

ZULÄSSIG

3.2.1.4

FARBGEBUNG: PUTZFLÄCHEN WEIß BZW. ERDFARBENE

GEBROCHENE TÖNE

HELLE HOLZLASUREN ODER HOLZ UNBEHANDELT

FENSTER, TÜREN, TORE: HELLE LASUREN

ODER FARBTÖNE

3.2.2

**NEBENGEBÄUDE:**

GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE SIND IN DACHFORM, DACHEINDECKUNG UND DACHNEIGUNG DEM HAUPTGEBÄUDE ANZUPASSEN; BEI AN DER GRENZE ZUSAMMENGEBAUTEN GARAGEN SIND DIESE EINHEITLICH ZU GESTALTEN.  
ALLE NEBENANLAGEN WIE GARAGEN, HOLZLEGEN, ABSTELLRÄUME SIND IN EINEM NEBENGEBÄUDE UNTER EINHEITLICHEM DACH ZUSAMMENZUFASSEN.  
GEBÄUDEHÖHE STRAßENSEITIG MAX. 2.75 M

3.2.7

**EINFRIEDUNG:**

IM MI SIND DIE GARAGEN UND NEBENANLAGEN IN DEN RÜCKWÄRTIGEN ZWEIGESCHOSSIGEN GEBÄUDEN UNTERZUBRINGEN  
GEBÄUDEHÖHE MAX. 6.00

3.2.3

**TRAFOSTATION:**

SATTELDACH: 25 -28°, NATURROTE PFANNDÉCKUNG  
WANDVERKLEIDUNG: SENKRECHTE SÄGERAUHE STÜRZERSCHALUNG ODER PUTZSTRUKTUR MIT KLETTERPFLANZEN

3.2.4

**GELÄNDE:**

STÜTZMAUERN UNZULÄSSIG  
GELÄNDEÄNDERUNGEN VON MEHR ALS 30 CM HÖHENUNTERSCHIED SIND UNZULÄSSIG. ENTSTEHENDE HÖHENUNTERSCHIEDE AN DER STRAßENFASSADE ZUM STRAßENNIVEAU KÖNNEN BIS MAX. 20 CM ÜBER STRAßENoberKANTE AUSGEGlichen WERDEN. DABEI SIND BÖSCHUNGSKANTEN ZU VERMEIDEN!  
IM BEREICH DER PARZELLEN 1, 5 UND 10 MUß DAS GELÄNDE ZWISCHEN FERTIGER STRAßENHÖHE UND DEN SÜDLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN AUFGEFÜLLT WERDEN.

3.3.2

**DULDDUNGSPL**

DIE BEPFLANZUNG VON STRAßENBAUMBÄUMEN UND STRAßENLÄNDCHEN UNTER DEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE GRUNDSTÜCKE SIND ZU DULDEN. DIE PFLEGE BIESER STREIFEN HAT DER GRUNDSTÜCKSEIGENT ODER DER GRUNDSTÜCKSANGRENZEN ZU ÜBERNEHMEN.

3.3.3

**DULDDUNGSBEFUGT LANDWIRTSCHAFTL. ODERER NUTZUNG**

DIE DURCH ORDNUNGSGEMÄßE BEWIRTSCHAFTUNG DER AN GRENZENDE LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZFLÄCHEN AUF TRETENDEN IMMISSIONEN SIND ZU DULDEN.

- 3.2.5 EINGÄNGE: DIE HAUSEINGÄNGE DÜRFEN MAXIMAL 20 CM ÜBER DEM NATÜRLICHEN BODEN ODER DER VON DER GENEHMIGUNGSBEHÖRDE FESTGELEGTE GELÄNDEOBERKANTE LIEGEN
- 3.2.6 ZUFAHRTEN: BEFESTIGUNG MIT GRANITPFLASTER, BETONKLEINPFLASTER, WASSERGEBUNDENE DECKEN ZULÄSSIG, SCHWARZDECKEN UNZULÄSSIG. HOCHBORDE ALS EINFASSUNGEN UNZULÄSSIG. ZUSÄTZLICHE STELLPLÄTZE WERDEN NUR ZUGELASSEN MIT RASENFUGENPFLASTER ODER RASENGITTERSTEINEN, SIE SIND AUF DEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN UNTERZUBRINGEN
- 3.2.7 EINFRIEDUNG: ZUM ÖFFENTLICHEN STRAßENRAUM NUR SENKRECHTER HOLZLATTENZAUN NATURBELASSEN BZW. HELL BIS HELLBRAUN LASIERT ZULÄSSIG. ZAUNFELDER VOR PFOSTEN DURCHLAUFEND, ZAUNSOCKEL SIND NICHT ZULÄSSIG, ZAUNHÖHE 1.00 M ZUSÄTZLICH SIND BEI DEN SEITLICHEN EINFRIEDUNGEN MASCHENDRAHTZÄUNE MIT NATÜRLICHER HINTERPFLANZUNG ZULÄSSIG HÖHE DER ZÄUNE 1 M DAS EINFRIEDUNGSVERBOT DER STRAßENRAUMFLÄCHEN AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN IST UNBEDINGT EINZUHALTEN. DER MINDESTABSTAND DES VERBOTES ZUM STRAßENRAND BETRÄGT 1.50 M
- 3.3 DULDUNGSPFLICHTEN:
- 3.3.1 LEITUNGSRECHTE FÜR GEMEINDE: DIE IM BEBAUUNGSPLAN DARGESTELLTEN FLÄCHEN MIT ZAUNVERBOT ENTLANG DER ERSCHLIEßUNGSSTRASSEN SIND MIT EINEM LEITUNGSRECHT ZU GUNSTEN DER MARKTGEMEINDE RUHMANNSFELDEN MIT DIENSTBARKEIT ZU BELASTEN. NOTWENDIGE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN IN RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSBEREICHEN SIND EBENFALLS DURCH DIENSTBARKEITEN ZU GUNSTEN DER MARKTGEMEINDE ABZUSICHERN.
- 3.3.2 DULDUNGSPFLICHT ÖFFENTLICHER PFLANZUNGEN: DIE BEPFLANZUNG DER ÖFFENTLICHEN GRÜNSTREIFEN UND DER DURCH PFLANZGEBOT FESTGESETZTEN PRIVATGRÜNFLÄCHEN UND DEREN AUSWIRKUNGEN AUF DIE GRUNDSTÜCKE SIND ZU DULDEN. DIE PFLEGE DIESER STREIFEN HAT DER GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER BZW. DER GRUNDSTÜCKSANGRENZER ZU ÜBERNEHMEN.
- 3.3.3 DULDUNGSPFLICHT LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZUNG: DIE DURCH ORDNUNGSGEMÄßE BEWIRTSCHAFTUNG DER ANGRENZENDEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZFLÄCHEN AUF TRETENDEN IMMISSIONEN SIND ZU DULDEN.