

ZACHENBERG

VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

FESTSETZUNGEN

- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG:
- 1.1.1 ZU 2.4.1 WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET BAUNVO § 4 ABS. 1+2+3
1.1.2 ZU 2.4.2 MI MISCHGEBIET BAUNVO § 6 ABS. 1+2
- 1.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG:
- 1.2.1 ZU 1.1.1 WA GRUNDFLÄCHENZAHL: 0,3 GESCHOßFLÄCHENZ.: 0,6
1.2.2 ZU 1.1.2 MI GRUNDFLÄCHENZAHL: 0,3 GESCHOßFLÄCHENZ.: 0,6
- 1.3 BAUWEISE:
- 1.3.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET
U. MISCHGEBIET OFFEN BAUNVO § 22
- 1.4 MINDESTGRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE:
- 1.4.1 ZU 1.1.1
+ 1.1.2 300 CM BEI FREISTEHENDEN WOHNHÄUSERN
- 1.5 FIRSTRICHTUNG: DIE EINZUHALTENDE FIRSTRICHTUNG VERLÄUFT PARALLEL ZUM MITTELSTRICH DER ZEICHEN UNTER ZIFFER 2.5.2 - 2.5.4
- 1.6 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN:
- 1.6.1 FÜR ALLGEMEINES WOHNGEBIET: WA
UND MISCHGEBIET: MI
- 1.6.1.1 ZU 2.5.2 UND 2.5.3
- DACHFORM: SATTELDACH 20 - 25° BEIDSEITIG GLEICHE NEIGUNG
KNIESTOCK: UNZULÄSSIG, AUSNAHME SICHTBARE FUßPFETTE BIS 35 CM HÖHE, BEI NUR ERDGESCHOSSIGER BAUWEISE HÖHE BIS 70 CM ZULÄSSIG, SOFERN ER UMLAUFEND MIT HOLZ VERKLEIDET WIRD.
SOCKELHÖHE: NICHT ÜBER 30 CM
DACHGAUPEN: UNZULÄSSIG
TRAUFHÖHE: TALSEITS NICHT ÜBER 6,00 M
BEI ERDGESCHOSSIGER BAUWEISE NICHT ÜBER 3,70 M
- 1.6.1.2 ZU 2.5.4 GA
- DACHFORM: GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE SIND IN DACHFORM, DACHEINDECKUNG UND DACHNEIGUNG DEM HAUPTGE- BÄUDE ENTSPRECHEND AUSZUFÜHREN. FLACHDACH UN- ZULÄSSIG
TRAUFHÖHE: AN DER EINFAHRTSSEITE NICHT ÜBER 2,50 M
- 1.6.1.3 ZU 2.5.2 - 2.5.4
- DACHEIN- DECKUNG: MATERIAL: FLACHDACHPFANNEN
FARBE: ROT - HELLBRAUN
ORTGANG: MIND. 70 CM ÜBERSTAND
TRAUFE: MIND. 80 CM ÜBERSTAND
- 1.6.1.4 ZU 2.5.2 - 2.5.4
- AUBENWÄNDE: GLATTER PUTZ OHNE MUSTER, HOLZVERKLEIDUNGEN MIT IMPRÄGNIERUNGEN OHNE DECKENDE FARBZUSÄTZE GESTRICHEN. ASBESTZEMENTPLATTENVERKLEIDUNG UNZULÄSSIG
- 1.6.1.5 ZU 2.5.2 - 2.5.3
- BALKON- BRÜSTUNGEN: IN HOLZ, OBERFLÄCHENBEHANDLUNG WIE WAND- VERKLEIDUNG ZIFFER 1.6.1.4 ASBESTZEMENTVER- KLEIDUNGEN SIND UNZULÄSSIG.

1.6.2 EINFRIEDUNGEN IM
GESAMTEN GELTUNGS-
BEREICH:

EINFRIEDUNGEN SIND GRUNDSÄTZLICH DEM GELÄNDE ANZUPASSEN, KEINE ABSTUFUNGEN, UND IN HÖHE UND AUSFÜHRUNG MIT DEN BENACHBARTEN EINFRIEDUNGEN MÖGLICHSST ABZUSTIMMEN. STÜTZMAUERN SIND NUR ZULÄSSIG, WENN IHRE NOTWENDIGKEIT MIT VORLAGE VON AUSREICHENDEN GELÄNDESNITTEN NACHGEWIESEN WIRD.

1.6.2.1

STRASSESEITIGE EINFRIEDUNG:

ART: HOLZLATTENZAUN MIT SENKRECHTEN LATTEN (HANICHLZAUN).
HÖHE: HÖCHSTENS 90 CM, SOCKEL HÖCHSTENS 20 CM ÜBER GEHWEG- ODER STRASSENBERKANTE.
AUSFÜHRUNG: ZAUNFELDER VOR ZAUNPFOSTEN DURCHLAUFEND, ZAUNPFOSTEN NICHT HÖHER ALS ZAUNBERKANTE, HOLZTEILE MIT BRAUNEM LASURANSTRICH OHNE DECKENDE FARBZUSÄTZE IMPRÄGNIERT, ZAUNSOCKEL AUS SICHTBETON MIT RAUHER BRETTSCHALUNGSSTRUKTUR ODER STEINMETZMÄßIG BEARBEITET (GESPITZT) ODER AUS GRANITMAUERWERK.

1.6.2.2

STRASSESEITIGE EINFRIEDUNG MIT STÜTZMAUER
(BEI HANGLAGE UND TALSEITIGER GRUNDSTÜCKERSCHLIEßUNG):

ART: STÜTZMAUER OHNE ZAUNAUFSATZ
HÖHE: ENTSPRECHEND DEM GELÄNDEVERLAUF BIS HÖCHSTENS 90 CM ÜBER GEHWEG- ODER STRASSENBERKANTE, DIE ERFORDERLICHE HÖHE IST DURCH ENTSPRECHENDE GELÄNDESNITTE NACHZUWEISEN.
AUSFÜHRUNG: SICHTBETON MIT RAUHER BRETTSCHALUNGSSTRUKTUR ODER STEINMETZMÄßIG BEARBEITET (GESPITZT) ODER AUS GRANITMAUERWERK.

EINE EVENTUELLE ZUSÄTZLICHE EINFRIEDUNG ALS MASCHENDRAHTZAUN (BIS HÖCHSTENS 80 CM) IST VON DER STÜTZMAUER MINDESTENS 1,00 M ZURÜCKZUSETZEN UND VON AUBEN SO ZU BEPFLANZEN, DAB DER ZAUN WEITGEHEND VON DER BEPFLANZUNG VERDECKT WIRD. ZAUNMATERIAL: VIERECKGEFLECHT, VERZINKT ODER HELLGRAU BZW. FARBLOS KUNSTSTOFFUMMANTELT.

STRASSESEITIGE EINFRIEDUNG BEI OFFENEN VORGARTENANLAGEN
(ZÄUNE AUF HAUSFLUCHT ZURÜCKGESETZT):

ART: WIE 1.6.2.1
HÖHE: WIE 1.6.2.1
AUSFÜHRUNG: WIE 1.6.2.1

1.6.2.3

SEITLICHE UND RÜCKWÄRTIGE EINFRIEDUNG GEGENÜBER BENACHBARTEN BAUGRUNDSTÜCKEN:

ART: FREIWACHSENDE ODER GESCHNITTENE HECKE, FALLS ERFORDERLICH MIT MASCHENDRAHTZAUN SO KOMBINIERT, DAB DIESER VON DER BEPFLANZUNG WEITGEHEND VERDECKT WIRD.
HÖHE: HECKENPFLANZEN BIS HÖCHSTENS 2,00 M, MASCHENDRAHTZAUN BIS HÖCHSTENS 1,10 M ÜBER GELÄNDEHÖHE.
AUSFÜHRUNG: HECKENPFLANZEN IN GEEIGNETEN STANDORTGERECHTEN ARTEN LT. PFLANZENLISTE, MASCHENDRAHTZAUN EINSCHL. STAHLPFOSTEN (HÖCHSTENS Ø 42 MM), FEUERVERZINKT ODER HELLGRAU BZW. FARBLOS UMMANTELT.

1.6.2.4

RÜCKWÄRTIGE EINFRIEDUNG ALS ABGRENZUNG GEGENÜBER DER FREIEN LANDSCHAFT:

- ART: FREIWACHSENDE FELDHECKE, FALLS ERFORDERLICH MIT MASCHENDRAHTZAUN SO KOMBINIERT, DAB DIESER VON DER BEPFLANZUNG WEITGEHEND VERDECKT WIRD.
- HÖHE: MASCHENDRAHTZAUN BIS HÖCHSTENS 1,10 M ÜBER GELÄNDE.
- AUSFÜHRUNG: HECKENPFLANZEN IN STANDORTGERECHTEN ARTEN LT. PFLANZENLISTE, MASCHENDRAHTZAUN EINSCHLIEßLICH STAHLPFOSTEN (HÖCHSTENS Ø 42 MM) FEUERVERZINKT ODER HELLGRAU BZW. FARBLOS KUNSTSTOFFUMMANTELT.

1.6.2.5

TÜR- UND TORPFEILER:

- ART: TÜR- UND TORPFEILER AN EINGÄNGEN UND EINFahrTEN IN VERBINDUNG MIT STRASSESEITIGEN EINFRIEDUNGEN.
- HÖHE: HÖCHSTENS 1,20 M ÜB. GEHWEG- OD. STRASSENÖBERKANTE.
- BREITE: HÖCHSTENS 1,00 M.
- TIEFE: HÖCHSTENS 40 CM; MIT EINGEBAUTEM MÜLLSCHRANK HÖCHSTENS 30 CM.
- AUSFÜHRUNG: SICHTBETON MIT RAUHER BRETTSCHALUNGSSTRUKTUR ODER STEINMETZMÄßIG BEARBEITET (GESPITZT) ODER AUS GRANITMAUERWERK.
- MÜLLSCHRÄNKE: MÜLLSCHRÄNKE SIND IM TÜR- ODER TORPFEILER EINZUBAUEN ODER IN DIE GEBÄUDE (Z.B. GARAGEN U. ONTEGRIEREN, FREISTEHENDE MÜLLSCHRÄNKE SIND UNZULÄSSIG.

1.6.3 GRENZBAUWEISE:

FÜR GARAGEN, DIE NACH DER PLANZEICHNUNG AUF DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ZU ERRICHTEN SIND, WIRD GRENZBAUWEISE FESTGESETZT.

1.6.4 BEPFLANZUNG, GRÜNFLÄCHEN, GARTENANLAGEN

1.6.4.1 ZU 2.3.1

NEUANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN:

ALS VERKEHRSBEGLEITGRÜN IST DIE NEUANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN IN STANDORTGERECHTEN ARTEN ALS TEIL DER ERSCHLIEßUNGSMAßNAHMEN ZWINGEND VORGESCHRIEBEN (PFLANZGEBOT).

1.6.5.2 ZU 2.3.2

AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN SIND ZUR DURCHGRÜNUNG DES BAUGEBIETES JE 300 QM GRUNDSTÜCKSGRÖßE MINDESTENS EIN HOCHWÜCHSIGER LAUBBAUM UND ALS ABGRENZUNG GEGENÜBER DER FREIEN LANDSCHAFT EINE 2 - 3 M BREITE FELDHECKE IN STANDORTGERECHTEN ARTEN ANZUPFLANZEN UND AUF DAUER ZU UNTERHALTEN. OBSTBÄUME IN STANDORTGERECHTEN SORTEN, VORGÄRTEN SIND GÄRTNERISCH ZU GESTALTEN.

1.6.5.3

GEHÖLZARTEN MIT UNNATÜRLICHEN WUCHSFORMEN UND AUFFÄLLIGER LAUB- UND NADELFÄRBUNG WIE EDELTANNEN, EDELFICHTEN, ZYPRESSEN, LEBENSBAUM UND DERGL. UND INSBESONDERE DEREN TRAUER- UND HÄNGEFORMEN SIND LANDSCHAFTSFREMD UND SIND NICHT ZU PFLANZEN.