

Weitere Festsetzungen

Die Festsetzungen des seit 09.11.1982 rechtsverbindlichen Bebauungsplan und die Deckblätter 1 -4 gelten für dieses Deckblatt in vollem Umfang.

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 WA Grundflächenzahl GRZ 0,3
Geschoßflächenzahl GFZ 0,5
jedoch max. 250 qm Grundfläche

1.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

1.3.1 E + DG, zulässig max. 2 Vollgeschosse
bei mehr als 1,50 m Höhenunterschied auf Haustiefe ist ein Hanghaus auszuführen, d.h. U + DG

Dachform: Satteldach 20° - 25°
Kniestock: zulässig, sofern max. Traufhöhe nicht überschritten wird
Dachgauben: unzulässig
Traufhöhe: talseitig nicht über 5,50 m bezogen auf das ursprüngliche Gelände
Dachüberstände: Ortgang- und Traufseitig mind. 0,75 m, max. 1,20 m zulässig

1.4 Flächenversiegelung

Eine Flächenversiegelung ist auf ein unumgängliches Mindestmaß zu beschränken. Stellflächen und deren Zufahrten müssen in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden.

1.5 Hang- und Schichtwasser

Anfallendes Hang- und Schichtwasser darf nicht in den Kanal eingeleitet werden (Fremdwasser).

1.6 Schallschutz

Auf den zur Staatsstraße hingewandten Seiten des Gebäudes sind Schallschutzfenster einzubauen.

Ruhe- und Schlafräume sind nur auf der den Verkehrslärm abgewandten Seite zulässig. Auf der Nordostseite des Gebäudes sind zwingend Nebengebäude vorzulagern, bzw. Räume anzuordnen, die nicht als Ruhe- und Schlafräume genutzt werden.

2. Begrünung

- 2.1 Auf den Baugrundstücken ist zur Durchgrünung des Baugebietes je 400 qm Grundstückgröße mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.
- 2.2 Entlang der Grundstücksgrenze zur St 2326 sind heimische Sträucher zu pflanzen.
- 2.3 Im Vorgartenbereich sollte auf Einzäunung oder geschnittene Formhecken verzichtet werden.
- 2.4 **Bäume**
Besonders geeignet zur Anpflanzung im Hausgarten sind Obsthälbstämme. Nicht gepflanzt werden sollten Bäume mit fremdländischen Aussehen, also jene Arten, die in Wuchs und Farbe von unseren heimischen Gehölzen zu stark abweichen.
- 2.5 **Sträucher**
Als lebende Zäune, für Strauchgruppen oder zur Einzelstellung eignen sich zahlreiche laubabwerfende Sträucher und Blütensträucher. Nicht gepflanzt werden sollten Sträucher mit fremdländischen Aussehen, also jene Arten, die in Wuchs und Farbe von unseren heimischen Straucharten zu stark abweichen.
- 2.6 Mit den Bauantragsunterlagen ist ein qualifizierter Bepflanzungsplan vorzulegen.