

A. Art der baulichen Nutzung: (BauNutzungsverordnung v. 26.6.62 § 1 Abs. 2)

Allgemeines Wohngebiet -(WA)-

Die in § 4 für eine ausnahmsweise Zulassung vorgesehenen

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

sind ausgeschlossen.

Die für eine ausnahmsweise Zulassung vorgesehenen Kleintierställe sind entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan allgemein bis zu einer Grundfläche von ca. 18 qm zugelassen. Schweinehaltung ist nicht gestattet.

B. Masse der baulichen Nutzung: (Bau-NVO § 16 - 21)

Geschosszahl: 1 u. 2 zwingend, entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan.

Grundflächenzahl: (GRZ): 0,4

Geschossflächenzahl: (GFZ):

a) 1-geschossige Bebauung: 0,4

b) 2-geschossige Bebauung: 0,7

C. Bauweise: (Bau-NVO § 22 Abs. 1)

Offen.

D. Stellung der Gebäude: (Bau G. § 9 Abs. 1 Nr. 1 b)

Die Einzeichnungen im Lageplan zum Bebauungsplan sind massgebend.

E. Überbaubare Grundstücks- flächen: (Bau-NVO § 23 Abs. 5)

Nebenanlagen i.S. § 14 Abs. 1 sind im Bauverbot nicht zugelassen.

F. Festsetzung über äussere Gestaltung: a) Hauptgebäude

1. 1-geschossige Bebauung (bergseitig 1 Geschoss, talseitig max. 2 Geschosse), langgestreckte Grundrissform, Gebäudehöhe vom fertigen Gelände bis Traufe (OK Dachrinne) bergseitig max. 3,50 m, talseitig max. 5,50 m. Dachneigung entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan 30 Grad, bzw. 25 - 27 Grad. Die Dachneigung eines Strassenzuges bzw. einer Gebäudegruppe ist einheitlich zu gestalten. Dachform: Satteldach

Dachvorsprünge: 0 - 15 cm.

Kniestöcke sind bei Einhaltung der Traufhöhen zulässig, jedoch nur, wenn es die Einbeziehung der Nebengebäude in das Hauptdach erfordert. (Auf Abschnitt b) wird besonders hingewiesen). Keine Dachaufbauten. Im Dachgeschoß dürfen keine selbstständigen Wohnungen eingebaut werden. Bei der Oberflächenbehandlung der Aussenseiten (Sichtbeton, Sichtmauerwerk, Putz, Schalung, Balkongeländer etc.) ist auffällige Struktur- und Farbgebung zu vermeiden. Dachdeckung: Ziegel oder Betonpfannen dunkel und dauerhaft getönt. Das Untergeschoß ist mindestens 5 cm zurückzusetzen und dunkel zu tönen.

2. 2-geschossige Bebauung, langgestreckte Grundrissform, Gebäudehöhe vom fertigen Gelände bis Traufe (OK-Dachrinne) bergseitig max. 6,0 m, talseitig max. 6,50 m. Dachneigung 30 Grad. Dachform: Satteldach; Dachvorsprung 0 - 15 cm. Keine Dachaufbauten, Kniestöcke sind nicht zugelassen. Im Dachgeschoß dürfen keine selbstständigen Wohnungen eingebaut werden. Bei der Oberflächenbehandlung der Aussenseiten (Sichtbeton, Sichtmauerwerk, Putz, Schalung, Balkongeländer etc.) ist auffällige Struktur- und Farbgebung zu vermeiden. Dachdeckung: Ziegel oder Betonpfannen, dunkel und dauerhaft getönt. Das Untergeschoß ist mind. 3 cm zurückzusetzen und dunkel zu tönen. Werden durchgehende Giebelscheiben ausgeführt, gilt der Sockelrücksprung sinngemäß für die Längsseiten.

b) Nebengebäude

sind nur im Baustreifen entspr. den Eintragungen im Bebauungsplan zugelassen und dürfen sowohl tal- als auch bergseitig nur 1-geschossig in Erscheinung treten. Oberflächenbehandlung entsprechend den Festsetzungen für die Hauptgebäude.

Dachform:

1. Südl. u. nördl. der Wohnstraße "im Rohrwase": Flachdach (Kiespressdach). Dachvorsprung = 0.
2. Im übrigen Plangebiet: Das Nebengebäude ist durch Abschleppen des Hauptdaches in das Hauptgebäude einzubeziehen. Die Dachneigung sowie der Dachvorsprung des Hauptdaches ist beizubehalten. Auf gute architektonische Gestaltung ist besonders zu achten.

c) Einfriedigung

1. Die Grundstücke sollten gegen die Strasse bzw. Gehweg mit geeigneten Rabattsteinen bzw. gelegten Natursteinen oder Kunststeinen abgegrenzt werden, sofern keine Vorplätze angelegt werden.
2. Anstelle der Rabattsteine können auch Einfriedigungsmauern treten, jedoch nur bis zu einer Höhe von 30 cm. Höhere Mauern sind nur als Stützmauern und nur soweit sie notwendig sind, zulässig. Bergseitig max. 80 cm. Auf Ziffer 6 wird hingewiesen.
3. Für die Herstellung der Mauern dürfen nicht verwendet werden: Gefärbte Kunststeine, Ornamentsteine und Kunststeine mit Bossenimitation. Erlaubt sind Kunststeine, die in Form, Struktur und Farbe Natursteinen gleichkommen; Schichthöhe max. 8-10 cm.
4. Auf die Einfriedigungsmauern können Zäune aus Holz, (Schrägzaun) oder Eisen gesetzt werden. Die Einfriedigung darf jedoch insgesamt höchstens 80 cm hoch sein. Erwünscht sind Hecken aus bodenständigen Sträuchern.
5. Pfeiler sind nur bis 80 cm Höhe zugelassen. Sie sollten nur an Einfahrten und Zugängen angebracht werden und auch nur dann, wenn die Tore daran angeschlagen werden.
6. Die Einfriedigungen einzelner Straßenzüge oder Teile von Straßenzügen sind einheitlich zu gestalten, und bedürfen der baurechtlichen Genehmigung.
7. Einfriedigungen zwischen den Grundstücken dürfen höchstens 80 cm hoch ausgeführt werden. Geschlossene Einfriedigungen (Mauer, Beton) sind nicht gestattet. Durchgehende Sockel bis 10 cm über Erdreich können zugelassen werden.

d) Aufschüttungen und Ab- grabungen

1. Soweit bei der Anlegung von öffentlichen Straßen und Wegen durch Einschnitte und Auffüllungen Böschungen entstehen, sind diese auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Über die Gestaltung der Böschungen entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeindeverwaltung.
2. Abgrabungen und Auffüllungen innerhalb der Privatgrundstücke sind einheitlich zu gestalten und auf ein Mindestmaß zu beschränken, max. 80 cm. Böschungskanten sind zu vermeiden. In den Baugesuchsplänen sind bestehende und in Planung befindliche nachbargebäude mit darzustellen. (Straßen- u. Rückseiten). Das bestehende Gelände, die geplanten Geländeänderungen und der Strassenverlauf müssen deutlich dargestellt werden. Die EG-Fußbodenhöhen, auch der Nachbargebäude, sind einzutragen. Die Zugänge zu den Gebäuden und Garageneinfahrten sind im Schnitt darzustellen. Im übrigen gilt die Bauvorschriften-Verordnung vom 21.12.1964.