

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgelegt:

1. Allgemeine Angaben und Festsetzungen

- 1.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen ausser Kraft.
- 1.2 Die Pläne zum Ausbau der Erschliessungsstrassen - Anlage 2 - sind Bestandteile des Bebauungsplanes.
- 1.3 Die Begründung zum Bebauungsplan - Anlage 3 - ist Bestandteil des Bebauungsplan beigefügt

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gem. §9 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.8.1976 in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977.

2.1 Fluglärmwirkungen (§9 (1) 24 BBauG)

(50-60 dBA)

Das Baugebiet unterliegt fluglärmbedingten Dauerschallimmissionen. Besondere bauliche Vorkehrungen entsprechend der Schallschutzverordnung sind erforderlich. (Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm §7)

2.2 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet WA nach §4 BauNVO. Ausnahmen nach § 4.3 sind nicht zulässig.
Mischgebiet MI

Eingeschränktes Gewerbegebiet GE (BauNVO § 1.4). Es sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

2.3 Mass der baulichen Nutzung (§§ 16-21 a BauNVO)

- a) Zulässige Zahl der Vollgeschosse nach §18 BauNVO und §2 (7+8) LBO: s. Planeinschrieb
- b) Grundflächenzahl nach §§17 und 19 BauNVO: GRZ = s. Planeinschrieb
- c) Geschossflächenzahl nach §§17 und 20 BauNVO: GFZ = s. Planeinschrieb

2.4 Bauweise (§22 BauNVO) nach Planeinschrieb:

- a)  offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- b)  Hausgruppen (Reihenhäuser)
- c) Δ_1 abweichende Bauweise: entsprechend den im Plan eingetragenen Schemabaukörpern ist ein- bzw. doppelseitiger Grenzbau zwingend. Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In den Grenzwänden sind keine Öffnungen zulässig.
- d) Δ_2 abweichende Bauweise: das Hauptgebäude darf an die Nordostgrenze gebaut werden. In der Grenzwand sind keine Öffnungen zulässig.

2.5 Stellung der baulichen Anlagen (§9 (1) 2 BBauG)

Für die Stellung der Gebäude (Firstrichtung) sind die Einzeichnungen im Plan zwingend einzuhalten.

2.6 Garagen (§9 (1) 4 BBauG)

- a) Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- b) Vor den Garagen ist zur öffentl. Verkehrsfläche hin ein Stauraum von mind. 5.00 m einzuhalten. Für Grenzgaragen gilt §7 Abs.3 LBO.
- c) Pro Wohnung sind 1.5 Garagen oder Stellplätze herzustellen, je Hauptgebäude mind. 2.

2.7 Nebenanlagen (§ 14.1 BauNVO)

Nebenanlagen werden, soweit es Gebäude sind, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

2.8 Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (§9 (1) 10 BBauG)

Innerhalb der Sichtflächen sind Anpflanzungen bis max. 0.80 m hoch zulässig, bezogen auf die Strassenhöhe.

2.9 Höhenlage der Hauptgebäude nach §9 (2) BBauG und §15 LBO

Die im Plan eingetragenen Erdgeschossfussbodenhöhen (EFH) können verändert werden, wenn die auf die EFH des Planes bezogenen First + Traufhöhengrenzwerte nach Ziff. 3.1 eingehalten werden. Hinweis: bei Tieferlegen der EFH-Höhe ist der Kanalschluss zu beachten.

2.10 Leitungsrechte (LR) (§9 (1) 13 BBauG)

sind durch Einzeichnungen im Lageplan festgesetzt. Weitere Ver- und Entsorgungsleitungen für die Allgemeinheit sind, soweit erforderlich, auch auf Privatgrundstücken zu dulden.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§111 LBO)

3.1 Gestaltung der Gebäude (§111 (1) 8 LBO vom 20.6.1972)

- A) Dachformen für Hauptgebäude mit der Festlegung DN 25°: zulässig sind nur Satteldächer und Pultdächer mit einer Neigung von 25° (Toleranz - 5°). Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- B) Dachformen für Hauptgebäude mit der Festlegung SD 25°: zulässig sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 25° (Toleranz - 5°). Dachaufbauten sind nicht zulässig.

D) Gebäudehöhen: für Hauptgebäude:

Als Traufhöhe gilt im Folgenden der Schnittpunkt zwischen Aussenwandflucht (bzw. bei Überdachten, durchgehenden Balkonen deren Vorderkante) und Oberkante Dachkonstruktion (z.B. Sparren).

- a) Bei Festlegung DN 25⁰: Firsthöhe max. 7.25 m über Plan-EFH
Traufhöhe max. 3.35 m über Plan EFH auf mind. 1/3 der Gebäudelänge
- b) Bei Festlegung SD 25⁰ I, I+ID: Firsthöhe max. 7.25 m über Plan-EFH
Traufhöhe max. 3.35 m über Plan-EFH auf mind. 2/3 der Gebäudelänge
- c) Bei Festlegung SD 25⁰, II: Firsthöhe max. 9.50 m über Plan-EFH
Traufhöhe max. 5.60 m über Plan-EFH auf mind. 2/3 der Gebäudelänge

3.2 Einfriedigungen (§111 (1) 6 (LBO)

Zugelassen sind Hecken, Holz- und Drahtzäune mit einer Höhe bis insgesamt 0.90 m, einschl. massivem Sockel mit einer Höhe bis zu 0.20 m. Entlang öffentl. Verkehrsflächen sind Drahtzäune nur in Verbindung mit einer Bepflanzung möglich. Die zulässige Höhe wird in diesem Bereich ab Hinterkante Gehweg bzw. Schrammbord gemessen.

3.3 Geländegestaltung

Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden. Alle Geländeänderungen (Abhub, Auffüllungen) sind in den Baueingabeplänen deutlich ablesbar und auf Meereshöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile). Sie müssen den Geländeverhältnissen auf den Nachbargrundstücken entsprechen bzw. angepasst werden. Böschungen dürfen nicht steiler als 1:2 angelegt werden.

Hinweis: Grenzwände sind konstruktiv so auszuführen, dass auf dem Nachbargrundstück innerhalb der Baugrenzen auf dessen Plan-Erdgeschossfussbodenhöhe angefüllt werden kann.

3.4 Aussenanlagen

Böschungsmauern, Pergola, Sichtschutzwände usw. sind in den Baueingabeplänen darzustellen. Ziff. 3.3 gilt dafür sinngemäss.

Sichtschutzwände dürfen nicht höher als 2.00 m und in einer Flucht nicht länger als 5 m sein. Zum Anpflanzen ist zwischen Sichtschutzwand und Grenze ein Abstand von mind. 2/3 der Sichtschutzwandhöhe einzuhalten. Für den Abstand zu Grenzen zwischen Baugrundstücken können die Nachbarn geringere Masse vereinbaren.

3.5 Versorgungsleitungen (§111 (1) 4 LBO

sind im Erdreich zu führen.

3.6 Gebäudeentwässerung

Hinweis: die Gebäude südlich der Birkacher Strasse sind rückstaugefährdet, entsprechende Massnahmen sind erforderlich.

3.7 Weg J:

Der Weg J dient bis zu einer Erweiterung des Baugebietes nur der Erschliessung der anschliessenden, landwirtschaftlich genutzten Grundstücke. Ein Ausbau ist nicht vorgesehen. Ein teilweises Aufheben bleibt vorbehalten.

3.8 Für öffentliche Flächen erforderliche Böschungen und Stützmauern sind auch auf privaten Grundstücksflächen zulässig.

Aufgestellt:

Geändert:

26.7.1978

DIPL. ING. KRISCHE
FREIER ARCHITEKT BDA
FORCHENWEG 12, TEL. 07157/61625
7405 DETTENHAUSEN


30.11.1981

15.2.1982

24.6.1982

10.9.1982

A. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES - ZEICHENERKLÄRUNG

 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

WA Allgemeines Wohngebiet

MI Mischgebiet

GE eingeschränktes Gewerbegebiet nach BauNVO § 1.4


I ein Vollgeschoss


I+1D ein Vollgeschoss + 1 Dachgeschoss

II zwei Vollgeschosse


0.3 usw. Grundflächenzahl


0.5 usw. Geschossflächenzahl

 offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig


 Hausgruppen (Reihenhaus)


a abweichende Bauweise

 Abgrenzungen von Gebieten mit unterschiedlichen Festsetzungen

 Leitungsrechtflächen (Wasser + Abwasser)


 Baugrenzen

 Ga Bauflächen für Garagen


 Ga m.E Bauflächen für Garagen mit Erdüberdeckung


SD 25° Satteldach 25° Neigung


DN 25° Dachneigung 25° (Pult- oder Satteldach)


 Firstrichtung der Dächer


445.00 usw. Erdgeschossfussbodenhöhe


 öffentl. Verkehrsflächen mit ungefährender Höhenangabe


 Stützmauer bzw. Stützkörper

 Zufahrtsverbot


 Sichtflächen bei Strasseneinmündungen (Grundstücksumgrenzung + sichthemende Pflanzung nur bis 0.8 m Höhe zulässig)

 projektierte Grundstücksgrenzen

 Verkehrsflächengrün

 Kinderspielplatz

 Umformerstation

 Auffüllungsflächen