

PLANZEICHENERLÄUTERUNG SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN UND ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) v. 27.08.1997, DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) v. 23.01.1990 UND DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) v. 18.12.1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB

- | | | | |
|-------|-----------|---|-------------------|
| 1.1 | WA | ALLGEMEINES WOHNGEBIET | § 4 BAUNVO |
| 1.1.1 | | Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe. | |
| 1.1.2 | | Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht zugelassen.
(§ 1 Abs. 5 BAUNVO) | |
| 1.1.3 | | Von den im WA-Gebiet ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BAUNVO) | |
| 1.1.4 | | Zur Wahrung ortsüblicher, angepasster Bau- und Nutzungsstrukturen werden je Wohngebäude
bei I Vollgeschoss max. 2 Wohnungen
bei II Vollgeschossen max. 3 Wohnungen
je Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung
zugelassen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BAUGB) | |

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BAUGB, §§ 16, 17 und 18 BAUNVO

- | | | |
|---------|--|---|
| 2.1 | I, II | Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BAUNVO) |
| 2.1.1 | | Abweichungen von der Zahl der Vollgeschosse können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen eingehalten sind. |
| 2.2 | | Höhe baulicher Anlagen
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BAUNVO) |
| 2.2.1 | | Die max. Höhen baulicher Anlagen, ausserhalb der Zonen mit EFH/UGFH-Festsetzungen, ergeben sich aus ihrer zeichnerischen Festsetzung. Dabei bedeutet: |
| | TH=5,00/6,50/7,00 m
FH=9,50/10,00/11,00 m | max. zulässige Traufhöhe
max. zulässige Firsthöhe |
| 2.2.1.1 | | Zur Vermeidung zu hoher Kniestockausbildungen wird die Traufhöhe zusätzlich begrenzt auf

4,30 m bei I Vollgeschoss, bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe
6,30 m bei II Vollgeschossen, bezogen auf die Fußbodenhöhe des 1. sichtbaren Geschosses. |
| 2.2.1.2 | | Durch Geländeabtrag darf die max. Traufhöhe der Ziff. 2.2.1 um nicht mehr als 0,5 m überschritten werden.

Als Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt der Schnittpunkt des an das Gebäude angrenzenden natürlichen Geländes mit der Gebäudeaußenkante.

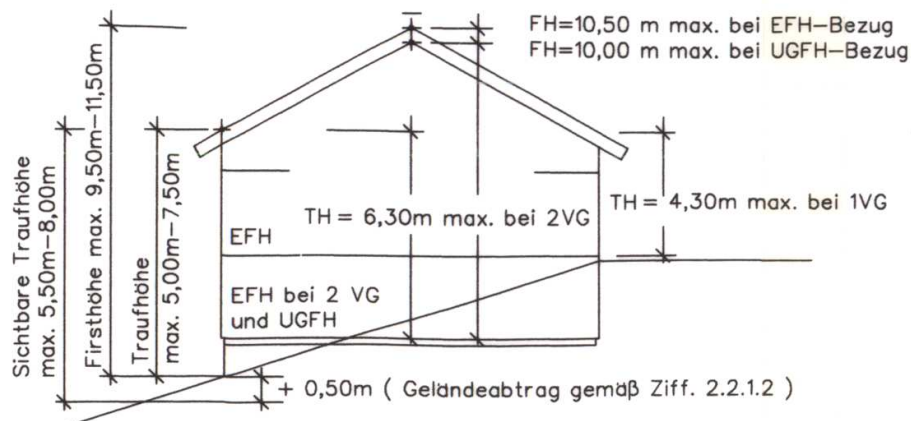
Als natürliches Gelände gilt die tiefste an das Gelände angrenzende Stelle der Grundstückstopographie vor Beginn jeglicher Bauarbeiten.
(§ 18 Abs. 1 BAUNVO) |

2.2.2 Bei Festsetzung einer Fußbodenhöhe gilt diese Ebene als Bezug von Höhenbegrenzungen.

2.2.2.1 EFH=154,00m+NN UGFH=157,50m+NN Festgelegte, grundstücksbezogene Erdgeschossfußbodenhöhe in der Auffüllzone und Untergeschossfußbodenhöhe am südwestlichen Baugebietsrand. Abweichungen bis max. $\pm 0,25$ m werden zugelassen.

2.2.2.2 Bezogen auf die festgesetzten Erdgeschoss- und Untergeschossfußbodenhöhen wird die max. Traufhöhe auf 6,30 m, die max. Firsthöhe auf 10,50 m bei EFH-Bezug und 10,00 m bei UGFH-Bezug begrenzt.

SKIZZE ZUR GEBÄUDEHÖHENBEGRENZUNG:




0,4

Grundflächenzahl
(§ 16 Abs.2 Nr.1 und § 17 BAUNVO)

2.3.1 Eine Überschreitung der zulässigen GRZ nach § 19 Abs.4 BAUNVO wird nicht zugelassen.

2.4 (0,6) (0,7) Geschossflächenzahl
(§ 16 Abs.2 Nr.2 und § 17 BAUNVO)

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS- FLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN §9 Abs.1 Nr.2 BAUGB und §§22 und 23 BAUNVO

3.1  Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
(§22 Abs.2 BAUNVO)


3.2  Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§22 Abs.2 BAUNVO)

3.3  Baugrenze
(§23 Abs.3 BAUNVO)

3.4  Firstrichtung – zwingend
(§9 Abs.1 Nr.2 BAUGB)


3.4.1 Sofern die Firstrichtung nicht zwingend festgelegt wurde, wird diese nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zugelassen.

3.5 Garagen oder Gebäudeteile mit Garagen sowie überdachte Stellplätze sind außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen nur in den hierfür nach Ziff. 4.1 festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.
(§23 Abs.5 BAUNVO)

3.6  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§16 Abs.5 BAUNVO)

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN / NEBENANLAGEN

§9 Abs.1 Nr.4 BAUGB und §14 BAUNVO











- 4.1  Umgrenzung von Flächen für Garagen
- 4.2 Nebenanlagen in Form von Gebäuden (z.B. Gartengerätehütten) sind nur bis zu einem Brutto-Rauminhalt von 30 cbm zugelassen (§14 Abs.1 BAUNVO)

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Max. Traufhöhe	Bauweise
Max Firsthöhe	
Erdgeschossfußbodenhöhe	

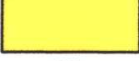

5. VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr.11 BAUGB

- 5.1  Strassenverkehrsfläche
- 5.2  Gehweg – Fussweg – Radweg
- 5.3  Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen
- 5.4  Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- 5.5  Festgelegte Einfahrt
- 5.6  Feldweg, Schulzugangsweg
- 5.7  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 5.7.1  Anliegerweg – gemischt genutzt
- 5.7.2  Öffentliche Parkfläche
- 5.8  fällt 0.889 % auf 179.881 m
VB= 144,00 m+NN Festsetzung der Strassenhöhen durch Visurbruch und Steigungsangabe (nur in Teilflächen mit EFH / UGFH-Festsetzungen)

6. FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

§9 Abs.1 Nr.12 BAUGB

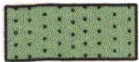



- 6.1  Fläche für Versorgungsanlagen
- 6.1.1  Elektrizität – Trafostation

7. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG



§9 Abs.1 Nr.13 BAUGB und Abs.6 BAUGB

- 7.1  Unterirdische Leitung
- 7.1.1  Dölchenverdolung


8. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE §9 Abs.1 Nr.15 BAUGB

- 8.1  Öffentliche Grünflächen
- 8.1.1  Spielplatz
- 8.1.2  Grünanlage (Schule)
- 8.1.3  Grünanlage zur Entwicklung eines Streuobstbaumbereiches

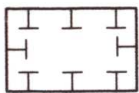



9. FLÄCHEN ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES §9 Abs.1 Nr.16 BAUGB

- 9.1  Dölche (Gewässer 2.Ordnung)
- 9.2  Regenwasserleitungen

10. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN §9 Abs.1 Nr.17 BAUGB

- 10.1  Fläche für Aufschüttungen
- 10.1.1 In der Fläche für Aufschüttungen ist das Geländeniveau zur Sicherstellung einer Überflutungsfreiheit aus der Dölche auf die Höhe des angrenzenden Straßennetzes anzuheben. (s. Geländeschnitte Anlage Nr. 4 + 5)
Vor der Aufschüttung ist der humose Oberboden abzutragen und bis zum Wiedereinbau fachgerecht zwischenzulagern.

11. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT §9 Abs.1 Nr.20 BAUGB und Abs.1a BAUGB

- 11.1  Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (auch zur Regelung des Ausgleichs nach §9 Abs.1a BAUGB).
- 11.1.1  Grünfläche unterhalb der Schule
Die Fläche ist mit Landschaftsrasen einzusäen.
Die Fläche ist parkartig mit standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Einzelbaum in der Fläche ist zu erhalten.
Soweit nicht durch die Nutzung erforderlich, soll die Fläche als Wiese durch 2mal jährliche Mahd gepflegt werden.
Auf Düngung und den Einsatz von Pestiziden ist zu verzichten.
- 11.1.2  Grünflächen und Uferbereiche entlang der verlegten Dölche
Die verlegte Dölche ist naturnah zu gestalten. Soweit notwendig sind Befestigungen und Sicherungen durch naturnahe Bauweisen vorzunehmen.
Entlang des Gewässers werden an der Mittelwasserlinie wechselseitig Schwarz-erlen gepflanzt. Entlang des Ufers soll sich durch Sukzession ein Hochstaudenstreifen entwickeln, der nur 1mal jährlich gemäht wird.
Die Grünfläche ist mit Landschaftsrasen einzusäen und durch eine lockere Bepflanzung mit Laubbäumen und Sträuchern parkartig zu gestalten.
Soweit nicht durch die Nutzung erforderlich, soll die Fläche als Wiese durch eine 2mal jährliche Mahd gepflegt werden.
Auf Düngung und den Einsatz von Pestiziden ist zu verzichten.
Der vorhandene, asphaltierte Weg wird rückgebaut.
- 11.1.3  Grünfläche im Norden
Die Fläche ist mit Landschaftsrasen einzusäen.
Die Fläche ist parkartig mit standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind vier Großkronige Laubbäume entsprechend den Pflanzgeboten anzupflanzen.
Soweit nicht durch die Nutzung erforderlich, soll die Fläche als Wiese durch eine 2mal jährliche Mahd gepflegt werden.
Auf Düngung und den Einsatz von Pestiziden ist zu verzichten.
- 11.2 Die Flächen und Massnahmen zum Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die Flächen und Massnahmen zum Ausgleich ausserhalb des Geltungsbereiches werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend dem Anteil der versiegelbaren bzw. überbaubaren Fläche zugeordnet.

Den Verkehrsflächen werden dabei 32,29% (9640 qm versiegelte Fläche) den Baugrundstücken 67,71% (20210 qm überbaubare Fläche) der Flächen und Massnahmen zum Ausgleich zugeordnet.

- 11.3 Zur Reduzierung von Befestigungsflächen wird der Garagenabstand zum Rand der Verkehrsfläche auf den Mittelwert vom max. 8,00 m begrenzt.
- 11.4 Carports, Pergolen, fensterlose Wandflächen von Garagen und Stützmauern über 80 cm Höhe sind mit einer rankenden Begrünung zu versehen. Gegebenenfalls sind Rankgerüste vorzusehen. Die Artenliste des Grünordnungsplanes ist zu beachten.
- 11.5 Die Strassenbeleuchtung im Baugebiet ist zum Schutz nachtaktiver Insekten mit insektenschonender Beleuchtung auszustatten.
- 11.6 Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen aus Kupfer, unbeschichtetem Zink oder Blei werden wegen der damit verbundenen Belastung des Wassers und des Bodens mit herausgelösten Schwermetallen nicht zugelassen.
- 11.7 Oberflächenbefestigungen von Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Abflusses aus dem Unterbau sind Drainagen im Planumbereich vorzusehen. Diese sind in den Regenwasserkanal des Trennsystems einzuleiten.
- 11.8 Das Dachwasser ist getrennt vom häuslichen Abwasser zu erfassen und in den Regenwasserkanal des Trennsystems einzuleiten.
- Hinweise und Empfehlungen :
- Auf Dachinstallationen aus Kupfer (Dachrinnen und Fallrohre) sollte nach Möglichkeit verzichtet werden.
- Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt , ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist nach Möglichkeit in wieder nutzbarem Zustand auf dem Baugrundstück zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden. (Siehe auch § 202 BAUGB)
- Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BODSCHG gewährleisten (Schutthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.)
- Erdaushub sollte weitgehend zum Massenausgleich innerhalb des Baugebietes verwendet werden.
- In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sollen Bodenverdichtungen vermieden werden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.
- Es wird empfohlen, das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Wasser von Dachflächen auf den Grundstücksflächen zu erfassen und durch Zisternen zurückzuhalten und einer Regenwassernutzung für z.B. Gartenbewässerung zuzuführen. Hierbei sind die örtlichen Satzungen zur Erhebung von Entwässerungsbeiträgen und die DIN 1988 zu beachten.
- Im Freien befindliche Beleuchtungsanlagen sollten auf das unbedingt notwendige Mass beschränkt werden. Auf Privatgrundstücken sollte dabei ein Dauerbetrieb vermieden werden.


12. MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BAUGB



- | | | |
|--------|---|--|
| 12.1 |  | Leitungsrecht |
| 12.1.1 | GDE | Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde |
| 12.1.2 | MGR | Leitungsrecht zugunsten der Mühlbachgruppe |

13. FLÄCHEN , DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND



§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BAUGB

- | | | |
|--------|---|---|
| 13.1 |  | Sichtwinkelflächen |
| 13.1.1 | | Die festgesetzten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe von 0,70 m, gemessen über der jeweils angrenzenden Fahrbahnoberkante, freizuhalten. |

14. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNG FÜR DIE BEPFLANZUNG §9 Abs.1 Nr.25, Buchstaben a und b, BAUGB

- 14.1  Standort für das Anpflanzen von Bäumen.
- 14.1.1 Bei Festsetzung des Standortes für Bäume ist dieser in der Regel an der im Plan bezeichneten Stelle zu pflanzen und zu unterhalten. Abweichungen bis 5 m sind zulässig.
- 14.1.2 In den Pflanzstandorten innerhalb des Strassenraumes sind hochstämmige, standortheimische Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18–20 cm zu pflanzen und zu unterhalten.
Die Grösse der Pflanzfläche darf 6 qm nicht unterschreiten. Sie sind mit blüten- und kräuterreichem Landschaftsrasen anzusähen oder alternativ mit heimischen Sträuchern oder Wildstauden bodendeckend zu bepflanzen.
- 14.2 Je Baugrundstück ist die Anpflanzung von mind. einem mittel- bis grosskronigen Obstbaum oder heimischen Laubbaum vorzunehmen. Die festgelegten Standorte für das Anpflanzen von Bäumen sind zu beachten. Zu erhaltende Bäume werden angerechnet.
- 14.3 Mindestens 10 % der privaten Grundstücksflächen sind mit standortheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen.
Dabei ist je Strauch 2,00 qm Pflanzfläche anzunehmen.
- Hinweis:
Der Strauchbewuchs sollte als Hecke zwischen den Grundstücken angelegt werden. Ein Formschnitt sollte nur aus Gründen des Nachbarrechtes vorgenommen und sonst eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt sollte nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) vorgenommen werden. Die mittlere Wuchshöhe sollte 2 – 4 m nicht überschreiten.
- 14.4 In den Pflanzgebieten werden nur standortheimische Laubgehölze zugelassen. Hierbei sind die Artenlisten und das Pflanzschemata des Grünordnungsplanes zu beachten.
- 14.5  Zu erhaltender Einzelbaum.
- 14.6 Zu erhaltende Bäume und Sträucher dürfen nicht beseitigt werden und sind bei Verlust oder natürlichem Abgang in gleicher Art und Wuchsform zu ersetzen. Jungbäume sind durch geeignete Massnahmen vor Stamm-, Wurzel- und Kronenschäden zu schützen.
- 14.7 Bei Bauarbeiten ist für einen ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Vegetation Sorge zu tragen. Die DIN 18920 ist zu beachten. Bodenverdichtung im Bereich der Kronentraufe sind zu vermeiden.
- 14.8 Sofern Festsetzungen nach Ziff. 14.1 bis 14.7 auf dem Baugrundstück zu beachten sind, ist mit den Baugesuchsunterlagen die entsprechende Bepflanzung oder Pflanzhaltung nachzuweisen.
Die Bepflanzung ist spätestens 2 Jahre nach Gebäudebezug zu vollziehen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgang sind Ersatzanpflanzungen vorzunehmen.
- Hinweise:
Im Kronentraufbereich zu erhaltender Bäume sollten Wiesenflächen bestehen bleiben oder neu angelegt werden.
Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern ist in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten (Naturschutzgesetz).

15.FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN
ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS
§9 Abs.1 Nr.26 BAUGB

- 15.1  Flächen für Abgrabungen, Böschungsneigung 1:1,5
- 15.2  Flächen für Aufschüttungen, Böschungsneigung 1:1,5

Hinweise:

Zur Herstellung des Strassenkörpers sind in den an die Verkehrsflächen angrenzenden privaten Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten)

Die zur Herstellung des Strassenkörpers notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen gehen nicht in das Strasseneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken. Gemäß §12 Abs.5 Str.Ges. besteht keine Erwerbspflicht durch die Gemeinde.

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Strassenbeleuchtung einschliesslich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschliessungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung.
(§126 Abs.1 BAUGB)

16.GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
§9 Abs.7 BAUGB

- 16.1  Grenze des Plangebietes