

TEXTTEIL

- 1 Allgemeine Angaben
 - 1.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften und Festsetzungen ausser Kraft.
 - 1.2 Der Richtlinienplan für bauliche Anlagen, darin enthalten die Richtlinien zur Ausbildung der Dachgestaltung, liegt bei.
 - 1.3 Dem Bebauungsplan liegen Längenschnitte der öffentlichen Verkehrsflächen bei. Sie sind Bestandteil der Satzung.
- 2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG und BauNVO 1968)
 - 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1a BBauG)
 - 2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA § 4 BauNVO)

Die Ausnahmen § 4 (3) 1 - 6 BauNVO sind gemäss § 1 (4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 2.2 Bauweise (§ 9 (1) 1b BBauG)
 - 2.2.1 a_1 = Abweichende Bauweise gemäss § 22 (4) BauNVO. Offen, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelängen.
 - 2.2.1 a_2 = Abweichende Bauweise gemäss § 22 (4) BauNVO. Offen, nur Hausgruppen zulässig, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelängen.
 - 2.2.1 a_3 = Abweichende Bauweise gemäss § 22 (4) BauNVO. Die Häuser sind mit Grenzabstand zu errichten. Garagen dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur an der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze **errichtet werden.**
 - 2.3 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 1e BBauG)
 - 2.3.1 Oberirdische Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 2.3.2 Auf Baugrundstücken, für die eine Bebauung mit min. 2 und max. 4 Vollgeschossen festgesetzt ist, sind Garagen nur als unterirdische Garagengeschosse zulässig.
 - 2.3.3 Die zulässige Geschossfläche im Sinne § 20 BauNVO kann bis zu 20 % der festgesetzten GFZ um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden (§ 21 a (5) BauNVO).
 - 2.3.4 Zwischen Strassenbegrenzungslinie und Garageneinfahrt ist ein Mindestabstand von 5.00 m einzuhalten.
 - 2.3.5 **In den Zonen A - F sind Garagen unzulässig.**

2.4 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

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

2.5 Flächen für Gemeinschaftsanlagen im Sinne § 9 (1) 12 + 13 BBauG

2.5.1 Die Grundstücksfläche im Sinne § 19 (3) BauNVO sind Flächenanteile an ausserhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen. (§ 21a (2) BauNVO).

2.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 3 BBauG)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

2.7 Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke und ihre Nutzung (§ 9 (1) 2 BBauG)

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0.80 m, bezogen auf die im Bereich der Sichtfelder anschliessende Oberkante der Fahrverkehrsflächen, nicht überschreiten.

3 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 111 LBO)

3.1 Dachneigung

3.1.1 Flachdach (FD): Gefällesloses oder bis zu 3 % geneigtes Dach.

3.1.2 Satteldach (SD): Die Eintragungen im Bebauungsplan beziehen sich auf die Sparrenneigung. Bei den innerhalb der Zonen A, B, C und D festgesetzten Satteldächern mit 30° Neigung müssen die Dachflächen an der Firstlinie **unter Einhaltung der vorgeschriebenen Dachneigung um mind. 0.80 m vertikal abgesetzt sein.**

3.1.3 Pultdächer (PD): Die Eintragungen im Bebauungsplan beziehen sich auf die Sparrenneigung.

3.1.4 Garagen: Werden Garagen in der abweichenden Bauweise gemäss 2.2.1 (a₂) Satz 3 angeordnet, sind sie mit der festgesetzten Dachneigung mit mind. einer **Dachfläche in Verlängerung des Haupthauses zu erstellen.**

*nicht Flachdachgeboten zulässig
nach LBO*

3.2 Dachdeckung

3.2.1 Satteldächer: Dunkelbraune bis schwarze Bedachung

3.2.2 Flachdächer: Kiesschüttung, bewachsen oder als Terrasse. Sichtbar bleibende Papp- bzw. Blechabdeckungen sind nicht gestattet.

3.2.3 Pultdächer: Dunkelbraune bis schwarze Bedachung.

3.3 Garagen, Anbauten, Vordächer, Pergolen

die nicht unter gemeinsamem Dach mit dem Hauptbaukörper liegen, sind in allen Ansichtsflächen horizontal abzuschliessen.

3.3.1 Bei Gebäuden für die das Satteldach und das Pultdach als Dachform festgesetzt ist, sind Dachgaupen (Dachläden) nicht zulässig.

3.4 Kniestöcke

Gemessen wird von O.K. Rohdecke bis O.K. Sparrenschwelle, sind

- 3.4.1 bei Gebäuden innerhalb der Zonen F + F, bis max. 0.50 m zulässig.
- 3.4.2 bei Gebäuden für die Pultdächer mit 30° Neigung festgesetzt sind, bis max. 1.00 m zulässig.
- 3.4.3 bei Gebäuden für die Satteldächer mit 45° Neigung festgesetzt sind, bis max. 0.50 m zulässig.
- 3.4.4 bei Gebäuden für die Satteldächer mit 25° - 30° Neigung festgesetzt sind, nicht zulässig.
- 3.4.5 bei Gebäuden innerhalb der Zonen A, B, C und D nicht zulässig.
- 3.4.6 Bei Gliederung der Aussenwandflächen können im Dachgeschoss an den Traufseiten senkrechte Aussenwände bis zu 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge zugelassen werden.

3.5 Bepflanzung (§ 9 (1) 15 BBauG)

- 3.5.1 Für das im Lageplan eingetragene und in der Zeichenerklärung mit pfg erläuterte Baumpflanzgebot sind Ahorn, Linde und Eberesche zulässig.
- 3.5.2 Abdeckungen von unterirdischen Garagengeschossen sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3.6 Einfriedigungen

Westlich der Langresstrasse sind gegen öffentliche Strassen nur lebende Einfriedigungen und Hecken, auch mit darin einbezogenen Maschen- oder Knüpfdrahtzäune, an den übrigen Grundstücksgrenzen darüber hinaus auch Maschen- und Knüpfdrahtzäune allein bis max. 0.80 m Höhe zulässig. Östlich der Langresstrasse sind Einfriedigungen nur als Hecken aus bodenständigen Strüchern hinter etwa 10 cm hohen Steineinfassungen herzustellen. *gegen öffentl. Strassen*
Die Gesamthöhe darf nicht mehr als 0.80 m betragen.

3.7 Gartenhöfe

Zur Schaffung von Gartenhöfen sind Einfriedigungen bis 1.80 m Höhe zugelassen. Von öffentlichen Strassen ist ein Mindestabstand von 1.00 m einzuhalten.

3.8 Aufschüttungen und Abgrabungen

über 0.50 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände (§ 111 (2) LBO 1972 i.V. mit § 89 (1) 23 LBO 1972) sind genehmigungspflichtig.

3.9 Stützmauern

sind genehmigungspflichtig (§ 111 (2) LBO 1972 i.V. mit § 89 (1) 12b LBO 1972).

3.10 Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig (§ 111 (1) 4 LBO).

3.11 Einzelantennen

Auf jedem Gebäude bzw. jeder Gebäudegruppe darf nur eine Einzelantenne angebracht werden.

4 Hinweise

Die Darstellung der Dachgestaltung lt. beigelegter Richtlinie bezieht sich auf die durch Stacheldrahtlinie getrennten Teilabschnitte der überbaubaren Grundstücksflächen für die die Zahl der Vollgeschosse von min. 2 und max. 4 festgesetzt ist.