

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften und Festsetzungen ausser Kraft. Die Längenschnitte der öffentlichen Verkehrsflächen liegen bei. Sie sind Bestandteil dieser Satzung. Der beiliegende Richtlinienplan für bauliche Anlagen und Grünflächen ist nicht Bestandteil der Satzung.

## 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 4 BBauG)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Die Ausnahmen § 4 (3) BauNVO sind laut § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 1.2 Bauweise (§ 9 (1) 2 BBauG)

a<sub>1</sub> = abweichende Bauweise gemäss § 22 (4) BauNVO: offen, nur Hausgruppen zulässig, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelängen.

a<sub>2</sub> = abweichende Bauweise gemäss § 22 (4) BauNVO: Die Gebäude müssen im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche auf eine Tiefe von mindestens 6.00 m an der Südgrenze errichtet werden.

### 1.3 Flächen für Garagen (§ 9 (1) 4 BBauG)

Oberirdische Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen Strassenbegrenzungslinie und Garageneinfahrt ist ein Mindestabstand von 5.50 m einzuhalten.

### 1.4 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

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

### 1.5 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

### 1.6 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (3) BauNVO)

Die Höchstgrenze der Gebäudehöhe, bergseits, gemessen vom festgelegten Gelände bis zum Schnitt der Aussenwand mit der Dachhaut Traufhöhe, darf bei

Z = I max. 3.30 m

Z = I + IU max. 3.30 m

Z = II max. 6.10 m

betragen.

Die Traufhöhe, talseits, darf bei

Z = I max. 4.80 m

Z = I + IU max. 6.10 m

Z = II max. 6.10 m

betragen.

Diese Festsetzungen gelten für jeweils 2/3 der Gebäudelängen an den Traufseiten.

Die im Lageplan eingetragenen und in der Zeichenerklärung erläuterten Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf Normal Null. Sie sind zwingend einzuhalten. Gemessen wird bei Festsetzung als Flachdach bis zur Oberkante des Hauptgesims, bei Festsetzung als Satteldach bis zum First.

### 1.7 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 0.60 m, bezogen auf die im Bereich der Sichtfelder anschliessende Oberkante der Fahrverkehrsflächen, nicht überschreiten.

### 1.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a BBauG)

Die im Lageplan mit pfg<sub>1</sub> ausgewiesenen Flächen sind als Grünflächen mit eingestreuten Strauchgruppen aus Hainbuchen, Feldahorn, Haselnuss und ähnlichen heimischen Gehölzen anzulegen und zu unterhalten.

Auf dem im Lageplan mit pfg<sub>2</sub> eingetragenen und in der

Grünflächen mit eingestreuten Strauchgruppen aus Hainbuchen, Feldahorn, Haselnuss und ähnlichen heimischen Gehölzen anzulegen und zu unterhalten.

Auf dem im Lageplan mit pfg<sub>2</sub> eingetragenen und in der Zeichenerklärung erläuterten Pflanzgebot sind nur heimische Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten (Mindepflanzhöhe 2.50 m).

1.9 Flächen für Gemeinschaftsanlagen  
(§ 9 (1) 22 BBauG)

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

2.0 Bauordnungsrechtliche Vorschriften  
(§ 111 LBO)

2.1 Dachneigung

Satteldach (SD): Die Eintragungen im Bebauungsplan beziehen sich auf die Sparrenneigung.

2.2 Dachdeckung

Satteldach (SD): Nicht zugelassen sind hellgraue Bedachungen.

Flachdach (FD): (s. auch Pkt. 2.3) Kiesschüttung, bewachsen oder als Terrasse. Sichtbar bleibende Papp- bzw. Blechabdeckungen sind nicht gestattet.

2.3 Garagen, Anbauten, Vordächer und Pergolen

Garagen, Anbauten, Vordächer und Pergolen, die nicht unter gemeinsamem Dach mit dem Hauptbaukörper liegen, sind in allen Ansichtsflächen horizontal abzuschliessen (s. auch Pkt. 2.2).

2.4 Dachaufbauten

Dachgaupen sind nicht zulässig.

2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen  
(§ 111 (2) LBO i.V. mit § 89 (1) 23 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 0.80 m Höhenunterschied zulässig. Sie sind so auszuführen, dass die natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Sie sind auf die Nachbargrundstücke abzustimmen.

2.6 Einfriedigungen

Es sind nur lebende Einfriedigungen (Hecken und darin einbezogene Maschen- oder Knüpfdrahtzäune), entlang öffentlicher Strassen und Wege bis max. 0.80 m Höhe, sonst bis 1.20 m Höhe, zulässig. Stützmauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis max. 0.30 m Höhe, gemessen von Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, zulässig (§ 111 (1) 6 LBO i.V. mit § 89 (1) 12b LBO).

2.7 Aussenantennen

Aussenantennen sind nicht zulässig (Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne).

2.8 Stellplätze, Zufahrten und Garagenvorplätze  
(§ 111 (1) 1 LBO)

Parkplätze, Stellplätze, Garagenvorplätze, gemeinschaftliche Flächen von Gemeinschaftsgaragen und -stellplätzen sind mit dem gleichen Material wie die Pflasterung der Gehwege der öffentlichen Verkehrsflächen zu belegen.

2.9 Niederspannungsfreileitungen  
(§ 111 (1) 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.