

WA I+D+U

0.4

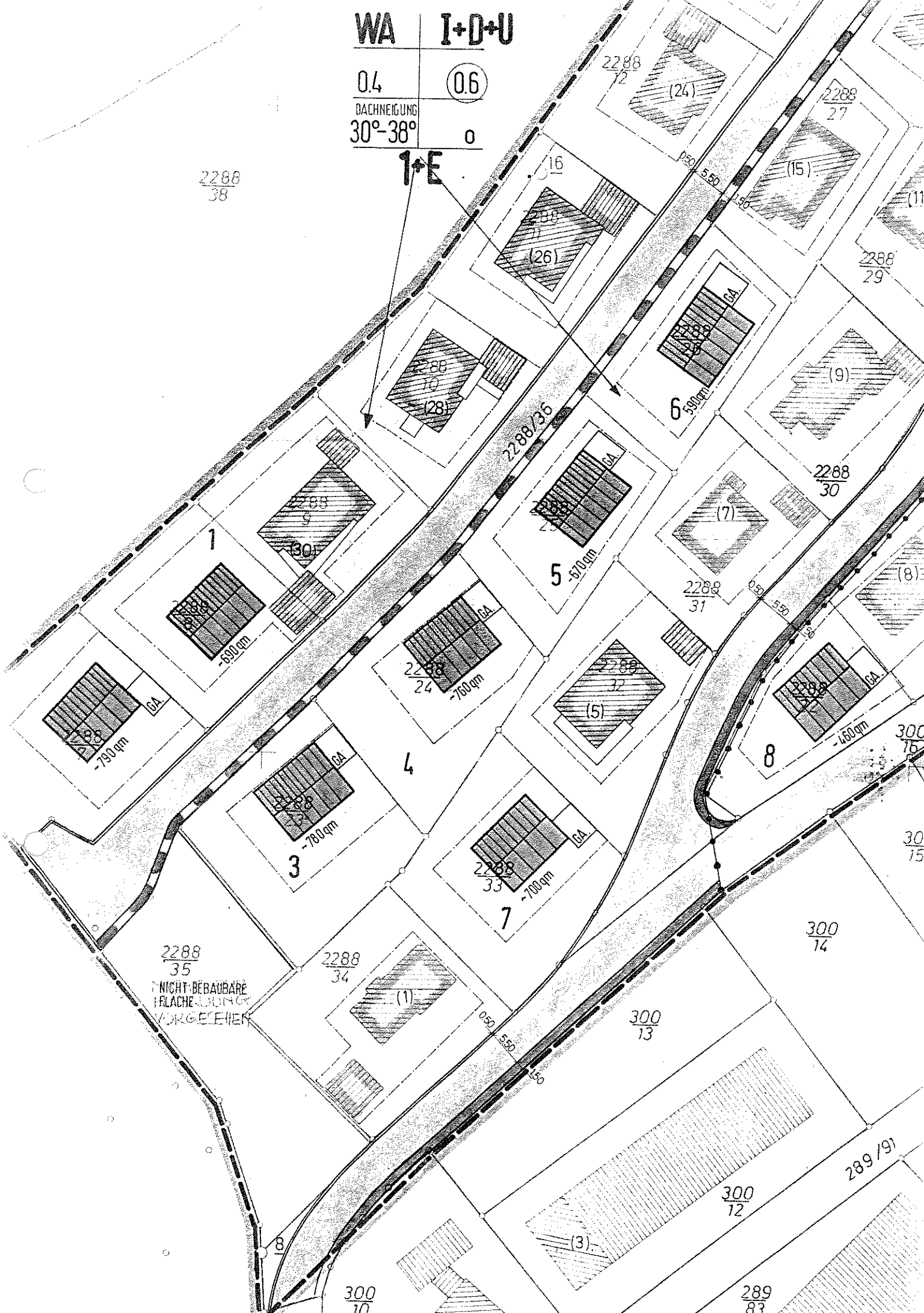
0.6

DACHNEIGUNG
30°-38°

0

1+E

2288
38



Art der baulichen Nutzung :

WA

Allgemeines Wohngebiet
nach § 4 Bau NVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG :

I + D + U

eingeschossige Bauweise mit ausgebautem Dach- und Untergeschoss.
1 1/2 + 1/2 Vollgeschosse.

0.4 G R Z

Grundflächenzahl = 0.4

0.6 G F Z

Geschossflächenzahl = 0.6

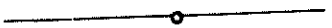
Bauweise o

Offene Bauweise: es sind nur Einzelhäuser zulässig.

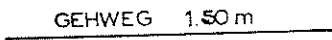
ERLÄUTERUNGEN:



Baugrenze

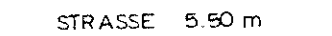


vorhandene Grundstücksgrenze

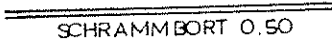


GEHWEG 1.50 m

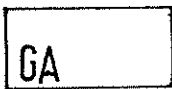
Gehweg und Fahrbahn mit Breitenangabe



STRASSE 5.50 m



SCHRAMMBORT 0.50



Garagen sind im Haus, bzw. in Verbindung mit dem Haus zu errichten. Die ausgewiesenen Flächen sind nach Möglichkeit einzuhalten. Flachdächer können ausnahmsweise zugelassen werden.

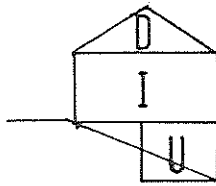


Vorgesehene Form des Baukörpers
Satteldach
Firstrichtung ist bindend.
Neigung zwischen 30° und 38°.

NUTZUNGSSCHABLONE

NUTZUNGSSCHABLONE :

Baugebiet:	Zahl der Vollgeschosse
WA	I + D + U
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0.4	0.6
Dachneigung	Bauweise
30° - 38°	0
Zahl der Wohnungen je Gebäude	1
Einliegerwohnung	E



Schemaschnitt
Zahl der Vollgeschosse: I, U, D
Dachneigung 30°-38°
Kniestock max. 30 cm

Geländeschnitt: Jedem Baugesuch sind zwei wesentliche Höhenschnitte beizufügen, zur Festlegung des Gebäudes im Gelände

DIE VORGEZEICHNETE DACHFORM IST BINDEND

DIE FIRSTRICHTUNG IST BINDEND

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften und Festsetzungen ausser Kraft. Dem Bebauungsplan liegen die amtlichen Lageplanunterlagen zugrunde.

2. PLANUNGSRECHTLICHE

FESTSETZUNGEN:

- 2.1 Art der baulichen Nutzung
Der RÄUMLICHE GESTALTUNGSBEREICH ergibt sich aus der Abgrenzung im Lageplan. Die Nutzung des Gebietes ist als allgemeines Wohngebiet festgelegt (§ 4 BauNVO)
- 2.2 Neben- und Versorgungsanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sowie § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.
- 2.3 Das MASS DER BAULICHEN NUTZUNG ergibt sich aus der Eintragung im Lageplan. Von der Zahl der Vollgeschosse kann keine Ausnahme gem. § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.
- 2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche:
Die OFFENE BAUWEISE wird festgesetzt
Die Festlegungen für die überbaubare Fläche sind durch Baugrenzen im Lageplan festgesetzt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig
- 2.5 Stellung der baulichen Anlagen:
Maßgebend ist die im Lageplan eingetragene Hauptfirstrichtung.
- 2.6 Höhenlage der Gebäude:
Die Traufhöhe der Satteldächer darf 3.00 nicht überschreiten. Die Höhenlage der Gebäude ist mit dem Kreisbauamt abzustimmen. Der Nachweis ist durch zwei Höhenschnitte im Baugesuch zu erbringen
- 2.7 GARAGEN: Garagengebäude sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Äussere Gestaltung der Gebäude:

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 30°-38°

Als Dachdeckung sind Ziegel bzw. Dachpfannen
Farbe rot bis dunkelrot bzw. dunkelbraun zu
verwenden.

3.2 Garagen sind im Hauptgebäude zu integrieren bzw.

verbindend mit dem Hauptbaukörper anzuordnen.

Einzelstehend : mit Satteldach wie Hauptgebäude,
Flachdach bzw. begehbare Flachdach kann zugelassen
werden. (bei Garagengruppen)

Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5.50m vorzu-
sehen, soweit keine weiteren Eintragungen vorge-
sehen sind.

3.3 DACHAUFBAUTEN: Spitzgauben und abgeschleppte Gau- ben sind zulässig. Ihre Grundfläche darf jedoch max. 35% der Gesamtfläche bedecken.

3.3 KNIESTOCK: Ein Kniestock darf 30 cm nicht überschrei- ten

3.5 EINFRIEDUNG: Als Einfriedung sowohl zur Strasse als auch zwischen den Grundstücken sind gestattet:

Heckenpflanzungen

Strauchpflanzungen

Holzzäune

Metallzäune

Mauersockel max 25cm hoch

Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist
nicht gestattet. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf
das Mass von 1.20m zwischen den Grundstücken, bzw. das
Mass von 0.60 m zwischen Grundstücken und Strasse
nicht überschreiten.

An Eckgrundstücken ist die Einfriedung so zu gestal-
ten, daß die Verkehrssicherheit an den Strassenein-
mündungen oder Kreuzungen nicht beeinträchtigt wird.
Die entsprechenden Vorschriften sind zu berücksich-
tigen.

3.6 BEPFLANZUNG: Anteilig ist auf jeweils 2 ar Grundstücks- fläche ein hochstämmiger, ortstypischer Baum auf dem Grundstück anzupflanzen.

(Beispiel: bei 600 m² Grundstücksfläche = 3 Bäume)

3.7 DACHÜBERSTAND: max. 1.20 m

4.0 VERSORGUNGSLEITUNGEN:

Versorgungsleitungen für Telefon, Stark- und Schwach-
strom etc. werden im Gebiet dieses Bebauungsplanes
nicht verkabelt.

Leitungsrecht zwischen den Grundstücken ist zu be-
achten.