

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 2 (1) BBauG 1976 und BauVO 1977)

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)  
Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 1.2 Maass der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)  
Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (VGZ)  
Grundflächenzahl (GRZ)  
Geschossflächenzahl (GFZ)  
siehe Einschrieb im Lageplan
- 1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)  
siehe Eintragungen im Lageplan
- 1.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)  
Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind nur zulässig für Wäschetrockenplätze, Teppichklopfstangen, Nischen für Mülltonnen, Anlagen für Schwimmbekken und Kinderspielflächen (hauswirtschaftliche Anlagen). Diese sind in den Baueingabeplänen nachzuweisen. Schuppen und sonstige Nebengebäude werden nicht zugelassen.
- 1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)  
Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.
- 1.6 Leitungen (§ 9 (1) 14 BBauG und § 111 (1) LBO)  
Leitungen für die Fernsprechversorgung u. Straßenbeleuchtung sind zu verkabeln, Stromleitungen sind für Neuanschlüsse zu verkabeln.
- 1.7 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 8 (2) BBauG)  
Die Erdgeschossfussbodenhöhen der Gebäude werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.
- 1.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtflächen)  
Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher und Hecken dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

- 2.1 Garagen und Stellplätze  
Garagen können nur auf den im Plan ausgewiesenen Flächen für Gemeinschaftsgaragen u. Einzelgaragen errichtet werden. Ausgenommen sind die Gebäude Beethovenstr. Nr.1 bis 19.  
Überdachte Stellplätze werden zugelassen.
- 2.2 Aussere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 111 LBO)
  - 2.2.1 Dachform  
Vorgeschrieben sind Satteldächer, Dachneigung siehe Einschrieb im Plan.
  - 2.2.2 Anbauten  
Anbauten an bestehende Gebäude sind ein- oder zweigeschossig mit Satteldach auszuführen. Eine Firstanderung und Flachdachanbauten sind nicht zulässig.
  - 2.2.3 Dachaufbauten  
Dachaufbauten werden nicht zugelassen.
  - 2.2.4 Materialien  
Die Dachdeckung hat mit dunklen Flachdachpfannen zu erfolgen. Zur einheitlichen Aussengestaltung ist innerhalb der einzelnen Hausgruppen nur gleiches Baumaterial bei gleicher Farbgebung zugelassen.

## Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 111, Abs. 1, Nr. 6 LBO)

- 3.1 Geländegestaltung  
Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentliche verändert werden. Böschungen dürfen keinen grösseren Neigungswinkel als 1:2 haben. Die nicht überbauten Flächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Alle Geländeänderungen (Abhub und Auffüllung) sind in den Baueingabeplänen deutlich ablesbar und auf Meereshöhe bezogen darzustellen. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen. Mit dem Baugesuch sind zwei Geländeschnitte einzureichen.
- 3.2 Einfriedigungen  
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Einfriedigungen nur Hecken bis zu einer Höhe von max. 0,80 m gemessen von Oberkante Verkehrsfläche oder lose Strauchgruppen zulässig. Hier von ausgenommen ist jedoch die Ziff.1.8. Entlang der Grenze zum öffentlichen Gehweg müssen Stellplatten versetzt werden.
- 3.3 Stützmauern  
Entlang von öffentlichen Verkehrswegen sind Stützmauern soweit erforderlich, bis 0,30 m Höhe zugelassen. Die Oberkante muss horizontal geführt werden und ist bei Bedarf ohne Anlauf abzutreten. Die Ausführung hat in rauh geschalteten oder andersartig oberflächenstrukturiertem grauen Sichtbeton zu erfolgen.