

TEIL B : TEXT

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §4 BAUNVO)

1.1 IN DEM ALLGEMEINEN WOHNGEBIETEN (WA) SIND GEMÄSS §1 ABS. 6 NR.1 BAUNVO DIE NACH §4 ABS. 3 NR. 1 BIS NR. 5 BAUNVO AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGEN NUTZUNGEN (BETRIEBE DES BEHERBERGUNGSGEWERBES, SONSTIGE NICHT STÖRENDE GEWERBEBETRIEBE, ANLAGEN FÜR VERWALTUNGEN, GARTENBAUBETRIEBE, TANKSTELLEN) UNZULÄSSIG.

2. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§9 ABS.1 NR. 6 BAUGB)

PRO EINZELHAUS IST MAXIMAL EINE (1) WOHNUNG ZULÄSSIG.

3. GESTALTUNG DER GEBÄUDE (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 92 LBO)

3.1 FASSADENFLÄCHEN:

DIE FASSADENFLÄCHEN SIND NUR IN SICHTMAUERWERK UND HOLZ (IN NATURFARBEN) ZULÄSSIG. UNTERGEORDNETE BAUTEILE WIE GIEBELDREIECKE, BRÜSTUNGEN SIND AUCH IN ANDEREN MATERIALIEN ZULÄSSIG.

3.2 DACHFLÄCHEN:

ALS DACHEINDECKUNG SIND NUR ROTE, BRAUNE, GRAUE ODER ANTHRAZITFARBENE NICHT GLÄNZENDE PFANNEN ZULÄSSIG. DACHSOLARANLAGEN SIND NUR BIS ZU EINER GRÖSSE VON 25% DER GESAMTEN HAUPTGEBÄUDEDACHFLÄCHEN ZULÄSSIG.

3.3 DACHGAUBEN:

ALS DACHGAUBEN SIND PRO GEBÄUDE JEWEILS NUR SATTEL- ODER SCHLEPPDACHGAUBEN MIT EINER MAXIMALEN ÄUSSEREN GESAMTBREITE VON EIN DRITTEL (1/3) DER TRAUFLÄNGE ZULÄSSIG, AUSSERDEM SIND NUR GLEICHE GAUBENARTEN PRO GEBÄUDE ZULÄSSIG. DER ABSTAND VON DER TRAUFE - WAAGERECHT GEMESSEN - DARF 0,80m NICHT UNTERSCHREITEN UND MUSS JE DACHFLÄCHE EINHEITLICH SEIN. DER ABSTAND VOM ORTGANG MUSS MINDESTENS 2,00m BETRAGEN. DACHEINSCHNITTE SIND UNZULÄSSIG.

4. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 ABS. 2 BAUGB, § 18 ABS. 1 BAUNVO)

4.1 DIE FESTGESETZTE MAXIMALE HÖHE BAULICHER ANLAGEN WIRD GEMESSEN VOM BEZUGSPUNKT $\otimes = m$ Ü.N.N. DES JEWEILIGEN GRUNDSTÜCKS BIS ZUM HÖCHSTEN PUNKT DES DACHES EINSCHLIESSLICH DER GAUBEN UND DER DACHAUFBAUTEN; AUSGENOMMEN VON V.G. FESTSETZUNG SIND SCHORNSTEINE UND ANTENNENANLAGEN.

4.2 HÖHE DES ERDGESCHOSSFUSSBODENS:

DIE OBERKANTE DES ERDGESCHOSSFUSSBODENS (FERTIG FUSSBODEN) DARF MAXIMAL 0,50m ÜBER DER DEM GRUNDSTÜCK ZUGEORDNETEN HÖHE ÜBER N.N. LIEGEN.

5. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

(§ 9 ABS.1 NR. 4 BAUGB UND § 12 UND § 14 BAUNVO)

PRO WOHNUNG SIND STELLPLATZFLÄCHEN, ÜBERDACHTE STELLPLATZFLÄCHEN (CARPORTS) ODER GARAGEN IN EINER GRÖSSE VON MINDESTENS 30m² HERZUSTELLEN. DER ABSTAND ZWISCHEN DER ERSCHLIESSUNGSFLÄCHE (STRASSE) UND FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND GARAGEN DARF MAXIMAL 5,00m BETRAGEN; NEBENANLAGEN GEM. § 14 BAUNVO (Z.B. ABSTELLRÄUME / -GEBÄUDE) SIND NUR IN ZUSAMMENHANG MIT DEN V.G. BAULICHEN ANLAGEN ZULÄSSIG.

6. GRÜNORDNUNG (§ 9 ABS. 1 Nr. 15, 20 u. 25A BAUGB I.V.M. § 8A BNATSCHG UND § 178 BAUGB)

6.1 DIE ALS ZU ERHALTEN GEKENNZEICHNETEN KNICKS SIND VOR FORTBESTANDSGEFÄHRDENDEN MASSNAHMEN WIE VERDICHTUNG DES BODENS, EINGRIFFE IN DEN WURZELRAUM UND GRUNDWASSERABSSENKUNGEN ZU SCHÜTZEN. DER KNICKSCHUTZSTREIFEN SIND IN EINER BREITE VON 1,00 M VON JEDLICHER BEBAUUNG FREIZUHALTEN, AUSSERDEM SIND DAS ABLAGERN VON MATERIALIEN, STÄNDIGES BETRETEN UND BEFAHREN SOWIE ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTEN UNZULÄSSIG.

6.2 FÜR DIE ALS NEU ANZUPFLANZENDEN KNICKS SIND NUR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE LAUBGEHÖLZE ZU VERWENDEN. AUSSERDEM SIND DIE KNICKS VOR FORTBESTANDSGEFÄHRDENDEN MASSNAHMEN WIE VERDICHTUNG DES BODENS, EINGRIFFE IN DEN WURZELRAUM UND GRUNDWASSERABSSENKUNGEN ZU SCHÜTZEN. DER KNICKSCHUTZSTREIFEN SIND IN EINER BREITE VON 1,00 M VON JEDLICHER BEBAUUNG FREIZUHALTEN, AUSSERDEM SIND DAS ABLAGERN VON MATERIALIEN, STÄNDIGES BETRETEN UND BEFAHREN SOWIE ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTEN UNZULÄSSIG.

6.3 VORHANDENE LÜCKEN IN DEN KNICKS SIND DURCH ANPFLANZUNGEN ZU SCHLIESSEN. ES SIND NUR KNICKTYPISCHE LAUBGEHÖLZE ZU VERWENDEN.

6.4 ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ERHALTUNG DES KLEINGEWÄSSERS WIRD EIN 2,00M BREITER SAUMSTREIFEN, DER DER SKUZESSION ZU ÜBERLASSEN IST, FESTGESETZT. DER SAUMSTREIFEN IST VON JEDLICHER BAULICHER UND GÄRTNERISCHER NUTZUNG FREIZUHALTEN UND VOR GRUNDWASSERABSSENKUNG ZU SCHÜTZEN. EINE NUTZUNG DES NACH § 15 LNATSCHG GESCHÜTZTEN KLEINGEWÄSSERS, Z.B. ALS ZIER- ODER FISCHTEICH IST UNZULÄSSIG. DIE FLÄCHE IST DAUERHAFT DURCH EINEN ZAUN ABZUGRENZEN.

6.5 DIE ALS PRIVATE GRÜNFLÄCHE GEKENNZEICHNETE FLÄCHE IST ZUM SCHUTZ DES VORHANDENEN BAUMBESTANDES VON VERSIEGELUNGSMASSNAHMEN UND VON BAULICHEN ANLAGEN JEDLICHER ART FREIZUHALTEN. DER VORHANDENE GEHÖLZBESTAND IST ZU ERHALTEN. IN DER PRIVATEN GRÜNFLÄCHE SIND ENTLANG DER BERGSTRASSE DREI EINZELBÄUME ZU PFLANZEN.

6.6 DIE FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT IST ALS NATURNAHE WIESENFLÄCHEN ANZULEGEN. UNZULÄSSIG SIND AUF DIESEN FLÄCHEN JEDLICHE BEBAUUNG, DAS ABLAGERN VON MATERIALIEN, STÄNDIGES BETRETEN BZW. BEFAHREN SOWIE ABGRABUNGEN ODER AUFSCHÜTTUNGEN JEDER ART. AUSSERDEM IST IM BEREICH DER GRABENENTROHRUNG EIN STAMMBUSCH ZU PFLANZEN. DIE FESTGESETZTEN BAUMPFLANZUNGEN SIND DAUERHAFT ZU UNTERHALTEN UND BEI ABGANG ZU ERSETZEN.

6.7 DIE STELLPLATZFLÄCHEN, GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN UND DIE PRIVATE ERSCHLIESSUNGSSTRASSE SIND AUS WASSERDURCHLÄSSIGEM PFLASTER BZW. AUS PFLASTER MIT GROSSEM FUGENANTEIL HERZUSTELLEN.

6.8 DIE FESTSETZUNGEN BEZÜGLICH DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN SIND GEM. § 178 BAUGB BIS ZUM ABSCHLUß DER ERSCHLIESSUNGSARBEITEN BZW. DER UNMITTELBAR ANSCHLIEßENDEN VEGETATIONSPERIODE UMZUSETZEN.