

# Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



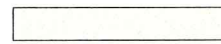
Baugrenze



Baulinie



Flächen für Garagen und Stellplätze



Strassenverkehrsfläche

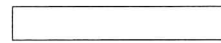


Grundstücksgrenze vorhanden

Grundstücksgrenze aufzulassen



zu pflanzende Laubbäume



bestehende Bebauung

Art der baulichen Nutzung

allgemeines Wohngebiet

Es ist offene Bauweise festgesetzt.

EFH

Nur Einzelhäuser zulässig, max. 1 Wohneinheit

DH

Nur Doppelhäuser zulässig, max. 2 Wohneinheiten

Die maximal zulässige Grundfläche GR gemäss Einschrieb im Bebauungsplan

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt zwingend II


Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt bei Einfamilienhäusern und Doppelhäusern 5,80 m.

Die maximal zulässige Wandhöhe bei Garagen, Anbauten, Eingangsvorbauten und Nebenanlagen 3,00 m.

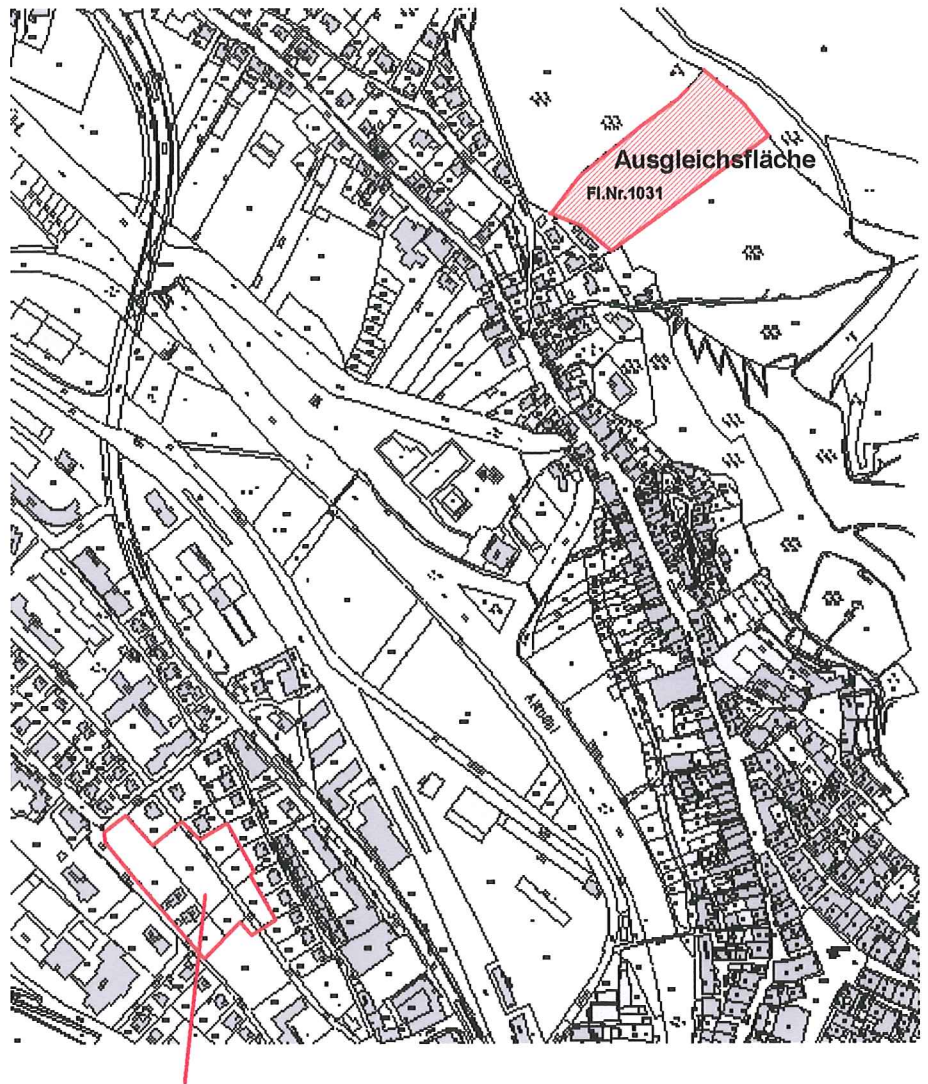
Als Wandhöhe gilt das Mass von OK FFB EG bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut. Höheneinstellungen Gelände entsprechend dargestellter Schemenschnitte.

Dachform

bei Haupthäusern Satteldach  
bei Garagen Satteldach bzw. Pultdach gemäss Einschrieb im Bebauungsplan.

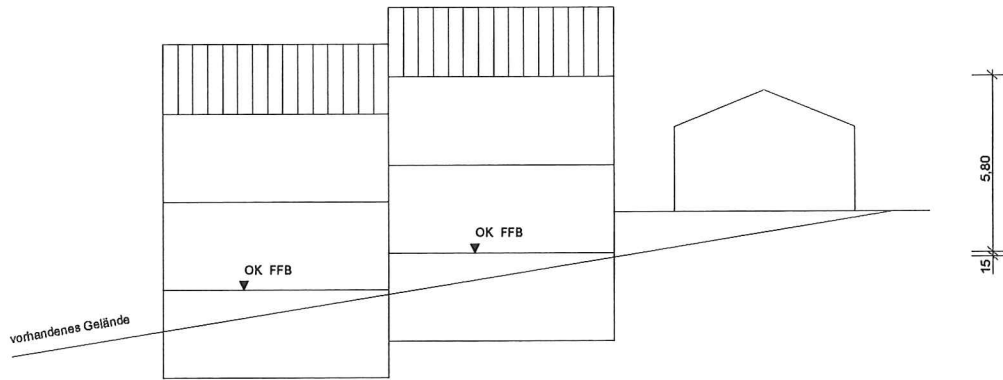
Anbauten	Ausserhalb der durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen sind Eingangsvorbauten mit Pultdach und Balkonen in den Obergeschossen mit jeweils max. 5 qm (pro Wohneinheit insgesamt max. 10 qm) zulässig.
	festgesetzte Firstrichtung
Dachneigung	bei Satteldächern 22° bei Pultdächern 10°
Dacheindeckung	bei Satteldächern rote Ziegel oder Betondachsteine bei Pultdächern sind auch Blech-oder Glaseindeckungen sowie Dachbegrünungen zulässig
Dachüberstände	Ortgang max. 30 cm Traufe max. 50 cm
Dachaufbauten	Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind unzulässig
Einfriedungen	Einfriedungen sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 1.00 m
Wasserrechtliche Bestimmungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.</li> <li>- Keller sollen wasserdicht ausgeführt werden.</li> <li>- Hausdränagen dürfen nicht an die Abwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.</li> <li>- Sollten sich im Zuge von Baumassnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.</li> <li>- Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein kongreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein oder bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.</li> <li>- Das von Dachflächen abfliessende und das auf den Grundstücken sich sammelnde Niederschlagswasser ist sowiet möglich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.</li> <li>- Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind durchlässig zu gestalten.</li> </ul>
Naturschutzrechtliche Ausgleichsmassnahmen	Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs.3 BauGB erfolgt in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auf dem städtischen Grundstück Fl.Nr. 1031, der sogenannten "Haselnussplantage" an der Wintershofer Leite. Der Ausgleich erfolgt durch Nachpflanzung der ausgefallenen Nussbäume und -sträucher.
Hinweise der Bodendenkmalpflege	Sollten während der Bautätigkeit Bodendenkmäler zutage kommen, so unterliegen diese der Meldepflicht nach Art.8 DSchG und sind der Behörde unverzüglich bekannt zu machen.

## Ausgleichsfläche

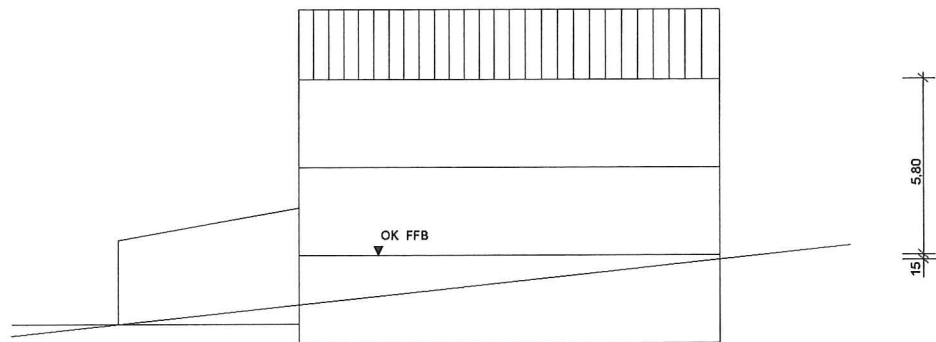


Umgriff Bebauungsplan

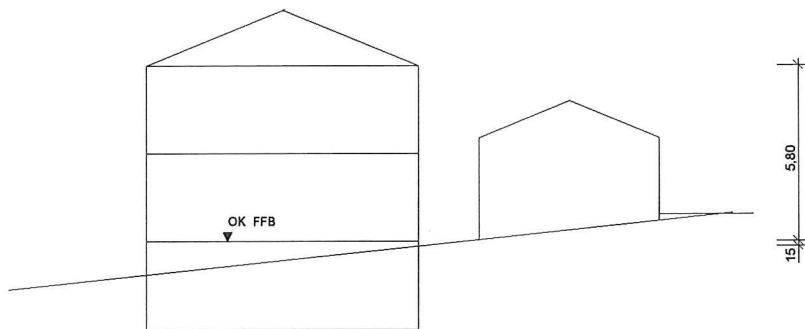
# Schemenschnitte



Doppelhaus DH



Einfamilienhaus EFH 1



Einfamilienhaus EFH 2