

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN NACH § 9 BBAUG

0.1 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

0.1.1 BEI EINZELHAUSGRUNDSTÜCKEN 600 M²

0.2 FIRSTRICHTUNG

0.2 DIE EINZUHALTENDE FIRSTRICHTUNG VERLÄUFT PARALLEL ZUM
ZU 13.11 MITTELSTRICH

FESTSETZUNGEN NACH ART. 107 BAYBO

0.3 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

0.3 ZU 2.7 JE NACH GELÄNDENEIGUNG SIND FOLGENDE GEBÄUDE TypEN
ANZU WENDEN:

A) BEI HANGLAGE MIT GELÄNDENEIGUNG VON 1,50 M UND MEHR AUF GEBÄUDETIEFE:

1. HANGBAUWEISE MIT ERDGESCHOSS UND UNTERGESCHOSS AM HANG
2. HANGBAUWEISE ALS HALBGESCHOSSIG VERSETZTE BAUWEISE MIT ERDGESCHOSS, UNTERGESCHOSS UND BERGSEITS AUSGEBAUTEM DACHGESCHOSS

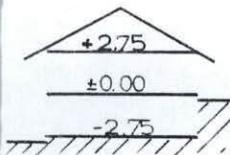
B) BEI SCHWÄCHER GENEIGTEM ODER EBENEM GELÄNDE:

1. ERDGESCHOSS
2. ERDGESCHOSS MIT AUSGEBAUTEM DACHGESCHOSS
3. ERDGESCHOSS UND EIN OBERGESCHOSS

DIE GENAUE GELÄNDENEIGUNG IST VOM PLANFERTIGER IN DER NATUR DURCH GELÄNDESCHNITT FESTZUSTELLEN, WOBEI DIE HÖHENLAGE DER STRASSE IM SCHNITT DARZUSTELLEN IST. DIE ANGEGEBENEN HÖHEN SIND EINZUHALTEN.

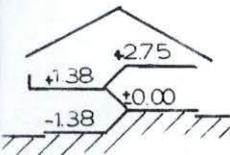
AB NATÜRLICHER GELÄNDEOBERFLÄCHE BEDEUTET: DIES IST DIE NATÜRLICHE, TATSÄCHLICH VORHANDENE ODER VON DER KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE FESTGELEGTE GELÄNDEOBERFLÄCHE.

ZU 0.3 A ERDGESCHOSS UND UNTERGESCHOSS = HANGBAUWEISE MIT
ZU A 1 ERDGESCHOSS UND UNTERGESCHOSS AM HANG



DACHFORM: SATTELDACH
DACHNEIGUNG: 22° - 32°
KNIESTOCK: UNZULÄSSIG
DACHGAUPEN: UNZULÄSSIG
WANDHÖHE: BERGSEITS AB NATÜRLICHER GELÄNDEOBERFLÄCHE MAX. 3,20 M, TALSEITS AB NATÜRL. GELÄNDEOBERFLÄCHE MAX. 5,60 M
DACHÜBERSTAND: TRAUFE MIND. 1,00 M
ORTSGANG MIND. 0,30 M
SOCKELHÖHE: UMLAUFEND, MAX. 0,30 M AB NATÜRL. GELÄNDEOBERFLÄCHE

ZU A 2 ERDGESCHOSS UND UNTERGESCHOSS = HANGBAUWEISE ALS HALBGESCHOSSIG VERSETZTE BAUWEISE MIT ERDGESCHOSS, UNTERGESCHOSS UND BERGSEITS AUSGEBAUTEM DACHGESCHOSS.



DACHFORM: SATTELDACH
KNIESTOCK: ZULÄSSIG 0,80 M BIS OK PFETTE, BIS 1,20 M BEI LANDHAUSTYPEN MIT AUSSEN HÖLZVERKLEIDETEN DACHGESCHOSSEN SIND AUCH HÖHERE KNIESTÖCKE ZULÄSSIG, WENN SICH DIESE DURCH ABSCHLEPPUNG DES DACHES ÜBER SEITL. AUSBAUTEN WIE GARAGEN ECT. ERGEBEN. DIE DACHKONSTRUKTION MUSS SICHTBAR BLEIBEN.
DACHGAUPEN: NUR BEI DACHNEIGUNGEN AB 28° UND STEILER ZULÄSSIG; MAX. 2 STCK. PRO SEITE, FENSTERFLÄCHE MAX. 1,00 M², ENTFERNUNG VON DEN GIEBELWÄNDEN MIND. 3,00 M, ZUSAMMENGEZOGENE GAUPEN SIND UNZULÄSSIG.
DACHNEIGUNG: 22° - 32°
DACHÜBERSTAND: TRAUFE MIND. 1,00 M
ORTSGANG MIND. 0,30 M
WANDHÖHE: BERGSEITS AB NATÜRLICHER GELÄNDEOBERFLÄCHE MAX. 4,40 M
TALSEITS AB NATÜRLICHER GELÄNDEOBERFLÄCHE MAX. 6,00 M
SOCKELHÖHE: UMLAUFEND MAX. 0,30 M AB FERTIGEM GELÄNDE

ZU 0.3 B ERDGESCHOSS

ZU B 1 DACHFORM: SATTELDACH

DACHNEIGUNG: 22° - 32°

KNIESTOCK: UNZULÄSSIG

DACHGAUPEN: UNZULÄSSIG

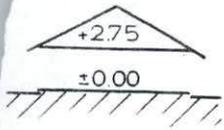
MITTLERE WANDHÖHE: AB NATÜRLICHER GELÄNDEOBERFLÄCHE MAX. 3,80 M

DACHÜBERSTAND: TRAUFEN MIND. 1,00 M

ORTSGANG MIND. 0,80 M

FIRSTHÖHE: MAX. 8,20 M

SOCKELHÖHE: MAX. 0,30 M



ZU B 2 ERDGESCHOSS MIT AUSGEBAUTEM DACHGESCHOSS

DACHFORM: SATTELDACH

DACHNEIGUNG: 22° - 32°

KNIESTOCK: MAX. 0,80 M BIS OK PFETTE

MAX. 1,20 M BEI HOLZVERSCHALUNG AUSSEN BIS MIND. UK DECKE ODER AUSSEN SICHTBARE HOLZKONSTRUKTION

DACHGAUPEN: NUR BEI DACHNEIGUNGEN AB 28° UND STEILER ZULÄSSIG, MAX. 1,50 M² VORDERFLÄCHE, ENTFERNUNG VON DEN GIEBELWÄNDEN MIND. 3,00 M, ZUSAMMENGEZOGENE GAUPEN SIND UNZULÄSSIG

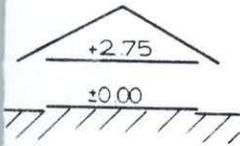
MITTLERE WANDHÖHE: AB NATÜRLICHER GELÄNDEOBERFLÄCHE MAX. 4,80 M

TRAUFGHÖHE: DARF NICHT ÜBER OK FUSSBODEN LETZTE DECKE LIEGEN

DACHÜBERSTAND: TRAUFEN MIND. 1,00 M

ORTSGANG MIND. 0,80 M

SOCKELHÖHE: MAX. 0,30 M



ZU B 3 ERDGESCHOSS UND 1 OBERGESCHOSS

DACHFORM: SATTELDACH

DACHNEIGUNG: 22° - 32°

KNIESTOCK: UNZULÄSSIG

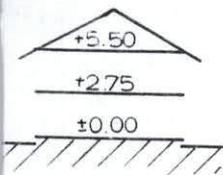
DACHGAUPEN: UNZULÄSSIG

WANDHÖHE: AB NATÜRLICHER GELÄNDERBERFLÄCHE MAX. 6,00 M

DACHÜBERSTAND: TRAUFEN MIND. 0,80 M

ORTSGANG MIND. 0,80 M

SOCKELHÖHE: 0,30 M AB NATÜRLICHER GELÄNDEOBERFLÄCHE



DACHEINDECKUNG: ALLGEMEIN: ZIEGELEINDECKUNG NATURFARBEN, AUCH DUNKELBRAUN ZULÄSSIG

FASSADENGESTALTUNG: BRÜSTUNGEN; ZURÜCKVERSETZTE MAUERFLÄCHEN (LOGGIEN U.Ä.) SIND MIT HOLZ ZU VERKLEIDEN. BALKONBRÜSTUNGEN SIND IN HOLZKONSTRUKTION AUSZUFÜHREN.

0.4 GARAGEN UND NEBENGEBAUDE

0.4 ZULÄSSIGE DACHFORMEN: SATTELDACH, PULTDACH, ODER FLACH-
ZU 13.1.3 DACH

0.4.1

WANDHÖHE NICHT ÜBER 2,75 M. BEI GARAGEN MIT SATTELDACH
FIRSTHÖHE NICHT ÜBER 3,75 M.
DEM GELÄNDE ENTSPRECHEND KÖNNEN DIE GARAGEN AUCH ALS
TIEFGARAGEN MIT BEGEHBARER TERRASSE ODER ALS HANGGARAGE
MIT UNTERKELLERTEM ABSTELLRAUM AUSGEBILDET WERDEN.
(OHNE TERRASSE)
BEI HANGHÄUSERN KÖNNEN DIE GARAGEN AUCH IM UNTERGESCHOSS
EINGEBAUT WERDEN.

BEI GEBÄUDEN MIT NUR SICHTBAREM ERDGESCHOSS WERDEN
AUSSER DEN IM BEBAUUNGSPLAN AUSGEWIESENEN GARAGENGEBÄUDEN
AUCH KELLERGARAGEN ZUGELASSEN, WENN KEINE TIEFEREN
EINSCHNITTE ALS MAX. 1,50 M ERFORDERLICH SIND.
DIE ZULÄSSIGKEIT IST GESONDERT ZU PRÜFEN UND DAS GELÄNDE
IM QUERSCHNITT DARZUSTELLEN.
WERDEN GARAGEN AN DER GRENZE ZUSAMMENGEBAUT, SO SIND
SIE EINHEITLICH ZU GESTALTEN (GLEICHE DACHFORM)
DACHKEHLEN SIND ZU VERMEIDEN. EIN ABSCHLEPPEN DER DACH-
FLÄCHE ZUR GEWINNUNG EINES ÜBERDACHTEN FREISITZES IST ZU-
LÄSSIG.
TRAUFHÖHE NICHT ÜBER 2,50 M AB NATÜRLICHER GELÄNDEOBER-
FLÄCHE.

0.5 EINFRIEDUNGEN

0.5.1

ZAUNART:

AN DER STRASSENSCITE HOLZLATTEN-, HANICHEL- ODER MASCHEN-
DRAHTZAUN MIT HECKENHINTERPFLANZUNG

ZAUNHÖHE:

ÜBER STRASSEN- BZW. GEHSTEIGOBERKANTE MAX. 1,00 M. BEI
GRUNDSTÜCKEN, DIE IM BEREICH VON EINMÜNDUNGEN AN STRASSEN
ANGRENZEN, DÜRFEN NUR ZÄUNE BIS 0,80 M HÖHE ERRICHTET
WERDEN (SICHTDREIECK).
GERECHNET WIRD STRASSENFRONTLÄNGE PRO JEWEILIGES GRUND-
STÜCK, MIND. JEDOCH 20,00 M FRONTLÄNGE IN BEIDEN RICHTUNGEN.
EINE HECKENBEPFLANZUNG IST IN DIESEN BEREICHEN UNZULÄSSIG.

AUSFÜHRUNG:

HOLZLATTEN- ODER HANICHELZAUN
OBERFLÄCHENBEHANDLUNG MIT BRAUNEM HOLZIMPRÄGNIERUNGS-
MITTEL OHNE DECKENDEN FARBZUSATZ
ZAUNFELDER VOR ZAUNPFOSTEN DURCHLAUFEND
ZAUNPFOSTEN 10 CM NIEDRIGER ALS ZAUNOBERKANTE

MASCHENDRAHTZAUN:

MIT PFOSTEN AUS ROHR- ODER WINKELSTAHL (IN KLEINEN QUER-
SCHNITTEN) TANNENGRÜN ODER GRAPHITFARBEN BESTRICHEN MIT
DURCHLAUFENDEM DRAHTGEFLECHT.
MASCHENDRAHTZÄUNE AN STRASSEN SIND MIT HEIMISCHEN HECKEN-
STRÄUCHERN ODER SONSTIGEN SICHTHEMMENDEN PFLANZEN ZU
HINTERPFLANZEN.

PFEILER:

NUR BEIM EINGANGS- UND EINFAHRTSTOR ZULÄSSIG, MAX. 1,00 M
BREIT UND 0,40 M TIEF, NICHT HÖHER WIE ZAUN. AUS VERPUTZTEM
MAUERWERK MIT ZIEGELABDECKUNG ODER AUS SICHTBETON.

PFEILERSBREITE DARF BEI DER UNTERBRINGUNG VON MÜLLBOXEN
SOWEIT ERFORDERLICH ÜBERSCHRITTEN WERDEN.
EINGANGS- UND EINFAHRTSTORE SIND DER ZAUNART IN MATERIAL
UND KONSTRUKTION ANZUPASSEN.

GRÜNORDNUNG

0.6 GRÜNORDNUNG

- 0.6.1  PRIVATE GRÜNFLÄCHEN EINGEFRIEDET
- 0.6.2  ZU PFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER
- 0.6.3  ZU ERHALTENDE BÄUME UND STRÄUCHER
- 0.6.4  GESCHLOSSENE PFLANZFLÄCHE (SCHUTZPFLANZUNG, INTENSIVE DURCHGRÜNUNG USW.)

ZU 0.6.1 PFLANZUNGEN IN PRIVATEN HAUSGÄRTEN (EINGEFRIEDET)

AMELANCHIER CANADENSIS	FELSENBIRKE
CORNUS MAS	KORNELKIRSCH
CORNUS ALBA SIBIRICA	HARTRIEGEL
CORYLLUS AVELLANA	HASEL
DEUTZIA CALMIFLORA	DEUTZIE
MALUS IN ARTEN	ZIERAPFEL
SPIRAEA VANHOUTEI	SPIERSTRAUCH
SYRINGA VULGARE	EDELFLIEDER
VIBURNUM LATANA	WOLLIGER SCHNEEBALL

OBSTBÄUME UND BEERENSTRÄUCHER

PFLANZQUALIFIKATION: BÜSCHE 2 X V.,
100 - 150 CM

IN JEDEM PRIVATGARTEN IST PRO 250 M² EIN BAUM ZU PFLANZEN. ES WIRD EMPFOHLEN, DASS DIE BEPFLANZUNG DER PRIVATGÄRTEN SPÄTESTENS 1 JAHR NACH BEZUG DER GEBÄUDE FERTIGGESTELLT WIRD. ES DÜRFEN KEINE THUJAHECKEN GEPFLANZT WERDEN.

STRAUCHPFLANZUNG:

ALS BÜSCHUNGSBEFESTIGUNG UND IN GARTENBEREICHEN ENTLANG DER EINFRIEDUNGEN SIND STRÄUCHER ZU PFLANZEN. ES SIND HEIMISCHE ARTEN ZU WÄHLEN (S. EMPFEHLUNGEN)

PFLANZDICHT: PRO M² 1 STRAUCH, HECKE MIND. EINREIHIG

ZU 0.6.4 SCHUTZPFLANZUNG

DIE FLÄCHEN ENTLANG DER SEITL. BEGRENZUNG DES MISCHGEBIETES SIND MIT BODENSTÄNDIGEN STRÄUCHERN DICHT ABZUPFLANZEN. JE 100 M² MIND. 1 BODENSTÄNDIGER GROSSBAUM, JE M² 1 BODENSTÄNDIGER STRAUCH.

BODENSTÄNDIGE BÄUME:	ACER PSEUDOPLATANUS	BERGAHORN
	TILIA CORDATA	WINTERLINDE
	BETULA VERRUCOSA	BIRKE
	FAGUS SYLVATICA	ROTBUCHE

BODENSTÄNDIGE STRÄUCHER:	ACER CAMPESTRE	FELDAHORN
	CARPINUS BETULUS	HAINBUCHE
	CORNUS ALBA	HARTRIEGEL
	CORYLLUS AVELLANA	HASELNUSS
	ENONYMUS EUROPAEUS	PFÄFFENHÜTCHEN
	ROSA	VERSCH. WILDROSEN
	LIGUSTRUM VULGARE	LIGUSTER

NICHT BODENSTÄNDIGE BÄUME (NEGATIVLISTE)

SALIX ALBA TRISTIS	TRAUERWEIDE
PICEA PUNGENS GLAUCA	
MIT ALLEN VERCEDELUNGS- FORMEN	BLAUFICHTE
THUJA IN ALLEN ARTEN	LEBENSBAUM
CHAMAECYPARIS IN ALLEN ARTEN DIE MEHR ALS 3 M HÖHE ERREICHEN	SCHNEIZYPRESSE
BERBERIS THUNBERGII	BERBERITZE
BERBERIS THUNBERGII	
ATROPURPUREA	BLUTBERBERITZE

BEI DER ANPFLANZUNG VON BÄUMEN IST EIN MINDESTABSTAND VON 4,50 M VOM FAHRBAHN RAND DER STAATSTRASSE EINZUHALTEN.