

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach BBauG und BauNVO)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG)

1.1 Art und Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

1.1.1 REINES WOHNGEBIET (WR) gemäss § 3 BauNVO
Zulässig sind Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen (§ 3 Abs. 4 BauNVO)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) gemäss § 4 BauNVO
Zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise können kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO)

Sonstige Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

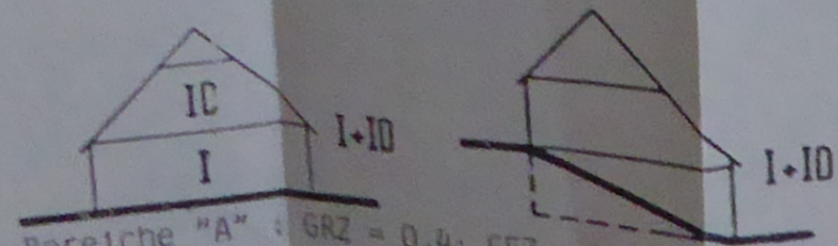
Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
-die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

1.1.2 Mass der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) wird als Höchstgrenze wie folgt festgesetzt:

Für die mit "A" gekennzeichneten Gebiete $Z = 11$, d.h. zwei Geschosse

und für die mit "B" gekennzeichneten Gebiete: $Z = 1 + 1D$, d.h. ein Geschoss und ein als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss.



Bereiche "A": GRZ = 0,4; GFZ = 0,8
Die Grundflächenzahl (GRZ) in den mit "A" gekennzeichneten Gebieten darf gemäss § 16 BauNVO höchstens betragen:

GRZ = 0,4

Die Geschossflächenzahl (GFZ) darf in dem mit "A" bezeichneten Gebiet einen Wert von GFZ = 0,8 nicht übersteigen.

Bereiche "B"

Für die mit "B" gekennzeichneten Gebiete wird das Mass der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

max. überbaubare Grundfläche (GR) = 200 qm

max. Geschossfläche (GF) = 400 qm

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Die Bauweise wird für das gesamte Bebauungsplangebiet als offene Bauweise gemäss § 22 Abs. 2 BBauG festgesetzt. In den mit "A, B, C" bezeichneten Gebieten sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Die in der Plandarstellung eingetragenen Firstrichtungen sind als zwingende Festsetzungen verbindlich und kennzeichnen gleichzeitig die Gebäudelängsachse.

1.4 Überbaubare Flächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen sind im Planeintrag durch Angabe von Baugrenzen festgelegt.

1.5 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

1.5.1 Für die mit "B" gekennzeichneten Bereiche sind die Garagen auf den dafür gekennzeichneten Flächen zu errichten.

Für die mit "A" gekennzeichneten Bereiche können sie entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen unter Beachtung der besonderen topographischen Situation gemäss Landesbauordnung (LBauO) errichtet werden.

1.5.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind für die mit "B" gekennzeichneten Bereiche nicht zulässig.

1.6. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Für die Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird das Niveau 0,0 als Bezugsmass herangezogen. Bei den mit "B" bezeichneten Gebieten entspricht das Niveau 0,0 dem Schnittpunkt zwischen dem talseitig gelegenen Gebäudeteil und dem bestehenden Gelände (siehe Systemskizze 1)

1.6.1 Die Oberkante der "Rohbaudecke Kellergeschoss" darf eine Höhe von + 0,60 m nicht übersteigen.



Versetzte Ebenen innerhalb des Gebäudes sind zulässig.

1.6.2 In den mit "A" und "B" gekennzeichneten Gebieten sind Kniestöcke (Drempel) unzulässig.

1.7 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

1.7.1 Pflanzgebot für Bäume und Baumgruppen (Gehölze 1. Ordnung)

An den in der Plandarstellung bezeichneten Stellen sind grosskronige einheimische (landschaftstypische) Laubbäume als Einzelbäume oder Baumgruppen anzupflanzen, (Pflanzgebot) zu pflegen und zu unterhalten.

Vorgeschlagen werden: Ahorn, Kastanie, Eberesche. Die Bäume sind in der Qualität nach den Bestimmungen der BDB (Bund Deutscher Baumschulen) in der Aufzuchtform als Hochstämme oder Solitär mit einer Mindesthöhe von 3,0 m zu pflanzen. Näheres ist der Pflanzliste im Kapitel 2 dieser textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

1.7.2 Pflanzgebot für Hecken, Buschgruppen und flächenhafte Anpflanzungen

Entlang der öffentlichen Strassen und Wege sind heimische Hecken - oder strauchartige Gehölze zu pflanzen.

Vorgeschlagen werden: Schliehen, Hainbuchen und Haselnuss

1.7.3 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Baumgruppen

Die im Bebauungsplangebiet befindlichen Bäume (vor allem Eberesche, Kiefer und Kastanie) sind in den Gartenbereichen zu erhalten und zu pflegen. Baumfällungen sind nur durch Baumassnahmen bedingte Erfordernisse zulässig und sind auf ein erforderliches Mindestmass zu beschränken. Insbesondere sind die von der Baumassnahme nicht unmittelbar betroffenen Bäume auch während der Bauzeit durch entsprechende Sicherungsmassnahmen vor Beeinträchtigung zu schützen. Der Bauherr hat hierfür die notwendigen Schutzmassnahmen zu treffen und zu überwachen.

1.7.4 Bindungen für die Erhaltung von flächenhaften Grünbereichen und waldähnlichen Bestockungen

Die im Planeintrag als zu erhaltende flächenhafte Vegetation gekennzeichneten Flächen sind in ihrem natürlichen Bewuchs einschliesslich des Baumbestandes auf Dauer zu erhalten und zu schützen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aussere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 124 LBauO) in Verbindung mit § 1 der S. LVb zur Durchführung der LBauO

2.1 Dachgestaltung

16:12 30/APR/2019

(Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach BBauG und BauNVO)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG)

1.1 Art und Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

1.1.1 REINES WOHNGEBIET (WR) gemäss § 3 BauNVO
Zulässig sind Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen (§ 3 Abs. 4 BauNVO)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) gemäss § 4 BauNVO
Zulässig sind:

-Wohngebäude

(§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

-nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise können kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO)

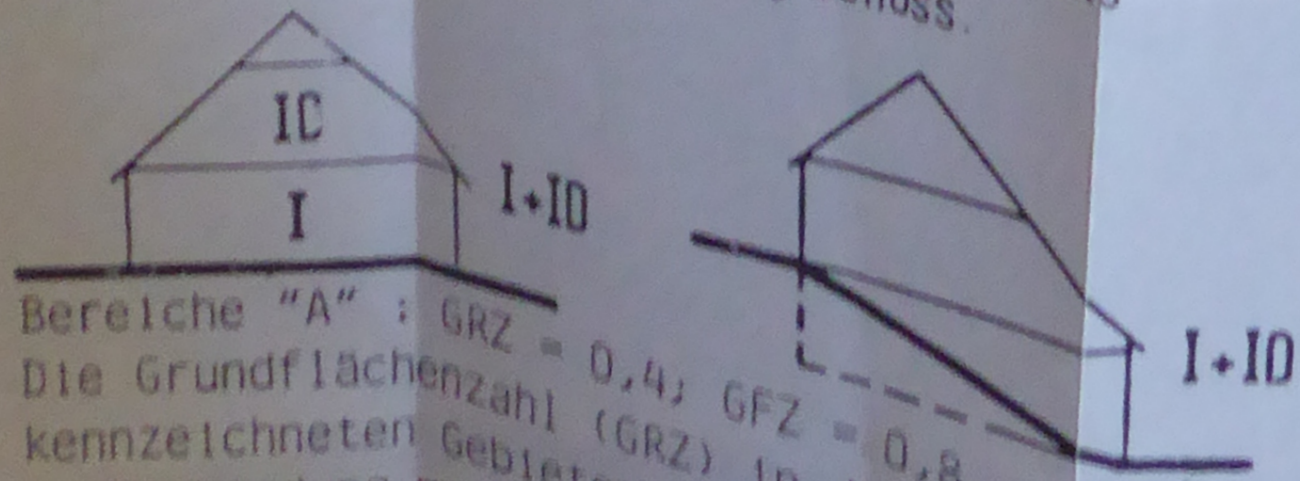
Sonstige Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
-die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Spisewirtschaften

1.1.2 Mass der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) wird als Höchstgrenze wie folgt festgesetzt:

Für die mit "A" gekennzeichneten Gebiete $Z = II$, d.h. zwei Geschosse und für die mit "B" gekennzeichneten Gebiete: $Z = I + ID$, d.h. ein Geschoss und ein als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss.



Bereiche "A": GRZ = 0,4; GFZ = 0,8
Die Grundflächenzahl (GRZ) in den mit "A" gekennzeichneten Gebieten darf gemäss § 16 BauNVO in Verbindung mit § 17 Abs. 1 BauNVO höchstens betragen:
GRZ = 0,4

Die Geschossflächenzahl (GFZ) darf in dem mit "A" bezeichneten Gebiet einen Wert von GFZ = 0,8 nicht übersteigen.

Bereiche "B"

Für die mit "B" gekennzeichneten Gebiete wird das Mass der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

max. überbaubare Grundfläche (GR) = 200 qm
max. Geschossfläche (GF) = 400 qm

1.2 Bauweise (§ 9

Die Bauweise wird als offene Bauweise gesetzt. In den mit "A" und "B" sind nur Einzel

1.3 Stellung der bau

Die in der Plandarstellung sind als zwingend zu zeichnen gleichze

1.4 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen geben von Baugrenzen

1.5 Flächen für Garagen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BB

1.5.1 Für die mit "B" die Garagen auf den Flächen zu errichten

Für die mit "A" gekennzeichneten Gebieten sie entlang der Baugrenzen unter Beachtung der Situation gemäss den Bestimmungen zu errichten

1.5.2 Nebenanlagen im Sinne der Bestimmungen sind für die mit "A" nicht zulässig.

1.6. Höhenlage der baulichen A

Für die Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen wird die Höhe der Geländeoberfläche als Bezugsmass herangezogen. In den mit "A" gekennzeichneten Gebieten entspricht die Höhenlage dem Schnittpunkt zwischen dem baulichen Teil und dem bestehenden Gelände (siehe Skizze 1)

1.6.1 Die Oberkante der "Rohbau" Kellergeschosse darf nicht über + 0,60 m nicht übersteigen

SYSTEMSKIZZE

Versetzte Ebenen innerhalb der Baugrenzen sind zulässig.

1.6.2 In den mit "A" und "B" gekennzeichneten Gebieten sind Kniestöcke (Dre

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Die Bauweise wird für das gesamte Bebauungsplangebiet als offene Bauweise gemäss § 22 Abs. 2 BBauG festgesetzt. In den mit "A, B, C" bezeichneten Gebieten sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Die in der Plandarstellung eingetragenen Firstrichtungen sind als zwingende Festsetzungen verbindlich und kennzeichnen gleichzeitig die Gebäudelängsachse.

1.4 Überbaubare Flächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen sind im Planeintrag durch Angabe von Baugrenzen festgelegt.

1.5 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

1.5.1 Für die mit "B" gekennzeichneten Bereiche sind die Garagen auf den dafür gekennzeichneten Flächen zu errichten.

Für die mit "A" gekennzeichneten Bereiche können sie entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen unter Beachtung der besonderen topographischen Situation gemäss Landesbauordnung (LBauO) errichtet werden.

1.5.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind für die mit "B" gekennzeichneten Bereiche nicht zulässig.

1.6. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Für die Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird das Niveau 0.0 als Bezugsmass herangezogen. Bei den mit "B" bezeichneten Gebieten entspricht das Niveau 0.0 dem Schnittpunkt zwischen dem talseitig gelegenen Gebäudeteil und dem bestehenden Gelände (siehe Systemskizze 1)

1.6.1 Die Oberkante der "Rohbaudecke Kellergeschoss" darf eine Höhe von + 0,60 m nicht übersteigen.



Versetzte Ebenen innerhalb des Gebäudes sind zulässig.

1.6.2 In den mit "A" und "B" gekennzeichneten Gebieten sind Kniestöcke (Drempel) unzulässig.

1.7 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, (25 BBauG)

1.7.1 Pflanzgebote (Gehölze)

An den Stellen, die schaftst oder Baum zu pflegen

Vorgeschlagene. Die den Bestimmung Baumschulen stämme oder von 3.0 m zu Liste im Kapitel setzungen zu

1.7.2 Pflanzgebot für flächenhafte Anlagen

Entlang der öffentlichen sind heimische Gehölze zu pflanzen. Vorgeschlagen werden Haselnuss

1.7.3 Bindungen für die Baumgruppen

Die im Bebauungsplan (vor allem Eberesche) in den Gartenbereichen Baumfällungen sind nach bedingte Erfordernisse ein erforderliches Minimum insbesondere sind die unmittelbar betroffenen Bauzeit durch entsprechende Vor Beeinträchtigung zu hat hierfür die notwendigen zu treffen und zu überwachen

1.7.4 Bindungen für die Erhaltung Grünbereichen und waldähnlicher Vegetation

Die im Planeintrag als zu erhaltende Vegetation gekennzeichnet sind in ihrem natürlichen Bestand des Baumbestandes auf zu schützen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aussere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 12a LBauO) (S. 1 der 8. Fassung (1.1.2019))

2.1 Dachgestaltung

16:13 30/APR/2019

gsplangebiet
BauG festge-
n Gebieten

1 Nr. 2 BBauG)

Firstrichtungen
lich und kenn-
chse.

nter durch An-

ebenebenen

Bereiche sind
gezeichneten Flä-

n Bereiche kön-
Grundstücksgren-
eren topographischen
ung (LBau0) errich-

Abs. 1 BauNVO
ichneten Bereiche

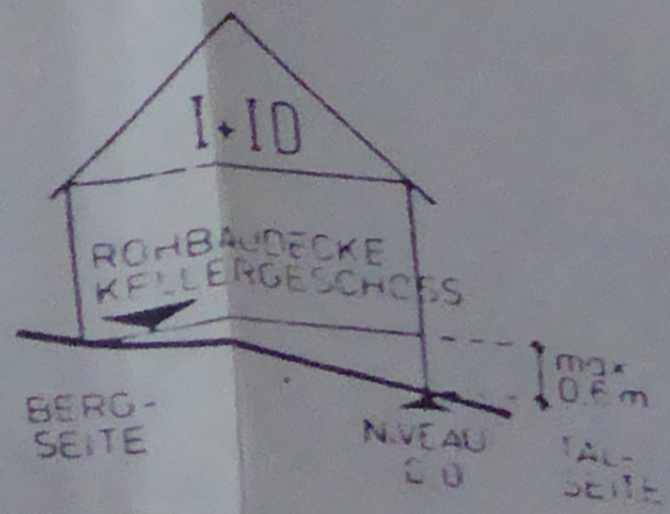
9 Abs. 2 BBauG)

ng der Höhenent-
d das Niveau 0.0
en mit "B" be-
Niveau 0.0 dem
ig gelegenen Ge-
ände (siehe System-

cke
Höhe
igen.

ZE 1 BERG-
SEITE

ib des Gebäudes sind
gekennzeichneten Ge-
(Drempel) unzulässig.



1.7 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

1.7.1 Pflanzgebot für Bäume und Baumgruppen (Gehölze 1. Ordnung)

An den in der Plandarstellung bezeichneten Stellen sind grosskronige einheimische (landschaftstypische) Laubbäume als Einzelbäume oder Baumgruppen anzupflanzen, (Pflanzgebot) zu pflegen und zu unterhalten.

Vorgeschlagen werden: Ahorn, Kastanie, Eberesche. Die Bäume sind in der Qualität nach den Bestimmungen der BDB (Bund Deutscher Baumschulen) in der Aufzuchtform als Hochstämme oder Solitär mit einer Mindesthöhe von 3.0 m zu pflanzen. Näheres ist der Pflanzliste im Kapitel 2 dieser testlichen Festsetzungen zu entnehmen.

1.7.2 Pflanzgebot für Hecken, Buschgruppen und flächenhafte Anpflanzungen

Entlang der öffentlichen Strassen und Wege sind heimische Hecken - oder strauchartige Gehölze zu pflanzen.

Vorgeschlagen werden: Schlehen, Hainbuchen und Haselnuss

1.7.3 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Baumgruppen

Die im Bebauungsplangebiet befindlichen Bäume (vor allem Eberesche, Kiefer und Kastanie) sind in den Gartenbereichen zu erhalten und zu pflegen. Baumfällungen sind nur durch Baumassnahmen bedingte Erfordernisse zulässig und sind auf ein erforderliches Mindestmass zu beschränken. Insbesondere sind die von der Baumassnahme nicht unmittelbar betroffenen Bäume auch während der Bauzeit durch entsprechende Sicherungsmassnahmen vor Beeinträchtigung zu schützen. Der Bauherr hat hierfür die notwendigen Schutzmassnahmen zu treffen und zu überwachen.

1.7.4 Bindungen für die Erhaltung von flächenhaften Grünbereichen und waldähnlichen Bestockungen.

Die im Planeintrag als zu erhaltende flächenhafte Vegetation gekennzeichneten Flächen sind in ihrem natürlichen Bewuchs einschliesslich des Baumbestandes auf Dauer zu erhalten und zu schützen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aussere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 124 LBau0 in Verbindung mit § 1 der 8. LVO zur Durchführung der LBau0)

2.1 Dachgestaltung

2.1.1 Dachform

Für den
planes s
dächern z
lässig.

Die Firstr
gibt sich
sind zum ö
Satteldäche

Flachdächer
unzulässig.
teile. Eine
dem Wohngebä

In diesen Fäl
gelassen wer
gration in T
reicht wird.

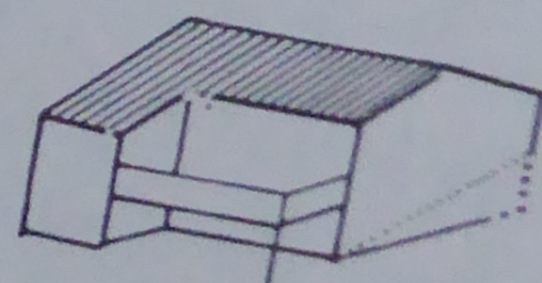
2.1.2 Dachneigung

Die zulässige D
zwischen 35 - 40

2.2 Fassadengestaltung der

2.2.1 Nach drei Seiten d
"B" gekennzeichnet
Mindestens muss ein
Rücksprung von mind
Wind- oder Sonnensch

Beispiel:



2.2.2 Material und Farbe für Au

Folgende Materialien sind
lässig:

- Fensterelemente sowie Türsturz
- glänzend - glänzender Oberflächen
- Möglichen sind Holz, Kunststoff, Leichtmetall.
- Materialien mit glänzender Oberfläche
- glasierte Fliesen oder Keramik
- Gebäudesockel oder als Gliederung
- matte Keramikplatten in Erdfarb
- deren Plattengrösse jedoch nicht
- als das DIN Format eines NF-Zie
- Kunststoff-, Asbestzement-, Teer
- Metallaussenwandverkleidungen son
- aus Marmor- oder Kunststeinplatte

Folgende Materialien sollten hauptsächl
wendung finden:

insbes. als Material für Kellengewölbe,
werk, Holz, Sandstein oder sandstein
Materialien, Ziegel

16:13 30/APR/2019

2.1.1 Dachform

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer als Dachform zulässig.

Die Firstrichtung als zwingende Festsetzung ergibt sich aus der Plandarstellung. Vorherrschend sind zum öffentlichen Strassenraum traufständige Satteldächer.

Flachdächer für Wohngebäude sind grundsätzlich unzulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile. Eine Ausnahme bilden lediglich Garagen die mit dem Wohngebäude baulich nicht verbunden sind.

In diesen Fällen können Flachdächer auf Garagen zugelassen werden, wenn dadurch zugleich eine Integration in Topographie und Landschaftsbild erreicht wird.

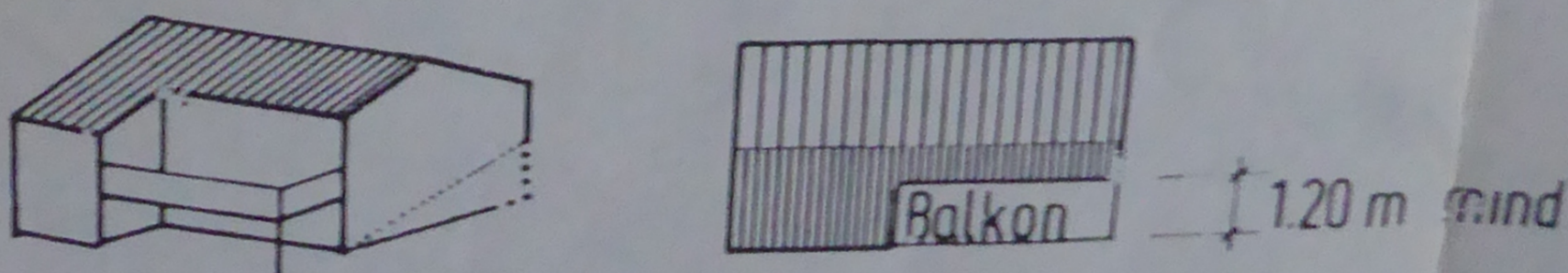
2.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung ist auf einen Bereich zwischen 35 - 40 ° (alte Teilung) festgesetzt.

2.2 Fassadengestaltung der baulichen Anlagen

2.2.1 Nach drei Seiten offene Balkone sind für die mit "B" gekennzeichneten Bereiche nicht gestattet. Mindestens muss ein einseitiger Fassadenvor- oder Rücksprung von mindestens 1.20 m Tiefe, Sicht-, Wind- oder Sonnenschutz gewähren (Loggia-Charakter)

Beispiel:



2.2.2 Material und Farbe für Aussenwände

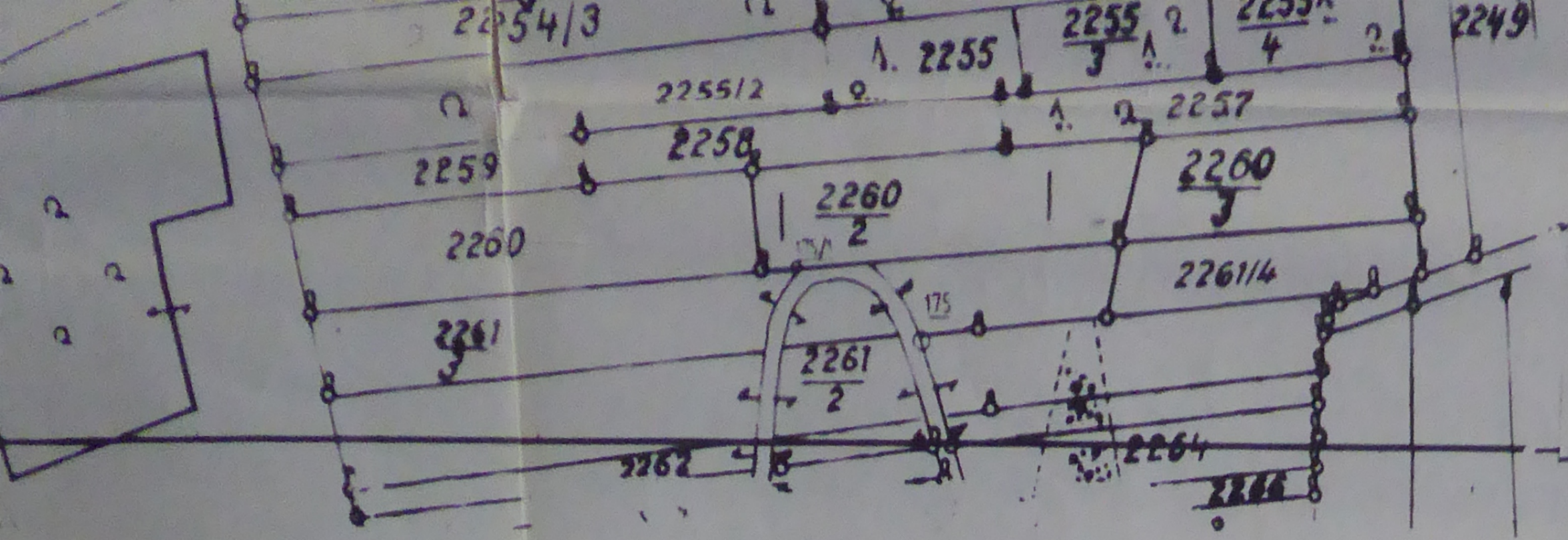
Folgende Materialien sind für Aussenwände unzulässig:

- Fensterelemente sowie Türen und Tore mit metallisch-glänzender Oberfläche sind nicht zulässig.
- Möglich sind Holz, Kunststoff, dunkel eloxiertes Leichtmetall.
- Materialien mit glänzender Oberfläche, wie z.B. glasierte Fliesen oder Keramikplatten. Für Gebäudesockel oder als Gliederungselement sind matte Keramikplatten in Erdfarben möglich, deren Plattengröße jedoch nicht kleiner ist, als das DIN Format eines NF-Ziegels.
- Kunststoff-, Asbestzement-, Teerpapp- oder Metallaussenwandverkleidungen sowie Verkleidungen aus Marmor- oder Kunststeinplatten

Folgende Materialien sollten hauptsächlich Verwendung finden:

- Putz als Glattputz oder Kellenwurf, Strohputzwerk, Holz, Sandstein oder sandsteinähnliche Materialien, Ziegel

16:13 30/APR/2019



GENEHMIGUNGS- VERMERKE

1. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.06.1983 beschlossen.
2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BBauG erfolgte am 29.07.1983.
3. Die Bürgerbeteiligung gem. § 2a BBauG erfolgte durch Bekanntmachung von Amtsb. Bl. Nr. 167, Freitag, 19.07.1983.
4. Der Gemeinderat hat die Annahme und Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen am 27.06.1983.
5. Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung dieses Plans erfolgte gem. § 2a Abs. 6 BBauG am 6.10.1983.
6. Der Planentwurf lag öffentlich in der Zeit vom 17.10.1983 bis 18.11.1983 aus.
7. Während der Auslegung eingegangene Anregungen und Bedenken hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 9.11.1983 gem. § 2a Abs. 6 BBauG geprüft.
8. Aufgrund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.03.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617) und der §§ 123 und 124 in der Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz vom 27.02.1974 (GVBl. S. 53) und des § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419) hat der Gemeinderat am 9.11.1983 den Bebauungsplan „Im Woogtal“ gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.
9. Genehmigungsvermerk (§ 11 BBauG) am 9.11.1983.
10. Die Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 BBauG erfolgte in ortsüblicher Weise am 19.11.1983.

Fritz Klein, den 9.11.1983
 Gemeindevorstand
 Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN **ARU-PLAN**
 „IM WOOGTAL“
 GEMEINDE BOBENHEIM
 AM BERG

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR, RAUM
 UND UMWELTPLANUNG
 GACHNER BENDER DENHARDT MEDLER
 RICHARD WAGNER STRASSE 67 TELEFON
 6750 KAISERSLAUTERN 0631/3028 137

2.2.3 Farbgestaltung der Fassaden

Die Verwendung greller (einschliesslich rein weisser) Fassadenfarben ist unzulässig. Vorgeschlagen werden Erdfarben in Pastelltönen.

2.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 123 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)

2.3.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und Instandzuhalten.

- Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden und sind - soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden - als Ziergärten anzulegen und Instandzuhalten.

2.3.2 Aus landschaftspflegerischen Gründen sind vorwiegend heimische Laubbäume - und Straucharten zu verwenden. Sie sind aus nachfolgender Liste auszuwählen:

- Bäume 1. und 2. Ordnung
- Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus robur*), Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Baumhasel (*Corylus colurna*), Kastanie verschiedene Arten.
- Strauchartige Gehölze und Gehölze für Hecken:
- Hainbuche (*Carpinus betulus*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Flieder verschiedene Arten (*Syringa spez.*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*), Mandelbaum verschiedene Arten, Schlehen verschiedene Arten.

Sauerdorn Immergrün (*Perberis Juliana*) Eibe Immergrün (*Taxus baccata*)

2.3.3 Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in den Vorgarten so zu integrieren und abzupflanzen, dass sie vom öffentlichen Strassenraum aus nicht einsehbar sind. (§ 123 Abs. 1 Nr. 4 LBauO), (z.B. durch Mauer, Hecke, Geländemodellierung)

2.4 Einfriedungen und Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 123 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)

Einfriedungen und Abgrenzungen sind nur als Hecken oder als Hecken in Verbindung mit einem beidseitig eingewachsenen Knotenflecht (Maschendraht) zulässig.

Erforderliche Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie Mauern im Gartenbereich zur Hauseerschließung oder Geländeabstützung sind durch Begrünungsmassnahmen mit hängenden und/oder rankenden Pflanzen oder durch Natursteinverkleidungen landschaftsgerecht zu gestalten.

mten Geltungsbereich des Bebauungs-
 nur Satteldächer oder aus Sattel-
 zusammengesetzte Dächer als Dachform zu-

chtung als zwingende Festsetzung er-
 aus der Plandarstellung. Vorherrschend
 öffentlichen Strassenraum traufständige
 ner.

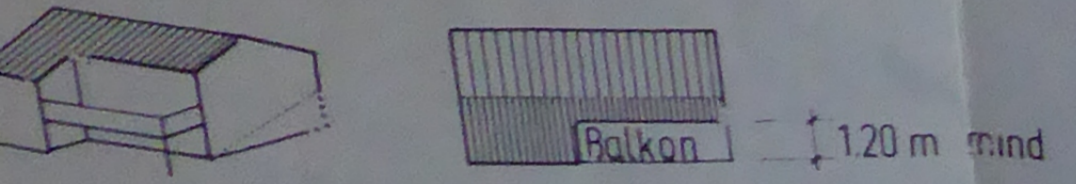
er für Wohngebäude sind grundsätzlich
 g. Dies gilt auch für untergeordnete Bau-
 ne Ausnahme bilden lediglich Garagen die mit
 gebäude baulich nicht verbunden sind.

n Fällen können Flachdächer auf Garagen zu-
 werden, wenn dadurch zugleich eine Inte-
 n Topographie und Landschaftsbild er-
 rd.

ung
 ssige Dachneigung ist auf einen Bereich
 en 35 - 40 ° (alte Teilung) festgesetzt.

Gestaltung der baulichen Anlagen

drei Seiten offene Balkone sind für die mit
 gekennzeichneten Bereiche nicht gestattet.
 bestens muss ein einseitiger Fassadenvor-
 sprung von mindestens 1.20 m Tiefe, Sicht-
 d- oder Sonnenschutz gewähren (Loggia-Charakter)
 spiel:



Material und Farbe für Aussenwände

Folgende Materialien sind für Aussenwände unzu-
 lässig:

- Fensterelemente sowie Türen und Tore mit metallisch-glänzender Oberfläche sind nicht zulässig.
- Möglich sind Holz, Kunststoff, dunkel eloxiertes Leichtmetall.

- Materialien mit glänzender Oberfläche, wie z.B. glasierte Fliesen oder Keramikplatten. Für Gebäudesockel oder als Gliederungselement sind matte Keramikplatten in Erdfarben möglich, deren Plattengrösse jedoch nicht kleiner ist, als das DIN Format eines NF-Ziegels.

- Kunststoff-, Asbestzement-, Teerpapp- oder Metallausserwandverkleidungen sowie Verkleidungen aus Marmor- oder Kunststeinplatten

Folgende Materialien sollten hauptsächlich Verwendung finden:

- Putz als Glättputz oder Kellenwurf, Sichtmauerwerk, Holz, Sandstein oder sandsteinähnliche Materialien, Ziegel

