

## 2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, BBauG § 9/4 und LBO § III

2.2.1 Sämtliche Hochbauten der WA-Gebiete sind mit geneigten Dächern mit Dachüberständen und max. 25°-Neigung auszubilden mit Ausnahme von bewohnten Garagen u. Verbindungsbauten der Artlandschaften sowie auflockernd zweigeschossigen Flachdach-Bungalows. Diese sind mit Flachdach anzulegen, sonst ist ein Einfügen unter die Dachformen des Wohnbaus möglich LBO § 111/1/1. Firsthöhe max. 6 m über OK vorhanden Gelände am Hauszugang. § 111 / 1 / 8. LBO

Alle geneigten Dachflächen in den Teilgebieten S 4, S 7, S 5 sind mit ziegelroten Dachziegeln zu decken. Alle geneigten Dachflächen in den Teilgebieten A 8 + A 11 sind mit grauen oder anthrazit-farbenen Dachpfannen zu decken. § 111/1,1 LBO

Pultdächer sind nur in Verbindung mit Satteldächern zulässig. Dachaufkipper, Oberlichter sind zulässig bis max 1/3 Haus-Breite und pro Haus nur einmal. Sie sind mit Dachdeckungsmaterial zu verkleiden (oder Holz). Fenster in Dachaufkippern + Oberlichtern sind dunkel im Rahmen und Flügel auszuführen. LBO § 111/1/1.

2.2.2 Das Auflegen oder Einmontieren von reflektierenden oder glänzenden Elementen wie Solarzellen oder Dachflächenfenster über ein Mass von 2,0 x 2,0 hinaus bedarf ausdrücklich einer getrennten bau-rechtlichen Genehmigung. § 111/1,1 LBO.

Für Putz oder Wandverkleidung / Anstrich werden für die Wohngebäude-Flächen grelle Farben, wie gelb, rot, blau, hellgrün nicht zugelassen. Putze sind aus hellem Ton oder aus der erdfarbenen Palette zu wählen. Einzel-Garagen sind erdfarben dunkel auszuführen. Alle Garagentore sind dunkel zu streichen. § 111/1,1 LBO-

2.2.3 Grossformatige Werbeträger über 1,0 x 0,4 m sind unzulässig; gross-formatige Hausnummern oder Buchstaben fallen nicht unter diese Bestimmung.

#### 2.2.4

Ränder von Flachdächern von 1 - 2-geschossigen Gebäuden, die das Mass von 200 qm überschreiten, sind zu begrünen. Ebene Dächer sind als Kiesschüttach auszubilden. Die Kanten von Terrassen 100 qm sind zu begrünen auf mind. 50 cm B. LBO § 111 / 1/1.

#### 2.2.5

Die Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind als Freileitungen nicht zulässig, sofern andere gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen. LBO § 111 / 1 / 4.

#### 2.2.6

In den Teilgebieten S 4, S 5, S 7 sind Holzscherenzäune, Holz- und Metallstaketenzäune und engere Drahtmaschenzäune unzulässig. Es können entlang den Grundstücksgrenzen zur Bewahrung des persönlichen Bereiches der Nutzer im Bereich der Terrassen auf eine Tiefe von 3 m Sichtschutzzäune erstellt werden bzw. auf Gesamtlänge Abgrenzungen durch Hecken gepflanzt werden. Mit Hecken bis 1,5 m Höhe ist ein Abstand von 0,5 m von der Grenze einzuhalten, mit höheren Hecken (zulässig max. 2,0 m) ein um das Mass der Mehrhöhe grösserer Abstand einzuhalten. Heckenpflanzungen auf der Grenze bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Nachbarn. Der flächenmässige Anteil immergrüner Gewächse an der Bepflanzung darf 50 % nicht überschreiten.

Für Baumpflanzungen ausserhalb der mit Pflanzgebot im Bebauungsplan fixierten Bäume gilt § 16 Nachbarrechtsgesetz mit der Massgabe der Verringerung der Abstände auf die Hälfte nach § 16,2. Unzulässig ist das Pflanzen von Birken in der Nähe von östlich oder nördlich anschliessenden Nachbargrundstücken.

Ebenfalls unzulässig ist das Pflanzen von Zwetschgen, Pflaumen, Reneclauden- und Mirabellenbäumen, sowie von Walnussbäumen, Eichen Platanen, Kastanien, grosswüchsigen Thujen, Sequoien und Blaufichten.

#### 2.2.7

Die Erstellung von Kleingeräteschuppen ist nur nach Abstimmung mit Behörden und Baugenehmigung möglich.