

Ortsgemeinde Dreisen

Bebauungsplan „Auf den Weinkaufsäckern + Auf der Steig – 1. Bauabschnitt“

MD II
GRZ 0.4
GFZ 0.8

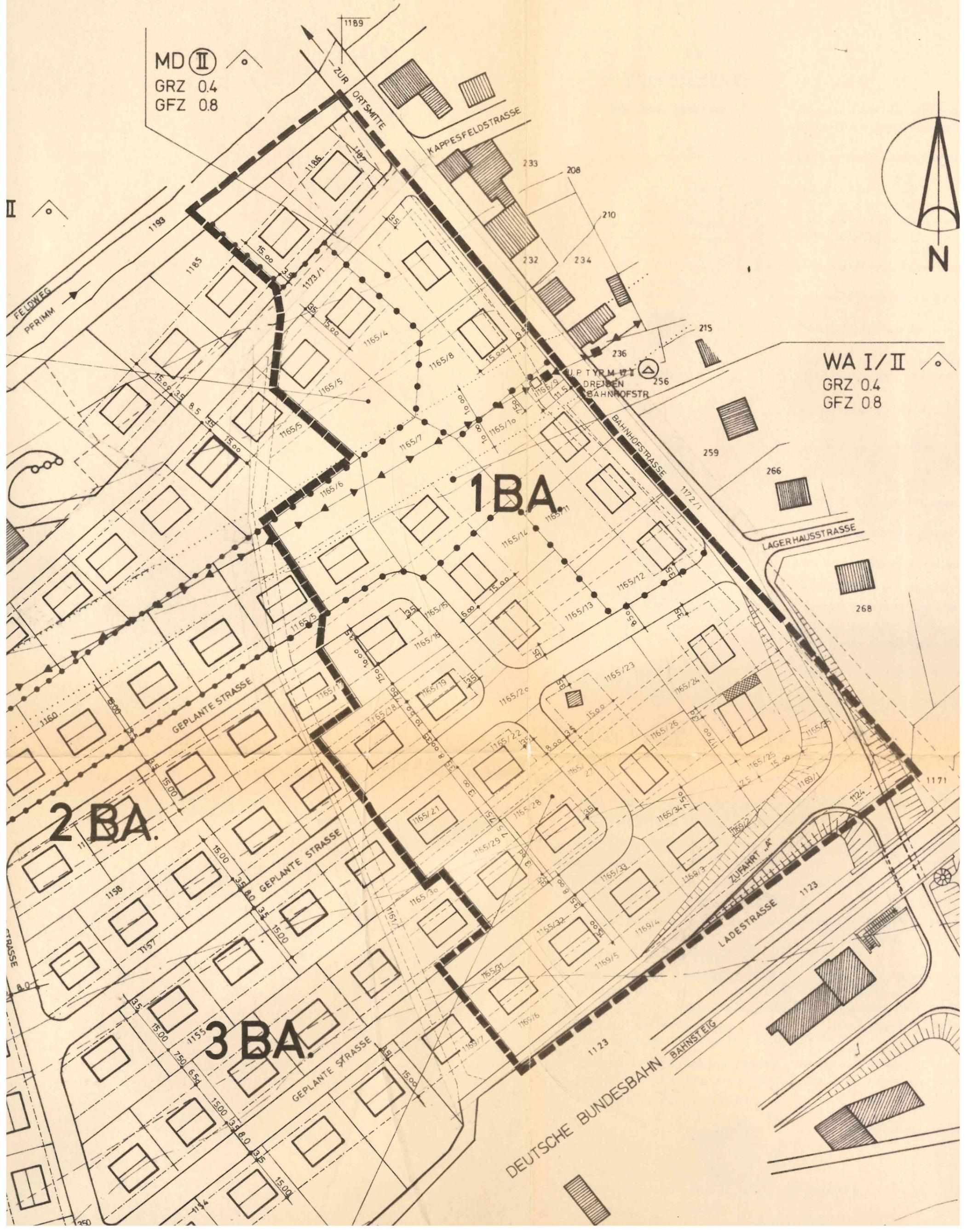


WA I/II
GRZ 0.4
GFZ 0.8

1 BA

2 BA

3 BA

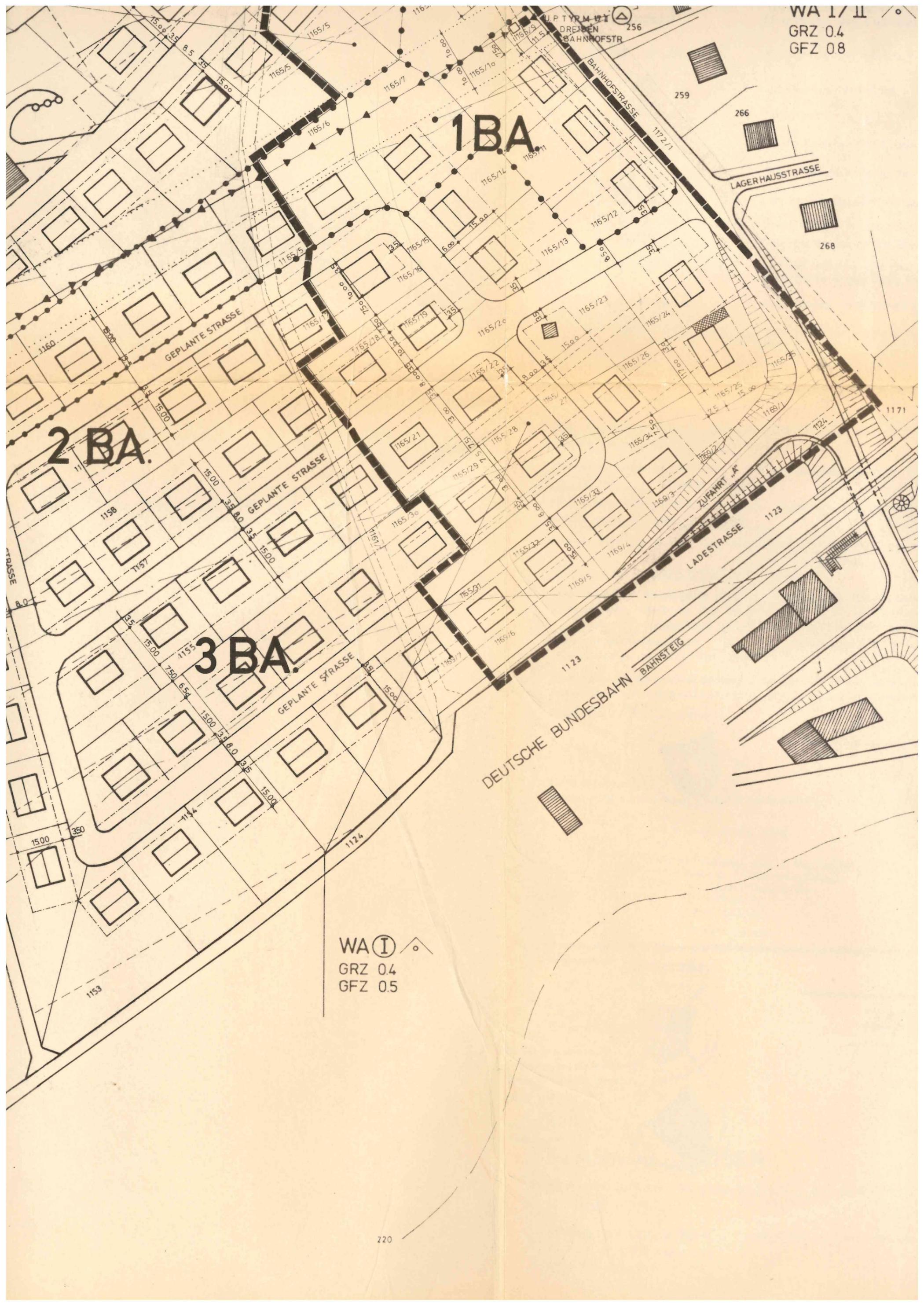


WA 1/ II
GRZ 0.4
GFZ 0.8

1 BA

2 BA

3 BA

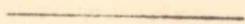


WA I
GRZ 0.4
GFZ 0.5

ZEICHENERKLÄRUNG



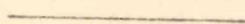
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Strassenbegrenzungslinie



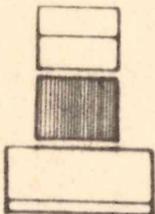
Baugrenze



Grundstücksgrenze vorhanden bzw. geplant



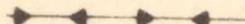
Grundstücksgrenze wegfallend



Gebäude geplant, mit Firstrichtung

Gebäude vorhanden

Öffentliche Strassenverkehrsfläche (Fahrbahn und Fußweg)



Starkstromleitung mit Schutzstreifen

WA
MD

allgemeines Wohngebiet

Dorfgebiet



Offene Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig)



Offene Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig)



Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

GRZ
GFZ

Grundflächenzahl (als Höchstgrenze unter Beachtung Geschossflächenzahl) der überbaubaren Grundstücksfläche

I / II

Zahl der Vollgeschosse / Hangtypen (als Höchstgrenze) I = Bergseite eingeschossig, II = Talseite zweigeschossig



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Umformerstation/Fläche für Versorgungseinrichtungen



GA/ST Garagen/ Stellplatz



nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 22.7.1969 beschlossen.

Der Gemeinderat hat diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am 2.12.1969 angenommen.

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung des Bebauungsplanes erfolgte am 7.4.1978

Dieser Plan lag in der Zeit vom Montag, 24.4.1978 bis einschliesslich (Wochentag)

Mittwoch den 24.5.1978 öffentlich aus.

Während der Auslegung gingen keine Bedenken und Anregungen ein, über die der Gemeinderat in seiner Sitzung am

 Beschluß gefaßt hat. Die Beschwerdeführer wurden mit Schreiben vom über das Ergebnis dieses Beschlusses in Kenntnis gesetzt.

Der Satzungsbeschluß gemäss § 10 BBauG (Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen) erfolgte durch den Gemeinderat am

15.6.1978



Der Ortsbürgermeister

Bebauungsplan „Weinkaufsäcker + Auf der Steig – 1. Bauabschnitt“ der Ortsgemeinde Dreisen

Textliche Festsetzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 Abs. 1 und 5 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Garagen, Nebengebäude, Nebenanlagen:

- 2.1 Garagen sind mindestens 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.
- 2.2 Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von 45 qm und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3. Dächer (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

3.1 Dachform

- | | |
|--------------------------------------|---------------------------|
| 1-geschossige Gebäude und Hangtypen: | Satteldach oder Walmdach |
| 2-geschossige Gebäude: | Satteldach |
| Garagen und Nebengebäude: | Flachdach oder Satteldach |

3.2 Dachneigung

- | | |
|---------------------------|---|
| Wohngebäude: | 12° - 35° |
| Garagen und Nebengebäude: | Flachdach oder Neigung in Anpassung an das Hauptgebäude |

Bei Walmdächern muß die Firstlänge mindestens $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge betragen.

3.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nicht zulässig.

3.4 Dacheindeckung

Bei der Dacheindeckung dürfen keine helle Farben und keine Wellasbestzementplatten verwendet werden, ausgenommen sind „Berliner Wellen“.

Die Eindeckung benachbarter Häuser darf nicht in störendem Kontrast zueinander stehen.

4. Sockel, Kniestöcke

- 4.1 Die Sockelhöhe darf - gemessen ab OK Straßenhöchstpunkt - 0,60 cm nicht überschreiten. Bei sowohl längs- wie quergeneigtem Gelände ist als Maß-Bezugspunkt die Mitte der jeweiligen Gebäudeseite zu wählen.
- 4.2 Kniestöcke sind bis 0,40 m Höhe zugelassen - gemessen zwischen OK Geschosdecke und OK Fusspfette.

5. Außenanstrich

Verblendungen der Außenflächen mit glasiertem Material sowie auffallende Putzmuster und grelle Farben sind nicht zulässig.

6. Stellplätze

Für jede Wohnung ist ein Stellplatz auf den Privatgrundstücken anzuordnen.

7. Einfriedungen

7.1 Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf nicht mehr als 1,0 m, die Sockelhöhe nicht mehr als 0,30 m - gemessen ab OK Fußweg - betragen.

7.2 Wenn es die Geländeneigung erfordert, sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m - gemessen ab OK Fußweg - zulässig. Eine zusätzliche Einfriedung darf darüber hinaus nicht erfolgen.

7.3 Die Verwendung von Maschendraht, Rohrgeländer oder anderen störenden Materialien ist straßenseitig nicht zulässig. Die Einfriedungen dürfen nicht in grellen oder bunten Farben verputzt oder gestrichen werden.

7.4 Die privaten Stellplätze dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden.

7.5 Vorgartenflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen.

2. Errichtung von Nebengebäuden in den Baugebieten "Weinkaufsäcker und Auf der Steig - 1. und 2. Bauabschnitt"

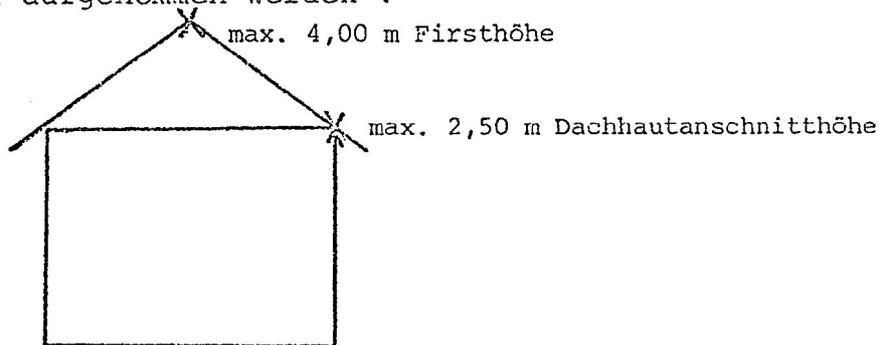
In den Baugebieten "Weinkaufsäcker und Auf der Steig - 1. und 2. Bauabschnitt" wurden wiederholt illegal Nebengebäude errichtet. Der Gemeinderat war in seiner Sitzung am 20. Januar 1984 grundsätzlich mit der Änderung der textlichen Festsetzungen Ziff 2.2 "Nebengebäude" einverstanden.

Die textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne, Ziff. 2.2, lassen Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu.

Die textlichen Festsetzungen sollen dahingehend geändert werden, daß in diesen Bauabschnitten Nebengebäude bis zu 20 m² überbaubarer Fläche unter Einhaltung der Abstände nach der LBauO errichtet werden dürfen.

Die Dachhautanschnittthöhe darf höchstens 2,50 m ab Oberkante Gelände betragen; die Firsthöhe maximal 4,00 m in Angleichung der Form und Farbe des bestehenden Hauptgebäudes.

Desweiteren soll folgende planerische Darstellung in den Bebauungsplan aufgenommen werden :



Der Gemeinderat beschloß einstimmig, den Inhalt des Punktes 2.2 der textlichen Festsetzungen zu streichen.

An die genannte Stelle tritt obige Definition mit planerischer Darstellung.