

In Ergänzung der Planzeichnung Rohrentalstrasse ist einschl. der Änderungen vom 8.9.1980 folgendes festgesetzt:

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

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977

1.1 Art der baulichen Nutzung

- a) Im Plangebiet ist allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO vorgeschrieben.
- b) Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall zulassen.

1.2 Mass der baulichen Nutzung

- a) Für die Zahl der Vollgeschosse gilt der Planeinschrieb.
- b) Bei ausreichendem Geländegefälle (Hanglagen) darf das Untergeschoss talseitig als Wohngeschoss genutzt werden.
- c) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen ausgewiesen.
- d) Die im Plan eingeschriebenen Grundflächenzahlen sind Höchstwerte.

1.3 Bauweise

- a) Als einzuhaltende Bauweise ist offene Bauweise vorgeschrieben.
- b) Die Firstrichtung ist im Plan eingeschrieben.
- c) Freistehende Garagen sind entsprechend der Flächenempfehlung anzuordnen. Garagen können auch im Hauptbaukörper als Ein- oder Anbau unter dem Hauptdach und ausserhalb der Baugrenzen errichtet werden. Ausserhalb der Baugrenzen sind jedoch die Grenzabstände nach LBO einzuhalten.

1.4 Nebenanlagen

- a) Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde ausnahmsweise zulassen. Kleintierställe werden nicht zugelassen, für Pergolen gilt der Gemeinderatsbeschluss vom 3.7.1975.
- b) Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde ausnahmsweise zulassen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

2.1 Dachform Hauptgebäude

- a) Als Dachform sind Satteldächer zulässig.
- b) Dachaufbauten sind unzulässig. Innerhalb einer Dachfläche ist kein Wechsel der Dachneigung zulässig.
- c) Anbauten dürfen im Rahmen der zulässigen Dachneigung abgewalmt werden.

2.2 Dachneigung Hauptgebäude wird durch Planeinschrieb festgelegt.

2.3 Dacheindeckung

Dacheindeckung auf Hauptgebäuden rostbraun bis anthrazit, auf Nebengebäuden nicht leuchtend weiss oder zementfarbig.

2.4 Traufgesimshöhe

- a) Die Traufgesimshöhe (Unterkante vorgehängte Rinne bzw. Unterkante Verschalung, bei eingebauter Rinne) darf höchstens 2,80 m über der festgesetzten EG-Rohfußbodenhöhe liegen.
- b) Die Oberkante des Traufgesimses (Gesimsverkleidung) darf höchstens 3,20 m über der festgesetzten EG-Rohfußbodenhöhe liegen.

2.5 Freistehende Nebengebäude und Garagen

Freistehende Nebengebäude und Garagen sind in massiver Bauweise auszuführen und mit einem Flachdach von 0-3° Dachneigung zu versehen. Aneinandergebauten Nebengebäude und Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind material- und Formgleich zu gestalten. Die Stellplatzvorflächen bei aneinandergebauten Grenzgaragen dürfen nicht durch Zäune oder andere Abtrennungen geteilt werden.

2.6 Erdverkabelung

Freileitungen sind nicht zugelassen. Starkstrom-, Licht-, Antennen- und Fernmeldeleitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu verlegen.

2.7 Einfriedigungen

Als Einfriedigungen sind im Plangebiet nur zugelassen:

- a) Frei wachsende oder geschnittene Hecken, bis 1,50 m Höhe.
- b) Knotengitternetze aus verzinktem Draht an dunklen Pfosten bis 0,90 m Höhe mit Büschen und Hecken eingepflanzt.

- c) Holzzäune aus zwei dunkel imprägnierten, horizontal laufenden Brettern, an dunkel imprägnierten Pfosten bis 0,90 m Höhe.
- d) Scherengitterzäune bis 0,90 m Höhe.

Freistehende Mauern sind nur in Ausnahmefällen zulässig und grundsätzlich genehmigungspflichtig. Gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken sind die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.

2.8 Haustürwindfänge

Haustürwindfänge, die über den Gebäudeumriss hinausragen, nicht in Verbindung mit einem Nebengebäude errichtet werden und nicht unter dem Hauptdach liegen, sind unzulässig.

2.9 Abgrabungen und Anfüllungen

Grössere Geländeänderungen sind unzulässig. Beabsichtigte Abgrabungen und Anfüllungen sind im Baugesuch darzustellen.

2.10 Antennen

Aussenantennen für Fernseh- und Rundfunkempfang sind unzulässig. Es besteht Anschlussmöglichkeit an eine Gemeinschaftsantennenanlage.

2.11 Oberirdische Behälter

Das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl oder Gas ausserhalb von Gebäuden ist unzulässig.

2.12 Wasserdruck

Druckerhöhungsanlagen sind, soweit notwendig, auf Kosten des Bauherrn zu errichten.

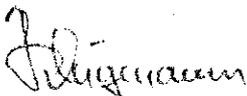
2.13 Oberflächenwasser

Ankommendes Oberflächenwasser ist abzunehmen.

Spaichingen, den 4.10.1978

nach Änderung der Satzung

ergänzt: 8.9.1980



Klugmann