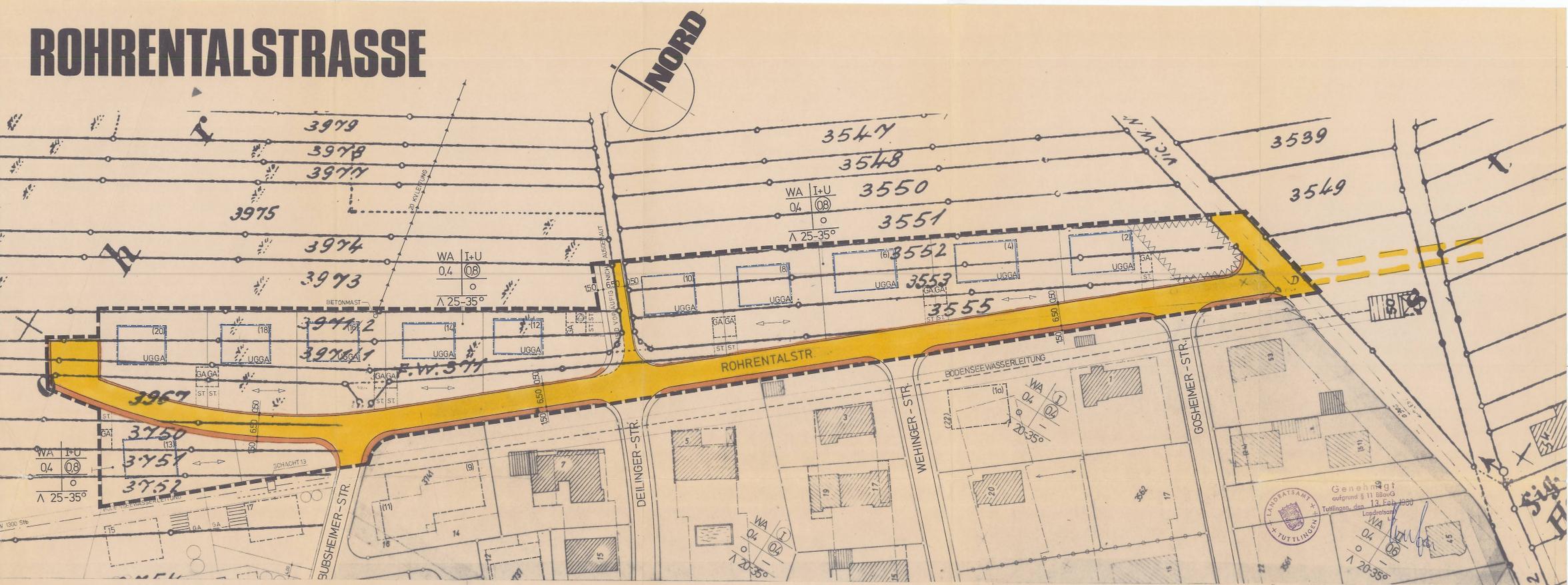


ROHRENTALSTRASSE



BEDEUTUNG DER PLANZEICHNUNG ROHRENTALSTRASSE WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:

PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 1 (1) BauVO)
 a) Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 15.5.1977

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 1) In Plangebiet ist allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauVO vorgeschrieben.
 2) Ausnahmen nach § 4 (2) BauVO kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall zulassen.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 1) Die Zahl der Vollgeschosse gilt der Pläneinschrieb.
 2) Bei ausreichenden Geländehöhen (Übergängen) darf das Untergeschoss teilweise als Wohngeschoss genutzt werden.
 3) Die überbauten Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen ausgewiesen.
 4) Die in Plan eingeschriebenen Grundstücksflächen sind Höchstwerte.
 5) Die in Plan eingeschriebenen Geschossflächenzahlen sind Höchstwerte.

BAUWEISE
 1) Als einzuhaltende Bauweise ist offene Bauweise vorgeschrieben.
 2) Die Firstrichtung ist in Plan eingeschrieben.
 3) Freistehende Garagen sind entsprechend der Flächenempfehlung anzufertigen. 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.

NEBENANLAGEN
 1) Nebenanlagen nach § 14 (1) BauVO kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde ausnahmsweise zulassen. Kleinierställe werden nicht zugelassen, für Pergolen gilt der Gemeinderatsbeschluss vom 27.1.1977.
 2) Nebenanlagen nach § 14 (2) BauVO kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde ausnahmsweise zulassen.

BAUKONSTRUKTIONELLE FESTSETZUNGEN (§ 14 LBO)

DACHFORM UND DACHNEIGUNG
 1) Als Dachform sind Satteldächer zulässig.
 2) Flachdächer sind unzulässig, innerhalb einer Dachfläche ist kein Wechsel der Dachneigung zulässig.
 3) Anbauten dürfen in Höhen der zulässigen Dachneigung abgeleitet werden.

BAUGRENZEN UND ABSTÄNDE wird durch Bauplanbeschrieb festgelegt.

ERLEUCHTUNG
 1) Beleuchtungsanlagen auf Hauptgebäuden nachstrahlend bis anlässlich, auf Nebenbauten nicht leuchtend weiss oder gelblich.
 2) Beleuchtungsanlagen sind nicht zulässig.

2.5 WINKELBAUEN
 Bei Winkelbauten sind folgende Forderungen einzuhalten:
 a) Die Breite B des Anbaus darf höchstens 2/5 der Breite B des Hauptbaukörpers betragen.
 b) Die Länge L (oder L 1 + L 2) darf höchstens 2/5 der Länge L des Hauptbaukörpers betragen. Bei abwechselndem Anbau und umlaufender Traufe sind Ausnahmen möglich.

2.6 FREISTEHENDE NEBENGEBAUDE UND GARAGEN
 Freistehende Nebengebäude und Garagen sind in massiver Bauweise auszuführen und mit einer Flachdach von 0-10° Dachneigung zu versehen. Anlehnende Nebengebäude und Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind material- und formgleich zu gestalten. Die Stallplatzvorflächen bei anlehnenden Nebengebäuden dürfen nicht durch Zäune oder andere Abtrennungen geteilt werden.

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

2.8 ZIEMERLEITUNGEN
 Als Einfriedigungen sind im Plangebiet nur zugelassen:
 a) Frei stehende oder geschnittene Hecken, bis 1,50 m Höhe.
 b) Knotenmittelnetze aus verzinktem Draht an dunklen Pfosten bis 0,90 m Höhe mit Büschen und Hecken einpflanzen.
 c) Holzstämme aus zwei dunkel imprägnierten, horizontal laufenden Brettern, an dunkel imprägnierten Pfosten bis 0,90 m Höhe.
 d) Scherenschnittmauern 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.

2.9 HAUSTÜRLEITUNGEN
 Haustürleitungen, die über den Gebäudemass hinausragen, nicht in Verbindung mit einem Nebengebäude errichtet werden und nicht unter dem Hauptdach liegen, sind unzulässig.

2.10 ANFÜLLUNGEN UND ANPFLANZUNGEN
 Grössere Geländeveränderungen sind unzulässig. Beschichtete Überbauten und Anpflanzungen sind im Baugesuch darzustellen.

2.11 ANTENNE
 Ausseranlagen für Fernseh- und Rundfunkempfang sind unzulässig. Es besteht Anschlussmöglichkeit an eine Gemeinschaftsantennenanlage.

2.12 OBERIRIDISCHE SCHÜTZER
 Das Aufstellen oberirdischer Schützer für Öl oder Gas ausserhalb von Gebäuden ist unzulässig.

2.13 WASSERLEITUNGEN
 Druckwasserleitungen sind, soweit notwendig, auf Kosten der Bauherren zu errichten.

2.14 OBERFLÄCHENWASSER Ankommen Oberflächenwasser ist abzunehmen.

ZEICHENERKLÄRUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet
I+U	Zahl der Vollgeschosse
0.4	Grundflächenzahl
0.8	Geschossflächenzahl
Λ 25-30°	offene Bauweise
UGGA	Dachneigung
GA	Untergeschosszone (Einbaufähigkeit)
ST	Flächenempfehlung f. freistehende Garagen
ST	Flächenempfehlung für Stellplätze
ST	nicht überbauter Schutzbereich
ST	Sicherheitsstreifen
ST	Fahrbahn
ST	Garage
ST	Festsetzung
ST	Informationsplan
ST	Gelände bepflanzung (Pflanzenempfehlung)
(18)	Haumauer
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
---	Fläche der Nutzungsschablone
---	Grundfläche
---	Zahl der Vollgeschosse
---	Grundflächenzahl
---	Geschossflächenzahl
---	offene Bauweise
---	Dachneigung
---	Untergeschosszone
---	Flächenempfehlung f. freistehende Garagen
---	Flächenempfehlung für Stellplätze
---	nicht überbauter Schutzbereich
---	Sicherheitsstreifen
---	Fahrbahn
---	Garage
---	Festsetzung
---	Informationsplan
---	Gelände bepflanzung (Pflanzenempfehlung)
---	Haumauer
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
---	Fläche der Nutzungsschablone
---	Grundfläche
---	Zahl der Vollgeschosse
---	Grundflächenzahl
---	Geschossflächenzahl
---	offene Bauweise
---	Dachneigung
---	Untergeschosszone
---	Flächenempfehlung f. freistehende Garagen
---	Flächenempfehlung für Stellplätze
---	nicht überbauter Schutzbereich
---	Sicherheitsstreifen
---	Fahrbahn
---	Garage
---	Festsetzung
---	Informationsplan
---	Gelände bepflanzung (Pflanzenempfehlung)
---	Haumauer
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
---	Fläche der Nutzungsschablone
---	Grundfläche
---	Zahl der Vollgeschosse
---	Grundflächenzahl
---	Geschossflächenzahl
---	offene Bauweise
---	Dachneigung
---	Untergeschosszone
---	Flächenempfehlung f. freistehende Garagen
---	Flächenempfehlung für Stellplätze
---	nicht überbauter Schutzbereich
---	Sicherheitsstreifen
---	Fahrbahn
---	Garage
---	Festsetzung
---	Informationsplan
---	Gelände bepflanzung (Pflanzenempfehlung)
---	Haumauer
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
---	Fläche der Nutzungsschablone
---	Grundfläche
---	Zahl der Vollgeschosse
---	Grundflächenzahl
---	Geschossflächenzahl
---	offene Bauweise
---	Dachneigung
---	Untergeschosszone
---	Flächenempfehlung f. freistehende Garagen
---	Flächenempfehlung für Stellplätze
---	nicht überbauter Schutzbereich
---	Sicherheitsstreifen
---	Fahrbahn
---	Garage
---	Festsetzung
---	Informationsplan
---	Gelände bepflanzung (Pflanzenempfehlung)
---	Haumauer
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
---	Fläche der Nutzungsschablone
---	Grundfläche
---	Zahl der Vollgeschosse
---	Grundflächenzahl
---	Geschossflächenzahl
---	offene Bauweise
---	Dachneigung
---	Untergeschosszone
---	Flächenempfehlung f. freistehende Garagen
---	Flächenempfehlung für Stellplätze
---	nicht überbauter Schutzbereich
---	Sicherheitsstreifen
---	Fahrbahn
---	Garage
---	Festsetzung
---	Informationsplan
---	Gelände bepflanzung (Pflanzenempfehlung)
---	Haumauer
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
---	Fläche der Nutzungsschablone
---	Grundfläche
---	Zahl der Vollgeschosse
---	Grundflächenzahl
---	Geschossflächenzahl
---	offene Bauweise
---	Dachneigung
---	Untergeschosszone
---	Flächenempfehlung f. freistehende Garagen
---	Flächenempfehlung für Stellplätze
---	nicht überbauter Schutzbereich
---	Sicherheitsstreifen
---	Fahrbahn
---	Garage
---	Festsetzung
---	Informationsplan
---	Gelände bepflanzung (Pflanzenempfehlung)
---	Haumauer
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
---	Fläche der Nutzungsschablone
---	Grundfläche
---	Zahl der Vollgeschosse
---	Grundflächenzahl
---	Geschossflächenzahl
---	offene Bauweise
---	Dachneigung
---	Untergeschosszone
---	Flächenempfehlung f. freistehende Garagen
---	Flächenempfehlung für Stellplätze
---	nicht überbauter Schutzbereich
---	Sicherheitsstreifen
---	Fahrbahn
---	Garage
---	Festsetzung
---	Informationsplan
---	Gelände bepflanzung (Pflanzenempfehlung)
---	Haumauer
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
---	Fläche der Nutzungsschablone
---	Grundfläche
---	Zahl der Vollgeschosse
---	Grundflächenzahl
---	Geschossflächenzahl
---	offene Bauweise
---	Dachneigung
---	Untergeschosszone
---	Flächenempfehlung f. freistehende Garagen
---	Flächenempfehlung für Stellplätze
---	nicht überbauter Schutzbereich
---	Sicherheitsstreifen
---	Fahrbahn
---	Garage
---	Festsetzung
---	Informationsplan
---	Gelände bepflanzung (Pflanzenempfehlung)
---	Haumauer
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
---	Fläche der Nutzungsschablone
---	Grundfläche
---	Zahl der Vollgeschosse
---	Grundflächenzahl
---	Geschossflächenzahl
---	offene Bauweise
---	Dachneigung
---	Untergeschosszone
---	Flächenempfehlung f. freistehende Garagen
---	Flächenempfehlung für Stellplätze
---	nicht überbauter Schutzbereich
---	Sicherheitsstreifen
---	Fahrbahn
---	Garage
---	Festsetzung
---	Informationsplan
---	Gelände bepflanzung (Pflanzenempfehlung)
---	Haumauer
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
---	Fläche der Nutzungsschablone
---	Grundfläche
---	Zahl der Vollgeschosse
---	Grundflächenzahl
---	Geschossflächenzahl
---	offene Bauweise
---	Dachneigung
---	Untergeschosszone
---	Flächenempfehlung f. freistehende Garagen
---	Flächenempfehlung für Stellplätze
---	nicht überbauter Schutzbereich
---	Sicherheitsstreifen
---	Fahrbahn
---	Garage
---	Festsetzung
---	Informationsplan
---	Gelände bepflanzung (Pflanzenempfehlung)
---	Haumauer
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
---	Fläche der Nutzungsschablone
---	Grundfläche
---	Zahl der Vollgeschosse
---	Grundflächenzahl
---	Geschossflächenzahl
---	offene Bauweise
---	Dachneigung
---	Untergeschosszone
---	Flächenempfehlung f. freistehende Garagen
---	Flächenempfehlung für Stellplätze
---	nicht überbauter Schutzbereich
---	Sicherheitsstreifen
---	Fahrbahn
---	Garage
---	Festsetzung
---	Informationsplan
---	Gelände bepflanzung (Pflanzenempfehlung)
---	Haumauer
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
---	Fläche der Nutzungsschablone
---	Grundfläche
---	Zahl der Vollgeschosse
---	Grundflächenzahl
---	Geschossflächenzahl
---	offene Bauweise
---	Dachneigung
---	Untergeschosszone
---	Flächenempfehlung f. freistehende Garagen
---	Flächenempfehlung für Stellplätze
---	nicht überbauter Schutzbereich
---	Sicherheitsstreifen
---	Fahrbahn
---	Garage
---	Festsetzung
---	Informationsplan
---	Gelände bepflanzung (Pflanzenempfehlung)
---	Haumauer
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
---	Fläche der Nutzungsschablone
---	Grundfläche
---	Zahl der Vollgeschosse
---	Grundflächenzahl
---	Geschossflächenzahl
---	offene Bauweise
---	Dachneigung
---	Untergeschosszone
---	Flächenempfehlung f. freistehende Garagen
---	Flächenempfehlung für Stellplätze
---	nicht überbauter Schutzbereich
---	Sicherheitsstreifen
---	Fahrbahn
---	Garage
---	Festsetzung
---	Informationsplan
---	Gelände bepflanzung (Pflanzenempfehlung)
---	Haumauer
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
---	Fläche der Nutzungsschablone
---	Grundfläche
---	Zahl der Vollgeschosse
---	Grundflächenzahl
---	Geschossflächenzahl
---	offene Bauweise
---	Dachneigung
---	Untergeschosszone
---	Flächenempfehlung f. freistehende Garagen
---	Flächenempfehlung für Stellplätze
---	nicht überbauter Schutzbereich
---	Sicherheitsstreifen
---	Fahrbahn
---	Garage
---	Festsetzung
---	Informationsplan
---	Gelände bepflanzung (Pflanzenempfehlung)
---	Haumauer
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
---	Fläche der Nutzungsschablone
---	Grundfläche
---	Zahl der Vollgeschosse
---	Grundflächenzahl
---	Geschossflächenzahl
---	offene Bauweise
---	Dachneigung
---	Untergeschosszone
---	Flächenempfehlung f. freistehende Garagen
---	Flächenempfehlung für Stellplätze
---	nicht überbauter Schutzbereich
---	Sicherheitsstreifen
---	Fahrbahn
---	Garage
---	Festsetzung
---	Informationsplan
---	Gelände bepflanzung (Pflanzenempfehlung)
---	Haumauer
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
---	Fläche der Nutzungsschablone
---	Grundfläche
---	Zahl der Vollgeschosse
---	Grundflächenzahl
---	Geschossflächenzahl
---	offene Bauweise
---	Dachneigung
---	Untergeschosszone
---	Flächenempfehlung f. freistehende Garagen
---	Flächenempfehlung für Stellplätze
---	nicht überbauter Schutzbereich
---	Sicherheitsstreifen
---	Fahrbahn
---	Garage
---	Festsetzung
---	Informationsplan
---	Gelände bepflanzung (Pflanzenempfehlung)
---	Haumauer
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
---	Fläche der Nutzungsschablone
---	Grundfläche
---	Zahl der Vollgeschosse
---	Grundflächenzahl
---	Geschossflächenzahl
---	offene Bauweise
---	Dachneigung
---	Untergeschosszone
---	Flächenempfehlung f. freistehende Garagen
---	Flächenempfehlung für Stellplätze
---	nicht überbauter Schutzbereich
---	Sicherheitsstreifen
---	Fahrbahn
---	Garage
---	Festsetzung
---	Informationsplan
---	Gelände bepflanzung (Pflanzenempfehlung)
---	Haumauer
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
---	Fläche der Nutzungsschablone
---	Grundfläche
---	Zahl der Vollgeschosse
---	Grundflächenzahl
---	Geschossflächenzahl
---	offene Bauweise
---	Dachneigung
---	Untergeschosszone
---	Flächenempfehlung f. freistehende Garagen
---	Flächenempfehlung für Stellplätze
---	nicht überbauter Schutzbereich
---	Sicherheitsstreifen
---	Fahrbahn
---	Garage
---	Festsetzung
---	Informationsplan
---	Gelände bepflanzung (Pflanzenempfehlung)
---	Haumauer
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
---	Fläche der Nutzungsschablone
---	Grundfläche
---	Zahl der Vollgeschosse
---	Grundflächenzahl
---	Geschossflächenzahl
---	offene Bauweise
---	Dachneigung
---	Untergeschosszone
---	Flächenempfehlung f. freistehende Garagen
---	Flächenempfehlung für Stellplätze
---	nicht überbauter Schutzbereich
---	Sicherheitsstreifen
---	Fahrbahn
---	Garage
---	Festsetzung
---	Informationsplan
---	Gelände bepflanzung (Pflanzenempfehlung)
---	Haumauer
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
---	Fläche der Nutzungsschablone
---	Grundfläche
---	Zahl der Vollgeschosse
---	Grundflächenzahl
---	Geschossflächenzahl
---	offene Bauweise
---	Dachneigung
---	Untergeschosszone
---	Flächenempfehlung f. freistehende Garagen
---	Flächenempfehlung für Stellplätze
---	nicht überbauter Schutzbereich
---	Sicherheitsstreifen
---	Fahrbahn
---	Garage
---	Festsetzung
---	Informationsplan
---	Gelände bepflanzung (Pflanzenempfehlung)
---	Haumauer
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
---	Fläche der Nutzungsschablone
---	Grundfläche
---	Zahl der Vollgeschosse
---	Grundflächenzahl
---	Geschossflächenzahl
---	offene Bauweise
---	Dachneigung
---	Untergeschosszone
---	Flächenempfehlung f. freistehende Garagen
---	Flächenempfehlung für Stellplätze
---	nicht überbauter Schutzbereich
---	Sicherheitsstreifen
---	Fahrbahn
---	Garage
---	Festsetzung
---	Informationsplan
---	Gelände bepflanzung (Pflanzenempfehlung)
---	Haumauer
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
---	Fläche der Nutzungsschablone
---	Grundfläche
---	Zahl der Vollgeschosse
---	Grundflächenzahl
---	Geschossflächenzahl
---	offene Bauweise
---	Dachneigung
---	Untergeschosszone
---	Flächenempfe