

8. FESTSETZUNGEN

8.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet festgesetzt.

Die Festsetzung eines Mischgebietes am Südrand des Bebauungsplanes war erforderlich, um den hier über die Talaue hinweg angrenzenden gewerblich genutzten Bauflächen, wegen der Immissionsbelastungen, Rechnung zu tragen.

Im Allgemeinen Wohngebiet sollen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Im Mischgebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Ställe für Kleintierhaltung ebenfalls nicht Bestandteil der Planung.

8.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Unter Beachtung der gewünschten offenen Bauweise wurden nach rechnerischer Wertung der zukünftigen Grundstücksgrößen Grundflächenzahlen von 0,3 - 0,4 und Geschossflächenzahlen von 0,5 - 0,7 ermittelt und festgesetzt.

Überwiegend sind zwei Vollgeschosse zulässig.

Am Westrand, im Bereich der mäßiger geneigten Hangzonen, wurde zur Sicherung eines harmonischeren Übergangs zur freien Landschaft nur noch ein Vollgeschoss zugelassen.

Zusätzlich zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wurde die max. Trauf- und Firsthöhe, bezogen auf das natürliche Gelände, festgelegt.

8.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Als Bauweisen wurden die offene Bauweise und die offene Bauweise, in der nur Einzelhäuser zulässig sind, festgelegt. Dieser Festlegung liegt zugrunde, ein gut durchgrüntes Baugebiet zu erhalten, das durch keine grösseren zusammenhängenden Gebäudekomplexe negativ geprägt werden könnte.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Flächen für Garagen bestimmt. Die laut Gestaltungsplan beabsichtigte Staffelung ist dabei aufgegriffen.

Bis auf zwei Bereiche am nördlichen Ende des Baugebietes ist auf die Festsetzung von Baukörperstellungen verzichtet worden. Hier soll durch die Querstellung der Baukörper zur Strassenachse das Baugebietsende dokumentiert werden.