



Marktgemeinde
Hagenbrunn

*Entwicklungsziele gem. örtlichen
Raumordnungsprogramm
und
Bebauungsvorschriften
der*

Marktgemeinde Hagenbrunn

(inkl. Legende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan)

Aktuelle Fassung per 29.12.2022

A. Bebauungsvorschriften

Rechtskräftige Fassung

mit Stand der am 06.07.2022 beschlossenen 19. Änderung des Bebauungsplans

Die geltenden Bebauungsvorschriften stammen aus dem Jahr 1998 und wurden zwischenzeitlich mit den Beschlüssen des Gemeinderats vom 15.03.2000, 11.03.2002, 11.05.2005, 26.02.2007, 29.06.2009, 12.07.2010, 24.09.2012, 08.10.2014, 28.03.2019, 12.11.2020 und 06.07.2022 abgeändert.

Teil I - ALLGEMEINER TEIL

1 Mindestmaße von Bauplätzen:

- 1.1 Das Ausmaß von neugeschaffenen Bauplätzen darf 500 m² nicht unterschreiten.
- 1.2 Eine Ausnahme für die Bestimmungen gemäß 1.1 gilt für Grundstücke, für die die geschlossene Bauweise festgelegt ist. Für diese hat die Grundstücksgröße mindestens 250 m² zu betragen.

2 Anordnung von Nebengebäuden im Wohnbauland:

- 2.1 Auf den Grundstücken Grstnr. 2076, 2080, 2082/1, 2082/2, 2086, 2089, 2093, 2096, 2099/1, 2103/2, 2105/1, 2105/4, 2112/2, 2112/4, 2113, 2117, 2118, 2122, 2123, 2129/2, 2129/3, 2132, 2135, 2136, 2139, 2140, 2147/3, 2147/4, 2147/6, 2156/2, 2156/3, 2156/5, 2159/1, 2159/2, und 2160/1, KG Hagenbrunn müssen Nebengebäude einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie aufweisen. Für diese Grundstücke ist im Bebauungsplan die Signatur „#“ hinter der Angabe des Bauwuchs von 10m festgelegt.“

3 Transportable Anlagen:

- 3.1 Die Aufstellung von zwei oder mehr Wohnwägen oder Wohnmobilen pro Bauplatz ist im gesamten Bauland unzulässig.
- 3.2 Die Aufstellung von Mobilheimen im Sinne von Nebengebäuden ist im Wohnbauland verboten.
- 3.3 Die Aufstellung von Containern und sonstigen transportablen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht (ausgenommen 1 Wohnwagen je Bauplatz), ist im Bauland-Wohngebiet unzulässig. Ausgenommen davon sind zeitlich begrenzte Baustelleneinrichtungen.

4 Gestaltung von Einfriedungen im Wohnbauland:

- 4.1 Die Einfriedung von Bauplätzen in offener und gekuppelter Bebauungsweise darf an oder gegen Straßenfluchtlinien eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten (gemessen vom von der Baubehörde festgelegten Niveau).
- 4.2 Die Sockelhöhe der Einfriedungen darf 50 cm nicht überschreiten.
- 4.3 Einfriedungen aus Maschendrahtgitter (Rollgitter) entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind unzulässig.
- 4.4 Die Zufahrt zu Abstellflächen vor Garagen ist gegen das öffentliche Gut offenzuhalten. Ausnahmen davon sind durch den Einbau eines ferngesteuerten automatischen Tores möglich.
- 4.5 Die Breite von Einfahrten zu Grundstücken im Bauland Wohngebiet ist auf 3,5m beschränkt.
- 4.6 Die Breite von Einfahrten zu Grundstücken im Bauland Agrargebiet ist für betriebliche Nutzungen auf 5m beschränkt, für Wohnnutzungen auf 3,5m.

5 Werbeanlagen:

- 5.1 Die Errichtung von Plakatwänden ist im Wohnbauland unzulässig. Gewerbeschilder und Betriebsankündigungen sind davon nicht betroffen.
- 5.2 Das Anbringen von Reklameschriften auf Dächern und Hauswänden im Wohnbauland bedarf der baubehördlichen Genehmigung.

6 Harmonische Gestaltung der Bauwerke im Wohnbauland:

- 6.1 Nebengebäude (z.B. Kleingaragen) sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild dem Baukörper des Hauptgebäudes anzupassen.
- 6.2 Eine leuchtende Farbgestaltung der Fassaden ist im Wohnbauland als nicht harmonisch im Sinne des §56 der NÖ Bauordnung zu beurteilen. Um die harmonische Einfügung in die Umgebung sicherzustellen, ist daher die vorhin erwähnte Farbgestaltung unzulässig.
- 6.3 Zur harmonischen Gestaltung des Ortsbildes müssen Strom- und Telefonleitungen verkabelt werden.
- 6.4 Die Errichtung von Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 1,50m ist nicht gestattet.

7 Änderung der Höhenlage des Geländes:

- 7.1 Natürliche Geländeformen sind, abgesehen von den im folgenden angeführten Ausnahmen (Aufschüttungen), zu erhalten.
- 7.2 Aufschüttungen im Bereich von Hanggrundstücken sind bis zu einer halben Geschoßhöhe sowie einer Böschungsneigung der Aufschüttung von maximal 45 Grad gestattet.
- 7.3 Eine Terrassierung des Geländes zur Gestaltung einer Freifläche ist zulässig, dabei ist jedoch die natürlich gegebene Höhendifferenz zwischen Ober- und Unterkante des Hanges beizubehalten.

8 Schallschutz:

- 8.1 Die Außenbauteile von Neu- Zu- und Umbauten auf den Grundstücken Grstnr. 619/1, 619/2, 619/3, 620/1, 620/2, 623/1, 623/2, 627/1, 627/2, 627/3, 627/4, 627/5, 627/6, 627/7, 627/8, 632/1, 632/2, 632/3, 632/4, 635/1, 635/2, 635/3, 635/4, 1252/1, 1252/2 und 1252/3, KG Flandorf müssen eine erhöhte Schallschutzwirkung aufweisen.

9 Gestaltung der Freiflächen:

- 9.1 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Freiflächen (großes F in weißem Kreis), sind gärtnerisch zu gestalten.

10 Stellplätze:

- 10.1 Die regelmäßige Verwendung von Grundstücken oder Grundstücksteilen als Stellplätze für Fahrzeuge ohne aufrechte Zulassung (gemäß §§ 37 bis 39 Kraftfahrgesetz) oder Anhänger ist im Bauland außerhalb von Gebäuden nicht gestattet. Ausgenommen davon sind befestigte Flächen (undurchlässig und Entwässerungskonzept) im Bauland Betriebsgebiet und Bauland Industriegebiet.
- 10.2 Bei Errichtung oder Erweiterung von Wohngebäuden sind pro Wohneinheit mindestens 2 Abstellplätze für PKW auf Eigengrund vorzusehen.
- 10.3 Im Bauland Betriebsgebiet sowie im Bauland Industriegebiet sind je Betrieb pro begonnenen 3 Arbeitsplätzen mindestens 1 Abstellplatz für PKW auf Eigengrund vorzusehen.

Teil II - ALTORTGEBIET (zusätzlich zu den allgemeinen Bestimmungen)

Der Geltungsbereich entspricht der im Bebauungsplan ausgewiesenen Zone (Signatur A in weißem Kreis und Umrandung des Gebietes durch stark geränderte Kreise in Abständen)

1. Im Altortgebiet ist die Errichtung von Tankstellen verboten.
2. Entlang der Straßenfront ist die Errichtung von Flachdächern verboten.
3. Die der Bautradition entsprechende Struktur ist zu erhalten. Dies gilt insbesondere für die Ausführungen des Dachkörpers, der Gebäudeöffnungen sowie der Färbelung der Fassade.
4. Die Sockelhöhe darf bei Neu- Zu- und Umbauten im Altortgebiet maximal 50cm vom angrenzenden Bestand abweichen.
5. Der Gemeinderat bestellt einen Gestaltungsbeirat für Bauvorhaben im Altortgebiet. Der Gestaltungsbeirat besteht aus zwei ArchitektInnen sowie der Baubehörde.

Für Neu- Zu- und Umbauten gemäß §14 NÖ-BO 2014 sowie für anzeigepflichtige Vorhaben gemäß der §§15 und 16 NÖ-BO 2014 sind die Bauvorhaben bei Bedarf durch den Gestaltungsbeirat zu bewerten.

Mitglieder des Beirats sind in allen Phasen des Verfahrens hinzuzuziehen. So die Bebauungsbestimmungen des Altortgebietes unzweifelhaft erfüllt sind, kann auf eine ausführliche Befassung durch den Gestaltungsbeirat verzichtet werden.

B. Örtliches Raumordnungsprogramm

ENTWICKLUNGSZIELE (KONSOLIDIERT)

Der vollständige und konsolidierte Wortlaut der Entwicklungsziele, welche im Gemeindeamt der Marktgemeinde Hagenbrunn zur Einsicht aufliegt, lautet wie folgt:

§ 1 Gemäß den §§ 13 bis 21 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 LGBL. 8000-11, wird hiermit das örtliche Raumordnungsprogramm für das Gemeindegebiet von Hagenbrunn erlassen.

§ 2 Ziele der örtlichen Raumordnung sind:

1. Funktion der Gemeinde im größeren Raum

- ❖ Sicherung der Funktion der Gemeinde als Wohn-; Betriebs- und Agrarstandort

2. *Naturraum und Umwelt*

- ❖ Sicherung und Verbesserung des Erholungswertes der Landschaft
- ❖ Schutz und Erhalt der naturräumlichen Ausstattung, insbesondere der Waldflächen
- ❖ Erhaltung der vielfältigen Landschaftsstruktur am Veigl- und Veitsberg
- ❖ Sicherung günstiger Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft, insbesondere Acker- und Weinbau
- ❖ Strukturanreicherung im Bereich der ausgeräumten Agrarlandschaft
- ❖ Sicherung der Qualität von Grundwasser und Oberflächengewässern

3. *Bevölkerung, Besiedelung und Bebauung*

- ❖ Sicherstellung einer geordneten Siedlungstätigkeit innerhalb der Baulandgrenzen und Verhinderung weiterer Zersiedelung
- ❖ Konzentration der baulichen Entwicklung im Nahbereich der Ortszentren Hagenbrunn und Flandorf
- ❖ Förderung des verdichteten Wohnbaus und Erhöhung der bestehenden Nettowohndichte (14,72 Ew/ha)
- ❖ Keine weitere Erhöhung des Anteils an Zweitwohnsitzern
- ❖ Sicherung der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, insbesondere für die nicht mobile Bevölkerung
- ❖ Verbesserung von Orts- und Landschaftsbild
- ❖ Vermeiden von Nutzungskonflikten
- ❖ Erhaltung des Ortscharakters in den alten Ortskernen von Hagenbrunn und Flandorf
- ❖ Sicherung einer geordneten Entwicklung im Industriegebiet

4. *Wirtschaft*

- ❖ Verbesserung des Angebotes an Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, insbesondere in den Ortszentren

- ❖ Sicherung der bestehenden Betriebsstandorte sowie verfügbarer Grundstücke im Industriegebiet
- ❖ Förderung der Ansiedlung von umweltfreundlichen Betrieben mit hoher Wertschöpfung
- ❖ Steigerung des Arbeitsplatzangebotes innerhalb der Gemeinde, vor allem für die ortsansässige Bevölkerung
- ❖ Förderung des Ausflugs- und Naherholungsverkehrs in der Gemeinde

5. Kultur, Sport und Erholung

- ❖ Ausbau bzw. Vergrößerung des Angebotes an kulturellen und sportlichen Freizeit- und Erholungseinrichtungen
- ❖ Förderung von kulturellen und sportlichen Veranstaltungen

6. Verkehr und technische Infrastruktur

- ❖ Reduzierung des motorisierten Individualverkehrsaufkommens im Ortsgebiet von Hagenbrunn, insbesondere des überörtlichen Verkehrsaufkommens sowie des Schwerverkehrs
- ❖ Förderung des öffentlichen Verkehrs, besonders im Hinblick auf die Erreichbarkeit der Bundeshauptstadt
- ❖ Ausbau des Rad- und Wanderwegenetzes
- ❖ Ausgestaltung der Verkehrsflächen
- ❖ Entschärfung von Gefahrenstellen
- ❖ Sicherung einer ausreichenden Wasserversorgung
- ❖ Sicherstellung einer flächendeckenden, fachgerechten Entsorgung der Abwässer

7. Soziale Infrastruktur

- ❖ Sicherung der notwendigen Bildungs- und Erziehungseinrichtungen sowie der ärztlichen Versorgung

§ 3 Die Widmung bzw. Nutzung der einzelnen Grundflächen des in § 1 genannten Gemeindegebietes, welche in der vom Architekt Mag. Arch. Ing. G. Pigal unter Pz. 6666-02/98 verfassten, bezughabenden Plandarstellung vorgesehen ist, wird hiermit im

Sinne der in § 1 genannten Gesetzesbestimmungen festgelegt, bzw. wo es sich um überörtliche Planungen handelt, kenntlich gemacht.

§ 4 Die in § 3 angeführte Plandarstellung, welche aus 2 Blatt (Flächenwidmungsplan) und 1 Blatt (Legende) also aus insgesamt 3 Blättern besteht und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 5 Als weitere Maßnahmen der örtlichen Raumordnung werden festgelegt:

1. Naturraum und Umwelt

- ❖ Erhaltung des Waldbestandes sowie der schützenswerten Landschaftselemente
- ❖ Erhaltung wertvoller Biotope durch Pflege und gegebenenfalls durch entsprechende Widmung
- ❖ Vermeiden weiterer Strukturbereinigungen in der Landschaft und Anreicherung mit extensiv genutzten Flächen (Biotopverbundsystem, Gehölzstrukturen entlang von Straßen und Gewässerläufen, etc.), vor allem in der Agrarlandschaft
- ❖ Einsatz extensiver, umweltschonender Wirtschaftsweisen, v.a. zur Verhinderung von Bodenerosion und Verbesserung des Wasserrückhalts
- ❖ Gestaltungsmaßnahmen und Strukturanreicherung im Sinne des Landschaftskonzeptes

2. Bevölkerung, Besiedlung und Bebauung

- ❖ Keine größeren Baulandausweisungen im Landschaftsschutzgebiet
- ❖ Ausarbeitung eines Bebauungsplanes und Festlegung von Bebauungsrichtlinien mit dem Ziel der Verbesserung von Orts- und Landschaftsbild
- ❖ Sicherung ausreichender Baulandreserven für die ortsansässige und zuwanderungswillige Bevölkerung durch entsprechende Widmung
- ❖ Periodische Kontrolle der Bautätigkeit auf Übereinstimmung mit dem örtlichen Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan)
- ❖ Berücksichtigung der traditionellen und ortsüblichen Elemente der Bebauung im Rahmen der Bewilligung von Bauvorhaben
- ❖ Vermeiden von Nutzungskonflikten im Rahmen der Flächenwidmung durch Ausweisung von Pufferzonen (Grüngürtel)

- ❖ Das Orts- und Landschaftsbild soll durch geeignete Maßnahmen erhalten werden. Bauführungen, welche das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, sollen durch entsprechende Festlegungen im Bebauungs- und Flächenwidmungsplan verhindert werden. Dazu sollen Festlegungen für die maximale Anzahl an Grundstücken pro Wohneinheit, sowie die Definition von maximalen Bebauungsdichten erfolgen
- ❖ Eine Erhöhung der im Flächenwidmungsplan festgelegten maximalen Anzahl von Wohneinheiten pro Grundstück kann unter der Voraussetzung geändert werden, dass eine Abstimmung der Planung mit der Gemeinde erfolgt und die Vereinbarungen in einem städtebaulichen Vertrag (gemäß §17 Abs. (2) NÖ ROG 2014) festgehalten werden. Dabei ist insbesondere die Distanz zum Zentrum, die Verkehrserschließung (MIV, NMIV), die Freiraumgestaltung sowie ein Bebauungskonzept zu berücksichtigen

3. Wirtschaft

- ❖ Schaffung geeigneter Bauplätze in den unbebauten Aufschließungszonen des Industriegebietes zur Bereitstellung ausreichender Flächen für Betriebsansiedlungen
- ❖ Unterstützung von Initiativen zu Betriebsansiedlungen und -erweiterungen im Sinne des Gewerbe- und Industrie- Raumordnungsprogrammes des Landes Niederösterreich
- ❖ Förderung der Ansiedlung von umweltfreundlichen Betrieben mit hoher Wertschöpfung
- ❖ Maßnahmen zur Förderung der Ansiedlung von Nahversorgungseinrichtungen, insbesondere auf zentralen Standorten
- ❖ Verstärktes Marketing im Tourismusbereich (Heurigenstandort, Radverkehr, Wanderwege etc.)
- ❖ Förderung der Ansiedlung von Gaststätten und Beherbergungsbetrieben

4. Kultur, Sport und Freizeit

- ❖ Schaffung bzw. Erhaltung von Einrichtungen gem. Freizeit- und Erholungsraumordnungsprogramm des Landes NÖ (Sportplatz, Sporthalle, Einrichtungen für die Erwachsenenbildung)
- ❖ Erhaltung öffentlich zugänglicher Spielflächen
- ❖ Maßnahmen zur Förderung von Einrichtungen des Tagestourismus

- ❖ Ausbau von Wander- und Radwegenetz und Schaffung von Rast- und Aussichtsplätzen

5. Verkehr und Technische Infrastruktur

- ❖ Förderung von Maßnahmen zur Entlastung der Landesstraße L1115 sowie der Landeshauptstraße LH 12 (Ausbau der Bundesstraße B208)
- ❖ Schaffung einer Radwegverbindung zwischen dem Industriegebiet Brünnerstraße und dem Hauptort Hagenbrunn zur Förderung des nicht motorisierten Verkehrs
- ❖ Schaffung einer Wanderwegeverbindung zwischen den Orten Hagenbrunn und Flandorf und weiterer Ausbau des Wanderwegenetzes
- ❖ Flächenhafte Verkehrsberuhigung durch „Tempo 30“ im gesamten Ortsgebiet, ausgenommen Bundes- und Landesstraßen
- ❖ Verbesserung und Attraktivierung des öffentlichen Verkehrs durch Intervallverdichtung

6. Soziale Infrastruktur

- ❖ Förderung von Maßnahmen und Initiativen zur Betreuung von Pflegebedürftigen
- ❖ Förderung von Einrichtungen für Jugend und Senioren
- ❖ Beibehaltung des bestehenden Schülertransportes

Soweit die Verwirklichung dieser Maßnahmen nicht in die Kompetenz der Gemeinde fällt, werden Verhandlungen mit den zuständigen Bundes- und Landesdienststellen sowie sonstigen Planungsträgern (ÖBB, ÖPT etc.) aufgenommen.

§ 6 Als Voraussetzung für die **Freigabe der Aufschließungszonen** werden die im Folgenden erläuterten Bedingungen festgelegt. Die Freigabe der Aufschließungszonen kann unabhängig von der im Flächenwidmungsplan festgelegten Nummerierung erfolgen. Eine Teilfreigabe der Aufschließungszonen ist möglich. *(Bereits freigegebene Aufschließungszonen werden nicht mehr angeführt).*

BW-3WE -A7 (KG Hagenbrunn):

- ❖ Sicherstellung einer geordneten Bebauung, Verkehrserschließung und Aufschließung durch eine entsprechende Vereinbarung zwischen Grundeigentümer und Gemeinde (Teilungsentwurf)

BA -A1 (KG Hagenbrunn):

- ❖ Sicherstellung einer funktionsgerechten Erschließung durch die im Flächenwidmungsplan neu ausgewiesene Verkehrsfläche
- ❖ Rechtskräftiger Bebauungsplan

BB-A1 (KG Hagenbrunn):

- ❖ Teilungsentwurf zur sinnvollen Neuaufteilung der Grundstücke

BI-A1 (Grstnr. 2698/5, 2698/6 und 2698/7, KG Hagenbrunn):

- ❖ Sicherstellung der Errichtung der benötigten Infrastruktur (befestigte Straße, Abwasserentsorgung, Wasserversorgung) sowie Sicherstellung einer geordneten Bebauung, Verkehrserschließung und Aufschließung durch eine entsprechende Vereinbarung zwischen Grundeigentümer und Gemeinde (Teilungsentwurf)

BI-A2 (Teilflächen der Grundstücke Grstnr. 960/2, 961/3, 964/2, 965/2, 968/2, 972/2, 973/5, 973/7, KG Hagenbrunn):

- ❖ „Sicherstellung einer geordneten Bebauung, Verkehrserschließung und Aufschließung durch eine entsprechende Vereinbarung zwischen Grundeigentümer und Gemeinde (Teilungsentwurf).“

BI-A3 (Teilflächen der Grundstücke Grstnr. 960/2, 961/3, 964/2, 965/2, 968/2, 972/2, 973/5, 973/7, KG Hagenbrunn):

- ❖ „Sicherstellung einer geordneten Bebauung durch eine entsprechende Vereinbarung zwischen Grundeigentümer und Gemeinde (Teilungsentwurf).“

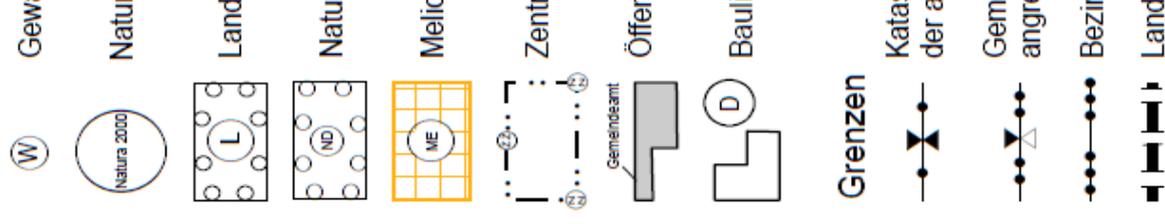
§ 7 Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die NÖ Landesregierung und ihrer darauffolgenden Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft. Mit dem gleichen Tag wird der bisher gültige Flächenwidmungsplan für Hagenbrunn außer Kraft gesetzt.

Anlagen: Legende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Marktgemeinde Hagenbrunn - Bebauungsplan

Widmungsarten laut Flächenwidmungsplan

Bauland	Wohngebiete	Lagerplatz	Kennlichmachungen
BW	Wohngebiete	GlP	S1 Schnellstraße S mit Nummernbezeichnung
BK	Kerngebiete	Gg	L12 Landesstraße L bzw. B mit Nummernbezeichnung
BA	Agrargebiete	Gkg	▲ Transformator
BS	Sondergebiete (besondere Nutzung)	Gspi	▲ Gasstation, Schieberhäuschen
BB	Betriebsgebiete	Gspo	HB Hochbehälter
BI	Industriegebiete	G++	(PW) Pumpwerk
-A1	Aufschließungszone mit Nummer	Gp	110 kv Elektrische Freileitung mit besonderer Bedeutung
-a	Wohndichteklasse a...bis 60 Einwohner/ha b...60 bis 120 Einwohner/ha	Gö	--- Unterirdische Leitung mit besonderer Bedeutung Stromleitung, Lichtwellenleitung, Erdgasleitung
-3WE	Maximal 3 Wohneinheiten	Gwf	(KA) Kläranlage
Grünland	Land- und Forstwirtschaft	Gwka	(P) Parkplatz
GlP	Land- und Forstwirtschaft		(T) Tankstelle
Gfrei	Freihaltefläche	Verkehrsflächen	
Ggü	Grüngürtel + Funktionsbezeichnung	Vö	Wald (auf Grünland Land- und Forstwirtschaft)
Geb 1	Erhaltenswertes Gebäude im Grünland	Vp	Wald (auf anderen Widmungsarten)



Marktgemeinde Hagenbrunn - Bebauungsplan

Inhalte des Bebauungsplanes

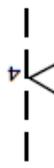
Fluchtlinien



Straßenfluchtlinie (Breite in Meter)



Straßenfluchtlinie
(mit Natur übereinstimmend)



Baufuchtlinie

10#: Nebengebäude müssen einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie aufweisen

15#: Nebengebäude müssen einen Mindestabstand von 8 m zur Straßenfluchtlinie aufweisen



Anbauverpflichtung
an die Straßen- oder Baufluchtlinie



Straßenfluchtlinien, an denen Ausfahrten
und Ausgänge nicht einmünden dürfen

Flächen



KFZ-Abstellanlage



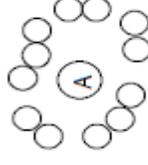
Freifläche

Grenzl意思 / Grenzen

- ○ - - Abgrenzungen von Baulandflächen

innerhalb derselben Widmungs- und Nutzungsart, wenn die Bebauungsweisen, Bebauungshöhen und Bebauungsdichten nicht übereinstimmen.

Zonen / Gebiete

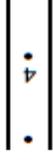


Altortgebiet

Wege



Öffentlicher Weg



Wohnweg

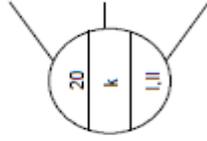
X +245,30

Niveau der Verkehrsfläche
(in Meter)

Bebauungsdichte

Bebauungsweise

g...geschlossene k...gekuppelte o...offene
f...freie Anordnung a...siehe Erläuterung



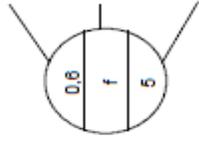
Bauklasse

Bauklasse I...bis 5m III...über 8 bis 11m
Bauklasse II...über 5 bis 8m IV...über 11 bis 14m

Geschoßflächenzahl

Bebauungsweise

g...geschlossene k...gekuppelte o...offene
f...freie Anordnung a...siehe Erläuterung



Gebäudehöhe

höchstzulässige Gebäudehöhe in m

"a": Die Bebauungsweise "a" erlaubt eine Höhe bis 6 m.

Diese Bebauungsweise soll zum Unterschied zur Bebauungsweise "o" als Abstand zur Grundstücksgrenze die "halbe Gebäudehöhe" bzw. mindestens 3 m betragen

6,5/8,0m*: Die zulässige Gebäudehöhe ist 6,5 m, wobei in der Hanglage talwärts eine Gebäudehöhe von 8,0 m zulässig ist, wenn das Steigungsverhältnis in der Hanglage mindestens 1:5 beträgt. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe mit Bauteilen, wie z. B. mit Dächern, Erkern und zurückgesetzten Geschossen, ist höchstens bis 1,0 m zulässig, ausgenommen untergeordnete Bauteile, wie z. B. Schornsteine, Sonneneingearlagen o. ä.