



# Marktgemeinde Brunn am Gebirge **BAUEN, WOHNEN, UMWELT**

Brunn am Gebirge, am 27.06.2014

**Zahl:** Bau-8611-9/14  
**Fachbereich:** Baukanzlei und Umwelt  
**Sachbearbeiter:** Ulrike Hauswirth  
+43 (0)2236/31601 DW 220  
**Bezug:**

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Brunn am Gebirge hat in seiner Sitzung am 26.06.2014, TOP 8.13 folgende

## **VERORDNUNG**

beschlossen:


### § 1

## Bebauungsvorschriften der Marktgemeinde Brunn am Gebirge

### I. Abschnitt: Allgemeine Bebauungsvorschriften

#### 1. Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland

- 1.1 Die Mindestgröße der durch eine Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland neu zu schaffenden Bauplätze darf bei festgelegter „offener“ oder „offener oder gekuppelter“ Bebauungsweise 450 m<sup>2</sup>, bei „gekuppelter“ Bebauungsweise 400 m<sup>2</sup> und bei „geschlossener“ Bebauungsweise 250 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.
- 1.2 Westlich der Liechtensteinstraße und der Friedrich Schiller-Straße zwischen Franz Keim-Gasse und Außenringautobahn A 21 darf das Ausmaß neu zu schaffender Bauplätze 600 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

Marktgemeinde Brunn am Gebirge Franz Anderle Platz 1, PLZ 2345 Bezirk Mödling, NÖ, Gerichtsstand Mödling Tel.+43 (0) 2236/31601-0, Fax.+43 (0) 2236/31601-39 e-mail: <a href="mailto:gemeinde@brunnamgebirge.gv.at">gemeinde@brunnamgebirge.gv.at</a>	 <b>SIB</b> <small>SERVICE IN BRUNN</small> Telefon: +43 (0)2236/31601-100 Öffnungszeiten Montag: 8.00 bis 18.00 Uhr Dienstag, Mittwoch u. Donnerstag: 8.00 bis 14.00 Uhr Freitag: 7.00 bis 12.00 Uhr homepage: <a href="http://www.brunnamgebirge.at">www.brunnamgebirge.at</a>	Bankverbindung: UniCredit Bank Austria AG Kto.Nr.: 00689000107, BLZ: 12000 IBAN: AT21 1200 0006 8900 0107 BIC: BKAUATWW UID-NR: ATU38544606 DVR: 0093351
---	---	--

- 1.3 Der Abstand zwischen den seitlichen Grundgrenzen von Bauplätzen muss im bebaubaren Bereich im Falle einer Änderung von Grundstücksgrenzen in der festgelegten „offenen“ oder „offenen oder gekuppelten“ Bauungsweise mindestens 15 m und in der gekuppelten Bauungsweise mindestens 11 m betragen.

## 2. Bauplatzausnutzung

- 2.1 Ist im Bebauungsplan eine Bebauungsdichte "F" festgelegt, d.h. eine Bebauungsdichte in Abhängigkeit von der im Bauland gelegenen Grundstücksgröße, so ist die maximal bebaubare Fläche gemäß Tabelle Anhang 1 zu entnehmen bzw. gemäß nachstehender Formel zu ermitteln:

$$y = \sqrt{b^2 - \left( b^2 \frac{(x - a)^2}{a^2} \right)}$$

y = Größe des bebaubaren Bereiches in m<sup>2</sup>

a = 4000

b = 300

x = Größe des Bauplatzes in m<sup>2</sup>

- 2.2 Unabhängig von Pkt. 2.1 dürfen bei vor 1.7.2003 (Datum des Inkrafttretens der „Bebauungsvorschriften 2003“) errichteten Gebäuden kleinere Vorbauten, wie Stiegenhäuser, Toiletten, Wintergärten, etc., angebaut werden, wenn die Bebauungsdichte gemäß Pkt. 2.1 um nicht mehr als 10 % überschritten wird.
- 2.3 Im Wohnbauland dürfen pro bewilligter und ausgeführter Wohneinheit mit Eigengarten je eine Garten-Gerätehütte mit einer Grundrissfläche bis zu 6 m<sup>2</sup> und einer Gebäudehöhe bis zu 2 m errichtet werden, wobei durch diese Garten-Gerätehütten die jeweils im Bebauungsplan festgelegte Bebauungsdichte überschritten werden darf.

## 3. Erhaltenswerte Gebäude im Grünland

Für gewidmete „Erhaltenswerte Gebäude im Grünland“ gilt:

- 3.1 Jene „Erhaltenswerte Gebäude im Grünland“, welche mit Stichtag 1.5.2013 eine bebaute Fläche von bis zu 95 m<sup>2</sup> aufweisen, werden mit einer maximal bebauten Fläche beschränkt, welche sich aus der Summe der bestehenden bebauten Fläche, einem Zuschlag von 10 % sowie einer einmaligen Erweiterungsmöglichkeit von 25 m<sup>2</sup> bebauter Fläche (zur Ermöglichung des Zubaus von Wintergärten o.ä.) ergibt und der Tabelle Anhang 3 zu entnehmen ist.
- 3.2 „Erhaltenswerte Gebäude im Grünland“, welche mit Stichtag 1.5.2013 eine bebaute Fläche von mehr als 95 m<sup>2</sup> und weniger als 190 m<sup>2</sup> aufweisen, werden mit einer maximal bebauten Fläche beschränkt, welche sich aus der Summe der bestehenden bebauten Fläche, einem Zuschlag von 10% sowie

einer einmaligen Erweiterungsmöglichkeit von 25 m<sup>2</sup> bebauter Fläche (zur Ermöglichung des Zubaus von Wintergärten o.ä.), wobei ein Höchstausmaß der bebauten Fläche von 190 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden darf, ergibt und der Tabelle Anhang 3 zu entnehmen ist.

- 3.3 „Erhaltenswerte Gebäude im Grünland“, welche mit Stichtag 1.5.2013 eine bebaute Fläche von mehr als 190 m<sup>2</sup> aufweisen, werden mit der Fläche beschränkt, die sie am Stichtag aufwiesen, wie dies auch gemäß Tabelle Anhang 3 zu entnehmen ist.

#### **4. Kleingaragen und Stellplätze**

- 4.1 Wird eine Kleingarage an der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet, so ist diese an jene seitliche Grundstücksgrenze anzubauen, an welcher bereits ein bewilligtes Nebengebäude besteht und ist an dieses zu koppeln. Sollten beide Nachbarliegenschaften an der gemeinsamen Grundgrenze unbebaut oder mit Nebengebäuden (wie z.B. Garagen) bebaut sein, besteht Wahlmöglichkeit.
- 4.2 Die Errichtung von Kleingaragen bei offener Bauweise muss in einem Abstand von mindestens 5 m von der Straßenfluchtlinie vorgenommen werden. Dies gilt nicht für das Altortgebiet und für jene Fälle, in denen an eine bereits bestehende Kleingarage auf der Nachbarliegenschaft gekuppelt wird.
- 4.3 Bei der Neuerrichtung von Wohneinheiten sind auf Eigengrund Stellplätze gemäß Tabelle Anhang 2 zu errichten.
- 4.4 Abstellanlagen (Garagen und Stellplätze im Freien) dürfen im Bauland-Wohngebiet nicht hinter der hinteren Baufluchtlinie errichtet werden.
- 4.5 Auf Grundstücken im Wohnbauland dürfen die Ein- und Ausfahrten in Summe eine Breite von 6 m nicht überschreiten, ausgenommen davon sind Grundstücke mit öffentlichen Gebäuden, Versammlungs- und Vergnügungsstätten bzw. überwiegend betrieblich genutzte Grundstücke.

#### **5. Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen**

- 5.1 Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,8 m im Mittel zulässig, wobei die Höhe des Sockels 60 cm im Mittel nicht überschreiten darf.
- 5.2 Einfriedungen müssen sich harmonisch in die Umgebung einfügen.

#### **6. Schutz des Ortsbildes**

- 6.1 Die Errichtung von Werbe- und Ankündigungsanlagen, Plakatwänden, Informationstafeln, Gewerbeschildern, Geschäftsaufschriften, Lichtreklamen, Antennen- und Sendemasten, Parabolantennen, Sonnenkollektoren etc. sind im Bauland-Wohngebiet nur zulässig, wenn sie sich in die Umgebung harmonisch einfügen.

- 6.2 Die Bewilligung zur Errichtung von Bauzäunen in Form von Plakatwänden kann befristet erfolgen, wenn für das betreffende Grundstück eine baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Wohn- oder Betriebsgebäudes vorliegt oder die Verhinderung von Ablagerungen im Sinne des Abfallwirtschaftsgesetzes eine Abschirmung erfordert.
- 6.3 Giebelfronten sind nur an den Schmalseiten und höchstens an zwei Gebäudefronten eines Gebäudes zulässig.
- 6.4 Im Bauland-Wohngebiet ist für die Bauklassen I und II eine Firsthöhe von höchstens 5 m über der festgelegten Bebauungshöhe zulässig.
- 6.5 Im Altortgebiet sind die das Ortsbild prägenden baulichen Strukturen und architektonischen Formen in den vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereichen zu erhalten. Insbesondere sind hier die Dächer hinsichtlich Dachneigung, Giebelrichtung und Dachgauben den vorherrschenden Formen anzupassen.
- 6.6 Im Altortgebiet sind die Dächer grundsätzlich mit einer durchgängigen Dachhaut zu versehen; sie dürfen, soweit sie ortsbildlich im Sinne des § 56 NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200 i.d.g.F., wirksam werden, nicht durch zurückgesetzte Dachgeschosse gebildet werden.
- 6.7 Die Firsthöhe des Daches darf im Altortgebiet die festgelegte Bebauungshöhe oder die höchstzulässige Gebäudehöhe um maximal 7 m überschreiten. § 53 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200 i.d.g.F., bleibt davon unberührt.

## 7. Geländeveränderungen

Bei Geländeveränderungen im Wohnbauland von mehr als 1 m Höhe oder 100 m<sup>2</sup> Fläche ist die harmonische Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild nachzuweisen.

<b>II. Abschnitt: Bebauungsvorschriften für Schutzzonen</b>
---

Für jene Teile des Gemeindegebietes, welche im Bebauungsplan als „Schutzzone“ ausgewiesen sind, gelten ergänzend bzw. abweichend zu den „Allgemeinen Bebauungsbestimmungen“ nachstehende Festlegungen.

## 1. Zielsetzung

Das Ziel dieser Bebauungsvorschriften ist die Erhaltung der Charakteristik und des Erscheinungsbildes des unter Punkt „2. Geltungsbereich, Begriffsbestimmungen, Bewilligung bzw. Bauanzeige“ definierten Schutzzonenbereiches. Alle Baulichkeiten und das Erscheinungsbild der einzelnen Straßen und Plätze sind in ihrem Bestand nach Maßgabe der Bestimmungen dieser Verordnung zu erhalten bzw. zu gestalten.

Zur Sicherung und Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Funktion der bestehenden Gebäude hat eine schonende Anpassung an neue Bedürfnisse und die Ermöglichung eines zeitgemäßen Wohnstandards zu erfolgen.

## 2. Geltungsbereich, Begriffsbestimmungen, Bewilligung bzw. Bauanzeige

### 2.1 Geltungsbereich

Die in dieser Verordnung enthaltenen Bestimmungen finden Anwendung auf einen definierten Schutzzonenbereich der Marktgemeinde Brunn am Gebirge, in welchem 4 Kategorien von Schutzzonen die bauliche Veränderung von Objekten regeln. Der Grenzverlauf dieses Schutzzonenbereiches umfasst im Wesentlichen das ausgewiesene Altortgebiet im Bereich des Ortskernes.

### 2.2 Begriffsbestimmungen

Innerhalb des Schutzzonenbereiches sind alle Objekte und Anlagen im Hinblick auf das spezielle Schutzinteresse wie folgt typologisiert:

#### ***Objekte unter Denkmalschutz***

Für diese Objekte wurde die Erhaltung aufgrund ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Bedeutung vom Bundesdenkmalamt per Bescheid bzw. Verordnung festgestellt.

#### ***Schutzwürdige Objekte***

Diese Objekte besitzen grundsätzlich geschichtliche, künstlerische oder sonstige kulturelle Bedeutung und sind daher als schützenswert im Sinne des Denkmalschutzes eingestuft.

#### ***Ensembleschutzwürdige Objekte***

Hierbei handelt es sich um Objekte, die im Ensemble auf Grund ihrer charakteristischen Fassadengestaltung, der Gebäudetypologie oder ihrer Situierung, Proportion und Kubatur im öffentlichen Raum harmonisch eingebunden sind. Sie weisen kaum individuellen historischen und baulichen Wert auf, sind aber zur Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes notwendig.

#### ***Pufferzone***

Die Pufferzone umfasst sensible Übergangs- und Pufferbereiche im unmittelbaren Umfeld geschützter oder schützenswerter Objekte sowie Ensembles. Sie weisen keinen bzw. nur einen geringen historischen und baulichen Wert auf, sollen sich jedoch bei Neu-, Zu- und Umbauten in Proportion und Kubatur dem charakteristischen Ortsbild einfügen.

### 2.3 Zur Bewilligung bzw. Bauanzeige vorzulegende Maßnahmen

Grundsätzlich ist jeder Neu-, Zu- und Umbau von Gebäuden gemäß der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200 i.d.g.F., bewilligungspflichtig. Zusätzlich bedarf im Schutzzonenbereich jede Anbringung und Abänderung von Werbeanlagen, Sonnenschutzrichtungen und sonstigen Aufschriften gemäß § 14 Z 4 der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200 i.d.g.F., einer Baubewilligung.

Für die Neugestaltung, Änderung und Ausbesserung der straßenseitigen Fassaden, die Formgebung und Färbung von Außenputzen, Ziergliedern, Gesimsen, Dächern, Fenstern, Türen, Toren, Einfahrten udgl. ist eine Bauanzeige gemäß § 16 der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200 i.d.g.F., vorzulegen.

### 2.4 „Schutzzonengutachten“

In einem „Schutzzonengutachten“ wird im Falle von Neu-, Zu- oder Umbauten geprüft, ob sich die vorgesehenen Maßnahmen hinsichtlich Bebauungsdichte, Volumen und Proportionen der Baukörper, Fassadengestaltung, Konstruktionsdimensionierung, Material, Proportion und Unterteilung der Fenster, Türen und Tore sowie Form, Deckungsmaterial und Aufbauten von Dächern in die charakteristische Struktur des Ortsbilds, der Schutzzone und des Objekts harmonisch einfügen. Dieses Gutachten kann seitens der Baubehörde eingeholt werden und ist durch ein fachlich qualifiziertes Gremium zu prüfen.

## 3. **Allgemeine Bebauungsvorschriften für die Schutzzonenbereiche**

### 3.1 Dächer, Gauben

Bei Gebäuden oder Gebäudeteilen, die vom öffentlichen Raum einsehbar sind, darf die Dachneigung einen Winkel von 35 Grad nicht unter- und jenen von 50 Grad nicht überschreiten. Daraus ergibt sich, dass die Ausbildung von Flachdächern zum öffentlichen Raum hin unzulässig ist. Der höchste Punkt eines neu errichteten Daches darf maximal 7 m über der ausgeführten Gebäudehöhe zu liegen kommen.

Straßenseitige Dachflächen dürfen nicht mit Blech, Welleternit, Kunststoff oder Pappe eingedeckt werden. Es sind Ziegel, Eternitschindeln oder ähnliche Materialien zu verwenden. An öffentlich einsehbaren Dächern sind Schneerechen statt Schneehaken vorzusehen. Ist die Eindeckung mit Blech unumgänglich (Ichsenausbildung udgl.) ist dieses in der Farbe des Daches zu streichen oder zu beschichten. Straßenseitige Dachausklappungen und Einschnitte (Dachterrassen) sind grundsätzlich nicht gestattet. Straßenseitige Dachgauben sind im Verhältnis zur verbleibenden Dachfläche nur in untergeordnetem Ausmaß zulässig, sodass weder das Gesamtbild des Gebäudes, die Form des Daches, noch die Dachlandschaft negativ beeinflusst werden. Die Gaubenfenster sind kleiner als die darunter liegenden Fassadenfenster auszuführen, die Gaubenform ist der Umgebung anzupassen.

Dachflächenfenster sind in vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereichen prinzipiell zu vermeiden.

### 3.2 Sende- und Empfangsanlagen, Technische Aufbauten

Das Anbringen von Sende- und Empfangsanlagen jeglicher Art an vom öffentlichen Raum aus sichtbaren Fassaden und Dächern ist nicht zulässig. Dies gilt ebenso für technische Aufbauten wie Solaranlagen, Klimageräte, Lüftungsanlagen, udgl..

### 3.3 Werbeanlagen

Auf Außenwänden, Dächern, Einfriedungen und Dachaufbauten sind die Errichtung von Plakatwänden sowie die Aufstellung und die Anbringung von Werbeaufschriften verboten.

Betriebsaufschriften, Gewerbeschilder und Werbeeinrichtungen sind im Bereich des Erdgeschosses des jeweiligen Gebäudes für den dort ansässigen Betrieb gestattet, jedoch ausschließlich auf die Bestandsdauer dieses Betriebes zulässig. Nach Ende des Bestehens des Betriebes sind die Werbeanlagen zu entfernen.

Die Errichtung von Plakatierungsflächen und sonstige Werbeflächen sind grundsätzlich unzulässig. Ausnahmen hiervon können bei Baustellenumschließungen während der Bautätigkeit, Plakatanschlagen in maßvoller Form auf Litfaßsäulen, bei Wartehäuschen und an Telefonzellen, soweit öffentliches Interesse vorliegt, gewährt werden. Zeitlich begrenzte Werbungen (z.B. für Vereine, Veranstaltungen, Wahlen) oder Werbeflächen von Klein- und Mittelbetrieben, die das Ortsbild nicht stören, sind nur auf den hierfür zur Verfügung gestellten und genehmigten Flächen zulässig.

### 3.4 Sonnenschutzvorrichtungen

Fix montierte Sonnenschutzaufbauten (Sonnenblenden), sowie außen liegende Jalousien oder Markisen sind in den Schutzzonenkategorien I und II im Bereich der Obergeschosse nicht zulässig. In den Schutzzonenkategorien III und IV sind sie möglich, sofern sie in ihrer Größe, Art und Farbgebung dem Fassadencharakter entsprechen und diesen nicht beeinträchtigen.

Unter selbigen Bedingungen sind in allen Schutzzonenkategorien im ebenerdigen Bereich von Geschäftslokalen Sonnenschutzaufbauten zulässig.

### 3.5 Innenhöfe

Die im Bereich der Schutzzonenkategorien I und II liegenden historischen Höfe sind zu erhalten. Arkaden, Lauben, Treppen, Überdachungen, Tore, Einfahrten und Brunnen sowie andere baukünstlerische oder handwerklich wertvolle Bauteile dürfen durch Zu-, Um- oder Neubauten in ihrem Bestand nicht beeinträchtigt werden.

### 3.6 Parkplätze

Gemäß § 69 Abs. 2 Z 11 der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200 i.d.g.F., gilt in den Schutzzonenbereichen innerhalb des gewidmeten Baulandes ein Verbot der ausschließlichen Errichtung und Nutzung von Grundstücken als Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge, diese sind nur in Unterordnung zu einem Hauptgebäude zulässig. Damit soll die Verdichtung des Ortskernes gewährleistet werden.

### 3.7 Öffentlicher Raum

Dauerhafte Verkaufsstände, Schaukästen, Vitrinen und Ähnliches sind im öffentlichen Raum nur insoweit zulässig, als sie sich nach Anzahl, Ausmaß, Form und Anordnung harmonisch in das Ortsbild einfügen.

## 4. **Zusätzliche Bebauungsvorschriften für die einzelnen Schutzzonenkategorien**

Ergänzend bzw. abweichend zu den „Allgemeinen Bebauungsvorschriften für die Schutzzonenbereiche“ gelten für die einzelnen Schutzzonenkategorien folgende Bestimmungen:

### 4.1 Schutzzonenkategorie I: Objekte unter Denkmalschutz

Es sind die Bestimmungen des Denkmalschutzes sinngemäß anzuwenden, wobei sowohl bei der Baubehörde, als auch beim Bundesdenkmalamt um Bewilligung anzusuchen ist. Die betreffende Schutzzone ist in der Plandarstellung mit „OK01“ gekennzeichnet. Bei einer Teilunterschutzzstellung gelten für die übrigen Teile der Liegenschaft die Bestimmungen der Schutzzonenkategorie IV.

### 4.2 Schutzzonenkategorie II: Schutzwürdige Objekte

Es gelten prinzipiell die Bestimmungen der Schutzzonenkategorie I, so sind vor allem Gebäudestruktur und äußere Erscheinungsform unbedingt zu erhalten. Die historischen Fenster, Putze und Dachdeckungen sind möglichst zu bewahren. Sollte dies nicht möglich sein, sind sie in gleicher Konstruktion und gleichem Material zu erneuern bzw. rückzuführen. Bei der Fassadenfärbelung ist auf den historischen Bestand aufzubauen.

Der Abbruch von schutzwürdigen Bauteilen ist unzulässig, wobei diese im Anlassfall im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes definiert werden. Die betreffende Schutzzone ist in der Plandarstellung mit „OK02“ gekennzeichnet und mit den jeweiligen Bebauungsbestimmungen definiert.

### 4.3 Schutzzonenkategorie III: Ensembleschutzwürdige Objekte

Straßenseitige Fassaden und Dächer sind primär zu erhalten bzw. in ihrer äußeren Gestaltungscharakteristik, d.h. in ihrer prägenden Kubatur und Struktur, wiederherzustellen. Das äußere Erscheinungsbild hat in jedem Fall auf das umgebende Ensemble Bedacht zu nehmen. Die betreffende Schutzzone ist in der Plandarstellung mit „OK03“ gekennzeichnet, im Bebauungsplan sind spezifische Bebauungsbestimmungen festgelegt.



#### 4.4 Schutzzonenkategorie IV: Pufferzone

Bei Neu-, Zu- und Umbauten ist hinsichtlich Kubatur und Gestaltung auf die harmonische Einfügung in die Umgebung Bedacht zu nehmen. Liegenschaften dürfen, ausgenommen in begründeten Einzelfällen (z.B. Grundstückszusammenlegungen), nicht mehr als eine Ein- bzw. eine Ausfahrt zum öffentlichen Gut aufweisen. Die betreffende Schutzzone ist in der Plandarstellung mit „OK04“ gekennzeichnet, im Bebauungsplan sind spezifische Bebauungsbestimmungen festgelegt.

### III. Abschnitt: Bebauungsvorschriften für Stierwiese

Für jene Teile des Gemeindegebietes, welche von den Straßenzügen „Auf der Stierwiese“, „Krotenbachgasse“ und „Eisteichgasse“ (kurz als „Stierwiese“ bezeichnet) erschlossen werden, gelten ergänzend bzw. abweichend zu den „Allgemeinen Bebauungsbestimmungen“ nachstehende Festlegungen:

#### 1. Geltungsbereich

Nachstehende Bebauungsvorschriften gelten innerhalb der o.a. definierten Abgrenzung des Planungsgebietes.

#### 2. Garagen

Die Errichtung von Garagen ist derart vorzunehmen, dass straßenseitig vor der Garage ein Stellplatz auf Eigengrund bestehen bleibt. D.h. die Garage ist mindestens 5m von der Straßenfluchtlinie abzurücken.

#### 3. Dachgestaltung

3.1 Als Dachform ist für Hauptgebäude bei offener, gekuppelter und geschlossener Bauweise nur das Satteldach zulässig, wobei die in der Plandarstellung festgelegte Hauptfirstrichtung einzuhalten ist. Bei Gebäuden auf Eckgrundstücken (d.h. welche zweiseitig von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben sind) sind zur Straßenfluchtlinie hin auch Krüppelwalm- und Walmdächer zulässig.

3.2 Satteldächer sind im Querschnitt, bezogen auf eine senkrecht gebildete Achse, symmetrisch auszubilden. Dächer mit unterschiedlichen Dachneigungen sind unzulässig.

3.3 Die Dachneigung hat bei einer Gebäudetiefe von weniger als 8 m zwischen 46 Grad und 48 Grad, bei einer Gebäudetiefe von mehr als 8 m zwischen 42 Grad und 44 Grad zu betragen. Die Firsthöhen von benachbarten Gebäuden dürfen in der Bauklasse I einen maximalen Unterschied von 50 cm aufweisen.

3.4 Dachaufbauten haben auf die Größe des Dachkörpers Bedacht zu nehmen und müssen mit dem gleichen Material wie das übrige Dach eingedeckt sein. Dachaufbauten, die zum öffentlichen Gut gerichtet sind, sind in einer Achse mit Mauerwerksöffnungen im Erdgeschoss anzuordnen und in den Proportionen diesen anzupassen.

- 3.5 Die Dacheindeckung hat mit hartem Dachdeckungsmaterial zu erfolgen. Die Farbe hat Ziegelfarben (rot oder rotbraun) oder Schieferfarben (grau) zu entsprechen. Hellgraue bzw. schwarze Dacheindeckungen sind unzulässig. Generell sind bei den neu zu errichtenden Wohngebäuden und Garagen kleinformatische Dachdeckungsmaterialien zu verwenden; Wellasbestzement als Material ist unzulässig.
- 3.6 Garagendächer sind mit der gleichen Dachneigung und dem gleichen Dachdeckungsmaterial wie jene der Hauptgebäude auszuführen.
- 3.7 An der zur Straßenfluchtlinie gerichteten Dachseite ist eine Hänge- oder Saumdachrinne anzubringen. Hinsichtlich der Farbgebung der Dachrinnen gilt Abschnitt III Z 4.4 der Bebauungsvorschriften sinngemäß. Dachrinnen aus PVC sind an der zum öffentlichen Gut gerichteten Schauseite nicht zulässig.

#### **4. Schauseiten von Gebäuden**

- 4.1 An straßenseitigen Schauseiten von Gebäuden sind Wärmeschutzverkleidungen nur dann gestattet, wenn sie mit einer Putzoberfläche ausgeführt werden. Andersartige Verkleidungen (wie z.B. Asbestzementplatten) sind unzulässig.
- 4.2 An Schauseiten von Gebäuden, die zur Straßenfluchtlinie gerichtet sind oder vom öffentlichen Gut aus einsehbar sind, ist die Verwendung von Glasbausteinen und Profilglastafeln unzulässig.
- 4.3 Die Aufteilung der Mauerwerksöffnungen von Gebäuden hat den maßstäblichen Proportionen des Baukörpers zu entsprechen. Mauerwerksöffnungen sind grundsätzlich als senkrechte Gliederungselemente der Fassade anzusehen und als solche zu gestalten. Das Verhältnis der Breite zur Höhe dieser Öffnungen ist mit 1:(mindestens)1,5 vorzusehen. Die Anordnung der Mauerwerksöffnungen auf der Giebelseite hat symmetrisch zu erfolgen.
- 4.4 Die Gebädefärbelung hat in pastellfarbenen Tönen zu erfolgen. Kontrastreiche Gebädefärbelungen, wie etwa hell/dunkel-Kontraste (z.B. weiß/schwarz) sind unzulässig.
- 4.5 Gebäudesockel dürfen straßenseitig eine Höhe von mindestens 30 cm bis maximal 60 cm aufweisen. Ihre Farbgebung hat in harmonischer Abstimmung mit der Fassadenfärbelung gemäß den Festlegungen in Abschnitt III Z 4.4 zu erfolgen.
- 4.6 Haupt- und Nebenfenster sind vertikal und horizontal mindestens einmal zu untergliedern. Ihre Farbgebung ist ebenfalls auf jene der Fassade abzustimmen. Haupt- und Nebenfenster, die hinsichtlich ihrer Farbgebung einen Kontrast zur Fassadenfarbe darstellen (z.B. Fassade weiß, schwarze Fensterstöcke) sowie gold- oder aluminiumfarbene Fensterkonstruktionen sind unzulässig.
- 4.7 Jegliche Ausführung von verspiegelten Fensterscheiben bei Haupt- und Nebenfenstern ist unzulässig.

- 4.8 Die Gestaltung von Garageneinfahrtstoren hat kleinteilig zu erfolgen. Senkrechte Gliederungselemente sind zu bevorzugen. Großflächige, nicht gegliederte Garagentore sind unzulässig. Hinsichtlich der Farbgebung der Garagentore gelten die Festlegungen des Abschnittes III Z 4.4 sinngemäß.
- 4.9 An straßenseitigen Schauseiten von Gebäuden sind Balkone und/oder Loggien unzulässig.
- 4.10 Dacheinschnitte sind straßenseitig unzulässig.
- 4.11 Die Farbgebung der Fensterläden hat unter Berücksichtigung des Abschnittes III Z 4.4 zu erfolgen.
- 4.12 Eine Vergitterung von Mauerwerksöffnungen ist unzulässig. Konstruktive Elemente von Außenjalousien und Rollläden dürfen nur unter Putz angeordnet werden und nicht an der straßenseitigen Gebäudeschauseite hervortreten.

## **5. Proportionen und Ausführung der Baulichkeiten**

- 5.1 Die Gebäudeschauseiten sind mit einer Putzoberfläche zu gestalten. Holzhäuser, Blockhütten oder ähnliche, mit dem ausschließlichen Material Holz errichtete Gebäude sind nicht zulässig. Gebäudeteile, wie z.B. Veranda, Wintergarten, o.ä., dürfen in Holz errichtet werden.
- 5.2 Die Grundrisse der Gebäude sind weitgehend rechteckig auszuführen um eine ruhige Straßenfront zu erzielen.

## **6. Hausgärten**

- 6.1 Gemauerte Einfriedungen an den seitlichen Grundstücksgrenzen sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Grundstücksgrenzen zum Straßenzug "In den Schnablern" hin.
- 6.2 Einfriedungsmauern sind mit senkrechten Teilungen (Faschen, Pfeilern, udgl.) zu gliedern.

## **7. Bauliche Außenanlagen**

- 7.1 Die Höhe von straßenseitigen Einfriedungen darf einschließlich des Sockels (maximale Höhe 40 cm) 1,40 m nicht überschreiten.
- 7.2 Straßenseitige Einfriedungen sind mit leichtgewichtigen, durchsichtigen Gitterfeldern oder mit Holzlattenzäunen auszuführen. Sockel- und Pfeilerausführungen aus Waschbeton oder Quadersteinen sind nicht zulässig.

### **§ 2**

Verfahren, die zum Zeitpunkt der Kundmachung dieser Verordnung bereits anhängig waren, werden durch diese Verordnung nicht berührt.

### **§ 3**

Diese Verordnung tritt nach Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

§ 4

Mit Inkrafttreten dieser Verordnung treten alle bisher geltenden Bebauungsbestimmungen außer Kraft.

Der Bürgermeister:

Dr. Andreas Linhart

**Angeschlagen am 30.06.2014**

**abgenommen am 15.07.2014**

## ANHANG 1:

Bebauungsdichte F gemäß I. Abschnitt, Z 2.1

x = im Bauland gelegene Grundstücksfläche in m<sup>2</sup> ,

y = bebaubare Fläche in m<sup>2</sup>

Bis zu einer Parzellengröße von 400m<sup>2</sup> gilt eine Bebauungsdichte von 130 m<sup>2</sup>

x	y	x	y	x	y
400	130,77	1650	242,77	2900	288,43
450	138,24	1700	245,45	2950	289,48
500	145,24	1750	248,04	3000	290,47
550	151,82	1800	250,55	3050	291,42
600	158,03	1850	252,98	3100	292,31
650	163,93	1900	255,33	3150	293,15
700	169,54	1950	257,61	3200	293,94
750	174,89	2000	259,81	3250	294,68
800	180,00	2050	261,94	3300	295,37
850	184,89	2100	264,00	3350	296,01
900	189,59	2150	265,99	3400	296,61
950	194,10	2200	267,91	3450	297,15
1000	198,43	2250	269,77	3500	297,65
1050	202,60	2300	271,56	3550	298,10
1100	206,62	2350	273,29	3600	298,50
1150	210,50	2400	274,95	3650	298,85
1200	214,24	2450	276,56	3700	299,16
1250	217,86	2500	278,11	3750	299,41
1300	221,35	2550	279,60	3800	299,62
1350	224,72	2600	281,02	3850	299,79
1400	227,98	2650	282,40	3900	299,91
1450	231,14	2700	283,71	3950	299,98
1500	234,19	2750	284,98	4000	300,00
1550	237,14	2800	286,18		
1600	240,00	2850	287,33		

## ANHANG 2:

Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheiten auf Eigengrund

Wohneinheiten	Stellplätze	Wohneinheiten	Stellplätze
1	2	21	32
2	4	22	33
3	6	23	35
4	8	24	36
5	10	25	38
6	12	26	39
7	14	27	41
8	16	28	42
9	18	29	44
10	20	30	45
11	21	31	47
12	22	32	48
13	23	33	50
14	24	34	51
15	25	35	53
16	26	36	54
17	27	37	56
18	28	38	57
19	29	39	59
20	30	40	60

Ab der 41. Wohneinheit sind für die Ermittlung der Stellplätze die Wohneinheiten mit dem Faktor 1,5 zu multiplizieren.

**ANHANG 3:** Beschränkung der bebauten Fläche der gewidmeten „Erhaltenswerten Gebäude im Grünland“

<b>"Geb" Nr.</b>	<b>bebaute Fläche Bestand [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Beschränkung bebaute Fläche [m<sup>2</sup>]</b>
Geb 1	195	195
Geb 2	305	305
Geb 3	273	273
Geb 4	273	273
Geb 5	320	320
Geb 6	80	113
Geb 7	191	191
Geb 8	132	170
Geb 9	85	118
Geb 10	175	190
Geb 11	73	105
Geb 12	175	190
Geb 13	120	157
Geb 14	130	168
Geb 15	118	155
Geb 16	161	190
Geb 17	236	236
Geb 18	87	121
Geb 19	264	264
Geb 20	70	102
Geb 21	91	125
Geb 22	199	199
Geb 23	71	103
Geb 24	84	117
Geb 25	130	168
Geb 26	51	81
Geb 27	51	81
Geb 28	75	107
Geb 29	63	94
Geb 30	58	89
Geb 31	83	117