



GESAMTBEBAUUNGSPLAN 2012

**gemäß Gemeindevertretungsbeschluss
vom 19. Februar 2013**

G e m e i n d e

D Ü N S

GESAMTBEBAUUNGSPLAN 2012

gemäß Gemeindevertretungsbeschluss
vom 19. Februar 2013

Inhalt

VERORDNUNG GEMEINDE DÜNS

GESAMTBEBAUUNGSPLAN 2012

1.	Geltungsbereich	2
2.	Bebauungsbestimmungen	2
	<i>Tabelle: Höhe der Bauwerke, Geschoßzahl, Baunutzungszahl</i>	4
3.	Geländeveränderungen, Stützmauern, Bepflanzung	6
4.	Ausnahmen	7

Plan	BEBAUUNGSPLAN DÜNS	8
-------------	---------------------------	---

BERICHT, ERLÄUTERUNGEN

A	Planungsgrundsätze - Ziele	9
B	Begriffsbestimmungen und ergänzende Bemerkungen zum Bebauungsplan	9
C	Generelle maximale Bebauungsmöglichkeiten	11

Bearbeitung

 **RAUMPLANUNG DI GEORG RAUCH**

A 6824 Schlins, Winkelweg 18
T 05524/2990, F 05524/29904, rauch.g@aon.at

Februar 2013

Verordnung der Gemeinde Düns

GESAMTBEBAUUNGSPLAN 2012 (GV Beschluss 19. Februar 2013)

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan gilt für die gewidmeten Baumisch-, Bauwohn- und Baubetriebsgebiete im Gemeindegebiet Düns gemäß rechtsgültigem Flächenwidmungsplan.

Plangrundlage ist der derzeit rechtsgültige Flächenwidmungsplan.

Die Lage und Begrenzung der jeweiligen Baugebiete siehe im **Plan „Gemeinde Düns, BEBAUUNGSPLAN 2012“**.

2. Bebauungsbestimmungen

2.1. Höchstgeschosszahl, Maß der baulichen Nutzung, Höhe der Bauwerke

In diesem Gesamtbebauungsplan werden folgende grundsätzliche Bebauungsbestimmungen unter Berücksichtigung der im Plan dargestellten Bebauungsgebiete und Zielvorstellungen festgelegt:

- **natürliches Gelände** - für die Berechnung der unterirdischen und oberirdischen Geschosses, der Höchstgeschosszahl, Gesamtgeschossfläche, Baunutzungszahl, mittlere max. Traufenhöhe und die max. Gebäudehöhen beim Flachdach ist in Abänderung zur Begriffsbestimmung lt. BBV, LGBl. Nr. 29/2010 das natürliche Gelände maßgebend.

Natürliches Gelände: die bestehende natürliche Oberfläche des Geländes an der Außenwand.

- **max. Baunutzungszahl (max. BNZ)**

Die Baunutzungszahl (BNZ) gibt das Verhältnis der zulässigen Gesamtgeschossfläche zur Nettogrundfläche (NGF) nach folgender Formel an:

$$BNZ = 100 \times \frac{\text{Gesamtgeschossfläche}}{\text{Nettogrundfläche}}$$

- **Höchstgeschosszahl (HGZ)**

Die Höchstgeschosszahl wird festgelegt für

- Dächer mit einer Dachneigung größer gleich 25° und
- Dächer mit einer Dachneigung kleiner 25°

HGZ Höchstgeschosszahl, das ist die Zahl der höchstens zulässigen Geschosse (BBV § 6 Abs.2 a), Berechnung der HGZ gemäß BBV § 6 Abs.4. Weiters ist für die Ermittlung der Geschosszahl das natürliche Gelände maßgebend.

- **Mindestgeschosszahl (MGZ)**

Die Mindestgeschosszahl gilt nur für Hauptbaukörper und nur in der Zone BM1 und BW1.

MGZ Mindestgeschosszahl, das ist die Zahl der Geschosse, die mindestens errichtet werden müssen (BBV § 6 Abs. 2 c), Berechnung der MGZ gemäß BBV § 6 Abs. 4; gilt nicht für Nebenbaukörper

- **Mittlere max. Traufenhöhe (TH) und Gebäudehöhe (GH) beim Flachdach und Pultdach an der Außenwand vom natürlichen Gelände in Meter**

Festlegung der mittleren max. Traufenhöhe und Gebäudehöhe beim Flachdach und Pultdach in allen Baugebieten.

Diese mittlere Traufenhöhe errechnet sich aus dem Durchschnitt der Traufenhöhen an den 2 höchsten Gebäudeeckpunkten, gemessen in Meter vom natürlichen Gelände an der Außenwand (Fußpunkt gemäß Baugesetz §5 Abs.4) bis zum schattenwerfenden Punkt gemäß Baugesetz §5 Abs.3. Als Außenwand gilt VlbG. Baugesetz §5 Abs.2.

Diese mittlere Gebäudehöhe beim Flachdach und Pultdach errechnet sich aus dem Durchschnitt der Gebäudehöhen an den 2 höchsten Gebäudeeckpunkten, gemessen in Meter vom natürlichen Gelände an der Außenwand (Fußpunkt gemäß Baugesetz §5 Abs.4) bis zum schattenwerfenden Punkt gemäß Baugesetz §5 Abs.3. Als Außenwand gilt VlbG. Baugesetz §5 Abs.2.

Maßgeblich ist die höchste durchschnittliche Traufenhöhe bzw. Gebäudehöhe beim Flachdach und Pultdach. Die durchschnittliche maximale Traufenhöhe und Gebäudehöhe beim Flachdach und Pultdach darf nicht überschritten werden.

Bei gegliederten Baukörpern (z.B. Terrassenwohnanlagen, Penthaus) erfolgt die Berechnung auf Basis der 2 höchsten Gebäudeeckpunkte jedes höhenmäßig abgesetzten Baukörpers.

Flachdach: Dachneigung 0 bis 5°

- **Für die Berechnung der Gesamtgeschossfläche (GGF) gilt lt. BBV, LGBl. Nr. 29/2010 nachstehende Bestimmung:**

Gesamtgeschossfläche: die Summe aller Geschossflächen – gemessen in 1,50 m über dem Fußboden; Außenwände, Dachkonstruktionen einschließlich der Dachhaut, Balkone sowie ausschließlich über den Balkon zugängliche nicht konditionierte Abstellräume, Loggien, Laubengänge u. dgl., innen liegende Flächen, die der Erschließung von Wohnungen in Häusern mit mehr als drei Wohnungen dienen, sowie über dem Gelände liegende Fahrradabstellräume sind in die Gesamtgeschossfläche nicht einzurechnen.

Bei den Geschossen sind nur die über dem natürlichen Gelände liegenden Geschossflächen – gemessen in 1,50 m unter dem darüber liegenden Fußboden – einzurechnen (BBV §2j).

Bemessungsgrundlage insbesondere für die Baunutzungszahl, Geschosszahl und Gesamtgeschossfläche ist die **Baubemessungsverordnung** – BBV, Vbg. Lgbl. Nr. 29/2010 i.d.g.F.

Plandarstellung

Die Baugebiete, für die die maximale Baunutzungszahl, die Höchstgeschosszahl und die maximale Traufenhöhe festgelegt werden, sind im beiliegenden Plan „**GESAMTBEBAUUNGSPLAN 2012**“, als Bestandteil dieser Verordnung, dargestellt.

Baugebiete

Für die im Plan abgegrenzten Baugebiete gelten folgende Festlegungen (siehe nachfolgende Tabelle und weiteren Bestimmungen):

Tabelle

19.2.2013

**zu 2.1. Bebauungsbestimmungen - Bebauungsart,
Baunutzung, Geschosszahl, Höhe und
Größe der Bauwerke**

	<i>Dorfkern</i>	<i>Dorfstraße Gewerbe</i>	<i>Wohngebiet Hang von unten erschlossen</i>	<i>Wohngebiet Hang von oben erschlossen</i>
Baugebiet	BM1 BW1	BM2	BW3	BW4
max. Baunutzungszahl BNZ für Wohngebäude in offener Bebauung	65	55	45	45
max. Baunutzungszahl BNZ für Wohngebäude in halboffener und geschlossener Bebauung und offener Bebauung mit 2 Wohnungen/Gebäude (Zubauten)	75	65	55	55
Art der Bebauung	offene, und halboffene Bebauung	offene, halboffene Bebauung	offene, halboffene und geschlossene Bebauung	offene, halboffene und geschlossene Bebauung
Höchstgeschosszahl HGZ mit Dachneigung größer gleich 25°	3,5	3	2 + 1UG	3
Höchstgeschosszahl HGZ mit Dachneigung kleiner 25°	Nicht zulässig (siehe 2.3.)	3	2 + 1UG	3
Mindestgeschosszahl MGZ mit Dachneigung größer gleich 25°	2,5 (siehe 2.5.)	keine Festlegung	keine Festlegung	keine Festlegung
max. Gesamtgeschossfläche GGF in offener Bebauung pro Gebäude (siehe 2.4)	500m²	400m²	300m²	300m²
max. Gesamtgeschossfläche GGF in halboffener und geschlossener Bebauung pro Gebäude (siehe 2.4)	250m²	200m²	200m²	200m²
max. Gesamtgeschossfläche GGF für Zubauten mit max. 2 Wohnungen/ Gebäude	keine Festlegung	keine Festlegung	350m²	350m²
mittlere max. Traufenhöhe und Gebäudehöhe beim Flach- und Pultdach in Meter vom natürlichen Gelände	8,00m	8,00m	7,50m	8,00m

UG = unterirdisches Geschoss (siehe Erläuterung)

DG = Dachgeschoss (siehe Erläuterung)

2.2. Bestehende Bauten – Umbau

Beim Umbau eines bestehenden Gebäudes (Altbau), dessen Baunutzung höher ist als die zulässige Baunutzung gemäß Bebauungsplan, gilt nicht die auf dem Grundstück zugelassene Baunutzungszahl, sondern die bestehende Gesamtgeschossfläche, wenn der Baukörper in seinem Ausmaß im Wesentlichen erhalten bleibt. Die bestehende **Gesamtgeschossfläche** kann für Umbauten und Verbesserungsmaßnahmen einmal über den Bestand hinaus, **bis zu 10%** von der zulässigen **Gesamtgeschossfläche überschritten** werden, sofern ein solches Bauvorhaben den baugesetzlichen Bestimmungen und den öffentlichen Interessen nicht widerspricht.

2.3. Dachform - Dachaufbauten

Im Interesse der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes sind **im BM1 und BW 1 für das Hauptgebäude** (Hauptbaukörper ist der dominante Gebäudeteil mit einer überbauten Fläche größer gleich 60%) **nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° zulässig**. Für untergeordnete Gebäude bzw. Gebäudeteile sind auch andere Dachformen zulässig, wenn sich das Bauwerk gemäß Baugesetz §17 in die Umgebung einfügt.

Im BM1, BW1, BM2, BW3 und BW4 sind Dachaufbauten wie z.B. Gaupen nur dann zulässig, wenn ihre Länge insgesamt nicht mehr als 30% der ihnen zugeordneten Gebäudeansichtseite beträgt und mindestens 2,0m vom Ortgang und im Bereich der Traufe mindesten 1,0m von der Außenwand zurückgesetzt situiert wird.

Auf Dächern mit Dachneigungen steiler gleich 15° sind Solar- und Photovoltaikanlagen in die Dachfläche zu integrieren.

Auf Flachdächern und Dächer mit einer Dachneigung kleiner 15° dürfen Solar- und Photovoltaikanlagen max. 0,7m hoch (über der Dachfläche) sein und müssen mindestens 1m von allen Außenwänden abgerückt situiert werden.

2.4. Mindestgeschosszahl

Für die Baugebiete **BM1 und BW1** beträgt die Mindestgeschosszahl nur für die Hauptbaukörper gemäß BBV §6 Abs.2c **2,5 Geschosse**.

2.5. Baugrundlagenbestimmung für die Baugebiete BM1 und BW1

Für die Baugebiete BM1 und BW1 muss für alle bewilligungspflichtigen Bauvorhaben nach § 18 VlbG. Baugesetz LGBl.Nr. 52/2001 (ausgenommen Abs. 1 lit. d) im Interesse der örtlichen Raumplanung und zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes vor der Einbringung eines Bauantrages bei der Behörde ein Antrag auf Baugrundlagenbestimmung gemäß § 3 VlbG. Baugesetz gestellt werden.

2.6. Maximale Gesamtgeschossfläche pro Gebäude

Die Festlegungen der max. Gesamtgeschossfläche pro Gebäude für die einzelnen Baugebiete siehe Punkt 2.1. (Tabelle).

Zukünftige Grundstücksteilungen müssen diese Bestimmungen im Zusammenhang mit der Festlegung der max. Baunutzungszahl berücksichtigen.

2.7. Fassadenfarbe, Dachfarbe

Im **BM1 und BW1** sind **Fassaden überwiegend in Holz**, nach Möglichkeit naturbelassen, auszuführen und müssen sich auf die bauliche Umgebung im Sinne eines harmonischen Siedlungsgefüges einfügen.

Für alle Baugebiete sind die Gebäudefassaden hinsichtlich Materialwahl und Farbe so zu gestalten, dass unter Bezugnahme auf die bauliche Umgebung ein harmonisches Siedlungsgefüge entsteht und dass sie sich in die Umgebung, in der sie optisch in Erscheinung treten, einfügen. **Nicht zulässig sind für Fassaden grelle (aufdringliche) Farbtöne die das Orts- und Landschaftsbild stören.** Die Farbgebung ist zu bemustern und muss von der Baubehörde freigegeben werden.

In allen Baugebieten sind für die Hauptbaukörper nach Möglichkeit **Ziegeldächer in dunkler Farbe** (ziegelrot, braun bis dunkelgrau) **zu bevorzugen. Helle, grelle und glänzende Dacheindeckungen bzw. Farbtöne sind nicht zulässig.**

Gilt auch bei Sanierungsmaßnahmen und Umbauten bestehender Gebäude.

2.8. Transportable Anlagen

Die Aufstellung von transportablen Anlagen (beispielsweise Container, Mobilheime, und Wohnwägen etc.), deren Verwendung und Ausstattung der von Gebäuden gleicht, **ist im Geltungsbereich unzulässig.** Von dieser Bestimmung ausgenommen sind zeitlich begrenzte Baustelleneinrichtungen sowie Wohnwagen und ähnliche bewegliche Unterkünfte die für die Dauer von höchstens 1 Monat genutzt werden.

3. Geländeveränderungen, Stützmauern, Bepflanzung

3.1. Geländeveränderungen

Das **natürliche Gelände darf** durch Aufschüttungen und Abgrabungen im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes **nicht wesentlich verändert werden.** Sofern nicht die Baubehörde nach §3 Abs.5 des Baugesetzes Verfügungen über die Erhaltung oder Veränderung des Geländes trifft, soll die Geländeoberfläche dem Niveau der anstehenden Verkehrsflächen und der angrenzenden Grundstücksflächen angeglichen werden.

Im Einreichplan sind das Naturgelände sowie die geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Höhenlage gemäß Baugesetz einzuzeichnen.

3.2. Stützmauern, Einfriedungen

Stützmauern und Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen (ausgenommen ortsübliche Einfriedungen für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke) sind gemäß Baugesetz § 19e anzeigepflichtig, soweit nicht eine Baubewilligung nach §18 des Baugesetzes erforderlich ist.

Zulässige Natursteinstützmauerwerke parallel verlaufend zu öffentlichen Straßen sowie im verkehrsrelevanten Nahbereich von Verkehrsflächen sind regelhafte, lagerhafte und regellose Bruchsteinmauerwerke sowie unregelmäßiges und regelmäßiges Schichtenmauerwerk mit Gewichtsreich unter 200kg - Abmessung kleiner 0,4m.
(Abbildungen der zulässigen Mauerwerke siehe in den Erläuterungen)

Anzeige- und bewilligungspflichtige Stützmauern und Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen dürfen - gemessen vom angrenzenden Straßenniveau - **max. 1,20m hoch** sein, sofern eine solche Stützmauer bzw. Einfriedung den baugesetzlichen Bestimmungen und den öffentlichen Interessen (z.B. Schutz des Ortsbildes, Verkehrssicherheit) nicht widerspricht.

In allen Baugebieten müssen anzeige- und bewilligungspflichtige Mauern und Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen (Gemeinde- und Landesstraßen) **mindestens 0,50m von der Grundstücksgrenze zurückversetzt errichtet werden**, sofern eine solche Einfriedung den baugesetzlichen Bestimmungen und den öffentlichen Interessen und der Verkehrssicherheit (z.B. Schutz des Ortsbild, Ausfahrts-, Kreuzungsbereich) nicht widerspricht. Diese Mindestabstände für Mauern und Einfriedungen gelten nicht entlang von öffentlichen Fußwegen.

3.3. Bepflanzung

Bei Baumpflanzungen sind **Obst- oder Laubbäume der heimischen Flora** zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelbäumen ist im gewidmeten Gebiet nicht erlaubt. Als **Hecken** dürfen **nur heimische Sträucher** verwendet werden.

Hochstamm-Obstbäume und Laubbäume entlang von Verkehrsflächen sind mindestens **2,50m von der Grundstücksgrenze** entfernt zu pflanzen.

Lebende Zäune (Hecken) und Sträucher entlang von Verkehrsflächen sind **mindestens 1,00m von der Grundstücksgrenze** entfernt zu pflanzen, sofern eine solche Bepflanzung der Verkehrssicherheit nicht widerspricht.

4. Ausnahmen

Vor Erteilung von Ausnahmegewilligungen gemäß Raumplanungsgesetz § 35 hat der Gemeindevorstand, falls erforderlich die Gemeindevertretung den Bauausschuss und/oder einen Sachverständigen für Fragen der Raumplanung bzw. Baugestaltung zu hören.

* * * * *

GESAMTBEBAUUNGSPLAN 2012

gemäß Gemeindevertretungsbeschluss vom 19. Februar 2013

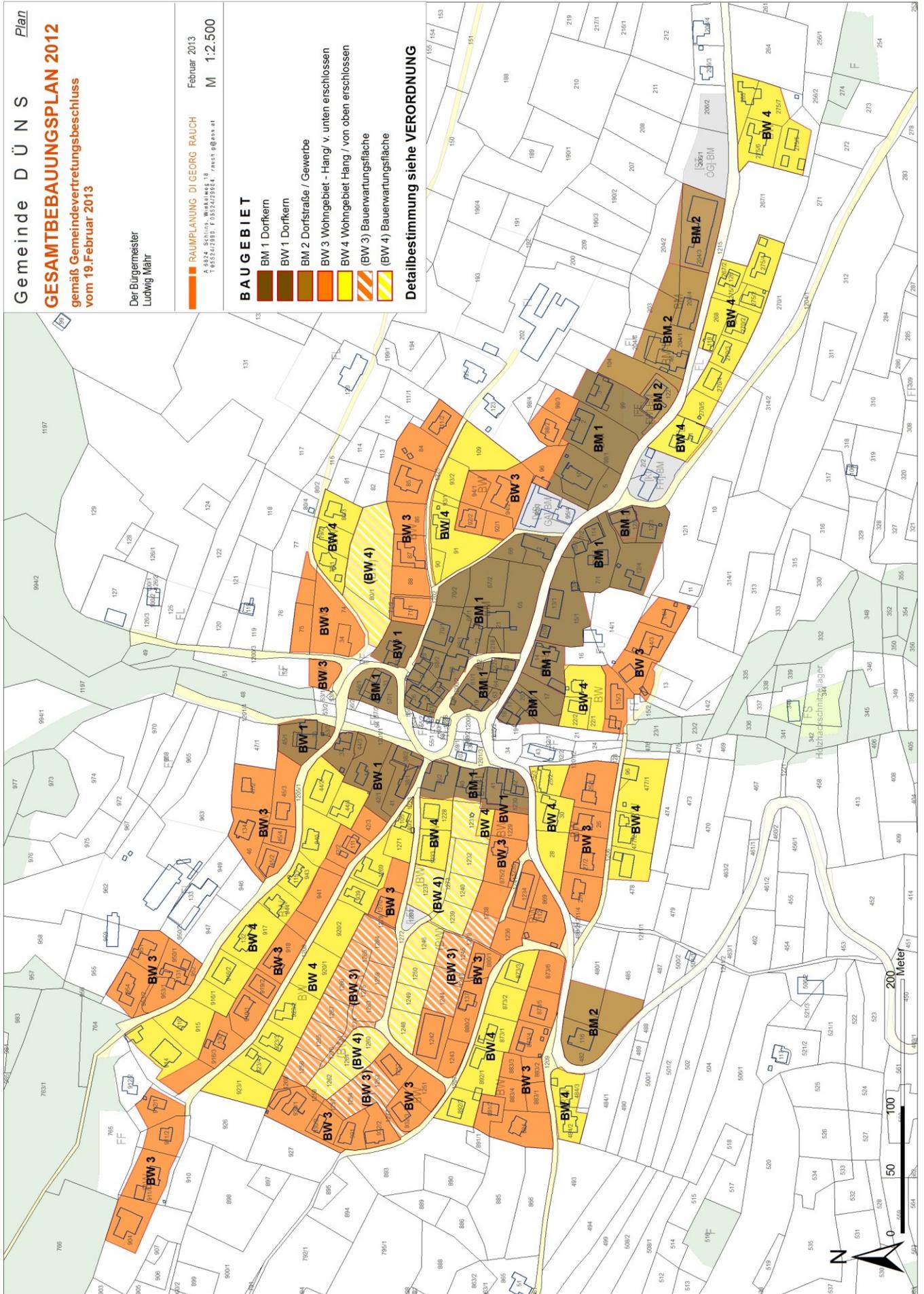
Der Bürgermeister
Ludwig Mähr

RAUMPLANUNG DI GEORG RAUCH Februar 2013
A 8424 Schönb. W. 18
F 655242888 F 655242884 rauch@gbrn.at M 1:2.500

BAUGEBIET

- BM 1 Dorfkern
- BM 2 Dorfkern
- BM 3 Wohngebiet - Hang / v. unten erschlossen
- BM 4 Wohngebiet Hang / von oben erschlossen
- (BW 3) Bauwartungsfläche
- (BW 4) Bauwartungsfläche

Detailbestimmung siehe VERORDNUNG



BERICHT, ERLÄUTERUNGEN

GESAMTBEBAUUNGSPLAN 2012 DER GEMEINDE DÜNS

A Planungsgrundsätze - Ziele

Für diesen Bebauungsplan gilt folgender Planungsgrundsatz:

- Halten der äußeren Siedlungsränder; **angemessene innerörtliche Siedlungsverdichtung** unter Berücksichtigung des örtlichen und landschaftsbildlichen Charakters. **Erhaltung und Stärkung der Siedlungsqualität.**
- **Erhaltung des dörflichen Charakters in einzelnen Siedlungsbereichen;** Bebauung unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes; charakteristische Gebäude und Straßenräume erhalten.
- **Sparsamer Umgang mit dem Baugrund** – Festlegung von Verdichtungsgebieten unter Berücksichtigung der Lage, der bestehenden Baustruktur, der Topographie und der Richtlinien für verdichtete Wohnbauförderung.

B Begriffsbestimmungen und ergänzende Bemerkungen zum Bebauungsplan

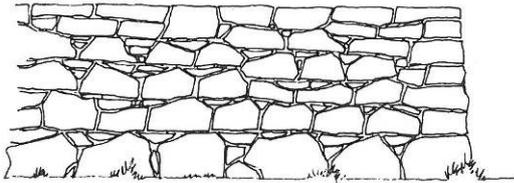
Begriffsbestimmungen

- UG unterirdisches Geschoss: ein Geschoss, bei dem die Flächen der Außenwände in Summe zu nicht mehr als der Hälfte über dem anschließenden natürlichen Gelände liegen (BBV § 2d)
- OG oberirdisches Geschoss: ein Geschoss, bei dem die Flächen der Außenwände in Summe zu mehr als der Hälfte über dem anschließenden natürlichen Gelände liegen (BBV §2e)
- DG Dachgeschoss: das oberste ausbaubare Geschoss über einem oberirdischen Geschoss (BBV§2f)
- NGF Nettogrundfläche: der Teil der Baugrundstücksfläche, der hinter der bestehenden oder geplanten Straßenlinie liegt; Grundflächen, die im Flächenwidmungsplan nicht als Bauflächen ausgewiesen sind, Wald sowie Privatstraßen, die auch der Erschließung anderer Grundstücke dienen, zählen nicht als Nettogrundfläche (BBV §2h)
- Offene Bebauung: Gebäude, die allseits freistehend sind (z.B. Einfamilienwohngebäude, Mehrfamilienwohngebäude) – RPG §32 Abs.2a
- Halboffene Bebauung: Gebäude, die einseitig an die Nachbargrenze aneinander gebaut und sonst freistehend sind (z.B. Doppelwohngebäude) - RPG §32 Abs.2b
- Geschlossene Bebauung: Gebäude, die in geschlossener Reihe beidseitig an der Nachbargrenze aneinander gebaut sind (z.B. Reihenhäuser) - RPG §32 Abs.2c
- Zubau: die Vergrößerung eines schon bestehenden Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung durch Herstellung neuer oder Erweiterung bestehender Räume – Baugesetz §2 Abs. 1q
- Außenwand: als Außenwand gilt Vorarlberger Baugesetz §5 Abs. 2.
- ÜBF Überbaute Fläche: die durch die oberirdischen Teile des Gebäudes überdeckte Fläche des Baugrundstückes; nicht einzurechnen sind Bauteile, die das Gelände weniger als 0,75m überragen, und untergeordnete Bauteile wie Vordächer Balkone und dergleichen (BBV §2i)

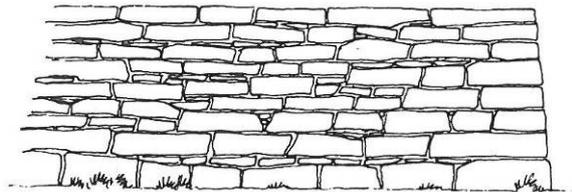
Baugrundstück: die Grundstücksfläche, auf der das Bauvorhaben ausgeführt werden soll und die im Grenzkataster oder im Grundbuchkataster mit einer eigenen Nummer bezeichnet ist (Grundparzelle); soll das Bauvorhaben auf mehreren Grundparzellen ausgeführt werden, bilden diese in ihrer Gesamtheit das Baugrundstück – Baugesetz §2 Abs. 1c.

Darstellungen der zulässigen Natursteinstützmauerwerke mit Gewichtsbereich unter 200kg gemäß 3.2.

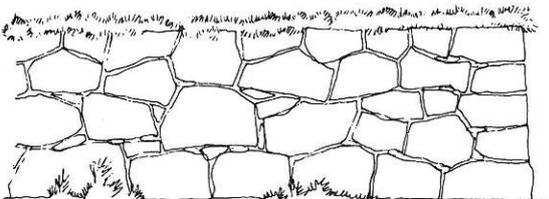
Gemäß dieser Verordnung sind regelhafte, lagerhafte und regellose Bruchsteinmauerwerke sowie unregelmäßiges und regelmäßiges Schichtenmauerwerke mit einem Gewichtsbereich unter 200kg pro Naturstein zulässig.



Regelhaftes Bruchsteinmauerwerk



Lagerhaftes Bruchsteinmauerwerk



Regelloses Bruchsteinmauerwerk

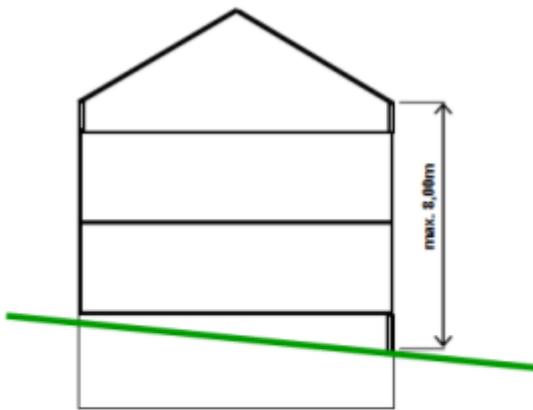
Baubemessungsverordnung – Berücksichtigung der neuen gesetzlichen Vorgaben

In der derzeit rechtsgültigen Baubemessungsverordnung (BBV) LGBl.Nr. 29/2010 wird die Gesamtgeschossfläche neu geregelt. Gemäß BBV §2 j) dürfen bei der Berechnung der Gesamtgeschossfläche die Außenwände, Dachkonstruktionen einschließlich der Dachhaut, Balkone sowie ausschließlich über den Balkon zugängliche nicht konditionierte Abstellräume, Loggien, Laubengänge u. dgl., innen liegende Flächen, die der Erschließung von Wohnungen in Häusern mit mehr als drei Wohnungen dienen, sowie über dem Gelände liegende Fahrradabstellräume nicht mehr in die Gesamtgeschossfläche eingerechnet werden.

C Generelle maximale Bebauungsmöglichkeiten

Die generellen maximalen Bebauungsmöglichkeiten in den einzelnen Baugebieten:

Die generellen max. Bebauungsmöglichkeiten für das Baugebiet BM1 und BW1 Dorfkern



Ebene Lage, leichte Hanglage
Satteldach 30°

Geschosszahl **3,5**

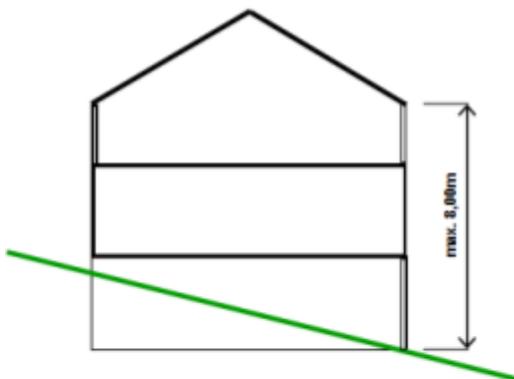
- 1 Dachgeschoss
- 2 oberirdische Geschosse
- 1/2 unterirdisches Geschoss



leichte Hanglage, Hanglage
Satteldach 30°

Geschosszahl **3,5**

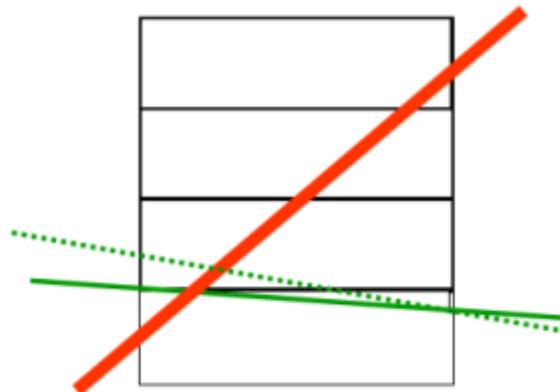
- 1/2 Dachgeschoss
- 2 oberirdische Geschosse
- 1 unterirdisches Geschoss



Hanglage, steile Hanglage
Satteldach 30°

Geschosszahl **3**

- 1 Dachgeschoss
- 2 oberirdisches Geschoss



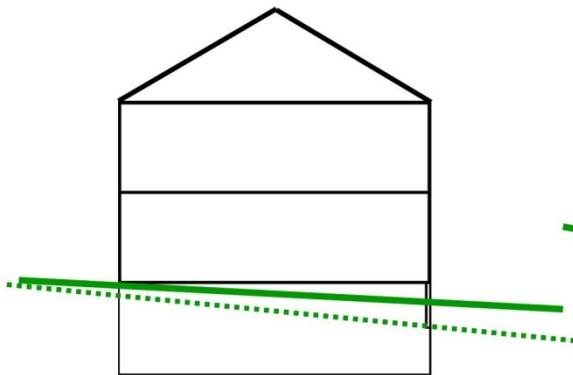
Ebene und Hanglage
Flachdach

Geschosszahl **3**

- 3 oberirdische Geschosse

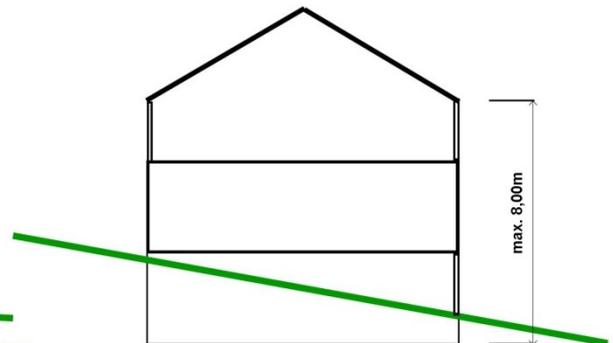
Flachdach für den Hauptbaukörper generell nicht zulässig

**Die generellen max. Bebauungsmöglichkeiten für das Baugebiet
BM2 und BW2 Dorfstraße - Gewerbe**



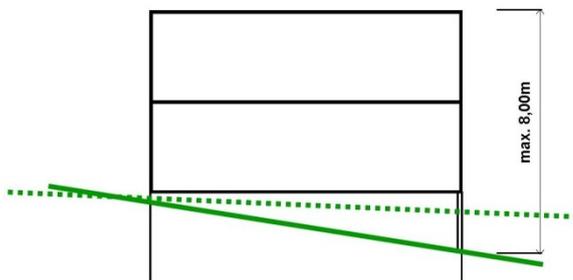
Ebene Lage, leichte Hanglage
Satteldach 30°

Geschosszahl **3**
1/2 Dachgeschoss
2 Obergeschosse
1/2 unterirdisches Geschoss



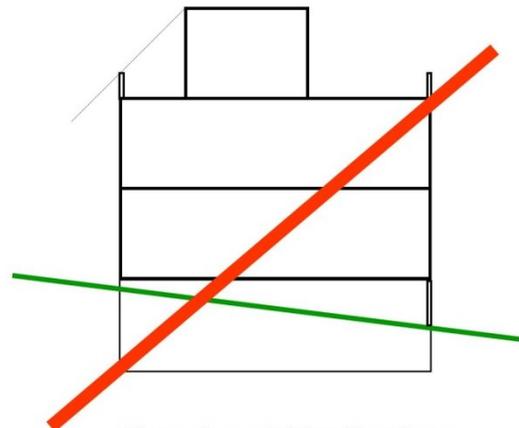
Hanglage
Satteldach 30°

Geschosszahl **3**
1 Dachgeschoss
1 Obergeschoss
1 unterirdisches Geschoss



Ebene Lage, leichte Hanglage
Flachdach

Geschosszahl **3**
2 Obergeschosse
1 unterirdisches Geschoss



Ebene Lage, leichte Hanglage
Flachdach, Penthaus

Geschosszahl **3 (3,5)**
1/2 Dachgeschoss
2 Obergeschosse
1/2 unterirdisches Geschoss (bzw. 1HG)

**Flachdach - Penthaus
nicht zulässig**

**Die generellen max. Bebauungsmöglichkeiten für das Baugebiet
BW3 Wohngebiet von unten erschlossen**

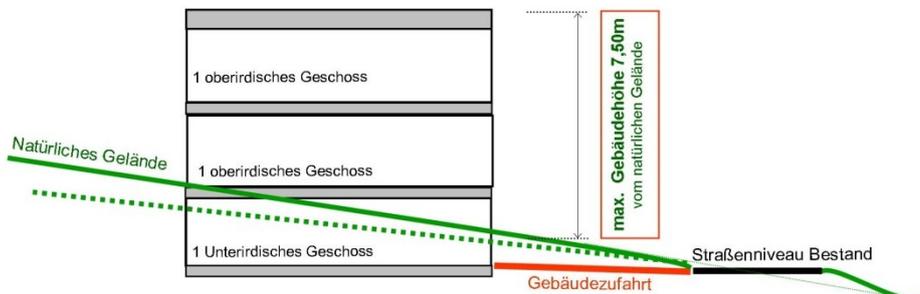
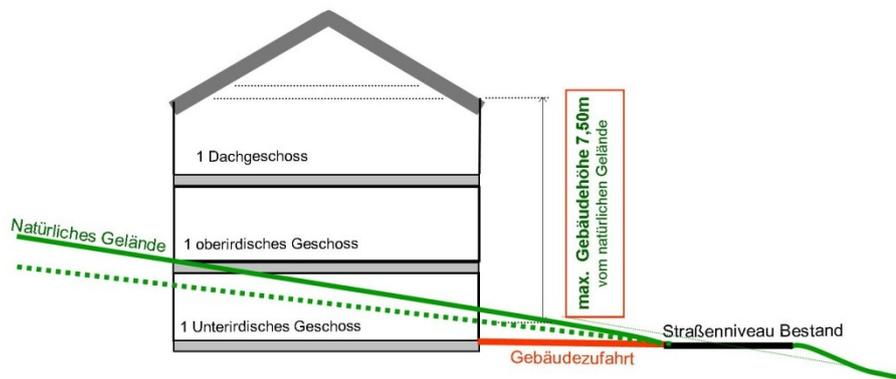


**Hanglage
Satteldach 30°**

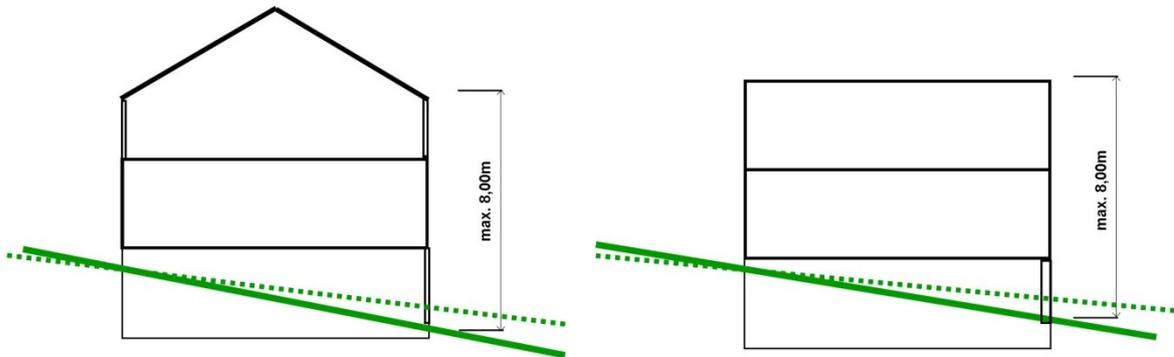
Geschlosszahl **3**
 1 Dachgeschoss
 1 Obergeschoss
 1 unterirdisches Geschoss

**Ebene Lage, leichte Hanglage
Flachdach**

Geschlosszahl **3**
 2 Obergeschosse
 1 unterirdisches Geschoss



**Die generellen max. Bebauungsmöglichkeiten für das Baugebiet
BW4 Wohngebiet von oben erschlossen**



**Steile Hanglage
Satteldach 30°**

Geschosszahl **3**

- 1 Dachgeschoss
- 1 oberirdisches Geschoss
- 1 oberirdischer oder
1 unterirdisches Geschoss

**Steile Hanglage
Flachdach**

Geschosszahl **3**

- 2 oberirdische Geschosse
- 1 unterirdisches Geschoss
- oder 3 oberirdische Geschosse

