

# Textteil zum Bebauungsplan Nr.036 Teil A „Unterdorf“

## Textliche Festsetzungen

Gemäß Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.8.1976 i.d.F. v. 1.8.1979  
Und Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 15.09.77.

1. Höhenlage der baulichen Anlagen (§) (1) Nr. 2 i.V.m. §9 (2) BBau 6)
  - auf Grundstücken, die von der Strasse aus abfallen, max 0,5 m über Gehweghöhe an der höchsten Stelle im Bereich des Grundstücks liegen,
  - auf Grundstücken, die von der Strasse aus ansteigen, nicht über dem vor Bau-beginn vorhandenen natürlichen Gelände liegen, bezogen auf die am höchsten im Gelände liegende Stelle des Gebäudes.
- 2.1 In den eingeschossig überbaubaren Flächen des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind bestehende zweigeschossige als Ausnahme gem. §31 (1) BBauG zulässig.
- 2.2 Außerhalb der überbaubaren Fläche sind bestehende eingeschossige Nebengebäude als Ausnahme gem. §31 (1) BBauG zulässig.
- 2.3 Im reinen Wohngebiet sind je Gebäude nur höchstens 2 Wohnungen zulässig.

## Gestalterische Festsetzungen

3. Kniestock ist nur bei eingeschossigen Gebäuden (auch in Gebieten mit zweigeschossiger Bauweise) bis max. 50 cm zulässig
- 4.1 Dachgauben sind nur bei Neigungen von 38° und darüber mit max 50% der Dachlänge zulässig.
- 4.2 Die Dachneigung ist sowohl im eingeschossigen als auch im zweigeschossigen Teil entweder dem linken oder rechten Nachbargebäude anzupassen.
5. Einfriedigungen
- 5.1 Vorgarteneinfriedigungen (entlang Straßenbegrenzungslinie und senkrecht bis zur vorderen Baugrenze)
  - nur mit Gitter, Holzzäunen oder Hecken bis 0,70 m Höhe zulässig.
- 5.2 Einfriedigungen der seidl. Und hinteren Grenzen
  - nur mit Holzzäunen, Maschendraht oder Hecken bis 1,25 m Höhe zulässig.  
Maschendrahtzäune sind dicht mit Sträuchern einzupflanzen.
6. Garageneinfahrten
- 6.1 Die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen dürfen nicht mehr als 15% Gefälle haben. Bei mehr als 3 % sind die ersten 5,0 m hinter Straßenbegrenzungslinie mit 3 % anzulegen.
- 6.2 Die Befestigung von Zufahrten darf nur mit Rasengittersteinen erfolgen.
7. Werbeanlagen sind im allgemeinen Wohngebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig.

## Hinweis

Jegliche Bebauung im Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen, insbesondere jegliche bauliche Anlage und jegliche Bepflanzung im Seilbereich ist möglichst frühzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen.