

## Verordnung (konsolidierte Fassung)

der Stadt Hohenems über den Teilbebauungsplanes Zentrum / Jüdisches Viertel

Aktenzahl: h031.3-1/2004

Auf Grund der städtebaulichen und kulturhistorischen Bedeutung des Innenstadtbereichs wird empfohlen, dass Bauvorhaben, die über geringfügige Umbauten hinausgehen, dem Gestaltungsbeirat zur Begutachtung vorgelegt werden.

Weiters ist zu beachten, dass bei Änderungen an Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen, eine Genehmigung nach dem Denkmalschutzgesetz notwendig ist.

Aufgrund § 28 Raumplanungsgesetz LGBL.Nr. 39/1996 idgF, § 17 Abs 4 Baugesetz LGBL.Nr. 52/2001 idgF und in Anwendung von § 50 Abs 1 lit c Gemeindegesetz, LGBL.Nr. 40/1985 idgF, wird mit Beschluss der Stadtvertretung vom 13.05.2004, zuletzt geändert mit Beschluss der Stadtvertretung vom 21.12.2021, verordnet:

## Erster Abschnitt

### Allgemeine Bestimmungen

#### § 1

##### Graphische Darstellung

- (1) Die graphische Darstellung mit der Bezeichnung Teilbebauungsplan Zentrum/Jüdisches Viertel (inkl. 2. Änderung), Plannummer h031.3-1/2004 vom 20.10.2021, ist Bestandteil dieser Verordnung.
- (2) Laufen Baugrenzen und Linien zur Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung in der Plandarstellung parallel zueinander in einem Abstand von unter 1,00 m, sind beide Linien als deckungsgleich anzusehen. Maßgeblich ist dabei immer die Lage der Baugrenze in der Plandarstellung.

#### § 2

##### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Verordnung wird in der graphischen Darstellung festgelegt.

#### § 3

##### Baulinien

Die Außenwände aller Geschosse müssen direkt an der Baulinie errichtet werden. Ausgenommen ist das oberste Geschoss bei einer Bebauung mit Flachdach und das Erdgeschoss.

## § 4

### Gebäudehöhe

- (1) Die im Bebauungsplan festgelegte Mindestgeschosszahl (MGZ) muss unterschritten werden, wenn in Teilbereichen durch die Festlegung von Baugrenzen in einer bestimmten Höhenlage die eigentlich geltende Mindestgeschosszahl nicht erreicht werden darf.
- (2) *entfällt.*
- (3) Unterirdische Gebäude dürfen abweichend von der festgelegten Mindestgeschosszahl (MGZ) errichtet werden, wenn diese bautechnisch so ausgelegt sind, dass die spätere Errichtung eines Gebäudes nach den Vorgaben des Bebauungsplans möglich ist.
- (4) Zur Berechnung der Geschossanzahl ist die Baubemessungsverordnung heranzuziehen.

## § 5

### Flachdächer

- (1) Flachdächer sind mit Ausnahme der Bereiche 1, 3, 6, 7, 11, 17, 1 7a, 18 und 20 nur dann zulässig, wenn die Höchstgeschosszahl bzw. die durch die Höhenlage von Baugrenzen mögliche Gebäudehöhe im Hauptbaukörper zu 80 % erreicht wird.
- (2) In den Teilbereichen 4 und 5 sind keine Flachdächer möglich.

## § 6

### Baulücken

- (1) Auf den Grundstücken .165/2, .120, 8645, 109/1, .122 und .178 darf die nachweislich im Jahr 1908 bestehende Baukubatur wieder im vollen Umfang ohne Berücksichtigung von Abstandsflächen hergestellt werden. Wird eine größere Kubatur erstellt, müssen nur, insoweit die 1908 bestehende Kubatur überschritten wird, die Abstandsflächen eingehalten werden.
- (2) Betrug im ursprünglich bestehenden Gebäude in einem oder mehreren oberirdischen Stockwerken die durchschnittliche Raumhöhe weniger als 2,40 m kann in diesen Stockwerken die Raumhöhe auf 2,40 m angehoben werden. In diesem Fall ist auch für diese Erhöhung des Gebäudes der Nachweis von Abstandsflächen nicht notwendig.

## § 7

### Bestandsregelung

- (1) Umbauten und Zubauten zu rechtmäßig bestehenden Gebäuden, durch die die Bruttogeschossfläche nicht verkleinert wird, sind auch dann zulässig, wenn die Untergrenze der zulässigen Baunutzungszahl nicht erreicht wird.
- (2) Umbauten und Zubauten zu rechtmäßig bestehenden Gebäuden, sind auch dann zulässig, wenn die Mindestgeschosszahl nicht erreicht wird. Die von Zu- und Umbauten betroffenen Gebäudeteile aber mindestens zwei Geschosse und um höchstens ein Geschoss weniger aufweisen als das bestehende Gebäude.
- (3) Werden bestehende Gebäude abgerissen, dürfen sie innerhalb von sieben Jahren mit derselben Kubatur wiedererrichtet werden, auch wenn sie die nach dem Baugesetz und den anderen Festlegungen in diesem Bebauungsplan notwendigen Abstandsflächen nicht einhalten. Betrug im ursprünglich bestehenden Gebäude in einem oder mehreren oberirdischen Stockwerken die

durchschnittliche Raumhöhe weniger als 2,40 m kann in diesen Stockwerken die Raumhöhe auf 2,40 m angehoben werden. In diesem Fall ist auch für diese Erhöhung des Gebäudes der Nachweis von Abstandsflächen nicht notwendig.

## **§ 8**

### **Baugrenzen - Abstandsflächen**

- (1) Sind in der Plandarstellung des Bebauungsplans Baugrenzen dargestellt kann bis an die Baugrenzen herangebaut werden, auch wenn die Abstandsflächen und Mindestabstände (gemäß §§ 5 und 6 Baugesetz) nicht eingehalten werden.
- (2) In der graphischen Darstellung (Legende) sind für Teilbereiche maximal notwendige Abstandsflächen festgelegt worden (Abst.). Diese Abstandsflächen geben jenen Abstand an, der zu Nachbargrundstücken und Nachbargebäuden maximal notwendig ist. Ergeben sich durch § 5 Baugesetz niedrigere Abstandsflächen, sind diese einzuhalten. Ergeben sich durch § 5 Baugesetz höhere Abstandsflächen, müssen diese nicht eingehalten werden.
- (3) Abstandsnachsichten gemäß § 7 Baugesetz sind möglich. Baugrenzen und Baulinien dürfen aber keinesfalls überschritten werden.

## **§ 9**

### **Gestaltungsgrundsätze**

- (1) Bauwerke müssen so gestaltet sein, dass sie sich in die umgebende Bebauung, in der sie in Erscheinung treten, einfügen. Dabei ist auf die kulturhistorische Bedeutung des Innenstadtbereichs und die erhaltenswerte Ortsbildcharakteristik besonders Rücksicht zu nehmen.
- (2) Auf Grund der guten Einsehbarkeit vom Schlossberg aus, ist auf die Gestaltung von Dachflächen als fünfte Fassade besonderes Augenmerk zu legen. Reflektierende oder sonst das Ortsbild störende Dachgestaltungen bzw. Materialwahlen sind nicht zulässig.

## **§ 10**

### **Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen dürfen nur zur Eigenwerbung für Nutzungen im selben Gebäude oder für Nutzungen in der zweiten und dritten Bautiefe, die über das betreffende Gebäude fußläufig erschlossen sind, errichtet werden. Pro Nutzung (z.B. Betrieb) darf an einer Fassade jeweils höchstens eine Werbeanlage angebracht werden. Ausgenommen sind historische Werbeanlagen wie etwa Zunftzeichen.
- (2) Werbeanlagen dürfen höchstens eine Höhe von 1,25 m aufweisen und sollten nicht von Innen beleuchtet sein.
- (3) Werbeanlagen auf dem selben Gebäude müssen eine aufeinander abgestimmte Gestaltung und Größe aufweisen.
- (4) Werbeanlagen dürfen insgesamt nicht mehr als 35 % der Gebäudekante einnehmen.
- (5) Die Oberkanten von Werbeanlagen dürfen eine Höhe von maximal 5,00 m nicht überschreiten.

## **§ 11**

### **Stellplätze**

- (1) Für Nutzungen in erhaltungswürdigen und denkmalgeschützten Gebäuden müssen keine Stellplätze nach der Stellplatzverordnung nachgewiesen werden.
- (2) Einstellplätze in Tiefgaragen werden mit dem Faktor 1,5 auf die nach der Stellplatzverordnung und diesem Bebauungsplan notwendigen Stellplätze angerechnet.
- (3) Für Nutzungen in den Teilbereichen 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 21 und 23 müssen nur 80 % der nach der Stellplatzverordnung notwendigen Stellplätze errichtet werden.
- (4) In den Teilbereichen 4, 5, 23 und 24 dürfen keine oberirdischen Einstellplätze errichtet werden und im Teilbereich 9, 12, 13, 14, 15, 16 und 21 keine oberirdischen Sammelgaragen.

## **§ 12**

### **Private Kinderspielplätze**

- (1) In den Teilbereichen 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 21 und 23 müssen keine privaten Kinderspielplätze nach der Kinderspielplatzverordnung errichtet werden.
- (2) In den anderen Teilbereichen müssen für Gebäude mit mehr als vier Wohneinheiten für Kleinkinder pro Wohnung 6 m<sup>2</sup> und für Kinder pro Wohnung ebenfalls 6 m<sup>2</sup> Spielfläche vorgesehen werden. Insgesamt sind pro Gebäude aber nicht mehr als 150 m<sup>2</sup> Spielflächen notwendig.
- (3) Es gelten die Definitionen der Kinderspielplatzverordnung.

## **§ 13**

### **Geländeveränderungen**

- (1) Veränderungen des Geländeverlaufs durch Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind nur bis zu einem Ausmaß von 50 cm zulässig.
- (2) Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen darf durch Geländeänderungen der bestehende Niveauunterschied zur Verkehrsfläche nicht vergrößert werden.

## **§ 14**

### **Fundamente**

Wird bei geschlossener oder halboffener Bauweise die Gründungssohle unmittelbar angrenzender Gebäude unterschritten muss dieses Nachbargebäude unterfangen oder durch konstruktive Maßnahmen die tragende Kelleraußenwand vom Nachbargebäude abgerückt werden.

## Zweiter Abschnitt

### Besondere Bestimmungen für Teilbereiche

#### Teilbereich 1

##### § 15

###### Dachform

Satteldächer müssen parallel zur Achse der Schlossbergstraße ausgerichtet sein und eine Dachneigung von über 25° aufweisen. Gaupen und Satteldächer von Nebengebäuden können auch normal zur Straßenachse der Schlossbergstraße ausgerichtet werden.

##### § 16

###### Eingeschossige Bebauung

Eine eingeschossige Bebauung ist in jenen Bereichen, die durch die festgelegten Baugrenzen in der Plandarstellung für eine solche Bebauung vorgesehen sind, nur dann möglich, wenn diese eingeschossige Bebauung eine bauliche Einheit mit dem Gebäude in erster Bautiefe an der Schlossbergstraße und einem eventuell im Teilbereich 2 bestehenden Gebäude darstellt. Besteht an der Schlossbergstraße in erster Bautiefe kein Gebäude, ist die Errichtung einer eingeschossigen Bebauung nicht zulässig.

##### § 17

###### Erschließung

Die Zufahrt zu Gebäuden im Teilbereich 2 muss durch LKW-taugliche Zufahrten mit einer Breite von mindestens 4 m gesichert sein. Diese Zufahrt muss so angeordnet sein, dass möglichst auch die Gebäude an der Marktstraße für Fußgänger erreichbar sind. Für Fußgänger muss die Zugänglichkeit jederzeit gewährleistet sein.

#### Teilbereich 2

##### § 18

###### Dachform

Satteldächer müssen parallel zur Achse der Schlossbergstraße ausgerichtet sein und eine Dachneigung von über 30° aufweisen. Gaupen und Satteldächer von Nebengebäuden können auch normal zur Straßenachse der Schlossbergstraße ausgerichtet werden.

##### § 19

###### Erschließung

- (1) Alle Gebäude müssen von der Marktstraße aus für Fußgänger jederzeit erreichbar sein.
- (2) Bestehende Durchgänge müssen auch bei künftigen Bauführungen erhalten bleiben. Der Durchgang kann allerdings verschoben werden, wenn alle bisher bestehenden Anbindungen zu benachbarten Grundstücken und Straßen erhalten bleiben. Die Breite des Durchgangs kann auf bis zu 2 m lichte Breite reduziert werden.

## Teilbereich 3

### § 20

#### Dachform

Es sind nur Flachdächer zulässig.

### § 21

#### Erschließung

- (1) Alle Gebäude müssen von der Marktstraße aus für Fußgänger jederzeit erreichbar sein.
- (2) Die Erschließung der zweiten Bautiefe (Teilbereich 2) für Fußgänger von der Marktstraße aus muss jederzeit gesichert sein.
- (3) Bestehende Durchgänge müssen auch bei künftigen Bauführungen erhalten bleiben. Der Durchgang kann allerdings verschoben werden, wenn alle bisher bestehenden Anbindungen zu benachbarten Grundstücken und Straßen erhalten bleiben. Die Breite des Durchgangs kann auf bis zu 2 m lichte Breite reduziert werden.

### § 22

#### Anteil der Wohnnutzung

In diesem Teilbereich dürfen keine Wohnnutzungen angesiedelt werden.

## Teilbereich 4 und 5

### § 23

#### Erhaltenswerte Gebäude

In der Plandarstellung sind erhaltenswerte Gebäude gemäß § 17 Abs. 3 festgelegt. Diese Gebäude dürfen grundsätzlich nicht abgerissen werden.

### § 24

#### Gebäudehöhen

- (1) Die Traufhöhe bestehender Gebäude darf bis zur festgelegten Mindestgeschosszahl (MGZ) oder um maximal 1,00 m angehoben werden. Die gilt auch für etwaige Neubauten.
- (2) Bei der Bebauung bisher unbebauter Grundstücke darf die Traufhöhe um nicht mehr als 1,00 m über der Traufhöhe benachbarter Gebäude liegen.
- (3) Die Firsthöhe darf ebenfalls maximal um 1,00 m erhöht werden. Ist zum Erreichen der minimalen Dachneigung (§ 25) eine zusätzliche Erhöhung der Firsthöhe notwendig ist dies jedoch möglich.

### § 25

#### Dachform

- (1) Satteldächer müssen eine Dachneigung von mindestens 35° aufweisen und parallel zur Achse der Marktstraße ausgerichtet sein. Gaupen und Satteldächer von Nebenkörpern können auch normal zur Straßenachse der Marktstraße ausgerichtet werden.
- (2) Bei Eckgebäuden kann das Dach an der nicht angebauten Seite auch als Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von mindestens 40° ausgeführt werden.

- (3) Es müssen in Verlängerung der Dachflächen traufseitig Dachvorsprünge vorgesehen werden. Die Untersicht muss geschlossen werden. Dieser Abschluss kann geradlinig oder als Hohlkehle erfolgen.
- (4) Andere Dachformen sind nicht möglich.

## **§ 26**

### **Anteil der Wohnnutzung**

Der Anteil der Wohnnutzung an der Gesamtgeschossfläche darf nicht mehr als 75 % betragen.

## **§ 27**

### **Erschließung**

- (1) Die Erschließung der zweiten Bautiefe (Teilbereich 2) für Fußgänger von der Marktstraße aus muss jederzeit gesichert sein.
- (2) Bestehende Durchgänge müssen auch bei künftigen Bauführungen erhalten bleiben. Der Durchgang kann allerdings verschoben werden, wenn alle bisher bestehenden Anbindungen zu benachbarten Grundstücken und Straßen erhalten bleiben. Die Breite des Durchgangs kann auf bis zu 2,00 m lichte Breite reduziert werden.

## **§ 28**

### **Gestaltung**

- (1) Bei Umbauten historischer Gebäude sind folgende Gestaltungsvorgaben zu beachten:
  - a) Fenster und Türen in Obergeschossen dürfen eine Breite von höchstens 80 % der Höhe aufweisen.
  - b) Fenster und Türen sind sowohl horizontal als auch vertikal in geradlinigen Fensterachsen anzuordnen.
  - c) Stein, Kunststein, Metall, Eternit und Kunststoffe dürfen nicht zur Verkleidung von Fassaden eingesetzt werden.
  - d) Dächer mit Ausnahme von Flachdächern dürfen nur mit Ziegeln, Ziegelimitaten, Schindeln oder Schindelimitaten verkleidet werden.
- (2) Technische Einrichtungen (z.B. Antennen, Klimaanlage, Aufzugsanlage, Abluftschächte u.a.), mit Ausnahme von Kaminen, dürfen von der Marktstraße aus nicht sichtbar sein. Ab- und Zuluftöffnungen für andere Nutzungen als Wohnungen dürfen nur über Dachflächen geführt werden.

## **Teilbereich 6**

## **§ 29**

### **Dachform**

Satteldächer müssen eine Dachneigung von mehr als 30° aufweisen und parallel zur Achse der Marktstraße ausgerichtet sein. Gaupen und Satteldächer von Nebengebäuden können auch normal zur Straßenachse der Marktstraße ausgerichtet werden.

## **§ 30**

### **Erschließung**

Alle Gebäude müssen von der Marktstraße aus für Fußgänger erreichbar sein.

## **Teilbereich 7**

## **§ 31**

### **Dachform**

- (1) Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer müssen eine Dachneigung von mindestens 25° aufweisen.
- (2) Flach- und Pultdächer sind ebenfalls möglich, andere Dachformen sind jedoch unzulässig.

## **Teilbereich 8**

## **§ 32**

### **Dachform**

- (1) Bei Gebäuden bzw. Gebäudeteilen mit einer Trauf- bzw. Gesimshöhe von unter 4,00 m sind nur Flachdächer zulässig. Ansonsten sind Flachdächer nach Maßgabe von § 5 und Satteldächer mit einer Neigung von über 35° zulässig.
- (2) Satteldächer müssen parallel zur Achse der Marktstraße ausgerichtet sein. Gaupen und Satteldächer von Nebengebäuden können auch normal zur Straßenachse der Marktstraße ausgerichtet werden.
- (3) Bei Eckgebäuden kann das Dach an der nicht angebauten Seite auch als Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von mindestens 40° ausgeführt werden.
- (4) Andere Dachformen sind nicht möglich.

## **§ 33**

### **Anteil der Wohnnutzung**

Der Anteil der Wohnnutzung an der Gesamtgeschossfläche darf nicht mehr als 75 % betragen.

## **§ 34**

### **Erschließung**

- (1) Die Erschließung der zweiten Bautiefe für Fußgänger von der Marktstraße aus muss gesichert sein.
- (2) Bestehende Durchgänge müssen auch bei künftigen Bauführungen erhalten bleiben. Der Durchgang kann allerdings verschoben werden, wenn alle bisher bestehenden Anbindungen zu benachbarten Grundstücken und Straßen erhalten bleiben. Die Breite des Durchgangs kann auf bis zu 2,00 m lichte Breite reduziert werden.

## **§ 35**

### **Gestaltung**

- (1) Bei Umbauten historischer Gebäude sind folgende Gestaltungsvorgaben zu beachten:



- a) Fenster und Türen in Obergeschossen dürfen eine Breite von höchstens 80 % der Höhe aufweisen.
  - b) Fenster und Türen müssen sowohl horizontal als auch vertikal in geradlinigen Fensterachsen angeordnet werden.
  - c) Stein, Kunststein, Metall, Eternit und Kunststoffe dürfen nicht zur Verkleidung von Fassaden eingesetzt werden.
  - d) Dächer mit Ausnahme von Flachdächern dürfen nur mit Ziegeln, Ziegelimitaten, Schindeln oder Schindelimitaten verkleidet werden.
- (2) Technische Einrichtungen (z.B. Antennen, Klimaanlage, Aufzugsanlage, Abluftschächte, u.a.), mit Ausnahme von Kaminen, dürfen von der Marktstraße aus nicht sichtbar sein. Ab- und Zuluftöffnungen für andere Nutzungen als Wohnungen dürfen nur über Dachflächen geführt werden.

## Teilbereich 9

### § 36

#### Dachform

- (1) Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer müssen eine Dachneigung von mindestens 35° aufweisen und entweder parallel oder normal zur Straßenachse der Harrachgasse bzw. der Schweizer Straße ausgerichtet werden.
- (2) Bei der Errichtung von Flachdächern nach Maßgabe von § 5 muss das oberste Geschoss auf voller Länge mindestens 3,00 m höchstens aber 5,00 m von der Baulinie abgerückt werden.
- (3) Andere Dachformen sind nicht möglich.

### § 37

#### Anteil der Wohnnutzung

Der Anteil der Wohnnutzung an der Gesamtgeschossfläche darf nicht mehr als 75 % betragen.

### § 38

#### Erschließung

- (1) Die Erschließung der zweiten Bautiefe von der Schweizerstraße bzw. der Harrachgasse aus muss für Fußgänger gesichert sein.
- (2) Bestehende Durchgänge müssen auch bei künftigen Bauführungen erhalten bleiben. Der Durchgang kann allerdings verschoben werden, wenn alle bisher bestehenden Anbindungen zu benachbarten Grundstücken bzw. Straßen erhalten bleiben. Die Breite des Durchgangs kann auf bis zu 2,00 m lichte Breite reduziert werden.

### § 39

#### Gestaltung

- (1) Bei Umbauten historischer Gebäude sind folgende Gestaltungsvorgaben zu beachten:
  - a) Fenster und Türen in Obergeschossen dürfen eine Breite von höchstens 80 % der Höhe aufweisen.

- b) Fenster und Türen müssen sowohl horizontal als auch vertikal in geradlinigen Fensterachsen angeordnet werden.
  - c) Stein, Kunststein, Metall, Eternit und Kunststoffe dürfen nicht zur Verkleidung von Fassaden eingesetzt werden.
  - d) Dächer mit Ausnahme von Flachdächern dürfen nur mit Ziegeln, Ziegelimitaten, Schindeln oder Schindelimitaten verkleidet werden.
- (2) Technische Einrichtungen (z.B. Antennen, Klimaanlage, Aufzugsanlage, Abluftschächte, u.a.), mit Ausnahme von Kaminen, dürfen von der Schweizer Straße aus nicht sichtbar sein. Ab- und Zuluftöffnungen für andere Nutzungen als Wohnungen dürfen nur über Dachflächen geführt werden.

## Teilbereich 10

Für diesen Teilbereich bestehen keine speziellen Festlegungen.

## Teilbereich 11

### § 40

#### Dachform

- (1) Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer müssen eine Dachneigung von mindestens 25° aufweisen.
- (2) Flachdächer sind ebenfalls möglich, andere Dachformen sind jedoch unzulässig.

## Teilbereich 12

### § 41

#### Dachform

- (1) Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer müssen eine Dachneigung von mindestens 25° aufweisen.
- (2) Flachdächer sind ebenfalls möglich, andere Dachformen sind jedoch unzulässig.

### § 42

#### Gestaltung

- (1) Bei Umbauten historischer Gebäude sind folgende Gestaltungsvorgaben zu beachten:
  - a) Fenster und Türen in Obergeschossen dürfen eine Breite von höchstens 80 % der Höhe aufweisen.
  - b) Fenster und Türen müssen sowohl horizontal als auch vertikal in geradlinigen Fensterachsen angeordnet werden.
  - c) Stein, Kunststein, Metall, Eternit und Kunststoffe dürfen nicht zur Verkleidung von Fassaden eingesetzt werden.
  - d) Dächer mit Ausnahme von Flachdächern dürfen nur mit Ziegeln, Ziegelimitaten, Schindeln oder Schindelimitaten verkleidet werden.

- (2) Technische Einrichtungen (z.B. Antennen, Klimaanlage, Aufzugsanlage, Abluftschächte, u.a.), mit Ausnahme von Kaminen, dürfen von der Schweizer Straße aus nicht sichtbar sein. Ab- und Zuluftöffnungen für andere Nutzungen als Wohnungen dürfen nur über Dachflächen geführt werden.

## Teilbereich 13

### § 43

#### Dachform

- (1) Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansardendächer müssen eine Dachneigung von mindestens 35° aufweisen und entweder parallel oder normal zur Straßenachse verlaufen.
- (2) Bei der Errichtung von Flachdächern nach Maßgabe von § 5 muss das oberste Geschoss auf voller Länge mindestens 3,00 m höchstens aber 5,00 m hinter die Gebäudekante in den unteren Geschossen gerückt werden.
- (3) Andere Dachformen sind nicht möglich.

### § 44

#### Anteil der Wohnnutzung

Der Anteil der Wohnnutzung an der Gesamtgeschossfläche darf nicht mehr als 80 % betragen.

### § 45

#### Gestaltung

- (1) Bei Umbauten historischer Gebäude sind folgende Gestaltungsvorgaben zu beachten:
  - a) Fenster und Türen in Obergeschossen dürfen eine Breite von höchstens 80 % der Höhe aufweisen.
  - b) Fenster und Türen müssen sowohl horizontal als auch vertikal in geradlinigen Fensterachsen angeordnet werden.
  - c) Stein, Kunststein, Metall, Eternit und Kunststoffe dürfen nicht zur Verkleidung von Fassaden eingesetzt werden.
  - d) Dächer mit Ausnahme von Flachdächern dürfen nur mit Ziegeln, Ziegelimitaten, Schindeln oder Schindelimitaten verkleidet werden.
- (2) Technische Einrichtungen (z.B. Antennen, Klimaanlage, Aufzugsanlage, Abluftschächte, u.a.), mit Ausnahme von Kaminen, dürfen von der Schweizer Straße aus nicht sichtbar sein. Ab- und Zuluftöffnungen für andere Nutzungen als Wohnungen dürfen nur über Dachflächen geführt werden.

## Teilbereich 14 und 15

### § 46

#### Dachform

- (1) Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer müssen eine Dachneigung von mindestens 35° aufweisen und parallel oder normal zur Achse benachbarter Straßen ausgerichtet werden.

- (2) Bei der Errichtung von Flachdächern nach Maßgabe von § 5 muss das oberste Geschoss auf voller Länge mindestens 3,00 m höchstens aber 5,00 m von der Baulinie abgerückt werden.
- (3) Andere Dachformen sind nicht möglich.

## **§ 47**

### **Erschließung**

Bestehende Fußwegverbindungen müssen erhalten werden. Sie dürfen kleinräumig um bis zu 15,00 m verlegt werden, wenn alle bestehenden Verbindungen gewährleistet bleiben.

## **§ 48**

### **Anteil der Wohnnutzung**

Der Anteil der Wohnnutzung an der Gesamtgeschossfläche darf nicht mehr als 80 % betragen.

## **§ 49**

### **Gestaltung**

- (1) Bei Umbauten historischer Gebäude sind folgende Gestaltungsvorgaben zu beachten:
  - a) Fenster und Türen in Obergeschossen dürfen eine Breite von höchstens 80 % der Höhe aufweisen.
  - b) Fenster und Türen müssen sowohl horizontal als auch vertikal in geradlinigen Fensterachsen angeordnet werden.
  - c) Stein, Kunststein, Metall, Eternit und Kunststoffe dürfen nicht zur Verkleidung von Fassaden eingesetzt werden.
  - d) Dächer mit Ausnahme von Flachdächern dürfen nur mit Ziegeln, Ziegelimitaten, Schindeln oder Schindelimitaten verkleidet werden.
- (2) Technische Einrichtungen (z.B. Antennen, Klimaanlage, Aufzugsanlage, Abluftschächte, u.a.), mit Ausnahme von Kaminen, dürfen von der Schweizer Straße und Jakob-Hannibal-Straße aus nicht sichtbar sein. Ab- und Zuluftöffnungen für andere Nutzungen als Wohnungen dürfen nur über Dachflächen geführt werden.

## **Teilbereich 16**

## **§ 50**

### **Dachform**

- (1) Sattel-, Mansarden-, Walm- und Krüppelwalmdächer müssen eine Dachneigung von mindestens 35° aufweisen und parallel oder normal zur Achse benachbarter Straßen ausgerichtet werden.
- (2) Bei der Errichtung von Flachdächern muss das oberste Geschoss auf voller Länge mindestens 3,00 m von der Baulinie bzw. Gebäudekante abgerückt werden.
- (3) Andere Dachformen sind nicht möglich.

## **§ 51**

### **Erschließung**

Bestehende Fußwegverbindungen müssen erhalten werden. Sie dürfen kleinräumig um bis zu 15,00 m verlegt werden, wenn alle bestehenden Verbindungen gewährleistet bleiben. Besonders muss die fußläufige Erreichbarkeit des Teilbereichs 17 bzw. 17a von der Schweizer Straße und dem Kirchplatz aus gewährleistet sein.

## **§ 52**

### **Gestaltung**

- (1) Bei Umbauten historischer Gebäude sind folgende Gestaltungsvorgaben zu beachten:
  - a) Fenster und Türen in Obergeschossen dürfen eine Breite von höchstens 80 % der Höhe aufweisen.
  - b) Fenster und Türen müssen sowohl horizontal als auch vertikal in geradlinigen Fensterachsen angeordnet werden.
  - c) Stein, Kunststein, Metall, Eternit und Kunststoffe dürfen nicht zur Verkleidung von Fassaden eingesetzt werden.
  - d) Dächer mit Ausnahme von Flachdächern dürfen nur mit Ziegeln, Ziegelimitaten, Schindeln oder Schindelimitaten verkleidet werden.
- (2) Technische Einrichtungen (z.B. Antennen, Klimaanlage, Aufzugsanlage, Abluftschächte, u.a.) mit Ausnahme von Kaminen dürfen von der Jakob-Hannibal-Straße, der Schweizer Straße und dem Kirchplatz aus nicht sichtbar sein. Ab- und Zuluftöffnungen für andere Nutzungen als Wohnungen dürfen nur über Dachflächen geführt werden.

## **Teilbereich 17 und 17a**

## **§ 53**

### **Dachform**

- (1) Sattel-, Mansarden-, Walm- und Krüppelwalmdächer müssen eine Dachneigung von mindestens 25° aufweisen und parallel oder normal zur Achse benachbarter Straßen ausgerichtet werden.
- (2) Andere Dachformen sind nicht möglich.

## **§ 54**

### **Erschließung**

- (1) Bestehende Fußwegverbindungen müssen erhalten werden. Sie dürfen kleinräumig um bis zu 15,00 m verlegt werden, wenn alle bestehenden Verbindungen gewährleistet bleiben.
- (2) Die Verbindung zwischen Schweizer Straße bzw. Kirchplatz und der Mühlgasse muss für Fußgänger jederzeit gewährleistet sein.

## Teilbereich 18

### § 55

#### Dachform

- (1) Sattel-, Mansarden-, Walm- und Krüppelwalmdächer müssen eine Dachneigung von mindestens 25° aufweisen und parallel oder normal zur Achse benachbarter Straßen ausgerichtet werden.
- (2) Bei Gebäuden mit mehr als fünf Geschossen sind nur Flachdächer möglich.
- (3) Andere Dachformen sind nicht möglich.

### § 56

#### Erschließung

- (1) Die Mühlgasse (Gst-Nr. 7217/1) muss als durchgängiger Weg erhalten bleiben. Eine Verlegung um bis zu 15,00 m ist jedoch zulässig, solange die Funktion als Fußwegverbindung nicht eingeschränkt wird.
- (2) Andere Fußwegverbindungen müssen ebenfalls erhalten werden. Sie dürfen kleinräumig um bis zu 15,00 m verlegt werden, wenn alle bestehenden Verbindungen gewährleistet bleiben.
- (3) Die Verbindung zwischen Schweizer Straße bzw. Kirchplatz und der Mühlgasse muss für Fußgänger jederzeit gewährleistet sein.

### § 57

#### Maximale Gebäudelänge

Die Längsseite von Gebäuden darf nicht mehr als 15,00 m betragen.

## Teilbereich 19

### § 58

#### Dachform

- (1) Sattel-, Mansarden-, Walm- und Krüppelwalmdächer müssen eine Dachneigung von mindestens 30° aufweisen und parallel oder normal zur Achse benachbarter Straßen ausgerichtet werden.
- (2) Flachdächer sind nach Maßgabe von § 5 möglich.
- (3) Andere Dachformen sind nicht möglich.

### § 59

#### Erschließung

- (1) Bestehende Fußwegverbindungen müssen erhalten werden. Sie dürfen kleinräumig um bis zu 15,00 m verlegt werden, wenn alle bestehenden Verbindungen gewährleistet bleiben.
- (2) Die Verbindung zwischen Schweizer Straße bzw. Kirchplatz und der Mühlgasse muss für Fußgänger jederzeit gewährleistet sein.

## Teilbereich 20

### § 60

#### Dachform

- (1) Sattel-, Mansarden-, Walm- und Krüppelwalmdächer müssen eine Dachneigung von mindestens 25° aufweisen und parallel oder normal zur Achse benachbarter Straßen ausgerichtet werden.
- (2) Andere Dachformen sind nicht möglich.

### § 61

#### Erschließung

- (1) Die Mühlgasse (Gst-Nr. 7217/1) muss als durchgängiger Weg erhalten bleiben. Eine Verlegung um bis zu 15,00 m ist jedoch zulässig, solange die Funktion als Fußwegverbindung nicht eingeschränkt wird.
- (2) Andere Fußwegverbindungen müssen ebenfalls erhalten werden. Sie dürfen kleinräumig um bis zu 15,00 m verlegt werden, wenn alle bestehenden Verbindungen gewährleistet bleiben.
- (3) Die Verbindung zwischen Schweizer Straße bzw. Kirchplatz und der Mühlgasse muss für Fußgänger jederzeit gewährleistet sein.

### § 62

#### Maximale Gebäudelänge

Die Längsseite von Gebäuden darf nicht mehr als 15,00 m betragen.

## Teilbereich 21 und 21a

### § 63

#### Dachform

- (1) Sattel-, Mansarden-, Walm- und Krüppelwalmdächer müssen eine Dachneigung von mindestens 35° aufweisen und parallel oder normal zur Achse benachbarter Straßen ausgerichtet werden.
- (2) Bei der Errichtung von Flachdächern muss das oberste Geschoss auf voller Länge mindestens 3,00 m von der Baulinie bzw. Gebäudekante abgerückt werden.
- (3) Andere Dachformen sind nicht möglich.

### § 64

#### Gestaltung

- (1) Bei Umbauten historischer Gebäude sind folgende Gestaltungsvorgaben zu beachten:
  - a) Fenster und Türen in Obergeschossen dürfen eine Breite von höchstens 80 % der Höhe aufweisen.
  - b) Fenster und Türen müssen sowohl horizontal als auch vertikal in geradlinigen Fensterachsen angeordnet werden.
  - c) Stein, Kunststein, Metall, Eternit und Kunststoffe dürfen nicht zur Verkleidung von Fassaden eingesetzt werden.

- d) Dächer mit Ausnahme von Flachdächern dürfen nur mit Ziegeln, Ziegelimitaten, Schindeln oder Schindelimitaten verkleidet werden.
- (2) Technische Einrichtungen (z.B. Antennen, Klimaanlage, Aufzugsanlage, Abluftschächte, u.a.), mit Ausnahme von Kaminen, dürfen von der Schweizer Straße aus nicht sichtbar sein. Ab- und Zuluftöffnungen für andere Nutzungen als Wohnungen dürfen nur über Dachflächen geführt werden.

## **§ 65**

### **Anteil der Wohnnutzung**

Der Anteil der Wohnnutzung an der Gesamtgeschossfläche darf nicht mehr als 75 % betragen.

## **§ 66**

### **Erschließung**

- (1) Die Mühlgasse (Gst-Nr. 7217/1) muss als durchgängiger Weg erhalten bleiben. Eine Verlegung um bis zu 15,00 m ist jedoch zulässig, solange die Funktion als Fußwegverbindung nicht eingeschränkt wird.
- (2) Andere Fußwegverbindungen müssen ebenfalls erhalten werden. Sie dürfen kleinräumig um bis zu 15,00 m verlegt werden, wenn alle bestehenden Verbindungen gewährleistet bleiben.
- (3) Die Verbindung zwischen Schweizer Straße bzw. Kirchplatz und der Mühlgasse muss für Fußgänger jederzeit gewährleistet sein.

## **Teilbereich 22**

## **§ 67**

*entfällt.*

## **Teilbereich 23**

## **§ 68**

### **Dachform**

- (1) Sattel-, Mansarden-, Walm- und Krüppelwalmdächer müssen eine Dachneigung von mindestens 35° aufweisen und parallel oder normal zur Achse benachbarter Straßen ausgerichtet werden.
- (2) Bei der Errichtung von Flachdächern muss das oberste Geschoss auf voller Länge mindestens 3,00 m von der Baulinie bzw. Gebäudekante abgerückt werden.
- (3) Andere Dachformen sind nicht möglich.

## **§ 69**

### **Gestaltung**

- (1) Bei Umbauten historischer Gebäude sind folgende Gestaltungsvorgaben zu beachten:



- a) Fenster und Türen in Obergeschossen dürfen eine Breite von höchstens 80 % der Höhe aufweisen.
  - b) Fenster und Türen müssen sowohl horizontal als auch vertikal in geradlinigen Fensterachsen angeordnet werden.
  - c) Stein, Kunststein, Metall, Eternit und Kunststoffe dürfen nicht zur Verkleidung von Fassaden eingesetzt werden.
  - d) Dächer mit Ausnahme von Flachdächern dürfen nur mit Ziegeln, Ziegelimitaten, Schindeln oder Schindelimitaten verkleidet werden.
- (2) Technische Einrichtungen (z.B. Antennen, Klimaanlage, Aufzugsanlage, Abluftschächte, u.a.), mit Ausnahme von Kaminen, dürfen von der Schweizer Straße aus nicht sichtbar sein. Ab- und Zuluftöffnungen für andere Nutzungen als Wohnungen dürfen nur über Dachflächen geführt werden.

## Teilbereich 24

### § 70

#### Dachform

Sattel-, Mansarden-, Walm- und Krüppelwalmdächer müssen eine Dachneigung von mindestens 30° aufweisen und parallel oder normal zur Achse benachbarter Straßen ausgerichtet werden.