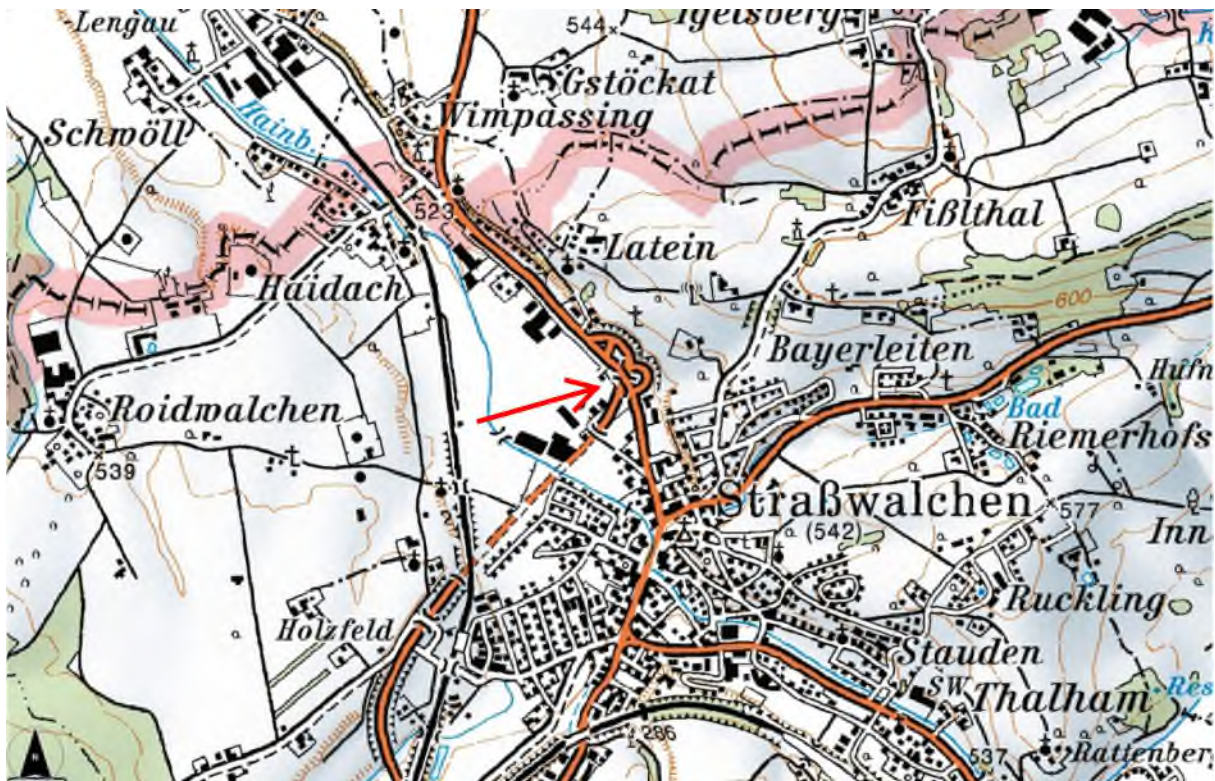


MARKTGEMEINDE STRASSWALCHEN

Bebauungsplan der Grundstufe

Lagermax-Gelände

Vierte Änderung (Erweiterung des Planungsgebietes)



VERORDNUNGSTEXT und TECHNISCHER BERICHT

Auftraggeber: Marktgemeinde Straßwalchen

Auftragnehmer: Poppinger Ziviltechniker KG
F.-Zuckerstätter-Straße 42
A-5303 Thalgau

Datum: 03.11.2023

Geschäftszahl: 04/2321

Signatur

1. Begründung der Aufstellung

Im Bereich des Betriebsareals der Firma Lagermax ist im nordöstlichen Bereich der Grundparzelle 1871/1, KG Straßwalchen Markt, die Errichtung eines Gebäudes für die Auftragsannahme und eines für den Personalaufenthalt, beide im Nahbereich der Betriebszufahrt, geplant.

In diesem Zusammenhang ist derzeit ein Raumordnungsverfahren zur Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes anhängig.

Für die als Bauland gewidmeten Flächen des Betriebsgeländes besteht bereits der Bebauungsplan der Grundstufe Areal Lagermax in der Fassung der dritten Änderung, aufgrund des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs wird das Planungsgebiet nun um die gegenständliche Entwicklungsfläche erweitert.

2. Bestandsaufnahme gemäß §51 Abs. 1 des SROG

Im Hinblick auf die Bestandsaufnahme wird auf die Ausführungen im Erläuterungsbericht zur Stammfassung (Planverfasser DI Günther Poppinger, GZ: 04/1708a, vom 06.07.2017), auf den Technischen Bericht zur ersten Änderung (Planverfasser DI Günther Poppinger, GZ 04/1708b, vom 26.02.2018) und auf die Erläuterungsberichte zur zweiten und dritten Änderung (Planverfasser Poppinger ZT KG, GZ 04/2114, vom 10.11.2021 bzw. GZ 04/2201, vom 28.03.2022) verwiesen.

In weiterer Folge wird auf die einzelnen Punkte der Bestandsaufnahme nur insoweit eingegangen, als sich seither Änderungen ergeben haben.

2.1 Natürliche oder rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Die neu in das Planungsgebiet aufzunehmende Fläche wird im Zuge der erwähnten Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes als Bauland der Kategorie ‚Betriebsgebiet‘ ausgewiesen.

Entlang der B147 - Braunauer Straße ist in einem Abstand von 15,0m ein Bauverbotsbereich kenntlichgemacht. Seit der Aufstellung der letzten Überarbeitung des Flächenwidmungsplans wurde die Umfahrung fertiggestellt, es müsste nunmehr auch zum südlichen Planungsgebietsrand ein entsprechender Bauverbotsbereich festgelegt werden, dies wird bereits entsprechend mit den Festlegungen des Bebauungsplans berücksichtigt.

Der gegenständliche Standort ist von der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung Hainbach betroffen (Bundesgesetzblatt Nr. 299 aus 1971), die am 09.07.1971 per Verordnung des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft erlassen wurde. Weitere Ausführungen dazu finden sich im Erläuterungsbericht zur Stammfassung des Bebauungsplanes.

Des Weiteren ist der Standort Lagermax als Verdachtsfläche Altstandort im Sinne des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, Bundesgesetzblatt Nr. 299/1989 in der geltenden Fassung) mit der Bezeichnung „Lagermax“ geführt.

Weitere Ausführungen dazu finden sich im Erläuterungsbericht zur Stammfassung des Bebauungsplanes.

Aus der lärmmäßigen Belastung durch die Nähe zur Landesstraße ergibt sich aufgrund der Widmungskategorie kein Handlungsbedarf.

Von sonstigen Kenntlichmachungen ist die Fläche nicht betroffen, auch sonst sind keine Beschränkungen der Bebaubarkeit festzustellen.

2.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung ist durch die unmittelbare Lage im Bereich der Betriebszufahrt gegeben, die von der direkt vorbeiführende B147 bzw. B147a abzweigt.

Die öffentliche Verkehrserschließung ist durch die Bushaltestelle „Straßwalchen BORG“ gegeben.

Diese befindet sich südlich der Umwidmungsfläche in einer Wegdistanz von ca. 330m.

2.3 Sonstige Infrastruktur

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt in diesem Bereich über das öffentliche Leitungsnetz der Marktgemeinde Straßwalchen. Der am Lagermaxareal vorhandene Baubestand ist daran angeschlossen, weshalb auch die Versorgung der neuen Entwicklungsfläche ohne größere Aufwendungen möglich ist.

Energieversorgung:

Die Stromversorgung erfolgt durch das Leitungsnetz der Salzburg AG.

Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den öffentlichen Fäkalkanal der Marktgemeinde Straßwalchen. Die am Lagermaxareal vorhandenen Objekte sind daran angeschlossen, weshalb die Entsorgung der neuen Entwicklungsfläche grundsätzlich ohne größere Aufwendungen möglich ist.

Oberflächenwasserbeseitigung:

Die Oberflächenwässer werden in diesem Bereich auf Eigengrund versickert.

2.4 Ausmaß, Struktur und besondere Erhaltenswürdigkeit der Bausubstanz

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um Teile des Betriebsareals der Firma Lagermax, es wird in erster Linie für Lagerzwecke genutzt.

Bei diesem großflächigen Areal handelt es sich überwiegend um KZF-Lagerflächen, die dazugehörigen Gebäude befinden sich hauptsächlich entlang der B147 bzw. im südöstlichen Bereich. Im Zuge der vorherigen Teilabänderungen des Flächenwid-

mungsplans bzw. Änderung der Bebauungspläne wurden die Grundlagen für die Errichtung eines Heizkraftwerks und einer PV-Anlage geschaffen.

Ansonsten haben sich seit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Grundstufe keine nennenswerten baulichen Entwicklungen ergeben, es wird in Hinblick auf die Aussagen zum baustrukturellen Bestand im Planungsgebiet auf die diesbezüglichen Ausführungen im Erläuterungsbericht zur Stammfassung verwiesen.

2.5 Für unbebaute Flächen die allenfalls bestehenden rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für das Planungsgebiet wurden anlässlich der Bauplatzerklärung der BH Salzburg-Umgebung vom 08.02.2012 etliche ältere Bauplatzerklärungen zu einem Gesamtbauplatz im Ausmaß von 29.145m² zusammengefasst.

Materielle Bebauungsgrundlagen lassen sich diesem Bescheid nicht entnehmen.

Für die neu ins Planungsgebiet aufgenommenen Flächen bestehen keine derartigen Rechte.

2.6 Aussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK)

Wie im beiliegenden REK-Planteil ersichtlich, befindet sich die Umwidmungsfläche innerhalb eines betrieblichen Entwicklungsbereiches mit der Bezeichnung B7 E2.

Im Textteil heißt es zum Betriebsstandort B7 Lagermaxgelände wie folgt:

Nr. B7: Lagermaxgelände

(Gewerbezone laut Sachprogramm bzw. regionale Gewerbezone G1 laut Regionalprogramm)

- *Solange die Nutzung für das Abstellen von Autos erfolgt, ist die derzeitige Widmung (Grünland-Lagerplatz) beizubehalten. Eine Gewerbegebietwidmung ist allenfalls für die bereits bestehenden Gebäude denkbar, um bauliche Maßnahmen unkomplizierter durchführen zu können.*
 - a) *Anbindung an die Umfahrungsstraße auf kurzem Wege.*
 - b) *Strenge Selektion allfälliger anzusiedelnder Betriebe hinsichtlich des Schutzes des Zentrums vor Emissionen.
Zur Pufferzone im Bereich der Umfahrung zum Siedlungsgebiet Sektor 3 siehe die dortigen schriftlichen Festlegungen.*

Was die vorgenannte Pufferzone betrifft finden sich bei den Festlegungen zum Siedlungsgebiet Sektor 3 folgende Aussagen:

Im Nordwesten ist eine entsprechende funktionale Gliederung zum angrenzenden Lagermaxgelände/Gewerbestandort umzusetzen. In diesem Bereich würde sich auch die Situierung von wohnstandortnahen Gemeinschaftsflächen anbieten.

Darüber hinaus sind noch folgende allgemeine REK-Inhalte für die gegenständliche Umwidmung von Interesse:

Laut Kapitel 2.2.3 „Sonstige Freifläche/Freihaltebereiche/raumrelevante Grünstrukturen“ soll unter anderem im Bereich der Südostgrenze des Lagermaxgeländes (im Falle der Widmung) künftig auf entsprechenden Immissionsschutz bzw. die saubere Trennung von unterschiedlichen Nutzungsarten geachtet werden.

Die Trennung ist nicht nur mittels einer Ausreizung der Widmungskategorie Grünland - Immissionsschutzstreifen, sondern auch durch die sonstige Festlegung geeigneter Übergangswidmungen (z.B. Betriebsgebiet) möglich.

Die genaue Verortung der Trennung ist aufgrund der jeweiligen örtlichen Gegebenheiten vorzunehmen, wobei Gelände- und Erschließungsgegebenheiten zu beachten sind.

Zu der regionale Gewerbezone G1 Straßwalchen Nord heißt es im REK wie folgt:

G1 Straßwalchen Nord:

Berücksichtigung allfällig geänderter Erschließungserfordernisse im Rahmen der Projektierung der Umfahrung Straßwalchen und der Braunauer Bahn (Gleisanschluss). Landschaftliche Eingliederung und Erhaltung / Neuschaffung von Grünelementen im Vorfeld des Gemeindehauptortes.

Darüber hinaus sollen laut REK für regionale Gewerbezone mit Gleisanschlussmöglichkeiten noch folgende Gesichtspunkte beachtet werden:

Zielsetzung:

Systematische Nutzung der beträchtlichen Flächenreserven vorzugsweise für Eisenbahn-affine Industrie- und Gewerbetriebe mit erhöhtem Flächenbedarf.

Maßnahmen:

- ★ *Freihalten von Flächen für Nutzungen, die einer funktions- und standortgerechten Entwicklung des Standortraumes entgegenstehen.*
- ★ *Die Verfügbarkeit der Flächen soll durch eine vorausschauende Liegenschaftspolitik (unter anderem durch privatwirtschaftliche Maßnahmen) unter Berücksichtigung einer sinnvollen Grundstückskonfiguration gewährleistet werden.*
- ★ *Die Weitergabe von Bestands- und Nutzungsrechten an ansiedlungswillige Betriebe soll nur im Einklang mit einem standortbezogenen Nutzungskonzept (Standortprofil) erfolgen.*
- ★ *Der Regionalverband ist in die Standortentwicklung einzubeziehen, soweit es sich nicht um den Erweiterungsbedarf für bestehende Betriebe handelt (Richtwert 1ha).*
- ★ *Die Erstellung eines Bebauungsplanes ist verpflichtend. Die Baulandwidmung und die Bebauungsplanung sind auf Grundlage eines mit dem Regionalverband abgestimmten Gestaltungskonzeptes durchzuführen. Das Gestaltungskonzept umfasst zumindest die Nutzung der Flächen, die Erschließung, die Anbindung an das überregionale Verkehrssystem (insbesondere Gleisanschlüsse nach Maßgabe der eisenbahntechnischen Voraussetzungen), Anordnung, Bauhöhe und Gliederung der Baukörper, landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen.*
- ★ *Zum Ausgleich von Kosten und Nutzen der regionalen Gewerbebestandorte sollen privatrechtliche Vereinbarungen zwischen den Verbandsgemeinden angestrebt werden.*

3. Gestaltungskonzept

Für den gegenständlichen Bereich wurde als Vorgabe im Regionalprogramm formuliert, die Bebauungsplanung auf Grundlage eines mit dem Regionalverband abgestimmten Gestaltungskonzeptes durchzuführen. Es wurde daher im Zuge der Erstellung der Stammfassung folgendes Gestaltungskonzept entwickelt:

3.1 Ausgangssituation

Das gegenständliche Gestaltungskonzept hat nicht die üblichen, bei einer Entwicklung einer Gewerbezone, gängigen Inhalte und Fragestellungen zum Gegenstand, wie etwa die langfristig festzulegende Verkehrserschließung sowie die Strukturierung der Bebauung. Vielmehr hat sich auf dem Standort historisch eine Sondernutzung weiterentwickelt, die weniger die bauliche Nutzung der Grundflächen, sondern eine weitflächige Funktion als Autoabstellplatz thematisiert.

Aus diesem Grunde werden zum gegenständlichen Zeitpunkt auch keine langfristigen Ziele und Festlegungen, im Sinne einer Gewerbezone, mit unterschiedlichen Nutzern und Nutzungen getroffen, sondern lediglich die unmittelbaren Anliegen im Zusammenhang mit der Entwicklung der derzeit bestehenden Verwendung.

So wurde auch in Form eines Vorgesprächs mit dem Planer des Regionalverbandes, Dr. Kals, abgeklärt, dass das Gestaltungskonzept nicht unbedingt aus einer planlichen Darstellung bestehen muss, sondern auch durch textliche Festlegungen, die im Rahmen des gegenständlich aufzustellenden Bebauungsplanes festgeschrieben werden, bestehen könne.

3.2 Gestaltungskonzept

Die längerfristigen Anliegen für die bauliche Entwicklung werden wie folgt festgelegt: Diese planerischen Anliegen bestehen vor allem für eine allfällige Nachnutzung des Geländes als Gewerbezone für den Fall, dass eine Nutzung durch die Fa. Lagermax nicht mehr erfolgen würde.

Verkehrliche Erschließung:

Die HAUPTerschließung soll im Wesentlichen über die bestehende Hauptzufahrt zum Gelände erfolgen.

Es ist aber längerfristig eine zweite Anbindung im Sinne des Prinzips der kurzen Wege anzustreben. Die Erschließung ist spangenförmig und soll eine Mittelachse etwa entlang des Hainbaches enthalten und im Westen zum Bereich der Anschlussgleise führen.

Hinsichtlich Gleisanschluss kann von den bestehenden Schlepplisen aus eine Weiterführung ins Planungsgebiet erfolgen, dies müsste im Falle einer Nachnutzung dann im Detail festgelegt und mit der Individualverkehrserschließung koordiniert werden.

Bauliche Entwicklung:

Grundsätzlich ist in der Funktion als Gewerbezone eine hohe Verdichtung möglich, Letzteres gilt auch für die Höhenentwicklung. Dabei soll in den Randbereichen, insbesondere im Osten entlang der Landesstraße und im Westen entlang der Braunauerbahn, mit der in einem bisherigen Bebauungsplan bereits festgelegten Höhenent-

wicklung das Auslangen gefunden werden. Höherzonungen sollen vorrangig in den Bereichen dazwischen stattfinden.

Weiters wird noch festgelegt, dass eine bauliche Nutzung auf den Flächen jenseits der Braunauerbahn so lange kein Ziel darstellt, als nicht die weiteren im Räumlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Straßwalchen festgelegten Entwicklungsflächen einer baulichen Entwicklung zugeführt werden.

Grüngestaltung:

Die Eingrünung ist vor allem im Westen Richtung Grünland ein Ziel, weiters auch zur funktionalen Gliederung im Süden zu den Wohngebieten hin.

4. Festlegungen des Bebauungsplanes

4.1 Verordnungstext

Mindestfestlegungen gemäß §51 Abs. 2, ROG

Straßenfluchtlinien:

Die Straßenfluchtlinie ist gemäß Plandarstellung fixiert.

Verlauf der Gemeindestraßen:

Der Verlauf der Gemeindestraßen wird gemäß Plandarstellung festgelegt.

Baufluchtlinien:

Die Baufluchtlinien sind gemäß Plandarstellung festgelegt.

Ergänzende Festlegung zu Baufluchtlinien (Besondere Festlegung Nr. 2 - BF2):

Die zur Landesstraße B147 - Braunauer Straße festgelegten Baufluchtlinien dürfen im markierten Bereich unter Zustimmung der Landesstraßenverwaltung mit baulichen Anlagen überschritten werden, wobei jedenfalls die Bestimmungen zu Mindestabständen nach §25 Bebauungsgrundlagengesetz einzuhalten sind.

Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen:

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen ist gemäß Plandarstellung festgelegt.

Bauhöhen:

Die Bauhöhen sind gemäß Plandarstellung festgelegt.
Bezug für diese Höhenfestlegungen ist das gewachsene Gelände.

Erfordernis einer Aufbaustufe:

Das zwingende Erfordernis der Erstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe wird nicht festgelegt.

Sonstige Festlegungen gemäß §53 Abs. 2, ROG

Verlauf sonstiger öffentlicher Erschließungsstraßen:

Der Verlauf sonstiger öffentlicher Erschließungsstraßen ist gemäß Plandarstellung festgelegt.

Baugrenzlinien:

Die Baugrenzlinien sind gemäß Plandarstellung festgelegt.

Maßnahmen zum Hochwasserschutz (Besondere Festlegung Nr. 1 - BF1):

- Der bestehende Uferbegleitweg darf nicht erhöht werden, auch dürfen keinerlei sonstige Geländeaufschüttungen erfolgen
- Der Hochwasserabfluss im Planungsgebiet muss weiterhin gewährleistet werden
- Es dürfen hier keine den Abfluss behindernden Einfriedungen oder Abzäunungen vorgenommen werden

- Es dürfen hier keine den Abfluss behindernden Bepflanzungen vorgenommen werden

4.2 Planungsfachliche Erläuterungen

Die folgenden planungsfachlichen Erläuterungen beziehen sich auf die Festlegungen im neu hinzugekommenen Teil des Planungsgebietes, bzw. auf jene Bereiche, wo sich Änderungen zu den ursprünglichen Festlegungen des Bebauungsplans ergeben haben.

Mindestfestlegungen gemäß §51 Abs.2, ROG

Straßenfluchtlinien §54

Gesetzliche Vorgaben ROG:

Die Straßenfluchtlinien grenzen die Verkehrsflächen der Gemeinde einschließlich jener Grundflächen, die zur Herstellung der Verkehrsflächen benötigt werden (Böschungen, Gräben, Stütz- und Futtermauern udgl.), von den übrigen Grundflächen ab. Verkehrsflächen sind Grundflächen, die für den öffentlichen Fußgänger- oder Fahrzeugverkehr und für die Errichtung jener Verkehrsanlagen bestimmt sind, die der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs unmittelbar dienen. Bei ihrer Festlegung ist darauf zu achten, dass die Verkehrsflächen eine ihrer Funktion und den darauf vorgesehenen Verkehrsarten gerecht werdende Breite und Linienführung aufweisen.

Erläuterungen:

Im Teilgebiet 1 wurde bisher lediglich die Hauptzufahrt mittels Straßenfluchtlinien ausgeschieden. Da die neu in das Planungsgebiet aufgenommene Fläche an die Landesstraße B147 (Kreuzungsbereich der Umfahrung Straßwalchen) grenzt, wird die Straßenfluchtlinie entlang der östlichen und südöstlichen Planungsgebietgrenze verlängert. Diese Festlegung wird auch etwas südwestlich im Bereich des bestehenden Planungsgebiets auf aktuellen Stand gebracht.

Verlauf der Gemeindestraßen:

Keine Änderung

Baufluchtlinien, Baulinien; Baugrenzlinien; Situierungsbindungen §55

Gesetzliche Vorgaben ROG:

(1) Die Baufluchtlinie ist jene Linie, die durch oberirdische Bauten gegen die Verkehrsfläche hin nicht überschritten werden darf.

(2) Die Baulinie ist jene Linie, an die ein oberirdischer Bau gegen die Verkehrsfläche herangebaut werden muss.

(3) Baugrenzlinien sind Linien gegenüber anderen Flächen als Verkehrsflächen, die durch oberirdische Bauten nicht überschritten werden dürfen.

(4) Die Baufluchtlinie oder die Baulinie ist unter Bedachtnahme auf die besonderen örtlichen Erfordernisse festzulegen; dabei sind insbesondere das gegebene oder beabsichtigte Orts- und Straßenbild zu berücksichtigen. Ihr Abstand soll von der Achse der Verkehrsfläche nach Tunlichkeit wenigstens zwei Drittel der für das oberste Gesimse oder die oberste Dachtraufe festgelegten Höchsthöhe jener Bauten betragen, für die die Baufluchtlinien oder Baulinien gelten.

(5) *Baugrenzlinien sind so festzulegen, dass die auf den jeweiligen und den benachbarten Bauplätzen bestehenden oder zur Errichtung kommenden Bauten eine ihrem Zweck entsprechende Besonnung und Belichtung erhalten und die dem Aufenthalt von Menschen dienenden Räume soweit wie möglich vor Lärmeinwirkung geschützt sind.*

(6) *Für verschiedene Geschoßebenen können Baufluchtlinien, Baulinien und Baugrenzlinien gestaffelt festgelegt werden.*

(7) *Soweit es zur Erhaltung oder der damit im Zusammenhang stehenden Gestaltung eines charakteristischen Orts- oder Landschaftsbildes erforderlich ist, kann über die Abs. 1 bis 6 hinaus die Lage der Baufronten verbindlich festgelegt werden (Situierungsbindungen).*

Erläuterungen:

Im Teilgebiet 1 wird die Baufluchtlinie in einem Abstand von 3,0m zur Zufahrtsstraße verlängert. Zur Straßenfluchtlinie entlang der Landesstraße wird eine Baufluchtlinie in einem Abstand von 15,0m festgelegt, dies entspricht auch dem Verlauf des Bauverbotsbereichs, der im Flächenwidmungsplan dargestellt ist. Die Umfahrung ist im Flächenwidmungsplan noch nicht berücksichtigt - es müsste nunmehr auch zum südlichen Planungsgebietsrand ein entsprechender Bauverbotsbereich festgelegt werden. Mit der Festlegung der Baufluchtlinie wird diesem Umstand bereits entsprochen, die Baufluchtlinie wird auch für das bestehende Planungsgebiet verlängert. Für die Bestandsgebäude, die diese neu festgelegte Baufluchtlinie bereits überschreiten, ergibt sich aufgrund des baurechtlichen Konsens keine Konsequenz.

Zusätzlich wird in Form der **besonderen Festlegung 2** bei Zustimmung der Landesstraßenverwaltung die Möglichkeit der Überschreitung der zur Landesstraße festgelegten Baufluchtlinie eingeräumt, um den Planungsspielraum zu erhöhen. Die gesetzlichen Mindestabstände sind dabei jedenfalls einzuhalten.

Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen §56

Gesetzliche Vorgaben ROG:

(1) *Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen kann durch die Festlegung einer Grundflächenzahl, einer Baumassenzahl oder einer Geschoßflächenzahl festgelegt werden. Die Festlegungen wirken als Obergrenze für die bauliche Ausnutzbarkeit, wenn im Bebauungsplan wegen besonderer Erforderlichkeit für bestimmte Flächen nicht ausdrücklich anderes bestimmt ist (Mindestnutzung, Nutzungsrahmen). Verschiedene Festlegungen sind zulässig, wenn die Voraussetzungen, unter denen die jeweilige Festlegung gilt, im Bebauungsplan genau bestimmt sind. Unter dieser Voraussetzung können auch Zuschläge zur Festlegung bestimmt werden.*

(2) *Die Grundflächenzahl ist das Verhältnis der überbauten Grundfläche des oberirdischen Baukörpers bei lotrechter Projektion auf die Waagrechte (Projektionsfläche) zur Fläche des Bauplatzes. In den zu projizierenden Baukörper sind nicht einzubeziehen:*

1. *Innenhöfe;*
2. *Bauteile und Teile von Bauten, welche die Geländeoberfläche nicht oder nur unwesentlich überragen (Luft-, Kellerlicht- und Abwurfschächte udgl.);*
3. *Terrassen, wenn diese nicht mehr als 1,50m über das angrenzende natürliche oder bei Geländeabtragung über das neu geschaffene Niveau hinausragen;*
4. *Vordächer bis zu 2m;*

5. Dachvorsprünge bis zu 2m;
6. freie Balkone bis zu 3,00m.

Wenn Bauteile gemäß Z. 4 und 5 größer sind als 2m und Bauteile gemäß Z. 6 mehr als 3,00m, ist das darüber hinausgehende Maß einzubeziehen.

(3) Die Baumassenzahl ist das Verhältnis der Baumasse zur Fläche des Bauplatzes. Als Baumasse gilt der oberirdisch umbaute Raum bis zu den äußersten Begrenzungen des Baukörpers.

(4) Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Gesamtgeschoßfläche zur Fläche des Bauplatzes.

1. Zur Geschoßfläche zählen die Flächen der einzelnen oberirdischen Geschoße. Für die Flächenberechnung findet Abs. 2 Anwendung. Dachterrassen sind jedoch nicht zu berechnen.
2. Nicht zur Geschoßfläche zählen:

- a) das unterste Geschoß, das weiter als nach Abs. 5 bestimmt hinausragt, wenn dies durch die höchstbekannte Hochwasserkote seit 1900 oder die Kote eines 100-jährlichen, amtsbekannten oder nachgewiesenen Hochwassers bedingt ist und das Geschoß nicht zu Aufenthaltszwecken verwendet wird;
- b) das oberste Geschoß, wenn es wegen seiner geringen Raumhöhe, seiner Grundrissgestaltung oder anderer derartiger Umstände nicht als Aufenthaltsraum geeignet ist und eine solche Eignung auch nicht herbeigeführt werden kann;
- c) bei Bestandsbauten das oberste Geschoß abweichend von lit. b auch dann, soweit es innerhalb einer 45° zur Waagrechten geneigten gedachten Umrissfläche bleibt, die von einem höchstens 1,60m über der Deckenoberkante des darunter befindlichen Geschoßes liegenden Schnittpunkt mit der Außenwand ausgeht. Unter Bestandsbauten sind dabei solche Bauten zu verstehen, für die am 1. Juli 1999 eine Baubewilligung rechtskräftig vorliegt.

(5) Als oberirdisch gilt ein Geschoß, das über mindestens die Hälfte seiner Fläche mehr als 1m über das angrenzende natürliche Gelände oder bei Geländeabtragung über das neugeschaffene Niveau hinausragt.

(6) Die Grundflächenzahl, die Baumassenzahl und die Geschoßflächenzahl sind so festzulegen, dass bei sparsamer Verwendung von Grund und Boden genügend Raum für eine den Gesundheitserfordernissen entsprechende Bebauung sichergestellt ist. Dabei ist insbesondere auf die Aussagen und Festlegungen des Räumlichen Entwicklungskonzepts, die Festlegungen des Flächenwidmungsplans und die gegebenen und vorausschaubaren Strukturverhältnisse sowie auf die bauliche Entwicklung in der Gemeinde und im Planungsgebiet Bedacht zu nehmen.

(7) In die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche sind zu Wohnbauten gehörige und dem Bedarf der Bewohner dienende eingeschossige Nebenanlagen nicht einzurechnen, soweit deren überbaute Grundfläche im Bauplatz insgesamt beträgt:

1. für Garagen oder überdachte Kraftfahrzeug-Abstellplätze höchstens 15m² je verpflichtend zu schaffenden Stellplatz;
2. für Nebenanlagen zum Abstellen von Fahrrädern höchstens 2m² je Wohnung;
3. für sonstige Nebenanlagen höchstens 20m².

Die Nichteinrechnung dieser Nebenanlagen findet nur statt, soweit deren überbaute Grundfläche 10 % der Fläche des Bauplatzes nicht überschreitet. Wenn diese 10 %-

Grenze überschritten wird, ist nur das darüber hinausgehende Maß in die bauliche Ausnutzbarkeit einzuberechnen.

Erläuterungen:

Die bisher festgelegte Baumassenzahl wird auch für den gegenständlichen Bereich übernommen.

Bauhöhen §57

Gesetzliche Vorgaben ROG:

(1) Die Bauhöhe kann als Höchsthöhe und wegen besonderer Erforderlichkeit für bestimmte Flächen zusätzlich auch als Mindesthöhe festgelegt werden.

(2) Die Festlegung der Bauhöhe hat sich auf den höchsten Punkt des Baues und das oberste Gesimse oder die oberste Dachtraufe in Metern - gemessen von der Meereshöhe, vom natürlichen Gelände oder von einem Fixpunkt - zu beziehen.

(3) Dächer und sonstige, höchstens eingeschossige Aufbauten unbeschadet ihrer Konstruktion und Gestaltung dürfen unter Beachtung des zulässigen höchsten Punktes des Baues eine von der zulässigen höchsten Lage des obersten Gesimses oder der obersten Dachtraufe ausgehende, 45° zur Waagrechten geneigte gedachte Umrissfläche nicht überragen. Dies gilt nicht für den in der Dachform entsprechenden Giebelbereich.

(4) Unter die Höhenbegrenzung fallen nicht:

- 1. Im Gesamtbild des Baus untergeordnete Bauteile (Rauchfänge, einzelne Dachausbauten und dgl.);*
- 2. Sonderbauten (Kirchtürme, Funk- und Fernsehtürme, Industrieschornsteine und dgl.); für diese sind die Mindest- und Höchsthöhen unter grundsätzlicher Bedachtnahme auf Abs. 5 sowie auf den Zweck der einzelnen Bauten im Einzelfall durch die Gemeindevertretung festzulegen.*

(5) Die Bauhöhe ist unter Bedachtnahme auf die nach anderen Rechtsvorschriften bestehenden Höhenbegrenzungen und die besonderen örtlichen Erfordernisse festzulegen; dabei ist insbesondere auf gesundheitliche Aspekte sowie gegebenenfalls auf die Erhaltung oder Gestaltung eines charakteristischen Ortsbildes einzugehen.

Erläuterungen:

Die bisherige Höhenfestlegung wird für den gegenständlichen Bereich übernommen, dies entspricht auch den Vorgaben des Gestaltungskonzeptes. Dazu wird – in Hinblick auf die besondere Festlegung 2 zur möglichen Überschreitung von Baufluchtlinien - angemerkt, dass die gesetzlichen Bestimmungen zu Mindestabständen jedenfalls einzuhalten sind.

Erfordernis einer Aufbaustufe:

Keine Änderung.

Sonstige Festlegungen gemäß §53 Abs2, ROG

Verlauf sonstiger öffentlicher Erschließungsstraßen:

Keine Änderung.

Baugrenzlinien:

Im gegenständlichen Bereich sind keine Baugrenzlinien festgelegt.

Maßnahmen zum Hochwasserschutz (Besondere Festlegung Nr. 1 - BF1):

Diese Festlegung gilt nicht im gegenständlichen Teilgebiet 1

4.3 Erläuterungen zur Änderung des Bebauungsplanes

Da es sich nicht um eine Neuaufstellung eines Bebauungsplanes handelt, sondern eine Änderung durch Erweiterung des Planungsgebietes, wurden alle gegenüber der Stamfassung getätigten Änderungen gemäß Planzeichenverordnung markiert.

Änderung Nr. 1:

Erweiterung des Planungsgebietes und Übernahme von Bebauungsgrundlagen

Änderung Nr. 2:

Festlegung einer Baufluchtlinie

Änderung Nr. 3:

Ergänzung der besonderen Festlegung 2 (BF2)

Zu Änderung 1 wird festgehalten, dass die materiellen Bebauungsgrundlagen aus dem angrenzenden Teilgebiet voll inhaltlich übernommen wurden.

Die Bebauungsgrundlagen werden durch die Festlegung einer Baufluchtlinie sowie um eine besondere Festlegung ergänzt, die die Überschreitung der zur Landesstraße festgelegten Baufluchtlinien bei Zustimmung der Landesstraßenverwaltung ermöglicht.

Eine detaillierte Beschreibung ist den planungsfachlichen Erläuterungen in Kapitel 4.2 zu entnehmen.

5. Zusammenfassende Beurteilung:

In Hinblick auf die gesetzlichen Bestimmungen zur Änderung von Bebauungsplänen ist Folgendes auszuführen:

Gemäß §63 ROG ist ein Bebauungsplan zu ändern, soweit dies erforderlich ist

- *durch eine Änderung des Flächenwidmungsplanes;*
- *durch Planungen und sonstigen Maßnahmen nach anderen gesetzlichen Vorschriften.*

Aufgrund der Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich der Erweiterung des Bebauungsplanes ist im gegenständlichen Fall dieses zwingende Änderungserfordernis gegeben.

Weiters kann der Bebauungsplan geändert werden, wenn

- *die Änderung dem Räumlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan entspricht und*
- *eine dem bisherigen Bebauungsplan entsprechende bauliche Entwicklung nicht erheblich gestört wird.*

Zu diesen Gesichtspunkten ist Folgendes auszuführen:

Die im Bebauungsplan durchgeführten Änderungen stehen weder im Widerspruch zu den Aussagen bzw. sonstigen generellen Formulierungen des REKs, noch zum gültigen Flächenwidmungsplan.

Ein Raumordnungsverfahren zur Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes für die gegenständliche Fläche ist anhängig.

Was die durch den bisherigen Bebauungsplan eingeleitete bauliche Entwicklung anlangt, die nicht erheblich gestört werden darf, ist Folgendes auszuführen:

Bei den Änderungen handelt es sich um die Erweiterung des Planungsgebietes um eine bauliche Entwicklungsfläche für zwei kleiner Gebäude im Bereich der Betriebszufahrt, die materiellen Bebauungsgrundlagen werden sinngemäß übernommen und um Vorgaben zu Baufluchtlinien erweitert.

Es wird zusammenfassend festgestellt, dass in Bezug auf die bisherigen Festlegungen nicht von erheblichen Störungen der durch den bisherigen Bebauungsplan eingeleiteten baulichen Entwicklung auszugehen ist.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann daher aus raumordnungsfachlicher und -rechtlicher Sicht positiv beurteilt werden.