

MARKTGEMEINDE STRASSWALCHEN  
BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

Roidwalchnerstraße-Hainbach  
(vorher Areal Gugg-Brudl-Huber)  
Dritte Änderung (Erweiterung des Planungsgebietes)



M 1:5000

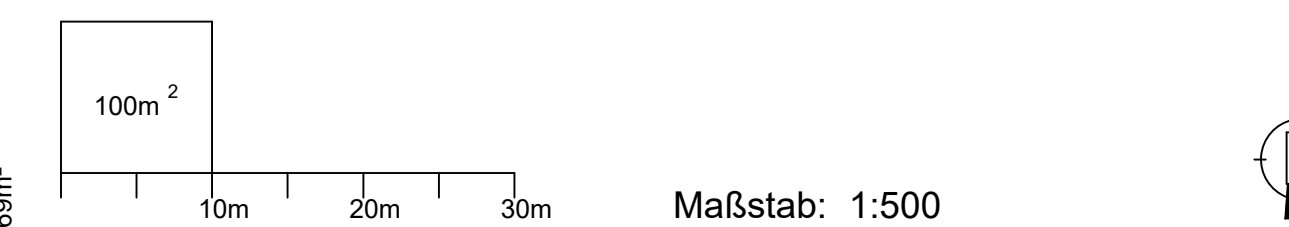
Kundmachung der öffentlichen Auflage des Entwurfes des Bebauungsplanes von ..... bis .....	
Beschluß der Gemeindevertretung vom .....	
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung von ..... bis .....	
Beginn der Rechtswirksamkeit am .....	DER BÜRGERMEISTER

Planverfasser	
Poppinger Ziviltechniker KG Ingenieurkonsortium für Raumplanung Stadlerhofgasse 42, A-2512 Thalheim Tel. 066249152	
Geschäftszahl: 04/2406 Datum: 30.04.2024	Rundsiegel-Planverfasser

LEGENDE:

	Rechtswirksame Festlegungen		Straßenfluchtlinie
			Verlauf von Gemeindestraßen
			Verlauf von sonst. öffentl. Erschließungsstraßen
			Baufuchtlinie
Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen			
TGB	Teilgebiet (fortlaufend nummeriert)		
Wid.	Widmungskategorie		
GRZ	EW - Erweitertes Wohngebiet		
	KG - Kerngebiet		
FH	Bauliche Ausnutzbarkeit		
TH	GRZ - Grundflächenzahl		
BP	Bauplatzgröße		
BW	BP xxx - Höchstfläche der Bauplätze (Angabe in Quadratmetern)		
	Bauweise		
	o - offen		
	of - offen-freistehend		
AB	Abmessungen von Bauten		
	AB xxx - maximal bebaubare Fläche je Hauptbaukörper (Angabe in Quadratmetern)		
DF	Dachform		
	SD - Satteldach		
	WD - Walmdach		
DN	Dachneigung, Angabe in Grad		
BF	Besondere Festlegung (in Textform) mit lfd. Nummer		
Nicht rechtswirksame Planinhalte			
	Rote Zone der BWV		
	Gelbe Zone der BWV, HQ100		
	Funktionsbereich der BWV		
	Gebäude Bestand		

	Grenzzinie (zwischen unterschiedlichen einzelnen Bebauungsgrundlagen)
	Fußweg/Radweg
	Grenze des Planungsgebietes (verordnet)



Verordnungstext

**Mindestfestlegungen gemäß §51 Abs. 2, ROG**

**Straßenfluchtlinien:**  
Die Straßenfluchtlinien sind gemäß Plandarstellung festgelegt.

**Verlauf der Gemeindestraßen:**  
Der Verlauf der Gemeindestraßen ist gemäß Plandarstellung festgelegt.

**Baufuchtlinien:**  
Die Baufluchtlinien sind gemäß Plandarstellung festgelegt.

**Ergänzungen zu Baufluchtlinien (Besondere Festlegung Nr. 4, BF 4):**  
In jenen Bereichen, wo die im Bebauungsplan festgelegte Baufluchtlinien durch Bestandsgebäude bereits überschritten werden, ist die vertikale Nachverdichtung über den Bereich der bestehenden Gebäudegrundflächen, bis zur jeweils gültigen Höhenfestlegung zulässig.

**Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen:**  
Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen ist mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,25 festgelegt.

**Ergänzungen zur baulichen Ausnutzbarkeit (Besondere Festlegung Nr. 5, BF 5):**  
In jenen Bereichen, wo die im Bebauungsplan festgelegte Dichte durch Bestandsgebäude bereits überschritten wird, ist die vertikale Nachverdichtung über den Bereich der bestehenden Gebäudegrundflächen, bis zur jeweils gültigen Höhenfestlegung und unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände, zulässig.

**Bauhöhen:**  
Die Bauhöhen sind als First- und Traufhöhen als Relativhöhen gemäß Plandarstellung festgelegt.

**Erfordernis einer Aufbaustufe:**  
Das Erfordernis eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe ist nicht festgelegt.

**Ergänzende Festlegungen gemäß §53 Abs. 2 ROG**

**Ergänzende Verläufe von anderen Erschließungsstraßen:**  
Es sind im Planungsgebiet auch sonstige öffentliche Erschließungsstraßen festgelegt.

**Maximale Bauplatzgrößen:**  
In einzelnen Teilgebieten sind die maximalen Bauplatzgrößen gemäß Plandarstellung festgelegt.

**Bauweise:**  
Es ist die Bauweise gemäß Plandarstellung festgelegt.

**Mindest- und Höchstabmessungen von Bauten:**  
Die maximal bebaubare Fläche je einem Hauptbaukörper ist gemäß Plandarstellung festgelegt.

**Festlegungen zur äußeren architektonischen Gestaltung (Besondere Festlegung Nr. 1, BF 1):**  
Als Dachform ist Satteldach oder Walmdach mit einer Dachneigung von 18 bis 38° festgelegt.

**Einfriedigungen und Bepflanzungen (Besondere Festlegung Nr. 2, BF 2):**  
Mit Einfriedigungen ist von der Straßenfluchtlinie um einen halben Meter abzurücken.

**Maßnahmen zum Bodenschutz (Besondere Festlegung Nr. 3, BF 3):**

- Minimierung der Bodenversiegelung
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme (flächensparendes Bauen, Minimierung Terrassenflächen, Minimierung Erschließungsflächen)
- Optimierte (straßennahe) Lage von Garagen und baulichen Nebenanlagen
- Verwendung möglichst durchlässiger Befestigungsarten
- Auftrag humoser Oberböden unter Beachtung des Bodengefüges (vergleiche Richtlinien zur Bodenrekultivierung)
- Möglichst Regenwasserversickerung, wenn möglich auch Regenwassernutzung

**Nutzung von Bauten (Besondere Festlegung Nr. 6, BF 6):**  
Je nach Bauplatzgröße darf maximal folgende Anzahl von Wohneinheiten errichtet werden:

- Bis 500m<sup>2</sup> 2 Wohneinheiten
- 501m<sup>2</sup> bis 750m<sup>2</sup> 3 Wohneinheiten
- 751m<sup>2</sup> bis 1000m<sup>2</sup> 4 Wohneinheiten
- 1001m<sup>2</sup> bis 1250m<sup>2</sup> 5 Wohneinheiten
- 1251m<sup>2</sup> bis 1500m<sup>2</sup> 6 Wohneinheiten
- 1501m<sup>2</sup> bis 1750m<sup>2</sup> 7 Wohneinheiten
- 1751m<sup>2</sup> bis 2000m<sup>2</sup> 8 Wohneinheiten

**Maßnahmen zum Hochwasserschutz (Besondere Festlegung Nr. 7, BF 7):**  
Im Zuge des Bauverfahrens sind auf Flächen, die in der gelben bzw. roten Gefahrenzone des Hainbachs gemäß Bundeswasserbauverwaltung liegen, entsprechende Schutzmaßnahmen mit der zuständigen Fachdienststelle abzustimmen und nachzuweisen.

Übersicht über die Änderungen:

- 1 Markierung der Änderung mit lfd. Nummer
- 2 Erweiterung des verordneten Planungsgebietes
- 3 Ergänzung einer Grenzzinie zwischen unterschiedlichen einzelnen Bebauungsgrundlagen
- 4 Festlegung von Teilgebieten und Bebauungsgrundlagen
- 5 Ergänzung einer Verkehrsfläche und Festlegung entsprechender Fluchtlinien
- 6 Ergänzung einer besonderen Festlegung zu Baufluchtlinien (BF4)
- 7 Ergänzung einer besonderen Festlegung zur baulichen Ausnutzbarkeit (BF5)
- 8 Änderung der Art der Höhenfestlegung
- 9 Ergänzung der Festlegung von maximalen Bauplatzgrößen
- 10 Ergänzung der Festlegung von maximalen Baukörpergrößen
- 11 Ergänzung der Festlegung der maximal zu errichtenden Wohneinheiten je Bauplatz (BF6)
- 12 Ergänzung von Bestimmungen zum Hochwasserschutz (BF7)

