

Ergänzende Plangrundlage: Digitale Katastralmappe © Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen 2023

Verordnungstext

Mindestfestlegungen gemäß §51 Abs. 2, ROG

Straßenfluchtlinien:

Die Straßenfluchtlinien sind gemäß Plandarstellung festgelegt.

Verlauf der Gemeindestraßen:

Die direkte Lage des Planungsgebiets an einer Gemeindestraße ist nicht gegeben.

Baufuchtlinien:

Die Baufluchtlinien sind gemäß Plandarstellung festgelegt.

Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen:

Die bauliche Ausnutzbarkeit wird mittels Grundflächenzahl gemäß Plandarstellung festgelegt.

Bauhöhen:

Die Bauhöhen sind gemäß Plandarstellung mittels maximal zulässiger First- und Traufhöhen als Relativhöhen festgelegt. Höhenbezug ist das gewachsene Gelände.

Erfordernis eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe:

Ein derartiges Erfordernis wird nicht festgelegt.

Sonstige Festlegungen gemäß §53 Abs. 2, ROG

Verlauf sonstiger öffentlicher Erschließungsstraßen:

Der Verlauf sonstiger öffentlicher Erschließungsstraßen ist gemäß Plandarstellung festgelegt.

Bauplatzgröße

Das maximale Flächenausmaß von Bauplätzen ist gemäß Plandarstellung beschränkt.

Bauweise:

Es wird die offene Bauweise festgelegt.

Nutzung von Bauten:

Die maximale Anzahl der Wohneinheiten je Bauplatz ist gemäß Plandarstellung beschränkt.

Stellplatzschlüssel (Besondere Festlegung Nr. 1, BF1):

Es gilt die Stellplatz-Verordnung der Gemeinde Strasswalchen:

- Bei Wohnhäusern bis maximal 5 Wohneinheiten sind 2 PKW-Stellplätze und 2 Fahrrad-Abstellplätze je Wohneinheit zu schaffen.
- Reihenhausanlagen (mit mehr als 2 Wohneinheiten) benötigen mindestens 2 PKW-Stellplätze und 2 Fahrrad-Abstellplätze je Wohneinheit, sowie zusätzlich Besucher-Stellplätze im Ausmaß von 30% der jeweiligen Mindestanzahl der zu schaffenden Stellplätze. Bei dieser Berechnung ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.
- Für alle übrigen Wohnobjekte (Mehrfamilienhäuser, Wohnanlagen etc.) sind mindestens 2 PKW-Stellplätze je Wohneinheit und zusätzlich Besucher-Parkplätze im Ausmaß von 15% der jeweiligen Mindestanzahl an Stellplätzen zu schaffen. Auch hier ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Zusätzlich sind pro Wohneinheit 2 Fahrrad-Abstellplätze erdgeschoßig zu schaffen.

Die verpflichtend zu schaffenden Stellplätze (inklusive Besucher-Parkplätze) sind bei Neubauten auf eigenem Bauplatz zu errichten.

Vorgaben zur Situierung von Nebengebäuden (Besondere Festlegung Nr. 2, BF2):

Bei erschließungsstraßenparalleler Zufahrt darf die festgelegte Baufluchtlinie durch eingeschobene Nebenanlagen überschritten werden. Dabei ist zur Straßenfluchtlinie ein Abstand von 2,0m bezogen auf die tragende Konstruktion und 1m, gemessen von den äußersten Gebäudeteilen, einzuhalten.

Abbrücken mit Einfriedungen (Besondere Festlegung Nr. 3, BF3):

Es wird festgelegt, dass mit allen Arten von Einfriedungen von der Straßenfluchtlinie im Ausmaß von 0,5m abzurücken ist.

Maßnahmen zum Bodenschutz (Besondere Festlegung Nr. 4, BF4):

- Die Minimierung der Versiegelung ist durch eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme sicherzustellen (z.B. durch flächensparendes Bauen, Verkürzung von Trassen und Zufahrten oder optimierter Erschließung).
- Freie Stellplätze sind versickerungsfähig auszugestalten (z.B. Rasengittersteine).
- Verwendung möglichst durchlässiger Befestigungsarten in Abhängigkeit von der Nutzung (interne Wegeanlagen, Terrassen, etc.).
- Der Oberboden ist sachgerecht abzutragen und für eine Bodenrehabilitierung wiederzuverwenden oder zur Verbesserung/Aufwertung einer geringwertigen Fläche, vorzugsweise in der Marktgemeinde Strasswalchen zu verwenden. Dabei sind die Richtlinien für die sachgerechte Bodenrehabilitierung entsprechend einzuhalten (Nachweis mittels Verwertungsachweis).
- Die Regenwasserversickerung hat, nach Prüfung der Sickerfähigkeit durch normgerechten Sickerversuch, im Planungsgebiet zu erfolgen (Einsatz von Mulden- oder Rigol-Systemen).
- Wenn möglich Regenwasserrückhalt bzw. Regenwassernutzung.

Maßnahmen zum Zwecke des Immissionsschutzes (Besondere Festlegung Nr. 5, BF 5):

Es sind die Einhaltung der Lärmgrenzwerte bzw. die erforderlichen Mindestanforderungen an den Schallschutz (gemäß Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung) im Zuge des Bauverfahrens nachzuweisen.

LEGENDE:

Rechtswirksame Festlegungen

- Straßenfluchtlinie
- Gemeindestraße
- Verlauf von sonstigen öffentlichen Erschließungsstraßen
- Baufluchtlinie

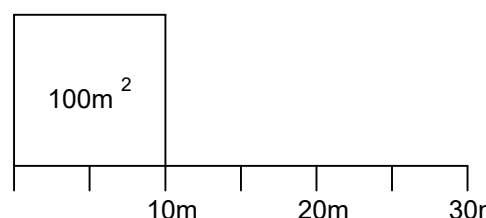
Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen

TGB	TGB Teilgebiet (fortlaufend nummeriert)
Wid.	Widmungskategorie
GRZ	EW/L1 - Erweitertes Wohngebiet mit Kenntlichmachung als lärmbelastet gemäß Handlungsstufe 1 (Richtlinie Immissionsschutz)
FH	Bauliche Ausnutzbarkeit
TH	GRZ - Grundflächenzahl
BP	Firsthöhe
BW	Oberste Traufhöhe
NB	Angabe der maximalen Bauplatzgröße
BF	Bauweise
	o - offen
	Nutzung von Bauten
	max ___WE - maximalen Anzahl der Wohneinheiten je Bauplatz
	Besondere Festlegung mit laufender Nummer

- Grenze des Planungsgebietes (nicht verordnet)
- Grenze des Planungsgebietes (verordnet)

Nicht rechtswirksame Festlegungen

- Straßenverlauf geplant
- Bauplatzgrenze geplant



Maßstab: 1:500

MARKTGEMEINDE STRASSWALCHEN

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

RÖMERSTRASSE - NORDOST



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 _____

.....
DIE BÜRGERMEISTERIN

Planverfasser

Poppinger Ziviltechniker KG
Ingenieurkonsultent für Raumplanung
Staatlich befugter und beideter Ziviltechniker
Zuckerstätterstraße 42, A-5303 Thalguau
Tel. 06235/5132

Geschäftszahl: 04/2402

Datum: 28.02.2024

.....
Rundsigel-Planverfasser