



VERORDNUNGSTEXT

Mindestfestlegungen gemäß §51 Abs. 2, ROG

Straßenfluchtlinien:
Die Straßenfluchtlinie ist gemäß Pflandarstellung fixiert.

Verlauf der Gemeindestraßen:
Die bestehenden Gemeindestraßen sind gemäß Pflandarstellung als Verlauf der Gemeindestraßen gekennzeichnet.

Baufuchtlinien:
Die Baufluchtlinien sind gemäß Pflandarstellung festgelegt.
Gestaffelte Baufluchtlinien:
die für die EG-Ebene festgelegte Baufluchtlinie darf punktuell durch notwendige konstruktive Bauteile (z.B. Stützen) bis zur für die OG-Ebenen festgelegte Baufluchtlinie überschritten werden, wenn sich dadurch keine Nachteile hinsichtlich der Einsehbarkeit im Innenkurvenbereich ergeben.

Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen:
Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen ist mit einer maximalen Baumassenzahl gemäß Pflandarstellung festgelegt.

Dichtezuschlag (+Z):
Bei Vorliegen folgender Voraussetzungen kann bei der Berechnung der baulichen Ausnutzbarkeit jeweils ein Dichtezuschlag in Anspruch genommen werden:

- Für die Errichtung einer Tiefgarage für alle am Bauplatz erforderlichen Pflichtstellplätze kann ein Dichtezuschlag von 1,0 (BMZ) berücksichtigt werden.
- **Dichtezuschläge Nutzung:**
Bei Schaffung von mind. 1 Arbeitsplatz je angefangene 50m² Bauplatzfläche kann ein Dichtezuschlag von 1,0 (BMZ) berücksichtigt werden und
Für die Errichtung von Aufenthalts- und Sozialräumen (inkl. Kantine) für die Mitarbeiter im Ausmaß von mindestens 10% Flächenanteil an der oberirdischen Gesamt-Nutzfläche kann ein Dichtezuschlag von 0,5 (BMZ) berücksichtigt werden (Keine Sanitär- od. Umkleieräume)
- **Dichtezuschläge Energie und Abflussregulierung:**
Für die Ausführung eines vollständig intensiv bepflanzten Gründaches auf allen Hauptdächern kann ein Dichtezuschlag von 0,75 (BMZ) berücksichtigt werden (ausgenommen Dachterrassen in untergeordnetem Ausmaß)
oder
Für die Ausführung eines vollständig extensiv bepflanzten Gründaches inkl. Errichtung einer PV-Anlage im Ausmaß von mind. 40% der Gesamtläche der Hauptdächer kann ein Dichtezuschlag von 0,5 (BMZ) berücksichtigt werden
oder
Für die Errichtung einer vollflächigen PV-Anlage auf allen Hauptdächern kann ein Dichtezuschlag von 1,0 (BMZ) berücksichtigt werden (ausgenommen Dachterrassen in untergeordnetem Ausmaß, techn. Aufbauten, Oberlichter, Wartungswege, Verschattungsfächen odg.)

Als Hauptdach ist grundsätzlich die größte Dachfläche des jeweiligen Gebäudes am Bauplatz zu verstehen.
Nebendächer sind Dachflächen (abzüglich Dachterrassen in untergeordnetem Ausmaß), die insgesamt im Verhältnis max. 1/3 der Fläche des Hauptdaches des jeweiligen Gebäudes ausmachen.
Wird diese Grenze überschritten, ist das darüber hinausgehende Ausmaß für die Dichtepriorisierung als Hauptdach einzuordnen.
Dachterrassen im untergeordneten Ausmaß = max. 10% der jeweiligen Dachfläche;

Bauhöhen:
Die Bauhöhen sind mittels maximaler First- und Traufhöhen gemäß Pflandarstellung festgelegt.
Bezug bei Festlegung von Relativhöhen ist das gewachsene Gelände.
Ergänzend wird festgelegt, daß die Maximalhöhe von Werbeeinrichtungen (Pylone udg.) mit 12m begrenzt ist.
Die festgelegte Höchsthöhe kann durch Aufbauten für Dachauslässe mit einer maximalen Grundfläche von 2m² überschritten werden.
Die festgelegte Höchsthöhe kann durch PV-Anlagen oder technische Ein- und Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) überschritten werden.

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 Pflandarstellung festgelegt.

Bauweise:
Es wird die Bauweise gemäß Pflandarstellung festgelegt.

Zu- und Ausfahrtsverbot:
Es ist ein Zu- und Ausfahrtsverbot gemäß Pflandarstellung festgelegt.

Nutzung von Bauten:
Für Teilgebiet 1 wird die Mindestanzahl der Wohneinheiten gemäß Pflandarstellung festgelegt.

- Maßnahmen zum Bodenschutz (Besondere Festlegung Nr. 1, BF1):**
- Der Oberboden ist sachgerecht abzutragen und für eine Bodenrehabilitation wiederzuverwenden oder zur Verbesserung/Aufwertung einer geringwertigen Fläche, vorzugsweise in der Gemeinde Strasswalchen zu verwenden.
Dabei sind die Richtlinien für die sachgerechte Bodenrehabilitation entsprechend einzuhalten (Nachweis mittels Verwertungsachweis).
 - Neu zu errichtende Parkplätze sind versickerungsfähig auszugestalten (z.B. Rasengittersteine)
 - eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ist sicherzustellen (z. B. bei Zufahrtswegen und Erschließungen)
 - Hinsichtlich Oberflächenentwässerung ist auf eine Versickerung hinzuwirken, der Versickerungsgrad ist zu minimieren und in Abhängigkeit von der Nutzung möglichst wasserundurchlässiger Befestigungsarten gering zu halten, bei befestigten Lagerflächen ist auf die Erhaltung einer entsprechenden Bodendurchlässigkeit zu achten (Park- und Lagerflächen sind in wasserundurchlässiger Bauweise zu errichten, z.B. als Schotterrasen, mit Rasengittersteinen o.ä.)
 - Eine Regenwasserrückhaltung und -nutzung wird empfohlen

Bestimmungen zur Anlage von Einfriedungen (Besondere Festlegung Nr. 2, BF2):
Mit Einfriedungen ist von der Straßenfluchtlinie 0,5m abzurücken.

Festlegungen zur äußeren architektonischen Gestaltung (Besondere Festlegung Nr. 3, BF3):
Eintrübe Fassadengestaltungen sind zu vermeiden, größere Fassadengestaltungen sind (zumindest farblich oder durch Materialwechsel) zu gliedern.
Die farbliche Gestaltung der Fassaden hat in möglichst gedeckten, naturnahen Tönen zu erfolgen, braune sowie glänzende Farbgebungen sind nicht zulässig.
Die Verwendung von Holzelementen oder anderen naturnahen Materialien zur Gliederung und Auflockerung der Fassade wird empfohlen.

Pflanzgebot (Besondere Festlegung Nr. 4, BF4):
Entlang der westlichen und südlichen Grenze von Teilgebiet 4 sind einzeln stehende, höherwüchsige heimische Bäume zu pflanzen.
Pflanzqualität: Dreimal verpflanzte Hochstämmchen mit einem Kronenansatz von mind. 2m, einem Mindest-Stammumfang von 18cm bis 20cm und einer Wuchshöhe über 15m.

LEGENDE:

- Rechtswirksame Festlegungen**
- Straßenfluchtlinie
 - Verlauf von Gemeindestraßen
 - Verlauf von sonstigen öffentlichen Straßen
 - Baufluchtlinie
 - Gestaffelte Baufluchtlinien
 - gültig für Erdgeschoss-Ebene
 - gültig für die Obergeschoss-Ebenen

Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen

TGB	TGB Teilgebiet (fortlaufend nummeriert)
Wid.	Widmungskategorie
GFZ	GG - Gewerbegebiet
BMZ	BE - Betriebsgebiet
+Z	EW - Erweitertes Wohngebiet
FH	Bauliche Ausnutzbarkeit
TH	Geschossflächenzahl
BW	Baumassenzahl
NB	mögl. Dichtezuschlag gemäß Verordnungstext
BF	Bauhöhe
	Firsthöhe
	Oberste Traufhöhe
	Bauweise
	o - offene Bauweise
	Nutzung von Bauten
	WE min - Mindestanzahl von Wohneinheiten
	Besondere Festlegung (in Textform) mit lfd. Nummer

- Grenzzinie (zwischen unterschiedlichen einzelnen Bebauungsgrundlagen)
- Ein- bzw. Ausfahrtsverbot
- Pflanzgebot - Verpflichtung zur Pflanzung von Gehölzen
- Grenze des Planungsgebietes

Nicht rechtswirksame Inhalte

- Gebäude Bestand

Erläuterungen Abkürzungen

BFL	Baufuchtlinie
StFL	Straßenfluchtlinie
GG	Grundgrenze
BFL=StFL=GG	Lage Baufluchtlinie ident mit Lage Straßenfluchtlinie/Grundgrenze

MARKTGEMEINDE STRASSWALCHEN BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

STEINDORF SÜD - WESTLICH PFONGAUERSTRASSE
Letztstand nach Änderung 2
(ohne Änderungsmarkierungen)



M 1:10.000

Kundmachung der öffentlichen Auflage des Entwurfes des Bebauungsplanes von bis	
Beschluss der Gemeindevertretung vom	
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung am	
Beginn der Rechtswirksamkeit am	DIE BÜRGERMEISTERIN

Planverfasser:

Poppinger Ziviltechniker KG
Ingenieurkonsortium für Raumplanung
Städtisch beauftragter und bezeichneter Ziviltechniker
Zustellenschein Nr. 42-1008 Thurgau
Tel. 062565132

Geschäftszahl: 04/2419 Datum: 22.08.2024

Rundsiegel-Planverfasser

