

Gemeinde



**L O R Ü N S**

**Gesamtbebauungsplan 2017**

gemäß Gemeindevertretungsbeschluss vom 20.4.2017,  
Aktenzahl 031-3/03/17

Gemeinde



# Gesamtbebauungsplan 2017

gemäß Gemeindevertretungsbeschluss vom 20.4.2017,  
Aktenzahl 031-3/03/17

## Inhalt

### **VERORDNUNG der Gemeinde Lorüns**

**GESAMTBEBAUUNGSPLAN 2017** **2**

---

§1. Geltungsbereich 2

§2. Bebauungsbestimmungen 2

***Tabelle:** Höhe der Bauwerke, Geschoszahl, Baunutzungszahl* 4

§3. Geländeveränderungen, Stützmauern 5

Plan: Gesamtbebauungsplan 2017 6

### **ERLÄUTERUNGEN Gesamtbebauungsplan 2017** **7**

---

A. Planungsgebiet 7

B. Planungsgrundsätze, Ziele 7

C. Die Baugebiete – Ziele, Umsetzung 7

D. Begriffsbestimmungen 12

E. Empfehlungen 13

Bearbeitung  **RAUMPLANUNG DI GEORG RAUCH**

A 6824 Schlins, Winkelweg 18, Tel. 05524/2990  
Fax 05524/29904, e.mail: rauch.g@aon.at

April 2017

## **§ 1 Geltungsbereich**

Der Gesamtbebauungsplan gilt für die gewidmeten schwarz strichliert umrandeten Bauflächen im Siedlungsgebiet Lorüns gemäß rechtsgültigem Flächenwidmungsplan. Dieser Gesamtbebauungsplan gilt nicht für die Betriebsgebiete des ehemaligen Zementwerkareals an der westlichen Gemeindegrenze.

Die Abgrenzung des Planungsgebietes und die jeweiligen Baugebiete siehe im Plan „**Gemeinde Lorüns, Gesamtbebauungsplan 2017**“, Gemeindevertretungsbeschluss 20.4.2017, Aktenzahl 031-3/03/17.

Mit Inkrafttreten dieses Gesamtbebauungsplanes Lorüns 2017 ist der Gesamtbebauungsplan Lorüns vom 31.1.2002 nicht mehr rechtgültig.

## **§ 2 Bebauungsbestimmungen**

### **(1) Bestehende Oberfläche des Geländes**

Für die Berechnung der unterirdischen und oberirdischen Geschosse, der Gesamtgeschossfläche, der Baunutzungszahl, der mittleren Traufenhöhe und mittleren Gebäudehöhe ist in Abänderung zur Begriffsbestimmung lt. Baubemessungsverordnung (BBV) die bestehende Oberfläche des Geländes maßgebend.

### **(2) max. Baunutzungszahl (max. BNZ)**

Festgelegt wird die max. Baunutzungszahl in den einzelnen Baugebieten gemäß Plan Gesamtbebauungsplan 2017, Gemeindevertretungsbeschluss 20.4.2017, Aktenzahl 031-3/03/17.

Die max. BNZ wird im Baugebiet BM 3 unter Berücksichtigung der Geschossflächennutzung differenziert. Festgelegt wird die max. BNZ für

- Gebäude mit einer Gesamtgeschossfläche für Wohnzwecke größer 70 % und
- Gebäude mit einer Gesamtgeschossfläche für Wohnzwecke kleiner/gleich 70 % (der Gewerbe- bzw. Dienstleistungsanteil der Gesamtgeschossfläche ist größer/gleich 30%).

Die max. zulässige Baunutzungszahl in den einzelnen Baugebieten siehe in der Tabelle 1.

### **(3) Höchstgeschosszahl (HGZ)**

Festgelegt wird die Höchstgeschosszahl in den einzelnen Baugebieten gemäß Plan Gesamtbebauungsplan 2017, Gemeindevertretungsbeschluss 20.4.2017, Aktenzahl 031-3/03/17.

Die Höchstgeschosszahl wird in den einzelnen Baugebieten festgelegt für

- **Gebäude** mit einer **Dachneigung größer gleich 15°**,
- **Gebäude** mit einer **Dachneigung kleiner 15°** (Flachdach und flach geneigte Dächer) und
- **Gebäude mit Flachdach** (Dachneigung 0 bis 5°), einer **gewerblichen Nutzung mit einer Gesamtgeschossfläche größer/gleich 30%** und mit **Geschosshöhen im Erdgeschoss von mehr als 3,60m** (gilt nur für die Baugebiete BM1, BM2 und BM3).

Die zulässige Höchstgeschosszahl in den einzelnen Baugebieten siehe in der Tabelle 1.

#### **(4) Mindestgeschosszahl**

Für die Baugebiete BW1, BM1, BW2, BM2 und BM3 beträgt die Mindestgeschosszahl gemäß BBV §6 Abs.2c für den **Hauptbaukörper 2 Geschosse**. Die Mindestgeschosszahl gilt nicht für Nebengebäude.

#### **(5) Mittlere maximale Traufenhöhe und mittlere max. Gebäudehöhe beim Flach- und Pultdach von der bestehenden Oberfläche des Geländes in Meter mit Dachneigung größer gleich 15° und Dachneigung kleiner 15°**

Festgelegt wird die mittlere max. Traufenhöhe bzw. Gebäudehöhe auf Grundlage des Baugesetzes §5 (Abstandsflächen) von der bestehenden Oberfläche des Geländes in Meter in den einzelnen Baugebieten gemäß Plan Gesamtbebauungsplan 2017, Gemeindevertretungsbeschluss 20.4.2017, Aktenzahl 031-3/03/17.

Die zulässige max. mittlere Traufenhöhe bzw. max. mittlere Gebäudehöhe beim Flach- und Pultdach in den einzelnen Baugebieten

- mit einer Dachneigung größer gleich 15° und
- mit einer Dachneigung kleiner 15° (flach geneigte Dächer und Flachdach)

siehe in der Tabelle 1.

Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung kleiner/gleich 5°.

Die mittlere Traufenhöhe bzw. die mittlere Gebäudehöhe errechnet sich aus dem Durchschnitt der Traufenhöhen bzw. Gebäudehöhen an den 2 höchsten Gebäudeeckpunkten, gemessen in Meter an den Außenmauern, zwischen dem Fußpunkt von der bestehenden Oberfläche des Geländes (gemäß Baugesetz §5 Abs. 4) und dem schattenwerfenden Punkt gemäß Baugesetz §5 Abs.3.

Maßgeblich ist die höchste durchschnittliche Traufenhöhe bzw. Gebäudehöhe.

Bei gegliederten Baukörpern (z.B. Terrassenwohnanlagen) erfolgt die Berechnung auf Basis der 2 höchsten Gebäudeeckpunkte jedes höhenmäßig abgesetzten Baukörpers.

Für Kamine und untergeordnete Anlagen (Bauteile) über Dach mit einer Grundfläche bis 1,50m<sup>2</sup> gelten diese max. Bauhöhenbestimmungen nicht.

**Tabelle 1:** Die Bebauungsfestlegungen gemäß §2 Abs 2, 3 und 4;  
Diese Festlegungen gelten für die einzelnen Baugebiete gemäß Plan,  
Gesamtbebauungsplan 2017, 20.4.2017, Aktenzahl 031-3/03/17.

**Gesamtbebauungsplan 2017**

**Bebauungsbestimmungen - Baunutzung, Geschoszahl und Höhe der Bauwerke**

	<i>Wohngebiet Dorfmitte dicht</i>	<i>Wohngebiet Einfamilienhaus- struktur / dörflich / Randlage</i>	<i>Betriebs- und Mischgebiet an der Landesstraße</i>	<i>Betriebsgebiet an der Landesstraße</i>
<b>Baugebiet</b>	<b>BW 1, BM 1, BM-L 1</b>	<b>BW 2, BM 2</b>	<b>BM 3,</b>	<b>BB-I 4</b>
<b>Max. Baunutzungszahl (BNZ)</b> für Gebäude mit einer Gesamtgeschossfläche für Wohnzwecke größer 70 %	<b>55</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	keine Bestimmung
<b>Max. Baunutzungszahl (BNZ)</b> für Gebäude mit einer Gesamtgeschossfläche für Wohnzwecke kleiner/gleich 70 %	<b>55</b>	<b>50</b>	<b>60</b>	keine Bestimmung
<b>Höchstgeschoszahl (HGZ)</b> für Gebäude mit einer <u>Dachneigung</u> größer gleich 15°	<b>3</b>	<b>2,5</b>	<b>3</b>	keine Bestimmung
<b>Höchstgeschoszahl (HGZ)</b> für Gebäude mit einer <u>Dachneigung</u> kleiner 15° (Flach- und flach geneigte Dächer)	<b>2OG + ½ UG</b>	<b>2</b>	<b>2OG + ½ UG</b>	keine Bestimmung
<b>Höchstgeschoszahl (HGZ)</b> für Gebäude mit <b>Flachdächer,</b> <b>gewerblicher Nutzung</b> (größer 30%) und mit <b>Geschosshöhen</b> im Erdgeschoss von mehr als <b>3,60m</b>	<b>2,5OG</b> gilt nur für BM 1	<b>2,5 OG</b> gilt nur für BM 2	<b>2,5 OG</b>	keine Bestimmung
<b>Mindestgeschoszahl (MGZ)</b> für den Hauptbaukörper	<b>2</b> gilt nur für BW1 und BM1	<b>2</b>	<b>2</b>	keine Bestimmung
<b>Mittlere maximale Traufen- und Gebäudehöhe beim Pultdach</b> in Meter von der bestehenden Oberfläche des Geländes für <b>Gebäude mit einer Dachneigung größer gleich 15°</b>	<b>7,5m</b>	<b>Traufenhöhe 6,5m, Gebäudehöhe beim Pultdach 7,5m</b>	<b>7,5m</b>	<b>7,5m</b>
<b>Mittlere maximale Traufen- und Gebäudehöhe beim Flach- und Pultdach</b> in Meter von der bestehenden Oberfläche des Geländes für <b>Gebäude mit einer Dachneigung kleiner 15°</b> (Flach- u. flachgeneigte Dächer)	<b>7,5m</b>	<b>Traufenhöhe und Gebäudehöhe beim Flachdach 6,5m, Gebäudehöhe beim Pultdach 7,5m</b>	<b>Traufenhöhe und Gebäudehöhe beim Flachdach 8,0m, Gebäudehöhe beim Pultdach 7,5m</b>	<b>8,0m</b>

**(6) Dacheindeckung, Dachfarbe**

Für die Dacheindeckung dürfen nur nicht glänzende blendfreie Materialien verwendet werden.

**(7) Dachbegrünung beim Flachdach im BB-I 4**

**Mindestens 50% der Flachdachfläche größer gleich 200m<sup>2</sup> sind im Baugebiet BB-I 4 dauerhaft zu begrünen** (extensive oder intensive Dachbegrünung).

Flachdächer, auf denen über 50% der Dachfläche für Solar- und/oder Photovoltaikanlagen beansprucht werden, gelten diese Dachbegrünungsmaßnahmen nicht.

**§ 3 Geländeänderungen, Stützmauern**

Die nachstehenden Punkte (1) bis (2) gelten ab der Inkrafttretung dieser Verordnung.

**(1) Geländeänderungen**

Die bestehende Oberfläche des Geländes darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes **max. 0,75m verändert werden**.

Bei Aufschüttungen ist die Geländeoberfläche dem Niveau der anstehenden Verkehrsflächen und der angrenzenden Grundstücksflächen natürlich anzugleichen.

**(2) Stützmauern**

Flussbauähnliche Natursteinstützmauern wie Steinschüttungen, Steinwurf, Steinschichtung und Steinsatz sind im Planungsgebiet nicht zulässig – Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

\* \* \* \* \*



### Bebauungsplanung

Geltungsbereich

#### BAUGEBIETE

- BW 1 Dorfkern
- BM 1
- BM-L 1 BM f. landwirtschaftl. Zwecke
- BM 2 dörfliche Siedlungsstruktur, Randlage
- BW 2
- BM 3 an der Landesstr.
- BB-I 3
- BB-I 4 Betriebsgebiet
- (BM) 3 Bauerwartungsfläche an der L188.
- V-BW1 Vorbehaltsfläche /Dorfkern

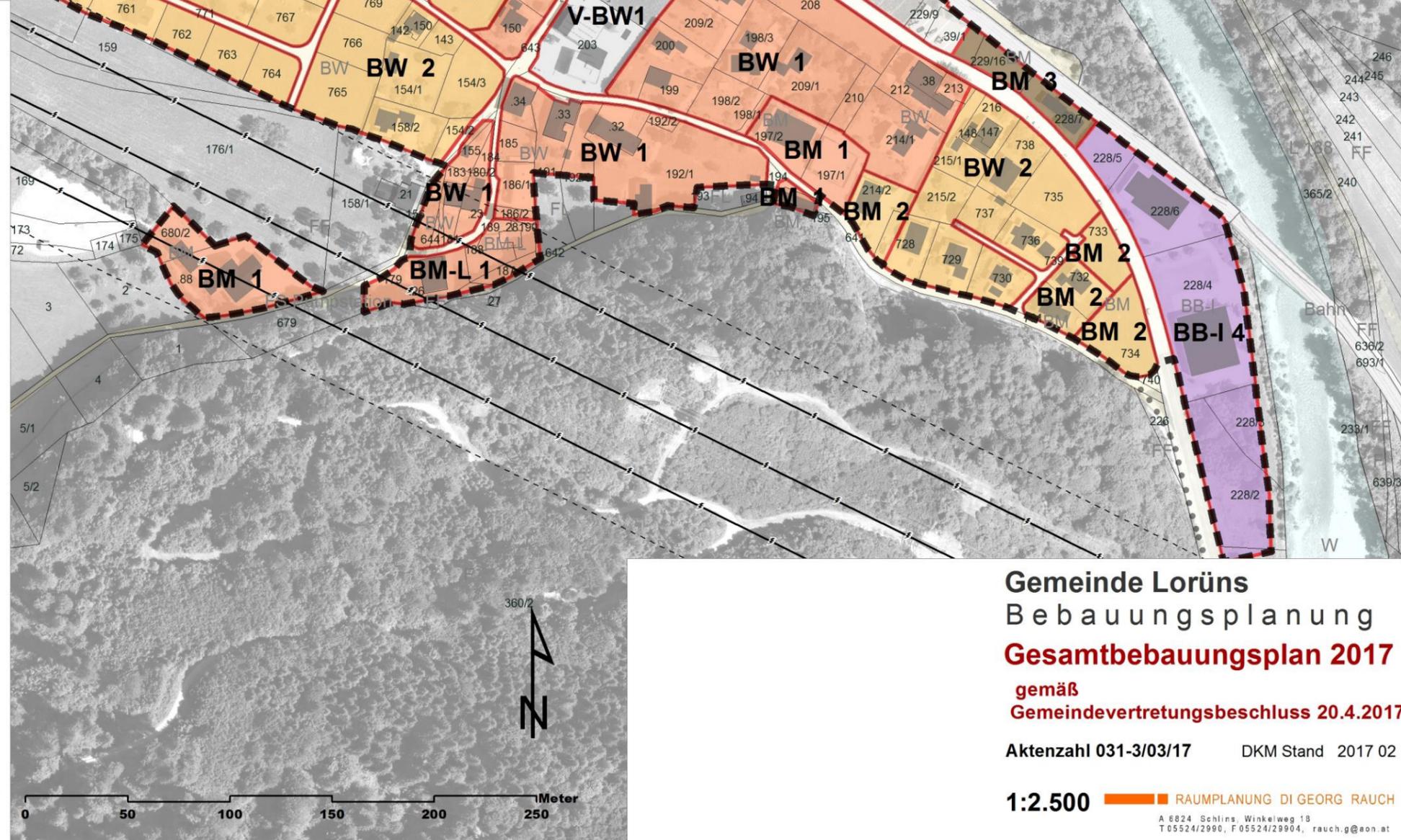
**Tabelle 1:** Die Bauauftragfestlegungen gemäß §2 Abs 2, 3 und 4;  
Diese Festlegungen gelten für die einzelnen Baugebiete gemäß Plan,  
Gesamtbebauungsplan 2017, 20.4.2017, Aktenzahl 031-3/03/17.

Gemeinde Lorüns DI Georg Rauch  
**Gesamtbebauungsplan 2017**

**Bebauungsbestimmungen - Baunutzung, Geschosshöhe und Höhe der Bauwerke**

Baugebiet	Wohngebiet Dorfmitte dicht BW 1, BM 1, BM-L 1	Wohngebiet Einfamilienhaus- struktur / dörflich / Randlage BW 2, BM 2	Betriebs- und Mischgebiet an der Landesstraße BM 3,	Betriebsgebiet an der Landesstraße BB-I 4
<b>Max. Baunutzungszahl (BNZ)</b> für Gebäude mit einer Gesamtgeschossfläche für Wohnzwecke größer 70 %	55	50	50	keine Bestimmung
<b>Max. Baunutzungszahl (BNZ)</b> für Gebäude mit einer Gesamtgeschossfläche für Wohnzwecke kleiner/gleich 70 %	55	50	60	keine Bestimmung
<b>Höchstgeschosshöhe (HGZ)</b> für Gebäude mit einer <b>Dachneigung</b> größer gleich 15°	3	2,5	3	keine Bestimmung
<b>Höchstgeschosshöhe (HGZ)</b> für Gebäude mit einer <b>Dachneigung</b> kleiner 15° (Flach- und flach geneigte Dächer)	2OG + ½ UG	2	2OG + ½ UG	keine Bestimmung
<b>Höchstgeschosshöhe (HGZ)</b> für Gebäude mit <b>Flachdächer,</b> <b>gewerblicher Nutzung</b> (größer 30%) und mit <b>Geschosshöhen</b> im Erdgeschoss von mehr als <b>3,60m</b>	2,5OG gilt nur für BM 1	2,5 OG gilt nur für BM 2	2,5 OG	keine Bestimmung
<b>Mindestgeschosshöhe (MGZ)</b> für den Hauptbaukörper	2 gilt nur für BW1 und BM1	2	2	keine Bestimmung
<b>Mittlere maximale Traufen- und Gebäudehöhe beim Pultdach</b> in Meter von der bestehenden Oberfläche des Geländes für <b>Gebäude mit einer Dachneigung</b> größer gleich 15°	7,5m	Traufenhöhe 6,5m, Gebäudehöhe beim Pultdach 7,5m	7,5m	7,5m
<b>Mittlere maximale Traufen- und Gebäudehöhe beim Flach- und Pultdach</b> in Meter von der bestehenden Oberfläche des Geländes für <b>Gebäude mit einer Dachneigung</b> kleiner 15° (Flach- u. flachgeneigte Dächer)	7,5m	Traufenhöhe und Gebäudehöhe beim Flachdach 6,5m, Gebäudehöhe beim Pultdach 7,5m	Traufenhöhe und Gebäudehöhe beim Flachdach 8,0m, Gebäudehöhe beim Pultdach 7,5m	8,0m

**Ergänzende Bestimmungen siehe Verordnung.**



**Gemeinde Lorüns**  
**Bebauungsplanung**  
**Gesamtbebauungsplan 2017**  
gemäß  
**Gemeindevertretungsbeschluss 20.4.2017**

Aktenzahl 031-3/03/17 DKM Stand 2017 02

**1:2.500** RAUMPLANUNG DI GEORG RAUCH  
A 6824 Schlins, Winkelweg 18  
T 05524/2990, F 05524/29904, rauch.g@aon.at

## **A Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet für diesen Gesamtbebauungsplan umfasst die Baumischgebiete und Bauwohngebiete sowie die östlichen Betriebsgebiete entlang der Landesstraße im Gemeindegebiet Lorüns. Ausgenommen sind die Betriebsgebiete am westlichen Siedlungsrand (ehemaliges Zementwerkareal).

Dieser Gesamtbebauungsplan 2017 der Gemeinde Lorüns ersetzt den rechtsgültigen Gesamtbebauungsplan Lorüns. Mit Inkrafttreten dieses Gesamtbebauungsplanes 2017 ist der rechtsgültige Gesamtbebauungsplan aus dem Jahre 2002 nicht mehr rechtsgültig.

## **B Planungsgrundsätze, Ziele**

Der Bebauungsplan versteht sich als umfassendes Instrument der Gemeinde Lorüns, welches die Bauentwicklung in seiner funktionalen Bedeutung für die zukünftigen Bewohner unterstützt und fördert. Durch die Beschränkung auf eine geringe Anzahl von Festlegungen, soll eine lebendige individuelle Bebauung möglich sein, die die Interessen und Entfaltungsmöglichkeiten der Allgemeinheit berücksichtigt.

Die allgemeinen Planungsgrundsätze/Ziele

- Halten der Siedlungsränder  
Angemessene Siedlungsverdichtung unter Berücksichtigung der umgebenden Siedlungsstruktur sowie Erhaltung und Stärkung der Siedlungsqualität.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden – Festlegung von Baugebieten mit dichter Bebauung unter Berücksichtigung der Lage und der bestehenden Baustruktur; Festlegung einer Mindestgeschosszahl.
- Erhaltung des dörflichen Charakters; Erhaltung und Stärkung der Siedlungsqualität.
- Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung (Stellung, Form und Gliederung der Baumasse, Dachform, Material, Farbgebung, Umgebung) das maßgebliche Landschafts-, Orts-, und Straßenbild nicht stören.
- Minimierung von Nutzungskonflikten zwischen Verkehr, Gewerbe und der Wohnnutzung.

## **C Die Baugebiete – Ziele, Umsetzung generelle Bebauungsmöglichkeiten**

Das Planungsgebiet gliedert sich in vier Baugebiete (siehe Plan Gesamtbebauungsplan 2017, Gemeindevertretungsbeschluss 20.4.2017, Aktenzahl 031-3/03/17).

**Die generellen max. Bebauungsmöglichkeiten und Ziele**  
für die einzelnen Baugebiete sind:

**BM 1, BW 1, BM-L 1**

**Die Dorfmitte mit ältere dörfliche Siedlungsstruktur**

Leitziel

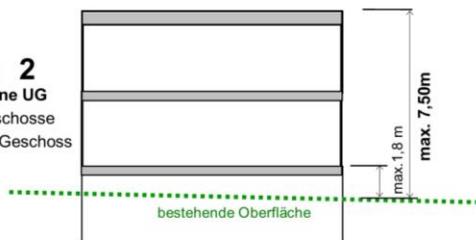
Bebauung der Dorfmitte unter Berücksichtigung der dörflichen Siedlungsstruktur.

Bestand	Ziel	Umsetzung
Historisch geprägte, dörfliche Siedlungsstruktur durchmischt mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Einfamilienhausbebauungen. Das Dorf-/Ortsbild /*wird geprägt durch die freie Anordnung der Baukörper in lockerer Beziehung zum Straßenraum. Ortsbildlich prägend für das dörfliche Siedlungsgebiet ist vielfach das lang gestreckte Satteldach.	Weitestgehende Erhaltung dieser ortsbildlich prägenden dörflichen Siedlungsstruktur mit historischen Hausformen. Pflege und Fortführung der für dieses Gebiet wesentlichen Raumstrukturen, Raumfolgen und Volumsentwicklungen.	Mittlere bis höhere Baunutzung. Festlegung der Mindestgeschosszahl (2 Geschosse).
Ältere teilweise größere 2 bis 3 geschossige Wohn- und Stallgebäude sowie überwiegende 2 bis 2,5 +#üöölkjheschossige Einfamilienwohngebäude mit Satteldächern.	Ortsbild Bebauung unter besonderer Berücksichtigung des Ortsbildes in dem dörflich alten Siedlungsgebiet. Die bestehende dominante Satteldachform fördern und die ortsbildlich maßgebende Traufenhöhe bei zukünftigen Baumaßnahmen berücksichtigen.	Festlegung von Höchstgeschosszahlen unter Beachtung des Bestands. Festlegung der max. Traufen- bzw. Gebäudehöhe im Interesse der Erhaltung der dörflichen Siedlungsstruktur.

Die generellen max. Bebauungsmöglichkeiten für das Baugebiet **BM1, BW 1, BM-L1**

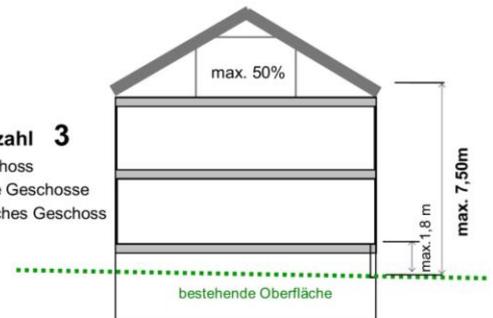
**1 Ebene Lage, Flachdach**

**Geschosszahl 2**  
ohne UG  
2 oberirdische Geschosse  
1/2 unterirdisches Geschoss



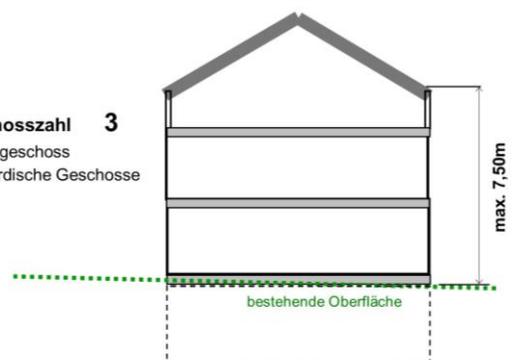
**1 Ebene Lage, Satteldach**

**Geschosszahl 3**  
1/2 Dachgeschoss  
2 oberirdische Geschosse  
1/2 unterirdisches Geschoss



**1 Ebene Lage, Satteldach**

**Geschosszahl 3**  
1 Dachgeschoss  
2 oberirdische Geschosse



**BM2, BW 2 Wohngebiet - Einfamilienhausstruktur, dörflich/Randlage**

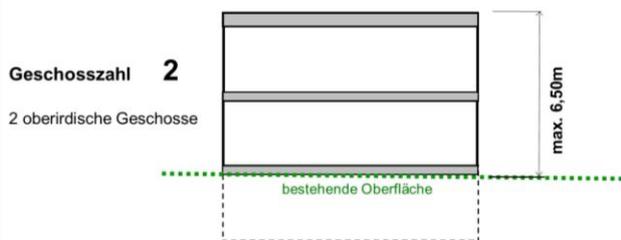
*Leitziel*

Angemessene/angepasste Siedlungsverdichtung unter Einhaltung des dörflichen Wohnsiedlungscharakters mit dominanter Einfamilienhausstruktur.

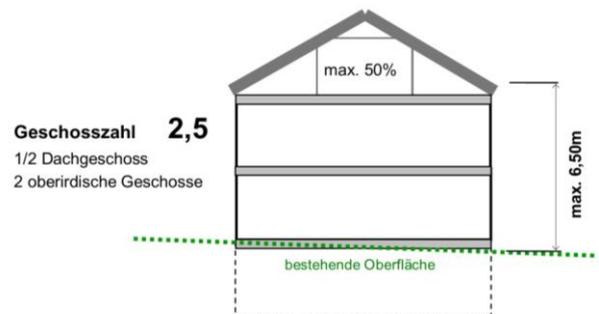
<i>Bestand</i>	<i>Ziel</i>	<i>Umsetzung</i>
Wohnsiedlungsgebiet in Randlage und im Nahbereich der Landesstraße, angrenzend an die Dorfmitte. Dominante Einfamilienhausstruktur mit dazwischenliegenden größeren Freiflächen.	Maßvolle/angemessene Bebauungsdichte unter Berücksichtigung der dörflichen Siedlungsstruktur mit dominanter Einfamilienhausbebauung. Keine großen Wohnanlagen, die den Charakter dieses Siedlungsgebietes stören.	Festlegung einer mittleren Nutzungsdichte und einer Mindestgeschosszahl.
Überwiegend Einfamilienwohngebäude mit geringer bis mittlerer Baudichte; 2 bis 2,5 Geschosse.	Orts- und Landschaftsbild Erhaltung des Einfamilienhauscharakters. Keine wesentliche Veränderung des natürlichen Geländes.	Festlegung der max. Traufen- und Gebäudehöhe und der Höchstgeschosszahl unter Berücksichtigung der bestehenden Situation mit dominanter Einfamilienhausstruktur (2 oberirdische Geschosse beim Flachdach, max. 2,5 Geschosse beim Satteldach).

*Die generellen max. Bebauungsmöglichkeiten für das Baugebiet **BM2, BW2***

**5 Ebene Lage Flachdach**



**5 Ebene Lage Satteldach**



### **BM 3 Gewerbliche Nutzung - Baumischgebiet**

#### *Leitziel*

Gewerbe mit guter Verkehrserschließung fördern – Nutzungskonflikte vermeiden.

#### *Bestand*

Gebäude mit Gewerbe- und Wohnnutzungen.

Wohn- und Gewerbegebäude bis 2,5 Geschosse.

#### *Ziel*

Förderung von kleingewerblichen Strukturen.  
Kein verdichteter Wohnbau entlang der stark frequentierten Landesstraße.

#### *Ortsbild*

Den Siedlungscharakter entlang der Hauptverkehrsstraße erhalten bzw. stärken. Schaffung eines ortsbildlichen Überganges zwischen Siedlung und Landschaft bzw. dem Wohngebiet.

#### *Umsetzung*

Hohe Baunutzung für Gewerbenutzungen. Festlegung einer niederen Nutzungszahl für reine Wohngebäude.

Festlegung der max. Traufen- und Gebäudehöhe und Höchstgeschosshöhe unter Berücksichtigung der zukünftigen Stärkung des Gewerbes. Festlegung der Höchstgeschosshöhe unter Berücksichtigung der höheren Raumhöhen bei gewerblicher Nutzung.

*Die generellen max. Bebauungsmöglichkeiten für das Baugebiet BM 3*

#### **1 Ebene Lage, Flachdach Gewerbliche Nutzung**

**Geschosshöhe 2,5**  
2,5 oberirdische Geschosse



## **BB-I 4 Gewerbliche Nutzung - Baumischgebiet**

*Leitziel*

Gewerbebetriebe entlang der Hauptverkehrsstraße fördern.

*Bestand*

Gewerbliche Nutzung.

*Ziel*

Angepasste betriebliche verdichtete Bebauung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden unter Berücksichtigung des Bestandes im Bereich der Landesstraße.

*Umsetzung*

Keine baulichen Dichtefestlegungen.

Gewerbebauten bis ca. 8 m Höhe.

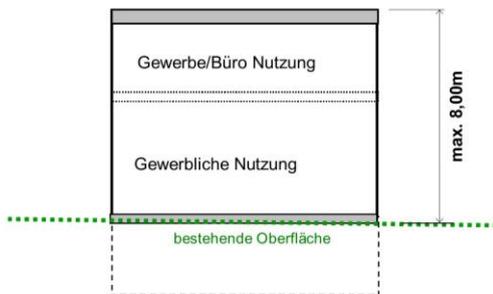
*Ortsbild*

Den Gewerbecharakter entlang der Hauptverkehrsstraße erhalten bzw. stärken. Schaffung eines ortsbildlichen Überganges zwischen Siedlung und Landschaft bzw. dem Wohngebiet. Förderung von begrünten Flachdächern im Sinne verbesserter Ökologie und landschaftsbildliche Qualität.

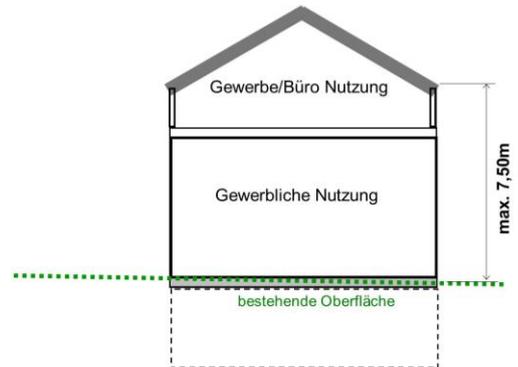
Festlegung der max. Traufen- und Gebäudehöhe unter Berücksichtigung der zukünftigen Stärkung des Gewerbes und der umliegenden Bebauung. Festlegung von Dachbegrünungsmaßnahmen bei Flachdächern.

*Die generellen max. Bebauungsmöglichkeiten für das Baugebiet BM 3*

**1 Ebene Lage, Flachdach**  
**Gewerbliche Nutzung**



**1 Ebene Lage, Satteldach**



## D Begriffsbestimmungen

**Bemessungsgrundlage** insbesondere für die Baunutzungszahl, Geschoszahl und Gesamtgeschossfläche ist die **Baubemessungsverordnung** (BBV), Vbg. Lgbl. Nr. 51/2016 i.d.g.F.

### **Begriffsbestimmungen, Abkürzungen, Erläuterungen:**

**Bestehende Oberfläche des Geländes:** die bestehende Oberfläche des Geländes (natürlich gewachsene Gelände) an der Außenwand (gem. §5 Abs. 4, Baugesetz).

Die **Baunutzungszahl (BNZ)** gibt das Verhältnis der zulässigen Gesamtgeschossfläche zur Nettogrundfläche (NGF) nach folgender Formel an:

$$BNZ = 100 \times \text{Gesamtgeschossfläche/Nettogrundfläche}$$

**Höchstgeschoszahl (HGZ)**, das ist die Zahl der höchstens zulässigen Geschosse (§ 6 Abs. 2 a BBV), Berechnung der HGZ gemäß § 6 Abs.4 BBV. Weiters ist für die Ermittlung der Geschoszahl die bestehende Oberfläche des Geländes maßgebend.

**Gesamtgeschossfläche:** die Summe aller Geschossflächen – gemessen in 1,50 m über dem Fußboden; Außenwände, Dachkonstruktionen einschließlich der Dachhaut, Balkone sowie ausschließlich über den Balkon zugängliche nicht konditionierte Abstellräume, Loggien, Laubengänge u. dgl., innen liegende Flächen, die der Erschließung von Wohnungen in Häusern mit mehr als drei Wohnungen dienen, sowie über dem Gelände liegende Fahrradabstellräume sind in die Gesamtgeschossfläche nicht einzurechnen.

Bei den Geschossen sind nur die über der bestehenden Oberfläche des Geländes liegenden Geschossflächen – gemessen in 1,50 m unter dem darüber liegenden Fußboden – einzurechnen (§2 lit j BBV).

**Unterirdisches Geschoss (UG):** ein Geschoss, bei dem die Flächen der Außenwände in Summe zu nicht mehr als der Hälfte über dem anschließenden Gelände (bestehende Oberfläche) liegen (§ 2 lit d BBV).

**Oberirdisches Geschoss (OG):** ein Geschoss, bei dem die Flächen der Außenwände in Summe zu mehr als der Hälfte über dem anschließenden Gelände (bestehende Oberfläche) liegen (§2 lit e BBV).

**Dachgeschoss (DG):** das oberste ausbaubare Geschoss über einem oberirdischen Geschoss (§2 lit f BBV).

**Mindestgeschoszahl (MGZ),** das ist die Zahl der Geschosse die errichtet werden müssen (§6 Abs.(2) lit c BBV).

**Nettogrundfläche (NGF):** der Teil des Baugrundstückes, der hinter der bestehenden oder geplanten Straßenlinie liegt; Grundflächen, die im Flächenwidmungsplan nicht als Bauflächen ausgewiesen sind zählen nicht als Nettogrundfläche (§2 lit h BBV).

**Baugrundstück:** die Grundfläche, auf der das Bauvorhaben ausgeführt werden soll und die im Grenzkataster oder im Grundsteuerkataster mit einer eigenen Nummer bezeichnet ist (Grundparzelle); soll das Bauvorhaben auf mehreren Grundparzellen ausgeführt werden, bilden diese in ihrer Gesamtheit das Baugrundstück – §2 Abs. 1 lit c VlbG. Baugesetz.

**Umbau:** die wesentliche Umgestaltung des Inneren oder Äußeren eines Gebäudes; auch der Abbruch ganzer Geschosse eines Gebäudes oder eines selbständig benützbaren Gebäudeteiles und die Errichtung neuer Geschosse an deren Stelle – §2 Abs 1 lit n VlbG. Baugesetz.

**Zubau:** die Vergrößerung eines schon bestehenden Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung durch Herstellung neuer oder Erweiterung bestehender Räume – §2 Abs. 1 lit q VlbG. Baugesetz.

## E Empfehlungen

### Empfehlungen für Pflanzungen entlang von Straßen

Bäume und Sträucher können mit den Jahren ungeahnte Ausmaße erreichen – oft zur Freude des Besitzers und zum Leidwesen des Nachbarn und auf Kosten der Sicherheit für Fußgänger, Rad- und Autofahrer.

Die Liste der Beeinträchtigungen durch Hecken und Bäume am Straßenrand kann lang sein. Wichtig ist, dass Sträucher und Bäume entlang von Straßen die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer nicht beeinträchtigen. Zu beachten ist, z.B. dass

- die Sichtbeziehungen entlang der Straßen, an Kreuzungen und bei Ausfahrten nicht beeinträchtigt werden,
- die Flüssigkeit des Verkehrs gewährleistet ist,
- der Straßenraum der einzelnen Verkehrsteilnehmer nicht eingeengt/behindert wird (z.B. Hecken die in die Gehsteig-/Fahrbahnfläche wachsen).

Deshalb sollten Sie im Sinne der Verkehrssicherheit Bäume und Sträucher entlang von Straßen in einem ausreichenden Abstand vom Grundstücksrand pflanzen. Zu bedenken ist, dass die Pflanzen mit den Jahren größere Ausmaße erreichen und die Verkehrssicherheit auch nach Jahren gewährleistet sein muss.

Grundsätzlich müssen alle Hecken Grenzabstände im Sinne der Verkehrssicherheit einhalten. Wichtig ist, dass verkehrstechnische erforderliche Sichtbeziehungen nachhaltig nicht beeinträchtigt werden. Außerdem dürfen Hecken grundsätzlich nicht über die Straßen-Grundstücksgrenze wachsen.

Es wird empfohlen, dass sie sich vor dem Pflanzen von Bäumen und Sträuchern an der Grundstücksgrenze entlang von Straßen bei der Gemeinde erkundigen, welcher Pflanzabstände auf Grundlage der örtlichen Situation erforderlich sind.

## Stützmauern im Siedlungsgebiet aus orts- und landschaftsbildlicher Sicht

Grundsätzlich werden aus orts- und landschaftsbildlicher Sicht folgende Arten von Naturstein-Stützmauern empfohlen – siehe nachfolgende Abbildungen.

