



GEMEINDE ABTENAU

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

ABTENAU MARKTPLATZ NORD

KG. 56002 ABTENAU MARKT

4. ÄNDERUNG



1. Verbindlicher Verordnungstext: Wortlaut zum Bebauungsplan

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1.2 Festlegung von Bebauungsgrundlagen gem. § 51 (2) ROG 2009 i.d.g.F.

1.3 Festlegung von Bebauungsgrundlagen gem. § 51 (4) iVm § 53 (2) ROG 2009 i.d.g.F

2. Erläuterungsbericht

2.1 Begründung der Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes

2.2 Grundlagenerhebung gem. § 51 (1) ROG 2009 i.d.g.F.

2.3 Problemanalyse

2.4 Abwägung gem. § 2 und § 3 ROG 2009 i.d.g.F.

2.5 Begründung der Festlegungen gem. § 51 (2) ROG 2009 i.d.g.F.

2.6 Begründung der Festlegungen gem. § 51 (4) iVm § 53 (2) ROG 2009 i.d.g.F.

2.7 Erschließungsmaßnahmen gem. § 51 (5) ROG 2009 i.d.g.F.

1. WORTLAUT ZUM BEBAUUNGSPLAN

VERBINDLICHER VERORDNUNGSTEXT

Im Planungsgebiet des Bebauungsplans „Marktplatz Nord“ soll die Modernisierung eines bestehenden Betriebs im Bereich der GN 181 KG 56002 Abtenau Markt stattfinden. Dementsprechend findet die Anpassung der Bebauungsgrundlagen statt.

1.1 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Planungsgebiet ist die, den nordwestlichen Abschluss des Abtenauer Marktplatzes bildende Gebäudegruppe inklusive der Grundstücke 36/2, 36/3 und 36/4.

Das Planungsgebiet wird im Osten von der Reisenpointstraße und im Westen von der Fischbachstraße begrenzt.

Dessen Nord-Süd-Abmessung beträgt ca. 45 m, die Ost-West-Ausdehnung ebenfalls ca. 45 m. Die Grenzen des Planungsgebietes sind im beiliegenden Plan genau und verbindlich dargestellt. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von 9.545 m².



Abbildung 1: Orthofoto

1.2 BEBAUUNGSGRUNDLAGEN - GRUNDSTUFE

Festlegungen gemäß § 51 (2) ROG 2009 i.d.g.F.

1.2.1 Straßenfluchtlinien (§ 54 ROG 2009)

Die Straßenfluchtlinien verlaufen entlang der Verkehrsflächen und sind im Plan 1:500 dargestellt. Die Breite der Verkehrsflächen wird gemäß dem Bestand festgelegt.

1.2.2 Verlauf der Straße

Das Planungsgebiet wird überwiegend über den Marktplatz, im Osten über die Reisenpointstraße und im Westen über die Fischbachstraße erschlossen.

Entscheidend ist der Ausbau, der aus der GP 153/5 u.a. gebildeten Verkehrsfläche, welche an der Rückseite der Marktplatzgebäude verläuft. Diese Verkehrsfläche muss grundsätzlich auf die im Plan dargestellten Breiten ausgebaut werden, um im Katastrophenfall den Einsatz der Hilfsfahrzeuge zu gewährleisten.

Die öffentliche Gehverbindung zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen GP 153/3 und 157/3 ist rechtlich bereits gesichert und im Plan eingetragen. Geringfügige Veränderungen der Linienführung sind mit Zustimmung der Gemeinde möglich.

1.2.3 Baufluchtlinien, Baulinien (§ 55 ROG 2009)

Für das gegenständliche Planungsgebiet werden Baulinien und Baufluchtlinien festgelegt und im Lageplan dargestellt (siehe Plan).

1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen (§ 56 ROG 2009)

Für das gegenständliche Planungsgebiet wird die bauliche Ausnutzbarkeit durch die Grundflächenzahl (GRZ) gelenkt. Nachstehende Festlegungen wirken als Obergrenze für die bauliche Ausnutzbarkeit. Für das gesamte Planungsgebiet beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 1,0.

1.2.5 Bauhöhen (§ 57 ROG 2009)

Bezogen auf das natürliche Gelände gelten folgende max. Bauhöhen im Planungsgebiet:

<u>Teilgebiet 1:</u>	Oberste Firsthöhe:	7,54 m
	Oberste Traufenhöhe	4,00 m
	Oberste Gesimshöhe:	4,00 m
<u>Teilgebiet 2:</u>	Oberste Firsthöhe:	9,44 m
	Oberste Traufenhöhe:	7,54 m
	Oberste Gesimshöhe:	7,54 m

<u>Teilgebiet 3:</u>	Oberste Firsthöhe:	9,95 m
	Oberste Traufenhöhe:	7,77 m
	Oberste Gesimshöhe:	7,77 m

<u>Teilgebiet 4:</u>	Oberste Firsthöhe:	4,50 m
	Oberste Traufenhöhe:	4,50 m
	Oberste Gesimshöhe:	4,50 m

<u>Teilgebiet 5:</u>	Oberste Firsthöhe:	13,00 m
	Oberste Traufenhöhe:	9,50 m
	Oberste Gesimshöhe:	9,50 m

<u>Teilgebiet 6:</u>	Oberste Firsthöhe:	4,50 m
	Oberste Traufenhöhe:	4,50 m
	Oberste Gesimshöhe:	4,50 m

<u>Teilgebiet 7:</u>	Oberste Firsthöhe:	11,50 m
	Oberste Traufenhöhe:	7,00 m
	Oberste Gesimshöhe:	7,00 m

<u>Teilgebiet 8:</u>	Oberste Firsthöhe:	gem. Bestand
	Oberste Traufenhöhe:	gem. Bestand
	Oberste Gesimshöhe:	gem. Bestand

Bezogen auf die Meereshöhe (Meter über der Adria / Normalnull) gelten folgende max. Bauhöhen im gesamten Planungsgebiet:

<u>Teilgebiet 9:</u>	Oberste Firsthöhe:	726,35 m Südost
	Oberste Firsthöhe:	726,80 m Nordwest
	Oberste Traufen- und Gesimshöhe:	723,75 m Südost
	Oberste Traufen- und Gesimshöhe:	723,60 m Südwest
	Oberste Traufen- und Gesimshöhe:	724,95 m Nordost
	Oberste Traufen- und Gesimshöhe:	725,00 m Nordwest

<u>Teilgebiet 10:</u>	Oberste Firsthöhe:	727,50 m
	Oberste Traufenhöhe:	725,50 m
	Oberste Gesimshöhe:	725,50 m
<u>Teilgebiet 10a:</u>	Oberste Firsthöhe:	728,00 m
	Oberste Traufenhöhe:	728,00 m
	Oberste Gesimshöhe:	728,00 m

Besondere Festlegung für das TGB 8 (BF 1.2.5):

Die Gebäudehöhen der marktplatzseitigen Gebäudereihe – Roter Ochs bis Gasthaus Kerschbaumwirt und Bäckerei Hollaus dürfen nicht verändert werden.

1.2.6 Erfordernis einer Aufbaustufe

Ein Erfordernis für einen Bebauungsplan der Aufbaustufe besteht nicht.
Elemente der Aufbaustufe werden jedoch nachfolgend festgelegt.

1.3 BEBAUUNGSGRUNDLAGEN

zusätzliche Festlegungen gemäß § 51 (4) iVm § 53 (2) ROG 2009 idgF

1.3.1 Ergänzende Straßenfluchtlinien und Straßenverläufe

Keine Festlegungen.

1.3.2 Besondere Aufschließungsvorschriften

Keine Festlegungen.

1.3.3 Bauplatzgrößen und -grenzen

Keine Festlegungen.

1.3.4 Baugrenzlinien, Situierungsbindungen (§ 55 ROG 2009)

Situierungsbindungen werden nicht festgelegt.

Baugrenzlinien werden gem. Plan festgelegt (siehe Plan 1:500).

1.3.5 Bauweise

Für das Planungsgebiet wird eine geschlossene Bauweise festgelegt.

1.3.6 Mindest- und Höchstabmessungen der Bauten

Keine Festlegungen.

1.3.7 Äußere architektonische Gestaltung

Eine harmonische Weiterentwicklung der bestehenden Baustruktur ist, unter Befolgung von § 4(2) BauTG „bauliche Anlagen mit der Umgebung derart in Einklang zu bringen, dass das gegebene oder beabsichtigte Orts-, Straßen-, und Landschaftsbild nicht gestört wird“ zu sichern. Daher wird folgende Richtlinien für die äußere architektonische Gestaltung festgelegt.

Besondere Festlegung (BF. 1.3.7):

Es sind Satteldächer mit einer Neigung von 18-24 Grad für die Hauptdächer vorzusehen.

1.3.8 Überbauten bei Durchfahrten und Durchgängen

Besondere Festlegung (BF. 1.3.8a):

Eine brückenförmige Überbauung, welche das bestehende Hauptgebäude über die GP 153/5 hinweg mit den dahinterliegenden Gebäudeteilen verbindet, ist nur im Bereich der im Plan dargestellten Bereiche möglich, da an anderen Stellen Nachbargrundstücke benachteiligt und Einsatzfahrzeuge behindert werden würden.

Die Durchfahrtshöhen betragen lt. Plan mind. 4,00 m bzw. 4,20 m. Die Errichtung unterirdischer Verbindungsgänge im Bereich der Verkehrsfläche auf der GP 153/5 u.a. ist jedoch möglich.

Besondere Festlegung (BF. 1.3.8b):

Im Bereich der GP 153/5 bzw. 181 ist eine Überbauung gem. Plan möglich.

Die Durchfahrtshöhen betragen lt. Plan mind. 4,00 m bzw. 4,20 m.

1.3.9 Erhaltungs- und Abbruchgebote

Besondere Festlegung (BF. 1.3.9):

Im Plan sind Gebäude, welche aufgrund ihrer Wirkung als Architekturmonument oder ensemblebildendes Bauwerk erhaltenswert sind und das Ortsbild prägen, mit dem Vermerk „BE“ (Bestand, Erhaltungsgebot) versehen. Dies betrifft die Kapelle an der Kreuzung Bundesstraße-Fischbachstraße. Abruchgebote sind mit „A“ gekennzeichnet und können auch nur Gebäudeteile umfassen.

1.3.10 Nutzung von Bauten – Ausschluss bestimmter Nutzungen

Keine Festlegungen.

1.3.11 Mindest- und Höchstzahlen für Wohneinheiten

Keine Festlegungen.

1.3.12 Ausbau der Verkehrsflächen, Einmündungen, Stellplätze

Besondere Festlegung (BF. 1.3.12):

Für die erforderlichen Abstellplätze für Bauten auf den Grundstücken GP 36/2, 36/3, 36/4 sind Tiefgeragenplätze in der baurechtlich erforderlichen Zahl zu errichten.

1.3.13 Lage von Spielplätzen, Gemeinschaftseinrichtungen

Keine Festlegung

1.3.14 Grüngestaltung, Geländegestaltung

Keine Festlegungen.

1.3.15 Einfriedungen

Besondere Festlegung (BF. 1.3.15):

Am Rande der Verkehrsfläche des Marktplatzes und der GP 153/5 dürfen keine Einfriedungen errichtet werden.

1.3.16 Entsorgung

Besondere Festlegung (BF. 1.3.16):

Die Situierung der Abfallbehälter und Altstoffcontainer ist in jedem Objekt einzuplanen im Zuge der Bauverhandlungen festzulegen.

1.3.17 Immissionsschutz

Keine Festlegungen.

1.3.18 Steigerung der Energieeffizienz von Bauten

Keine Festlegungen.

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

GRUNDLAGENERHEBUNGEN, ANALYSEN, ABWÄGUNGEN, BEGRÜNDUNGEN

2.1 BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES

Begründung der 1. Änderung:

Gegenständlich erfolgt die erste Änderung des Bebauungsplanes. Diese erfolgt um projektbezogen die Bebaubarkeit im Bereich Goldener Stern unter Berücksichtigung der Zugriffsmöglichkeit für Einsatzfahrzeuge zu optimieren. Es erfolgt in diesem Bereich i.a. die Anpassung der Bebauungshöhen.

Begründung der 2. Änderung:

Im östlichen Bereich der GP 187 soll die zeitgemäße Wiedererrichtung einer Garage samt überdachtem Vorplatz ermöglicht werden. In diesem Bereich wird die Festlegung der Gebäudehöhe neu geregelt und nunmehr mit der obersten Gesimshöhe angegeben. Diese Änderung entspricht auch den neuen Erfordernissen hinsichtlich der Definition von Gebäudehöhen im ROG 2009 i.d.g.F. Auch die Baugrenzlinie wird geringfügig verschoben. Der bestehende Gehweg wird jedoch nicht geändert.



Abbildung 2: Gegenstand der 2. Änderung

Begründung der 3. Änderung:

Um den Umbau des Gasthauses „Weißes Rössl“ im Bereich der GP 181 zu ermöglichen, sollen die Bebauungsgrundlagen bzw. die Gebäudehöhen abgeändert werden.

Die festgelegten Gebäudehöhen ermöglichen eine die Weiterentwicklung eines bestehenden Betriebs sowie einer entsprechenden Freizeit - und Tourismusinfrastruktur und ist daher Ziel der Gemeinde Abtenau. Zudem wurde, um eine Übersichtlichkeit hinsichtlich der Höhenfestlegungen zu bewahren, das Planungsgebiet in Teilgebiete gegliedert bzw. werden die festgelegten Gebäudehöhen im Textteil aufgelistet.

Begründung der 4. Änderung:

Im Planungsgebiet des Bebauungsplans „Marktplatz Nord“ soll die Modernisierung eines bestehenden Betriebs im Bereich der GN 181 KG 56002 Abtenau Markt stattfinden. Daher wurde ein aktueller Grundstückskataster eingepflegt (2024-10-01) und die Straßenfluchtlinie an den Verlauf der Grundstücksgrenze angepasst. Zudem wurde in diesem Bereich eine Überbauung ermöglicht (BF 1.3.8b).



Abbildung 3: Gegenstand der 3. und 4. Änderung

2.2 GRUNDLAGENERHEBUNG GEM. § 51 (1) ROG 2009 i.d.g.F.

Gegenständlich handelt es sich um einen Bebauungsplan für ein Gebiet, welches im Flächenwidmungsplan als Bauland ausgewiesen sowie auch durchgehend bebaut ist. Dieser Bebauungsplan stützt sich daher auf die bei der Erstellung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes durchgeführte Grundlagenenerhebung. Auf Verkehrserschließung, Infrastruktur und Bausubstanz wird nachstehend eingegangen.

2.2.1 Natürliche und rechtliche Beschränkungen

Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm konkretisiert die im ROG allgemein gehaltenen Raumordnungsziele und -grundsätze als Leitlinien der Landesplanung und gliedert das Land in Gebiete unterschiedlicher Siedlungsstrukturen. Das Planungsgebiet befindet sich im Hauptsiedlungsbereich, daher sind folgende die Aussagen des LEP relevant:

Aussagen zur Siedlungsentwicklung:

- (1) Konzentration der Entwicklung auf Hauptsiedlungsbereiche und Nebenzentren*
- (2) Verstärkte Ausrichtung auf leistbares Wohnen*
- (3) Prüfung der Umwidmungsmöglichkeit bestehenden Baulandes in "förderbaren Wohnbau"*
- (4) Wenn auf Grundlage eines absehbaren Projektes in der Widmungskategorie "förderbarer Wohnbau" mehr als die Hälfte Mietwohnungen vorgesehen sind, ist die Fläche nicht bilanzwirksam*
- (5) Flächen über 2.000 m² im Hauptsiedlungsraum sind im REK auf Eignung für förderbaren Wohnbau zu prüfen. Bei Eignung sind Minstdichten, Mindesthöhen und eine Mindestzahl an Wohneinheiten festzulegen*
- (9) Zweitwohngebiete sind nur zulässig, wenn ausreichend leistbarer Wohnraum verfügbar ist und keine negativen Auswirkungen auf die Sozial-, Wirtschafts und Freiraumentwicklung festzustellen sind und keine wertvollen landwirtschaftlichen Flächen verbraucht werden.*
- (12) Es sind konfliktfreie Strukturen nach Richtlinie Immissionsschutz und Tabellen gem. Abschnitt 6 zu schaffen.*

Regionalprogramm

Für den gegenständlichen Bebauungsplan sind folgende generelle Zielsetzungen aus dem Regionalprogramm Tennengau relevant:

- Vermeidung der Zersiedelung*
- Erhalten des Charakters der Landschaft*
- Vermeidung von Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Umwelt*
- Minimierung von Nutzungskonflikten*

Räumliches Entwicklungskonzept

Primäre Nutzung

Wohnen, Zentrumsfunktion

Widmungsvoraussetzungen

- Keine Baulandwidmung in der roten Zone
- Vorlage eines schalltechnischen Projektes bei Widmungen ab der Handlungsstufe 2 gem. Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“
- Nachweis der Oberflächenentwässerung bzw. Oberflächenentwässerungskonzept

Erschließung

- Wasserversorgung: Wassergenossenschaft Abtenau
- Abwasserentsorgung: Ortskanal
- Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund bzw. retendierte Einleitung in den Oberflächenkanal
- Verkehr: Gemeindestraße
- ÖV: überwiegend vorhanden (Bushaltestelle Abtenau Volksschule, Abtenau Ortsmitte, Abtenau Heimhofsiedlung innerhalb des 500m Gehwegabstandes)

Bauliche Entwicklung

- Bauliche Ausnutzbarkeit: GFZ 1,0 und mehr
- Höhenentwicklung: max. 4 Vollgeschosse

Rahmenbedingungen

- Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland
- Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung im Bauverfahren
- Sicherung von Abständen zu kartierten Biotopen
- Berücksichtigung der Zonen der WLV – Keine Baulandwidmung in der roten Zone – Einbeziehen der WLV in das Bauverfahren (gelbe Zone)
- Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebiets-verträglichen Schallniveaus im Zuge des Bauverfahrens für jene Bereiche in der Handlungsstufe 1
- Beachtung der gestrichenen Verdachtsfläche „Pfarrhofer“ im Widmungsverfahren und Festlegung etwaiger Minderungsmaßnahmen im Bauverfahren
- Vereinbarung von Baulandsicherungsmaßnahmen (§ 18) nach entsprechenden Regeln der Gemeinde
- Berücksichtigung der denkmalgeschützten Gebäude im Zentrum bei zukünftigen Umwidmungs- und Bauverfahren
- Beachtung der archäologischen Verdachtsflächen im Bereich der Pfarrkirche Hl. Blasius/Friedhof sowie beim Bezirksgericht

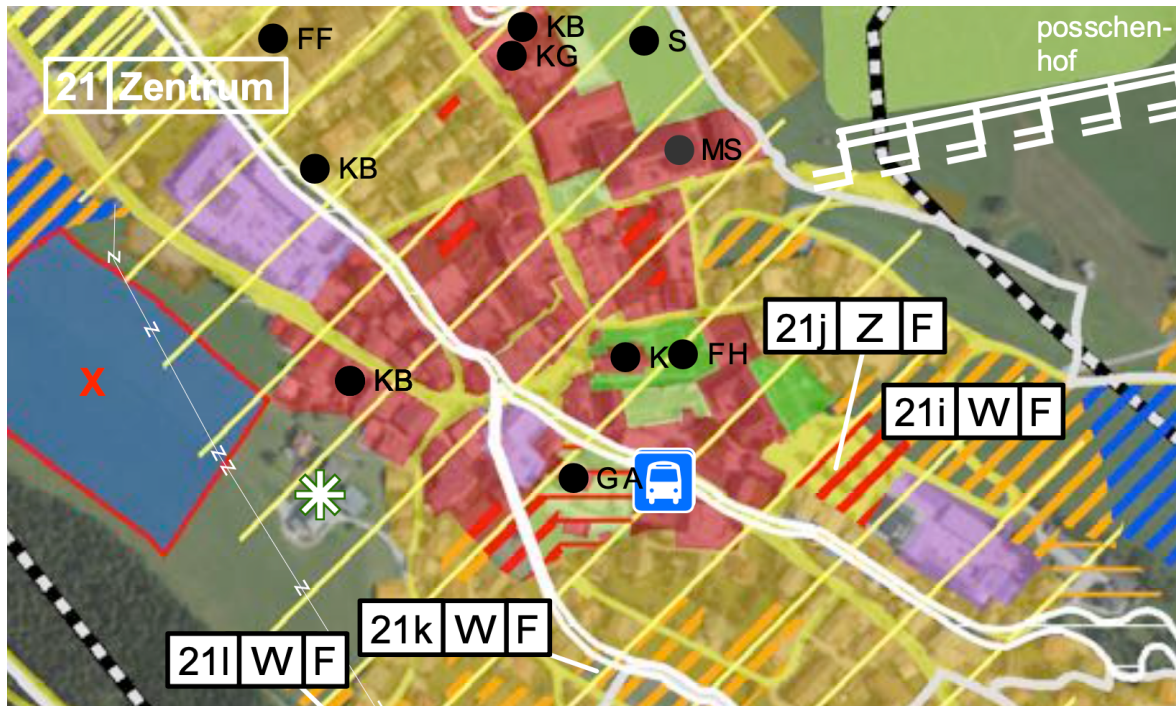


Abbildung 4: Räumliches Entwicklungskonzept

Flächenwidmungsplan

- Bauland - Kerngebiet (KG) gem. § 30 (1) Zif. 3 ROG 2009
- Verkehrsflächen gem. § 35 (1) und (2) ROG 2009 wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde

Bebauungspläne

Für das Planungsgebiet besteht bereits ein Bebauungsplan. Gegenständlich wird die 4. Änderung und Erweiterung durchgeführt.

Sonstiges

Das Planungsgebiet ist im Gefahrenzonenplan der WLW als „Gelbe Gefahrenzone“ gekennzeichnet. Für Bauplatzerklärungen und Bauverhandlungen sind somit Sachverständige der WLW beizuziehen. Zudem liegt die Fläche aber innerhalb des Wirkungsbereiches der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung "Salzburger Becken". Die Rahmenbedingungen sind nachgeordnet zu berücksichtigen.

2.2.2 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet wird überwiegend über den Marktplatz, außerdem im Osten über die Reisenpointstraße und im Westen über die Fischbachstraße erschlossen.

Über die B 162 – Lammertal Bundesstraße ist das Planungsgebiet an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Alle Straßen sind im Lageplan dargestellt.

2.2.3 Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist bereits mit Wasser, Strom und Datenkabel erschlossen. Ebenso ist die Abwasserbeseitigung möglich (Anschluss an den öffentlichen Kanal). Neue Bauvorhaben sind mit den Leitungsträgern abzustimmen.

2.2.4 Struktur der Bausubstanz

Die Bausubstanz des Planungsgebietes spannt einen Gestaltungsbogen von der älteren aus Bauernhäusern mit Satteldach entstandenen Grundform über Mischformen zu den renovierten Bauten des ausklingenden 20. Jahrhunderts. Die Bausubstanz ist im beiliegenden Plan erfasst. Die bestehende Fassadenlinie entlang des Marktplatzes, und die geschlossene Bauweise in diesem Bereich prägen das Ortsbild. Diese ensemblebildende Gebäudegruppe soll in Zukunft unter Beibehaltung der Höhen sensible behandelt und nur mit gestalterischer Sorgfalt erneuert werden. Die Kapelle an der Kreuzung Bundesstraße-Fischbachstraße muss erhalten bleiben.

2.2.5 Bestehende Bewilligungen

Rechtskräftige Bauplatzerklärungen / Baubewilligungen für das Planungsgebiet liegen in den Akten des Marktgemeindeamtes Abtenau auf. Diese wurden für die gegenständliche Änderung daher nicht neuerlich erhoben, nachdem der ursprüngliche Bebauungsplan bereits seit mehreren Jahrzehnten verordnet wurde und davon auszugehen ist, dass neue Bauplatzerklärungen im Einklang mit den Festlegungen des Bebauungsplanes erfolgt sind.



Abbildung 5: Marktplatz

2.3 PROBLEMANALYSE: LAGE, ROG, REK, LEP U. A

Beim gegenständlichen Planungsgebiet handelt es sich um den Marktplatz der Gemeinde Abtenau. Dieser ist bereits durchgehend bebaut. Dieser Bebauungsplan stützt sich daher auf die bei der Erstellung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes durchgeführten Problemanalysen.

Landesentwicklungsprogramm, Regionalprogramm

Die Aussagen der übergeordneten Planungen wurden bereits im Räumlichen Entwicklungskonzept und im Flächenwidmungsplan der Gemeinde behandelt. Das Planungsgebiet befindet sich gem. LEP im Hauptsiedlungsbereich. Es handelt sich um den Markplatz der Gemeinde Abtenau. Es ist somit grundsätzlich eine Übereinstimmung mit den Aussagen des LEP gegeben. Zudem handelt sich gegenständlich um den betrieblichen Eigenbedarf der Grundeigentümer.

Räumliches Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan

Das Räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde sieht für den gegenständlichen Bereich grundsätzlich Zentrumsfunktionen vor.

Der rechtskräftige Flächenwidmungsplan weist für das Planungsgebiet

- Bauland - Kerngebiet (KG) gem. § 30 (1) Zif. 3 ROG 2009*
- Verkehrsflächen gem. § 35 (1) und (2) ROG 2009 wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde*

Bebauungspläne

Gegenständlich findet die 4. Änderung des Bebauungsplanes statt (siehe Abschnitt 2.1 Begründung der Änderung dieses Bebauungsplans).

Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist bereits mit Verkehrsflächen, öffentlichen Wasserleitungen, Strom und Telefon erschlossen. Ebenso ist die Abwasserbeseitigung gesichert (Anschluss an den öffentlichen Kanal). Neue Bauvorhaben sind mit den Leitungsträgern abzustimmen.

2.4 ABWÄGUNG GEM. § 2 UND § 3 ROG 2009 i.d.g.F

Eine genauere Abwägung entfällt daher für die gegenständliche Änderung, da nur eine geringfügige Modifikation des Bebauungsplanes und keine Neuaufstellung erfolgt. Dieser Bebauungsplan stützt sich auf die bei der Erstellung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes durchgeführten Abwägungen.

2.5 BEGRÜNDUNG DER FESTLEGUNGEN GEM. § 51 (2) ROG 2009 i.d.g.F.

Die Festlegungen dieses Bebauungsplanes erfolgen auf Basis der Bestandsaufnahme, der Grundlagenerhebung (2.2), der Problemanalyse (2.3) und der Abwägungen (2.4). Der Flächenwidmungsplan, das Räumliche Entwicklungskonzept, sowie die Festlegungen der übergeordneten Raumplanungsinstrumente waren dabei zu berücksichtigen.

2.5.1 Straßenfluchtlinien

Das Planungsgebiet ist bereits erschlossen.

Straßenfluchtlinien verlaufen entlang der bestehenden Verkehrsflächen bzw. der neu zu schaffenden Verkehrsflächen; die Straßenfluchtlinien grenzen die Verkehrsflächen von den übrigen Grundflächen ab. Deren Linienführungen und Breiten entsprechen den im REK und im FWP angestrebten Zielen und Funktionen für diesen Bereich. Verkehrsflächen sind Grundflächen, die für den öffentlichen Fußgänger- oder Fahrzeugverkehr und für die Errichtung von Verkehrsanlagen bestimmt sind. Zu den Verkehrsflächen zählen auch jene Flächen, die zu deren Herstellung benötigt werden (Böschungen, Gräben, Stütz- und Futtermauern udgl.).

2.5.2 Verlauf der Straße

Der Verlauf der Gemeindestraße folgt dem Bestand bzw. wird dort ausgebaut, wo der Einsatz von Hilfsfahrzeugen im Katastrophenfall verbessert werden muss.

2.5.3 Baufluchtlinien, Baulinien

Der Verlauf der Baufluchtlinien richtet sich nach ortsplanerischen Grundsätzen und strebt platz- oder zumindest raumbildenden Ziele an. Bestehende Gebäude wurden als gegebenes Bebauungselement nach Möglichkeit für raumbildende Ansätze übernommen. Schließlich bestimmte auch der erforderliche Arbeitsraum von Einsatzfahrzeugen die Lage der Baufluchtlinien, um im Katastrophenfall den Einsatz der Hilfsfahrzeuge zu gewährleisten. Die Baufluchtlinie ist jene Linie, die durch oberirdische Bauten gegen die Verkehrsfläche hin nicht überschritten werden darf.

Folgende Bauteile dürfen, gem. § 25a des Sbg. Bebauungsgrundlagengesetzes, über die Baulinie, Baufluchtlinie, Baugrenzlinie sowie in den Mindestabstand von den Grenzen des Bauplatzes vortreten:

- 1. Sockel, Zierglieder, Schaufenster, Schaukästen, Vorlegestufen udgl höchstens 20 cm;*
- 2. Balkone, Erker udgl höchstens 1,50 m, dies jedoch nur in einer solchen Anzahl und in einem solchen Ausmaß, dass sie nicht selbst den Eindruck einer Front des Baues erwecken, in Verkehrsflächen überdies nur dann, wenn diese mehr als 12 m breit sind;*
- 3. Vordächer (Dachvorsprünge), Hauptgesimse höchstens 1,50 m;*
- 4. Schutzdächer für die Umgebung des Baues (Eingang, Zugang entlang der Außenwände) höchstens 1,50 m, wenn es jedoch ein besonderer Schutzzweck erfordert, bis zu 3 m;*

5. Werbezeichen bis zu 3 m;
6. Rampen zu Eingängen höchstens 1,8 m und Rampenüberdachungen von und zu Tiefgaragen, jeweils innerhalb der Grenzen des Bauplatzes;
7. Freitreppen, sofern sie nicht selbst den Eindruck einer Front des Baues erwecken, höchstens 2,5 m.

2.5.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit richtet sich nach der im Flächenwidmungsplan für den Standort vorgesehenen Funktionen. Mit der Festlegung soll der Zentrumsbereich als Entwicklungsschwerpunkt gestärkt werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 56(3) ROG 2009 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 1,50 m über das angrenzende natürliche oder bei Geländeabtragung über das neu geschaffene Niveau hinausragen;
4. Vordächer bis zu 2 m;
5. Dachvorsprünge bis zu 2 m;
6. freie Balkone bis zu 3,00 m.

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

Weitere Definitionen zur Dichteberechnung gem. ROG 2009

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

* 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.

* In die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche sind Nebenanlagen nicht einzurechnen, soweit deren überbaute Grundfläche im Bauplatz beträgt:

* für Garagen oder überdachte Abstellplätze: höchstens 15 m² je Pflichtstellplatz bzw. 20 m² je barrierefrei herzustellenden Pflichtstellplatz) bei Wohnbauten und sonstigen Bauten

* für überdachte Fahrradstellplätze: höchstens 2 m² je Pflichtstellplatz. (Bei Wohnbauten und sonstigen Bauten ansonsten 4 m² je Wohnung.)

* Bei Wohnbauten für sonstige Nebenanlagen höchstens 20 m².

* Die Nichteinrechnung dieser Nebenanlagen findet nur statt, soweit deren überbaute Grundfläche 12 % der Fläche des Bauplatzes nicht überschreitet. Wird diese Grenze

überschritten, ist nur das darüberhinausgehende Maß in die bauliche Ausnutzbarkeit einzurechnen.

2.5.5 Bauhöhen

Mit den verordneten Bauhöhen wird auf den Bestand und die gewachsene Struktur eingegangen und Erweiterungen im verträglichen Maß ermöglicht jedoch die grundsätzliche Höhengliederung nicht beeinträchtigt.

Gemäß § 57(2) ROG 2009 hat sich die Höchsthöhe der Bauten auf den höchsten Punkt des Baues und das oberste Gesimse oder die obersten Traufe - gemessen von der Meereshöhe, vom natürlichen Gelände oder von einem Fixpunkt zu beziehen.

Bei der Festlegung der Gebäudehöhen war dem „sparsame Umgang mit Grund und Boden“, aber auch „gesundheitlichen Aspekten“ (Belichtung) und dem Wunsch der Gemeinde nach einer harmonischen, ortstypischen Weiterentwicklung der Bebauungsstruktur zu entsprechen. Gemäß § 57 (4) ROG 2009 ist ein Überschreiten dieser Höhen durch untergeordnete Bauteile oder Sonderbauten möglich.

Unter „Gesims“ ist ein waagrecht liegender, schmaler, profilierter Bauteil, der über die Fassade vorstehend diese gliedert oder vor Regen schützt oder beides zu verstehen (VwGH 17.12.2009, 2008/06/0080).

„Oberste Dachtraufe“: Das ist der untere, waagrechte Rand eines geneigten Daches, über den das Regenwasser abtropft („Regenabtropfkante“ – vgl VwGH 22.10.2008, 2005/06/0230).

2.5.6 Erfordernis einer Aufbaustufe

Ein Erfordernis für einen Bebauungsplan der Aufbaustufe besteht nicht, da keine besonderen Verhältnisse im Hinblick auf die Erhaltung oder Gestaltung von Orts- oder Landschaftsbild vorliegen.

2.6 BEGRÜNDUNG DER FESTLEGUNGEN GEM. § 51 (4) iVm § 53 (2) ROG 2009

2.6.1 Ergänzende Straßenfluchtlinien und Straßenverläufe

Keine Festlegungen.

2.6.2 Besondere Aufschließungsvorschriften

Keine Festlegungen.

2.6.3 Bauplatzgrößen und -grenzen

Zur optimalen Bebaubarkeit ist eine Unterteilung oder Zusammenlegung von gegebenen Parzellen möglich. Eine konzentrierte bauliche Entwicklung im Ortskern ist auch gemäß REK grundsätzliches Ziel der Gemeinde.

2.6.4 Baugrenzlinien, Situierungsbindungen

Baugrenzlinien werden zur besseren Situierung der Baukörper und zur wirtschaftlichen Bebaubarkeit von Grundstücken festgelegt.

2.6.5 Bauweise

Um die gegebenen Strukturen aufzugreifen, wird eine geschlossene Bauweise verordnet.

2.6.6 Mindest- und Höchstabmessung von Bauten

Keine Festlegungen.

2.6.7 Äußere architektonische Gestaltung

Um den bestehenden Charakter des Marktes beizubehalten, werden die Dachform und Neigung festgesetzt. Die wechselvolle Geschichte Abtenaus prägt auch das architektonische Erscheinungsbild des Ortes. Die heute sichtbare Bausubstanz Abtenaus zeigt Elemente aus mehreren Jahrhunderten. Der Ort hat also keine statische, einheitliche Formsprache, sondern eine durchaus lebendige, dynamische Formstruktur, welche den sozialen, wirtschaftlichen und damit gestalterischen Zeitgeist mehrerer Epochen beinhaltet. Konsequenterweise muss daher bei Renovierungen oder Neubauten die Planung an die historische, in strenger Formsprache gehaltene Substanz des Marktes anknüpfen. Die Architektursprache unserer Zeit kann jedoch sensible Anwendung finden. Dies schließt daher modische Fassadendekorationen aus.

2.6.8 Überbauten bei Durchfahrten und Durchgängen

Zur Sicherung der Funktionalität der bestehenden Betriebe werden Verbindungsgänge und Überbauten verordnet, welche jedoch nach baurechtlichen Bestimmungen zu errichten sind. Die Durchfahrtshöhe für Einsatzfahrzeuge ist zu gewährleisten.

2.6.9 Erhaltungs- und Abbruchgebote

Architekturmonumente oder ensemblebildende Gebäude werden mit einem Erhaltungsgebot versehen, um die historische Substanz zu schützen. Die Abbruchgebote werden zur Raumbildung und Verkehrssicherheit festgelegt.

2.6.10 Nutzung von Bauten – Ausschluss bestimmter Nutzungen

Keine Festlegungen.

2.6.11 Mindest- und Höchstzahlen für Wohneinheiten

Keine Festlegungen.

2.6.12 Ausbau der Verkehrsflächen, Einmündungen, Stellplätze

Die Verdichtung der Bausubstanz verstärkt das Problem des ruhenden Verkehrs vor allem für die Hotel- und Gastgewerbebetriebe dieses Bereiches. Im Sinne des Räumlichen Entwicklungskonzeptes, welches eine Entwicklung der Fremdenverkehrsstruktur in Richtung Qualitätstourismus vorsieht, sind daher die erforderlichen Abstellplätze für Bauten auf den Grundstücken (GP 36/2, 36/3, 36/4) Tiefgeragenplätze in dem jeweils geplanten Bauvorhaben ausreichenden Zahl zu errichten. Das Mindestmaß der TG ist im Plan eingetragen. Für Bauten auf den anderen Grundstücken ist die Errichtung von Tiefgaragenplätzen wegen der Zufahrt problematisch. Hier sind gemeinsame Lösungen (ev. gemeinsamer Zufahrt) anzustreben.

2.6.13 Lage von Spielplätzen, Gemeinschaftseinrichtungen

Keine Festlegungen.

2.6.14 Grüngestaltung, Geländegestaltung

Keine Festlegungen.

2.6.15 Einfriedungen

Zur Erhaltung der Verkehrssicherheit dürfen in bestimmten Bereichen keine Einfriedungen errichtet werden.

2.6.16 Entsorgung

Um eine einwandfreie Entsorgung zu gewährleisten, wird die Situierung der Abfallbehälter in den nachgeordneten Verfahren festgelegt.

2.6.17 Immissionsschutz

Keine Festlegungen.

2.6.18 Steigerung der Energieeffizienz von Bauten

Keine Festlegungen.

2.7 ANGABEN ÜBER ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN UND -KOSTEN

Das Planungsgebiet ist bereits vollkommen aufgeschlossen.