

## 4. WEITERE VORGABEN DER BAUBEHÖRDE

Diese dienen zur Präzisierung der Zielsetzungen (örtliches Gestaltungskonzept) und der festgelegten Bestimmungen und sind somit eine wichtige Grundlage/Hilfestellung der Baubehörde betreffend Zulässigkeit von Bauvorhaben (insbesondere zur Interpretation und Beurteilung des Orts- und Landschaftsbildes gem. § 3 Z 4 Bfld. Baugesetz 1997 idGf, wonach Bauvorhaben u.a. nur zulässig sind, wenn sie das Orts- und Landschaftsbild sowie eingetragene Welterbestätten nicht wesentlich beeinträchtigen.).

- Der Hauptfirst ist generell senkrecht oder parallel zur seitlichen Grundstücksgrenze auszurichten.
- Mind. die Hälfte der Vorgartenfläche ist als gärtnerisch ausgestaltete Grünfläche umzusetzen. Zufahrten zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und allseits umschlossenen überdachten Stellplätzen sowie Stellplätze selbst sind wasserdurchlässig auszuführen. Ausnahmen sind aufgrund gewerberechtlicher oder sonstiger begründeter Vorgaben möglich.
- Niederschlagswässer sind nach Möglichkeit auf Eigengrund zur Versickerung zu bringen.

## 5. ERLÄUTERNDE BEGRIFFSDEFINITIONEN

### **Bauplatz:**

Gem. § 2 Abs. 5 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F besteht ein Baugrundstück aus einem Grundstück oder mehreren Grundstücken, die für Bauvorhaben vorgesehen und geeignet sind.

In begründeten Ausnahmefällen wie z. B. im Fall von Baulandgrenzen, die keine Grundstücksgrenze bilden und/oder aus Erfordernis einer sinngemäßen Anwendung der Bestimmungen und/oder bei Vorliegen konkreter Nutzungseinheiten, können abweichend von § 2 Abs. 5 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. auch eine oder mehrere Grundstücksteile als Bauplatz definiert werden bzw. zur Bauplatzfläche hinzugenommen werden.

Der Begriff Bauplatz entspricht sinngemäß dem Begriff Baugrundstück.

### **Bebauungsweisen:**

Die Definition ist an § 5 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F angelehnt, wobei im Sinne der Handhabbarkeit in Verbindung mit den unterschiedlichen Begriffen im Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. und im Bgld. Raumplanungsgesetz 2019 i.d.g.F. das Baugrundstück als Bezugsfläche verwendet wird.

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| offene Bebauung (o):       | gegen beide seitlichen Baugrundstücksgrenzen muss ein Abstand von mindestens 3 m eingehalten werden  |
| halboffene Bebauung (ho):  | die Hauptgebäude sind an einer seitlichen Baugrundstücksgrenze anzubauen, gegen die andere seitliche Baugrundstücksgrenze ist ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten |
| geschlossene Bebauung (g): | die Hauptgebäude sind in geschlossener Straßenfront beidseitig an die seitliche Baugrundstücksgrenze anzubauen.  |

### **Geschoßanzahl/Gebäudehöhe:**

- |     |  |
|-----|--|
| I   | ein oberirdisches Geschoß (Erdgeschoß)   |
| I+  | ein oberirdisches Geschoß (Erdgeschoß) und ein zusätzliches Dachgeschoß                  |
| II  | zwei oberirdische Geschoße (Erdgeschoß und Obergeschoß)                                  |
| II+ | zwei oberirdische Geschoße (Erdgeschoß und Obergeschoß) und ein zusätzliches Dachgeschoß |
| III | drei oberirdische Geschoße (Erdgeschoß und zwei Obergeschoße)                            |

### **Definition Dachgeschoß/Staffelgeschoß (als „+“ bezeichnet)**

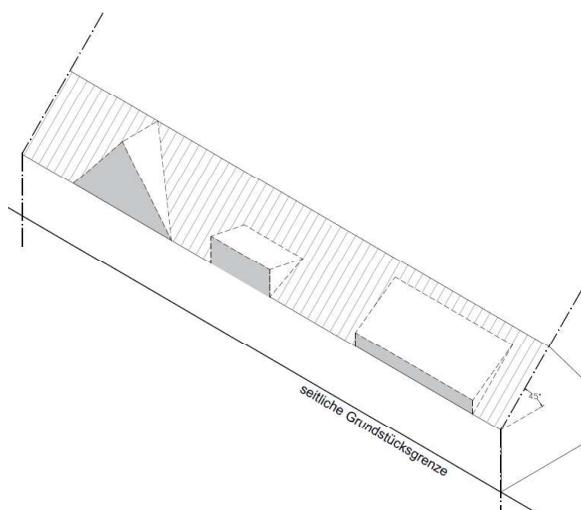
Aufgrund fehlender gesetzlicher Begriffsbestimmungen wird in Anlehnung an das Bgld. Baugesetz und den OIB-Richtlinien folgende Definition des Dachgeschoßes festgelegt:

Als Dachgeschoß/Staffelgeschoß wird das oberhalb des letzten Hauptgeschoßes/Vollgeschoßes liegende Geschoß bezeichnet, welches

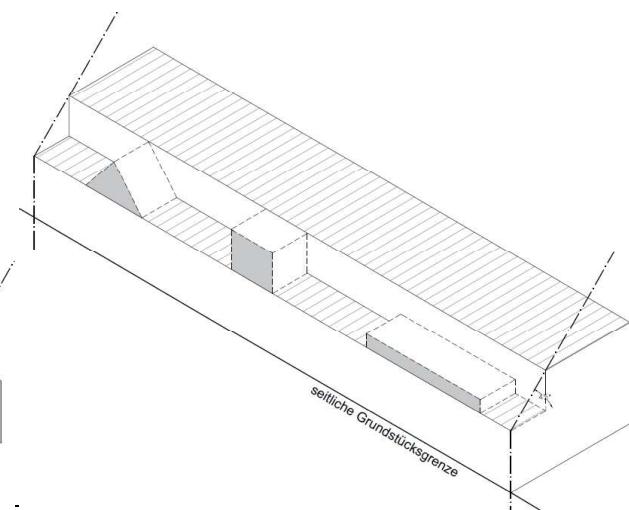
- nach außen ganz oder teilweise durch das Dach umschlossen ist,
- die erforderliche lichte Raumhöhe (gem. Pkt. 11.2 der OIB Richtlinie 3)
  - > von 2,4 m für Aufenthaltsräume bei Wohnungen in Gebäuden oder Gebäudeteilen mit nicht mehr als 3 Wohneinheiten,
  - > von 2,5 m für Aufenthaltsräume bei Wohnungen in Gebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten sowie
  - > von 2,1 m für Nebenräumen
- auf 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreitet, wobei
- eine Staffelung bzw. Abwalmung an sämtlichen Gebäudeseiten nicht erforderlich ist und
- im Fall eines Flachdaches oder flachgeneigten Daches von außen (insbesondere vom öffentlichen Raum) als Staffelgeschoß wahrnehmbar sein muss (somit ist auch ein überhängendes Geschoß möglich).

### **Überschreitung des festgelegten äußeren Rahmens (Beispiele für zur seitlichen Grundstücksgrenze orientierte Außenwandflächen; ggf. je Abschnitt geregelt)**

Beispiel bei Abwalmung von Gebäudeteilen

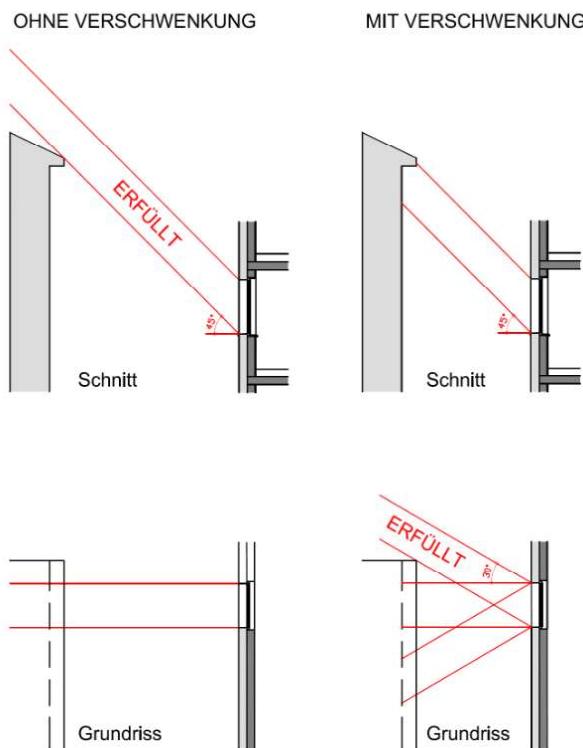


Beispiel bei Zurücksetzen von Gebäudeteilen



## **Freier Lichteinfall (gem. OIB Richtlinie 3 – Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz i.d.g.F.)**

Skizze aus „Erläuternde Bemerkungen zu OIB Richtlinie 3“, Anhang C, Abb. 4)



### **Straßenfluchtlinie**

Die Straßenfluchtlinie ist die Grenzlinie zwischen öffentlichen Verkehrsflächen oder sonstigen Erschließungsstraßen und -wegen und den übrigen Grundstücken.

### **Baulinien**

Die Baulinien sind jene Abgrenzungen innerhalb eines Grundstücks, über die grundsätzlich nicht hinausbaut werden darf. An eine zwingende Baulinie ist im Baufall anzubauen.

### **Vorgärten**

Der Vorgarten ist jener Bereich des Bauplatzes zwischen der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche oder sonstigen Erschließungsstraßen und -wegen (Straßenfluchtlinie) und der vorderen Baulinie. Im Falle einer zwingenden Baulinie mit der Möglichkeit des Abrückens (zB 4-6 m) ist jener Bereich als Vorgarten zu betrachten, der durch die geringere Maßangabe (zB 4 m) vorgegeben ist.

### **Fahnenbauplätze**

Diese weisen an der Straßenfluchtlinie eine im Vergleich zu den umliegenden Bauplätzen deutlich schmälere Breite auf und sind ausgehend von der Straßenfluchtlinie durch einen Verbindungsstreifen gekennzeichnet, der zur Erschließung des dahinter liegenden, bebaubaren Teil des Bauplatzes dient.

### **„Hofseitig“**

Der hinter einem straßenseitigen Gebäude befindliche und daher von der Straße nicht oder geringfügig einsehbare Teil des Grundstückes/Bauplatzes. Zudem der neben einem straßenseitigen Gebäude befindliche Bereich, wenn dieser von der Straße abgerückt, Richtung Hof orientiert und nicht oder geringfügig einsehbar ist.

### **Verbaute Fläche**

Als verbaute Fläche gilt die senkrechte Projektion des Bauwerkes einschließlich aller raumbildenden oder raumergänzenden Vorbauten, wobei als raumbildend oder raumergänzend jene Bauteile gelten, die wenigstens zwei Wände oder eine Überdachung aufweisen. Davon ausgenommen sind untergeordnete Bauteile (zB Balkone, Dachvorsprünge, Schutzdächer und dgl.).

In die Ermittlung der in der ggst. Verordnung angegebenen max. Bebauungsdichte bzw. max. bauliche Ausnutzung des Bauplatzes in % sind sowohl oberirdische Flächen (zB überdachte Stell- und Sitzplätze, Terrassenüberdachungen, Loggia) als auch unterirdische Flächen (zB Swimmingpools), die diese Kriterien erfüllen, einzubeziehen.

### **Unversiegelte Fläche**

Fläche, auf welcher eine ungehinderte Versickerung in den Untergrund gewährleistet sein muss, eine Oberflächenversiegelung mit wasserundurchlässigen Materialien ist nicht gestattet. Ziel ist eine Oberflächenbegrünung und gärtnerische Ausgestaltung (keine Kiesabdeckungen, Schottergärten usgl.).

Bei Gebrauch der Ausnahme Verringerung des festgelegten Mindestanteils der sickerfähigen unversiegelten Fläche auf dem Bauplatz ist das Kriterium „Grün- und Freiflächen“ in besonderen Ausnahmefällen erfüllt, wenn alternative wirksame Grünmaßnahmen wie z. B. Begrünung größerer Wandflächen vor allem im Erdgeschoßbereich, Dachbegrünungen usw. errichtet werden.

### **Nebengebäude**

Ein Nebengebäude ist ein nicht für Wohnzwecke bestimmtes Gebäude, das aufgrund seiner Art, Größe und des Verwendungszweckes einem anderen auf demselben Baugrundstück befindlichen Gebäude untergeordnet ist (z.B. Garage, Geräteschuppen, Gartenhäuschen und dgl.). Ist das Nebengebäude mit dem Hauptgebäude baulich verbunden, muss eine bauliche (statisch unabhängig, keine Terrasse auf dem Dach oder Wohnräume darüber), optische (nicht in Hauptgebäude integriert, kein abgeschlepptes Dach) sowie funktionale (Funktion, die auch ohne Hauptgebäude möglich ist; Anm.: ein Haustechnikraum ist dem Hauptgebäude zuzuordnen) Selbstständigkeit gegeben sein.

## **Wohneinheit folgend der Definition für Wohnung (gem. OIB Richtlinien - Begriffsbestimmungen, Ausgabe April 2019)**

*„Gesamtheit von einzelnen oder zusammenliegenden Räumen, die baulich in sich abgeschlossen und zu Wohnzwecken bestimmt sind und die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen.“*  
(mind. Wohnschlafzimmer, Nassgruppe, Kochgelegenheit)

Zusätzlich zu dieser Definition sind folgende weitere Merkmale von Bedeutung:

- Getrennte Begehbarkeit der Einheiten und selbständige Benutzbarkeit zu Wohnzwecken.
- Relevant für die Unterscheidung zwischen Wohneinheit/Wohnung und Beherbergungsstätte sind folgende Faktoren:
  - > Anteil der Wohnnutzung bzw. des Wohnzweckes (eine Wohneinheit ist gegeben, wenn der Wohnzweck von apartments überwiegt)
  - > Dienstleistungen für Gäste bzw. Räumlichkeiten wie Gastroküche bzw. Frühstücks- oder Speiseraum oder entsprechende Mitarbeiterräumlichkeiten; diese Einrichtungen/Anlagen sind neben der Bereitstellung von Wohnraum für eine Beherbergung notwendig; Bezeichnung „Beherbergungsbetrieb“ alleine reicht nicht
  - > Notwendigkeit von gemeinschaftlichen Anlagen (Beherbergung nur dann gegeben, wenn die Unterkunftsnehmer für das Wohnen auf gemeinschaftliche Anlagen angewiesen sind)
  - > Leitung oder Aufsicht durch einen Unterkunftsgebers für ausschließlichen oder vorübergehenden entgeltlichen oder unentgeltlichen Aufenthalt von wechselnden Gästen

## **Ergänzende Ausführungen zu den generellen Vorgaben gem. § 46 Bfld. RPG 2019 i.d.g.F.**

Wie in Kapitel 1 erläutert sind gem. § 46 Bfld. Raumplanungsgesetz 2019 i.d.g.F. bei der Erstellung des Bebauungsplanes generelle Vorgaben zu berücksichtigen, denen durch die festgelegten Bestimmungen entsprochen wurde:

- Die Festlegungen wurden in Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsplan getroffen. So wurden z.B. je nach Widmungskategorie (Dorfgebiet, gemischtes Baugebiet oder Wohngebiet usw.) und den daraus resultierenden möglichen Nutzungen (landwirtschaftliche Nutzungen, Gewerbe, Wohnen etc.) unterschiedliche Dichten und Höhen etc. festgelegt.
- Den Bedürfnissen des Verkehrs wurde u.a. durch die Festlegung von Straßenfluchten und der Mindestanzahl an Kfz-Stellplätzen Rechnung getragen.
- Viele Bestimmungen aus den bestehenden Bebauungsbestimmungen wurden in den ggst. Bebauungsplan übernommen und mit den neuen Bestimmungen abgeglichen. Somit stehen die Bestimmungen der unterschiedlichen Baublöcke, unter Berücksichtigung der jeweiligen vorliegenden Gebietstypen, „im Einklang“.
- Durch die Festlegungen geeigneter Höhen, Bebauungsweisen und Bebauungsdichten sowie tw. Einschränkungen/Anpassungen an den seitlichen Grundstücksgrenzen wurde auf gegenseitige Beeinträchtigungen „bei der räumlichen Verteilung der Gebäude und Einrichtungen“, auf die Feuersicherheit, den Zivilschutz und die Hygiene sowie auf ein ausreichendes Maß an Licht, Luft und Sonne Rücksicht genommen. Zudem sind im weiteren Materienverfahren gem. Bfld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. (im Besonderen der darin enthaltenen OIB-Richtlinien) diverse Vorgaben wie z.B. Feuersicherheit, Hygiene, Belichtung einzuhalten.

## 6. ANHANG

- Rechtsplan BP Ortsgebiet, M 1:2.500
- Grundlagenplan (Flächenwidmungsplan mit Orthofoto), ohne Maßstab