



Kundmachung der öffentlichen Auflage des Entwurfes des Bebauungsplanes	von 02.08.2023 bis 30.08.2023
Beschluß der Gemeindevertretung	vom 21.09.2023
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung	am 18.10.2023
Beginn der Rechtswirksamkeit	am 19.10.2023
DER BÜRGERMEISTER	

Planverfasser:		Rundsiegel-Planverfasser
Geschäftszahl: 17/2312	Datum: 13.09.2023	

VERORDNUNGSTEXT

Mindestfestlegungen gemäß §51 Abs. 2 ROG 2009

Straßenfluchtlinien:
Die Straßenfluchtlinien sind gemäß Plandarstellung festgelegt.

Verlauf der Gemeindestraßen:
Keine Festlegung.

Baufuchtlinien:
Es sind Baufluchtlinien gestaffelt nach Ebenen gemäß Plandarstellung festgelegt, die einzelnen Höhenabschnitte sind der Legende zu entnehmen.

Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen:
Die bauliche Ausnutzbarkeit wird mittels Geschossflächenzahl gemäß Plandarstellung festgelegt.

Bauhöhen:
Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen sind gemäß Plandarstellung festgelegt.

Ergänzende Festlegung zur Bauhöhe (Besondere Festlegung Nr. 1 - BF1):
Die Überschreitung der festgelegten Bauhöhe zur Errichtung von technischen Ein- und Aufbauten ist in untergeordnetem Ausmaß zulässig.

Erfordernis einer Aufbaustufe:
Das Erfordernis eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe wird nicht festgelegt.

Sonstige Festlegungen gemäß §53 Abs. 2 ROG 2009

Verlauf sonstiger öffentlicher Erschließungsstraßen:
Die B163 Wagrainner Straße ist als Verlauf sonstiger öffentlicher Erschließungsstraßen festgelegt.

Baugrenzlinien:
Es sind Baugrenzlinien gestaffelt nach Ebenen gemäß Plandarstellung festgelegt, die einzelnen Höhenabschnitte sind der Legende zu entnehmen.

Ergänzende Festlegung zur Baugrenzlinie (Besondere Festlegung Nr. 2 - BF2):
In den mit dieser Festlegung gekennzeichneten Bereichen zwischen den einzelnen Hauptbauten sind unabhängig von der Lage der festgelegten Baugrenzlinie die Errichtung von Überdachungen bis zu einer Höhe von 5m, sowie Brüstungen und Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1,2m zulässig. Höhenbezug ist die jeweilige FOK der Erdgeschoss-Ebene in diesem Bereich.
Weiters sind in Verbindung mit der Errichtung der öffentlichen Durchwegung (BF5 - Wagrainner Straße - Adelsberger Promenade) erforderliche bauliche Anlagen (Treppenanlagen, Brüstungen, Podeste) unabhängig von der Lage der festgelegten Baugrenzlinien zulässig.

Nutzung von Bauten:
Die Anteile unterschiedlicher Nutzungsarten werden gemäß Plandarstellung festgelegt.

Lage der Zu- und Ausfahrt:
Die Lage der Zu- und Ausfahrt zum Planungsgebiet ist gemäß Plandarstellung festgelegt.

Beschränkungen der Zu- und Ausfahrt:
Es ist ein Zu- und Ausfahrtsverbot gemäß Plandarstellung festgelegt.

Ergänzende Festlegung zur Zu- und Ausfahrtsbeschränkung (Besondere Festlegung Nr. 3 - BF3):
Das festgelegte Zu- und Ausfahrtsverbot bezieht sich auf die Zu- und Abfahrt zu Stellplätzen und Garagen.

Vorgaben zur Zahl der Stellplätze (Besondere Festlegung Nr. 4 - BF4):
Als Stellplatzschlüssel wird die Schaffung von wenigstens zwei Stellplätzen je Wohneinheit auf Eigengrund festgelegt. Bei anderen Nutzungen sind die dafür erforderlichen Pflichtstellplätze gemäß den geltenden Bestimmungen des Sbg. BTG zu berechnen.

Vorgaben zur Errichtung von Fußwegen (Besondere Festlegung Nr. 5 - BF5):
Im Bereich des eingetragenen Fußwegs ist eine bauplatz- und grundstücksübergreifende öffentliche Durchwegung zwischen Wagrainner Straße und Adelsberger Promenade mit einer freien Mindestbreite von 2m herzustellen.
In dem als Durchgang unter Überbauung gekennzeichneten Bereich ist lediglich eine Überbauung mit Balkonen und Schutzdächern unter Beachtung der angegebenen mindesterforderlichen lichten Höhe zulässig.

Maßnahmen zur Grüngestaltung (Besondere Festlegung Nr. 6 - BF6):
An den unbebauten Rändern im Westen ist die Bepflanzung im Anschluss an den bestehenden Grüngürtel weiterzuführen, im Süden ist mittels geeigneter Grün- und Freiraumgestaltung ein adäquater Anschluss an die bestehende Parkanlage herzustellen, in Teilgebiet 2 sind im Vor- und Zufahrtbereich Grüngestaltungsmaßnahmen vorzusehen.
Entlang der B 163 sind die Passagendächer straßenseitig intensiv zu bepflanzen.

Pflanzhaltungsgesetz (Besondere Festlegung Nr. 7 - BF7):
Ziel ist es, die Bebauung an den Rändern, insbesondere an den hangabwärtigen, exponierten Bereichen mittels Bepflanzung in das Landschaftsbild einzubinden. Im Bereich von Teilgebiet 3 und 4 sind die bestehenden Gehölzstrukturen zu erhalten, sofern im Zuge der Baumaßnahmen eine Entfernung erforderlich wird, sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Verpflichtung zur Errichtung einer Tiefgarage:
In Teilgebiet 1 ist die Errichtung einer Tiefgarage für die erforderlichen Pflichtstellplätze festgelegt.

LEGENDE:

- Rechtswirksame Festlegungen**
- Straßenfluchtlinie
 - Verlauf von sonst. öffentl. Straßen
 - Gestaffelte Baufluchtlinien
 - gültig für Ebenen bis zu einer Höhe von 611.00m ü.A.
 - gültig für Ebenen bis zu einer Höhe von 612.00m ü.A.
 - gültig für Ebenen bis zu einer Höhe von 612.50m ü.A.
 - gültig für Ebenen bis zu einer Höhe von 613.50m ü.A.
 - gültig für Ebenen bis zu einer Höhe von 614.00m ü.A.
 - gültig für Ebenen bis zu einer Höhe von 621.00m ü.A.
 - gültig für Ebenen bis zu einer Höhe von 621.50m ü.A.
 - gültig für Ebenen bis zu einer Höhe von 622.00m ü.A.
 - gültig für Ebenen bis zu einer Höhe von 623.50m ü.A.
 - gültig für Ebenen bis zu einer Höhe von 624.50m ü.A.
 - gültig für Ebenen bis zu einer Höhe von 625.00m ü.A.
 - Gestaffelte Baugrenzlinien
 - gültig für Schutzdächer bis zu einer Höhe von 614.50m ü.A.
 - gültig für Ebenen bis zu einer Höhe von 603.00m ü.A.
 - gültig für Ebenen bis zu einer Höhe von 603.50m ü.A.
 - gültig für Ebenen bis zu einer Höhe von 605.00m ü.A.
 - gültig für Ebenen bis zu einer Höhe von 608.00m ü.A.
 - gültig für Ebenen bis zu einer Höhe von 609.50m ü.A.
 - gültig für Ebenen bis zu einer Höhe von 610.50m ü.A.
 - gültig für Ebenen bis zu einer Höhe von 611.00m ü.A.
 - gültig für Ebenen bis zu einer Höhe von 612.00m ü.A.
 - gültig für Ebenen bis zu einer Höhe von 612.50m ü.A.
 - gültig für Ebenen bis zu einer Höhe von 613.50m ü.A.
 - gültig für Ebenen bis zu einer Höhe von 617.50m ü.A.
 - gültig für Ebenen bis zu einer Höhe von 618.50m ü.A.
 - gültig für Ebenen bis zu einer Höhe von 621.00m ü.A.
 - gültig für Ebenen bis zu einer Höhe von 621.50m ü.A.
 - gültig für Ebenen bis zu einer Höhe von 622.00m ü.A.
 - gültig für Ebenen bis zu einer Höhe von 623.50m ü.A.
 - gültig für Ebenen bis zu einer Höhe von 624.50m ü.A.
 - gültig für Ebenen bis zu einer Höhe von 625.00m ü.A.

Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen

TGB	TGB Teilgebiet (fortlaufend nummeriert)
Wid.	Widmungskategorie
GFZ	KG - Kerngebiet
GH	VPP - Verkehrsfläche Parkplatz
NB	GSO - sonstiges Grünland
BF	GEG - Grünland Erholungsgebiete
TG	Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen
	GFZ - Geschossflächenzahl
	Oberste Gesimshöhe
	Nutzung von Bauten
	W 0-80 - Anteil Wohnnutzung, Anteilangaben in Prozent
	D 0-80 - Anteil Dienstleistungsnutzung, Anteilangaben in Prozent
	G 0-40 - Anteil Gewerbenutzung, Anteilangaben in Prozent
	Besondere Festlegung (in Textform) mit fd. Nummer
	Verpflichtung zur Errichtung einer Tiefgarage

- Grenzlinie (zw. unterschiedl. einzelnen Bebauungsgrundlagen)
- Zu- und Ausfahrtsverbot
- Ein- und Ausfahrten von Stellplätzen/Garagen
- Pflanzbindung - Verpflichtung zur Erhaltung von Grünflächen/Gehölzen
- Pflanzgebot - Verpflichtung zur Schaffung von Gehölzen
- Öffentlicher Fußweg
- Durchgang unter Überbauung
- Angabe der lichten Höhe in Metern
- Grenze des Planungsgebietes

Erläuterungen Abkürzungen

STFL	Baufuchtlinie
BFL	Baufuchtlinie
BGL	Baugrenzlinie
GL	Baugrenzlinie
BFL=STFL	Lage Baufluchtlinie ident mit Lage Straßenfluchtlinie
BGL=GL	Lage Baugrenzlinie ident mit Lage Grenzlinie
xxx.xxm ü.A.	Meter über Adria

- Nicht rechtsverbindliche Planinhalte**
- Gebäude Bestand (Bestandsobjekte, deren Erhaltung auf Grund der Planungsabsichten nicht vorgesehen ist, werden zur besseren Lesbarkeit nicht mehr dargestellt)
 - Neue Grundgrenze geplant gemäß Teilungsentwurf Geometer

