Stadtgemeinde Radenthein

A-9545 Radenthein, Hauptstraße 65 / Tel: +43 (4246) 2288*0 Fax: DW 30 / Email: stadtgemeinde@radenthein.com

Stadtgemeinde

RADENTHEIN

VERORDNUNG ALLGEMEINER TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN 2011

Textlicher Bebauungsplan 2011

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Radenthein vom 21.06.2011, Zahl: 610/2011 womit ein textlicher Bebauungsplan für das Gebiet der Stadtgemeinde Radenthein erlassen wird.

Aufgrund der §§ 24 und 25 des K-GplG 1995 (LGBI 23/1995; 134/1997; 69/2001; 71/2002, 59/2004, 88/2005) idgF wird verordnet:

§ 1
GELTUNGSBEREICH

(1) Diese Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Radenthein als Bauland festgelegten Flächen sowie mit den spezifischen Grünlandwidmungen „Bad“, „Kabinenbauten“, „Campingplatz“ und „Hofstelle“ festgelegten Flächen.

(2) Ausgenommen sind Gebiete, für die rechtswirksame Teilbebauungspläne bestehen.

§ 2
GRÖSSE VON BAUGRUNDSTÜCKEN

(1) Als Baugrundstücke gelten Grundstücke, das sind jene Teile einer Katastralgemeinde, die im Grenzkataster oder im Grundsteuerkataster als solche mit einer eigenen Nummer bezeichnet (iS § 7a (1) des Vermessungsgesetzes, LGBI. 306/68 idgF.) und die im Flächenwidmungsplan gänzlich oder teilweise als Bauland festgelegt sind.

(2) Die Mindestgröße eine Baugrundstückes beträgt im

	Widmungskategorie	
Bauweise	**Bauland** Dorfgebiet (reines) Wohngebiet (reines) Kurgebiet Geschäftsgebiet	**Bauland** Gem. Baugebiet Gewerbegebiet Industriegebiet Sondergebiet
a) bei offener Bauweise	500 m²	1.000 m²
b) bei halboffener Bauweise	350 m²	850 m²
c) bei geschlossener Bauweise	250 m²	750 m²
d) bei Gruppenbauweise	350 m²	-

(3) Die im Abs 2 festgelegten Mindestgrundstücksgrößen können, bei bestehenden und insbesondere auch im Falle der Schaffung neuer Baugrundstücke durch Teilung unterschritten werden, wenn im Hinblick auf die Grundstücksbreite und -tiefe eine Bebauung unter Einhaltung der Bestimmungen der §§ 4 - 10 der K-BV idgF über die Abstandsflächen möglich ist und Interessen des Ortsbildschutzes nicht beeinträchtigt werden.

(4) Bei der Berechnung der Größe von Baugrundstücken sind nur jene Grundstücksteile zu berücksichtigen, die eine entsprechende Widmung (vgl. § 1 Abs 1) aufweisen. Die als ,,Grünland" festgelegten Grundstücksteile können in Rechnung gestellt werden, wenn die Flächen in einem unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen.

Grundstücke und Grundstücksteile, welche durch eine Verkehrsfläche (gemäß § 7 Abs 1 lit. a-g) getrennt sind, gelten nicht als zusammenhängend. Das jeweilige Ausmaß von Verkehrsflächen in der gem. § 7 erforderlichen Breite ist auf die Größe von Baugrundstücken nicht anzurechnen.

(5) Die Bestimmungen des Abs 2 finden bei Teilungen von Baugrundstücken zum Zwecke der Schaffung von Kfz-Abstellflächen oder von Flächen für Versorgungseinrichtungen (wie z.B. Transformatorstation oder ähnliches) keine Anwendung.

§ 3
BAULICHE AUSNUTZUNG VON BAUGRUNDSTÜCKEN

(1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes (gemäß § 2 Abs 4 lit a) wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) oder die Baumassenzahl (BMZ) festgelegt.

- Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Summen der Bruttogeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- Die Baumassenzahl (BMZ) ist das Verhältnis der Baumasse zur Fläche des Baugrundstückes, wobei als Baumasse der oberirdisch umbaute Raum bis zu den äußeren Begrenzungen des Baukörpers gilt.

(2) Als Geschoßfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschoßes, gemessen von Außenwand zu Außenwand.

In die Bruttogeschoßfläche sind einzurechnen
a) Loggien und Balkone die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegen
b) Loggien und Balkone die nachträglich durch Verglasungen geschlossen werden
c) überdachte Terrassen
d) Bauwerksflächen die vom mindestens 3 Umfassungswänden umgeben sind
e) Lichthöfe

(3) Keller- und Tiefgeschoße sind zu jenem Teil in die GFZ einzurechnen, dessen Deckenoberkante mehr als 1,0 m über dem angrenzenden projektierten Gelände liegt. Diese Berechung gilt bei Gebäuden in Hanglage sinngemäß.

(4) Bei Dachgeschoßen, unabhängig ob ausgebaut oder nicht, ist die Geschoßfläche in die GFZ zuzurechnen, wenn

a) die Kniestockhöhe (Abstand zwischen Rohdeckenoberkante zur Fußpfettenoberkante) mehr als 1,50 m beträgt, oder

b) wenn durch die Errichtung von Dachgaupen mit einer Gesamtlänge von mehr als 1/3 der Gesamtlänge (Traufenlänge) des Objektes die Dachfläche unterbrochen wird.

Als Geschoßfläche ist dann die Bruttofläche des jeweiligen Geschoßes, gemessen von Außenwand zu Außenwand in die GFZ Berechnung einzubeziehen.

(5) Garagen, Nebengebäude, Wintergärten, Laubengänge sind gemessen von Außenwand zu Außenwand in die Berechnung der GFZ aufzunehmen. Carports, überdachte Hauszugänge, sonstige überdachte Flächen (gemessen in Horizontalprojektion) u.ä. sind in die Berechung der GFZ einzubeziehen.
Ausgenommen davon sind Überdachungen von Tiefgaragenzu- und -abfahrten sowie für Müllsammel- und Fahrradabstellplätze, u.ä.

(6) Bei Änderungen, Zu- und Umbauten von Gebäuden oder Gebäudeteilen sind die bestehenden Objekte auf der für die Berechnung zugrundeliegenden Grundstücksfläche in die GFZ oder BMZ Berechnung aufzunehmen.

(7) Auf Baugrundstücken dürfen nachstehende Werte nicht überschritten werden:

	Bauliche Ausnutzung				
	GFZ Bauland	**GFZ Bauland**	**GFZ Grünland**	**BMZ Bauland**	**BMZ Bauland**
Bauweise	Dorfgebiet (reines) Wohngebiet (reines) Kurgebiet	Geschäfts-gebiet	Bad Camping Kabinenbau	Gewerbegebiet Industriegebiet Sondergebiet	Gem. Baugebiet
a) offene Bauweise	max. 0,6	max. 0,8	max. 0,2	max. 8,0	max. 5,0
b) halboffene Bauweise	max. 0,7	max. 0,9	max. 0,2	max. 8,0	
c) geschlossene Bauweise	max. 0,8	max. 1,0	max. 0,2	max. 10,0	
d) Gruppenbauweise	max. 0,8	max. 1,0	-	-	

Die bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken für die Widmungskategorie Hofstelle ist der Widmungskategorie Dorfgebiet gleichzusetzen.

(8) Die Anhebung der im Abs 7 festgelegten GFZ-Werte für Bauland Wohngebiet und Bauland Kurgebiet bei offener oder halboffener Bauweise auf max. 0,8 GFZ ist möglich,

a) bei Bauvorhaben mit einer Bruttogeschoßfläche mit mehr als 1.000 m², die als planerische oder organisatorische Bebauungseinheit gelten inklusive allfälliger Bestandbauten

b) bei Objekten mit mehr als 12 Wohneinheiten

c.) bei Gebäuden für Büro und / oder Geschäftseinheiten

(9) Werden auf einem Baugrundstück durch die bereits vorhandene Bebauung die im Abs 7 festgelegten Werte überschritten, sind Vorhaben im Ausmaß der vorhandenen Werte zulässig.

(10) Weisen die Bebauungen auf den im Einflussbereich stehenden Baugrundstücken bereits höhere als im Abs 7 festgelegten Werte auf, so ist die Anhebung der Werte bis auf den Mittelwert dieser Grundstücke zulässig. Als Wert für die Festsetzung des Einflussbereiches wird ein Radius vom Mittelpunkt des zu bebauenden Grundstückes von 50 m festgelegt.

(11) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke darf überdies nur insoweit erfolgen, als

a) die nach § 18 Abs 5 der Kärntner Bauordnung erforderlichen Kinderspielplätze geschaffen werden können. Dies gilt gleichfalls für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen, sofern hiefür nicht die Entrichtung einer Ausgleichsabgabe nach dem Parkgebühren- und Ausgleichsabgabengesetz 1996 in Betracht kommt.

   Die erforderlichen Stellplätze können auch außerhalb des Baugrundstückes auf Grundstücken, die von der baulichen Anlage nicht mehr als 250 m - gemessen nach der kürzesten Wegeverbindung - entfernt sind, errichtet werden, sofern deren Errichtung und Benützung rechtlich und tatsächlich gewährleistet ist.

b) Grünflächen im Ausmaß von mindestens 30 % des Baugrundstückes (Bauland, Dorfgebiet, Wohngebiet, Kurgebiet, Geschäftsgebiet) oder 10 % des Baugrundstückes (Bauland gemischtes Baugebiet, Gewerbegebiet, Industriegebiet) als Grünfläche erhalten bleiben. Hierfür sind auch Grünflächen anrechenbar, die auf Decken von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen errichtet werden.

   Kfz-Stellplätze auf Rasen sowie Grünstreifen unter einer zusammenhängenden Fläche von 30 m² sind bei der Ermittlung des Grünflächenausmaßes nicht zu berücksichtigen.

c) der maßgeblichen Bebauung der Umgebung entsprochen wird und die Bebauung sich nach Grundstücksgröße, Art und Maß der umgebenden baulichen Nutzung und Bauweise einfügt. Speziell in Kleinsiedlungsgebieten soll die vorgegebene kleinteilige Bebauungsstruktur berücksichtig werden, wobei eine maßvolle Verdichtung erwünscht ist.

(12) Im Wohngebiet (§ 3 Abs 5 des K-GplG 1995) sind Stellplätze und Garagen nur für Pkw und gleichwertige Lieferwagen zulässig.

(13) Die bauliche Ausnutzung auf Grundstücken mit der spezifischen Grünlandwidmung Bad, Camping oder Kabinenbau darf nur insofern ausgeschöpft werden, als noch mindestens 80 % der Grundstücksfläche als Grünfläche erhalten bleibt.

(14) Die Ermittlung der GFZ-Berechnung ist sowohl rechnerisch als auch zeichnerisch darzustellen.

§ 4
BEBAUUNGSWEISE

(1) Die Bebauung hat nach den örtlichen Gegebenheiten in offener, halboffener, geschlossener oder Gruppenbauweise zu erfolgen.

(2) Offene Bauweise ist gegeben, wenn Gebäude, Gebäudeteile oder bauliche Anlagen allseits freistehend unter Einhaltung der Abstandsflächenbestimmungen der K-BV zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden.

Halboffene Bauweise ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Baugrundstücken die Gebäude bzw. Gebäudeteile an der gemeinsamen Baugrundstücksgrenze aneinander gebaut, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden.

Geschlossene Bauweise ist gegeben, wenn Gebäude an zwei oder mehreren Baugrundstücksgrenzen unmittelbar angebaut errichtet werden.

Gruppenbauweise ist gegeben, wenn mindestens drei Eigenheime als Gesamtprojekt gemeinsam geplant und errichtet werden und deren Grundstücksbedarf einschließlich der bebauten Flächen im Durchschnitt 500 m² je Gebäude nicht übersteigt (K-WFG idgF).

(3) Aus mehreren Grundstücken zusammengesetzte, im selben Eigentum stehende Baugrundstücke, sind für die Festlegung der Bebauungsweise als eine Bebauungseinheit zu sehen.

(4) Geschlossene Bebauungsweise ist, sofern Interessen des Schutzes des Ortsbildes nicht eine offene Bebauung erfordern, an jenen Baugrundstücksgrenzen zulässig, an denen bereits ein unmittelbar angebautes Gebäude, das nicht als Nebengebäude anzusehen ist, besteht, oder hinsichtlich der die Eigentümer (und gegebenenfalls deren Rechtsnachfolger) der benachbarten Grundstücke einer geschlossenen Bebauungsweise zustimmen.

§ 5
GESCHOSSANZAHL UND BAUHÖHE

(1) Für die Festlegung der Geschoßanzahl wird die maximale Geschoßhöhe mit 3,50 m bei Wohnobjekten zugrunde gelegt.

Bei unterschiedlicher Geschoßhöhe darf die max. Geschoßhöhe von 3,50 m um max. 40% der zugrundeliegenden Geschoßfläche überschritten werden, ansonst wird dieses Geschoß als zweites Geschoß bewertet.

Die Geschoßhöhe wird von der Oberkante Fußboden (FOK) bis zur Oberkante Fußboden (FOK) des darüberliegenden Geschoßes berechnet.

(2) Die Geschoßanzahl ist die Summe aller Geschoße und darf nachstehende Werte nicht übersteigen:

a) Ein- und Zweifamilienwohnhäuser bis 2 ½ Geschoße

b) Ein- und Zweifamilienwohnhäuser ab einer Hangneigung von 25 Grad bis 3 Geschoße und bis zu einer maximalen Bauhöhe von 11,50 m (gemessen ab projektiertem Gelände bis First oder Dachoberkante)

c) Objekte bis max. 9 Wohneinheiten bis 3 Geschoße

d) Bei Mehrfamilienwohnhäusern mit mehr als 12 Wohneinheiten oder Gebäuden, die der Beherbergung von Touristen dienen oder Objekten, die soziale Einrichtungen beinhalten, wie z.B. Alten-, Pflege-, Jugendheime, in Bauland Dorfgebiet, Kurgebiet, Geschäftsgebiet oder Wohngebiet ist die Anhebung der Geschoßanzahl auf max. 4,0 Geschoße dann zulässig, wenn diese Anhebung im öffentlichem Interessen liegen und insbesondere den städtebauliche Kriterien nichts entgegensteht.

e) Betriebsgebäude dürfen eine nachstehende maximale Gebäudehöhe (Attikaoberkante, Firsthöhe) nicht überschreiten:

1) Bauland Gemischtes Baugebiet: 9,0 m
2) Bauland Gewerbegebiet, Sondergebiet: 12,0 m
3) Bauland Industriegebiet: 25,0 m

f) Schornsteine, Siloanlagen, Vertikalerschließungen usw. sind von den Bestimmungen des § 5 ausgenommen.

g) Gebäude auf Flächen mit den entsprechenden spezifischen Grünlandwidmungen dürfen maximal 2-geschoßig errichtet werden.

(3) Eine Erhöhung der im Abs 1 und Abs 2 festgelegten Werte ist zulässig, wenn die vorhandenen Bebauungen auf den im Einflussbereich stehenden Baugrundstücken bereits höhere Geschoßanzahlen aufweisen oder als Ergebnis einer Beurteilung hinsichtlich dieser Erhöhung öffentliche Interessen, insbesondere städtebauliche Kriterien durch den Ortsplaner nicht entgegenstehen. Als Wert für die Festsetzung des Einflussbereiches wird ein Radius vom Mittelpunkt des zu bebauenden Grundstückes von 100 m festgelegt.

(4) Auf die Geschoßanzahl sind alle Geschoße anzurechnen, wenn diese

a) Bauteile mit ihrer Rohdeckenoberkante mehr als 1,0 m über dem angrenzenden projektierten Gelände liegt.

b) bei einer Bebauung in Hanglagen talseitig zu Gänze ihrer Höhe über das angrenzende projektierte Gelände herausragen.

(5) Bei einer Bebauung in Hanglagen sind

a) versetzte und oberirdisch zusammengebaute Baukörper in der Geschoßanzahl talseitig gesamt zu addieren.

b) versetzte und oberirdisch nicht zusammengebaute Baukörper (Abstand iS § 7 Abs 1 letzter Satz, K-BV idgF) als Einzelgebäude zu werten.

(6) Als ½ Geschoß gilt ein (Dach)-Geschoß

a) wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Rohdeckenoberkante zur Fußpfettenoberkante kleiner oder gleich 1,5 m beträgt,

b) oder die nutzbare Geschoßfläche (gemäß § 3 Abs 2 lit c) kleiner als 75 % der darunter liegenden Brutto-Geschoßfläche ist,

c) oder bei versetzten Bauteilen die Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Rohdeckenoberkante zur Fußpfettenoberkante, kleiner oder gleich 2,40 m beträgt und die nutzbare Geschoßfläche gemäß § 3 Abs 4 kleiner als 75 % der darunter liegenden Brutto-Geschoßfläche ist und die Dachneigung dieses Bauteiles unter 25 Grad liegt.

(7) Aufbauten auf Flachdächer, mit Ausnahme von technischen Aufbauten, gelten als ½ Geschoß, wenn sie innerhalb einer ideellen umhüllenden Linie liegen. Die ideelle Hülle wird mit einer theoretischen Kniestockhöhe (Abstand von der Rohdeckenoberkante zur Fußpfettenoberkante) von kleiner oder gleich 1,5 m und bei einer theoretischen Dachneigung von 40 Grad, festgelegt.

(8) Anlagen zur Anbringung von Werbematerial (wie z.B. Werbepylone) dürfen die max. Gesamthöhe, gemessen ab projektiertem Gelände, von 6,0 m nicht überschreiten.

§ 6
BAULINIEN

(1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen.

(2) Die Baulinie entlang öffentlicher Straßen verläuft, sofern nicht im Bundesstraßengesetz 1971 idgF, im K-StrG 1991 idgF oder durch die Abs 3 bis 9 andere Abstände vorgeschrieben oder für zulässig erklärt werden, in einem Abstand von mindestens 4,0 m vom Straßenrand, dies gilt grundsätzlich vom bestehenden Straßenrand, bei Neuplanungen vom neu festgelegten Straßenrand.

Dieser Mindestabstand kann bei nachträglichen Straßenausbauten unterschritten werden.

(3) Bei Nebengebäuden, Flugdachkonstruktionen, wie z.B. Carports, überdeckten Zugängen, Wetterdächern, Pergolen udgl. und Garagen mit parallel zur Straße gelegenen Einfahrt mit einer Flachdachoberkante bzw. Traufenhöhe von max. 3,0 m (max. Firsthöhe 3,50 m) darf die Baulinie bis auf 2,0 m an den Straßenrand herangerückt werden.

(4) Bei nicht parallel zur Straße angeordneter Garagenzufahrt muss zwischen dem Garagentor und dem Straßenrand ein Mindestabstand von 5,0 m, gemessen in der Garagentormitte im rechten Winkel zur Garagentorachse, gegeben sein.

(5) Von den gemäß Abs 2 bis 4 festgelegten Baulinien darf insoweit abgewichen werden:

a) als eine durch bereits am Baugrundstück bestehende Baulichkeiten oder bauliche Anlagen gegebene Baulinie entlang der Straße eingehalten wird und Interessen des Ortsbildes oder des Verkehrs nicht entgegenstehen.

b) Vertikalerschließungen gelten nicht als bestehende Baulichkeiten iS lit a.

(6) In Abstandflächen bis unmittelbar an die Nachbargrundstücksgrenzen können Objekte oder Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten errichtet werden, wie etwa

a) freistehende Nebengebäude und/oder Garagen und/oder Carports mit einer Flachdachoberkante bzw. Traufenhöhe bis max. 3,0 m (max. Firsthöhe 3,50 m) und einer maximalen Dachfläche (gemessen in Vertikalprojektion) von 40,0 m², oder

b) an das Hauptobjekt angebaute Nebengebäude und/oder Garagen und/oder Carports mit einer Flachdachoberkante bzw. Traufenhöhe bis max. 3,0 m (max. Firsthöhe 3,50 m) und einer maximalen Dachfläche (gemessen in Vertikalprojektion) von 40,0 m², wobei

1) eine Gesamtlänge des (der) Objekte von max. 10,0 m (gemessen Dachkonstruktion außen/außen) nicht überschritten werden darf und

2) die zur Grundgrenzen errichtete Mauerkonstruktionen entsprechend den OIB Richtlinien 2 (Brandschutz) ausgeführt ist (wird).

Bei Anbauten an allfällige baubewilligte Bestandsbauten mit einem Abstand kleiner als 3,0 m zur gemeinsamen Nachbargrundstücksgrenze sind als Bestandteil der Gesamtlänge der baulichen Anlage zu berücksichtigen.

(7) Weist eine bestehende Straße nicht die Mindestbreite im Sinne des § 7 Abs 1 auf, ist bei Einfriedungen und Sichtschutzwänden ein Abstand bis zu 1,0 m vom Straßenrand einzuhalten.

(8) Dachvorsprünge dürfen die Baulinie um maximal 1,30 m überragen.

(9) Bauteile für Dämmungsmaßnahmen (z. B. Wärmeisolierung) bei vor Erlassung der Verordnung bereits bestehenden Gebäuden dürfen die Baulinie um max. 0,20 m überragen.

(10) Hinsichtlich der übrigen Baulinien gelten die Bestimmungen der §§ 4 - 10 der K-BV idgF über die Abstandsflächen.

§ 7
AUSMASS VON VERKEHRSFLÄCHEN

(1) Bei den Verkehrsflächen werden folgende Arten unterschieden:

a)	Sammelstraßen	Grundstücks-Mindestbreite 6,0 m
b)	Anliegerstraßen	Grundstücks-Mindestbreite 5,5 m, bei Erfordernis bis 6,0 m
c)	Stichstraßen	Grundstücks-Mindestbreite 5,5 m, bei Erfordernis 6,0 m, jeweils mit Wendeplatz
d)	Fußwege und Gehsteige	Mindestbreite 1,5 m
e)	Flächen für den ruhenden Verkehr (siehe Abs 2)	

(2a) Wird durch ein Bauvorhaben nach § 6 lit. a bis c der K-BO 1996 idgF die Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge begründet, ist ein Stellplatznachweis in einer Gehentfernung von bis zu 250 m, gemessen vom Objekteingang, zulässig (vgl. § 3 Abs 7).

b) Für die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze gilt der Berechnungsschlüssel nach Anhang in Verbindung mit der K-BO 1996 idgF.

(3) Wenn auf Grund der Geländeverhältnisse die Straßenführung auf Dämmen oder in Einschnitten erfolgt, sind die jeweils erforderlichen Böschungsbreiten der Straßenbreite gemäß § 7 Abs 1 hinzuzurechnen.

§ 8
INKRAFTTRETEN

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung der Bezirkshauptmannschaft im amtlichen Verkündblatt des Landes in Kraft.

Gleichzeitig wird die Verordnung des Gemeinderates vom 23.10.2008 Zahl: 610/2008, mit der ein textlicher Bebauungsplan für das Gebiet der Stadtgemeinde Radenthein erlassen wurde, aufgehoben.

Der Bürgermeister:

Martin Hipp

Kundmachung:
angeschlagen am: 28.03.2011
abgenommen am: 26.04.2011

Anlage 1

Berechnungsschlüssel für Stellplätze
(in Verbindung mit der K-BO 1996 idgF)

Wohnbauten

Ein- und Zweifamilienhaus	1 pro angefangene 100 m2 Bruttogeschoßfläche
Mehrfamilienhaus	1 pro angefangene 80 m2 Bruttogeschoßfläche Besucherparkplätze 10 % der Gesamtstellplatzvorschreibung

Gewerbebetriebe (Beurteilung nach Personalstand oder nach Nutzflächen)

nach Personal	0,8 pro Arbeitsplatz
nach Besucher	0,1 pro Arbeitsplatz
Lagerhallen	1 pro 100 m² Nfl.
Produktionsstätten	1 pro 60 m² Nfl.
Büro	1 pro 35 m² Nfl.

Verkaufsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe

Büro	1 pro angefangene 35 m2 Nfl.
Verkaufsflächen	1 pro angefangene 35 m2 Nfl.

Gastbetriebe

Restaurant	1 pro 6 m2 Nfl.
Beherbergungsbetrieb	1 pro Gästezimmer zusätzlich für Personal 1 pro 5 Gästezimmer

Veranstaltungsstätten

Konzert-, Versammlungssaal, Kino	1 pro 4 Besucher
Diskotheken	1 pro 2 m2 Tanzfläche, mind. jedoch 1 pro 2 Sitzplätze

Öffentliche Bauten

Kindergärten/Horte	2 pro Gruppenraum bzw. 0,8 pro Arbeitnehmer, Besucherparkplätze 0,5 pro Gruppenraum
Schulen	1 pro 0,8 Arbeitnehmer, Besucherparkplätze 0,2 pro Klasse

Soziale Einrichtungen

Pflegeheime, Altenheime	1 pro 4 Betten, zusätzlich 0,8 pro Arbeitnehmer
Kirchen (Bethäuser, Tempel, etc.)	1 pro 10 m2 Nfl.
Friedhof	1 pro 750 m²

Sportanlagen

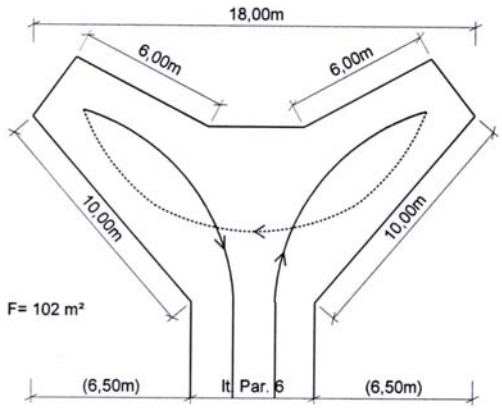
Kunsteisbahnen	1 pro 4 Zuschauerplätze
Schwimmbad	1 pro 4 Schwimmbadbesucher
Tennisanlage	2 pro Tennisplatz
Schießanlage	1 pro 2 Scheiben
Fitnesscenter	1 pro 5 m2 Nfl.
Minigolfanlagen	6 pro Anlage
Kegelbahnen	4 pro Bahn
Stadion, Sporthallen	1 pro 4 Zuschauerplätze

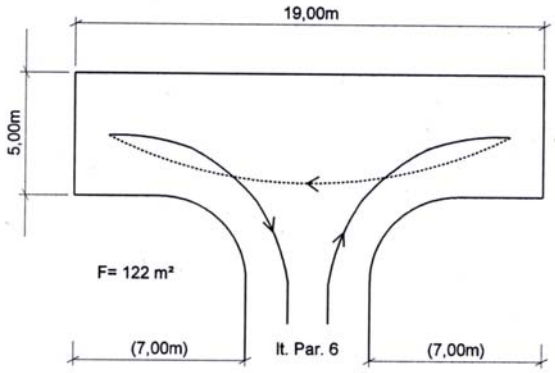
Anlage 2
Übersichtstabelle

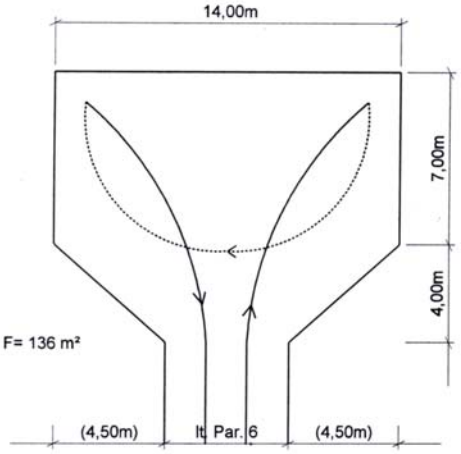
Widmung des Grundstückes	Mindestgröße der Baugrundstücke			max. zulässige Geschoßflächen- oder Baumassenzahl			zulässige Geschoßanzahl bzw. Gebäudehöhe
	bei offener Bauweise	bei halboffener Bauweise, Gruppenbau-weise	bei geschlossener Bauweise	bei offener Bauweise	bei halboffener Bauweise	bei geschlossener Bauweise, Gruppenbau-weise	
(reines) Wohngebiet	500 m2	350 m2	250 m2	0,6 GFZ	0,7 GFZ	0,8 GFZ	2,5 Geschoße
Geschäftsgebiet	500 m2	350 m2	250 m2	0,8 GFZ	0,9 GFZ	1,0 GFZ	2,5 Geschoße
Dorfgebiet	500 m2	350 m2	250 m2	0,6 GFZ	0,7 GFZ	0,8 GFZ	2,5 Geschoße
(reines) Kurgebiet	500 m2	350 m2	250 m2	0,6 GFZ	0,7 GFZ	0,8 GFZ	2,5 Geschoße
Gemischtes Baugebiet	1000 m2	850 m2	750 m2	5,0 BMZ	5,0 BMZ	5,0 BMZ	9,0 m Firsthöhe, Attikaoberkante
Gewerbegebiet	1000 m2	850 m2	750 m2	8,0 BMZ	8,0 BMZ	10,0 BMZ	12,0 m Firsthöhe, Attikaoberkante
Industriegebiet	1000 m2	850 m2	750 m2	8,0 BMZ	8,0 BMZ	10,0 BMZ	25,0 m Firsthöhe, Attikaoberkante
Sondergebiet	1000 m2	850 m2	750 m2	8,0 BMZ	8,0 BMZ	10,0 BMZ	12,0 m Firsthöhe, Attikaoberkante
Grünland - Kabinenbauten, - Bad - Campingplatz	-	-	-	0,2 GFZ	0,2 GFZ	0,2 GFZ	2,0 Geschoße
Hofstelle	-	-	-	0,6 GFZ	0,7 GFZ	0,8 GFZ	2,5 Geschoße

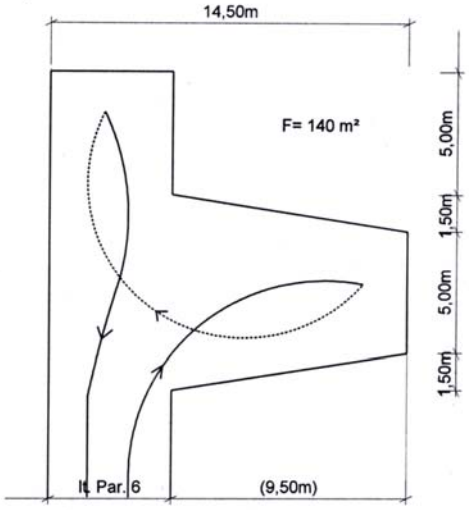
Anlage 3

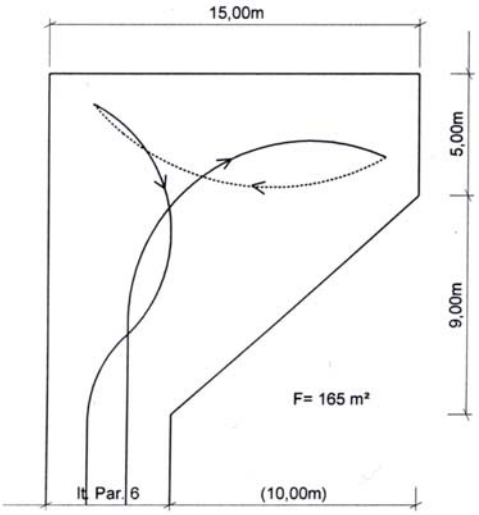
Mindestgrößen von Wendehämmern (gem. § 7)

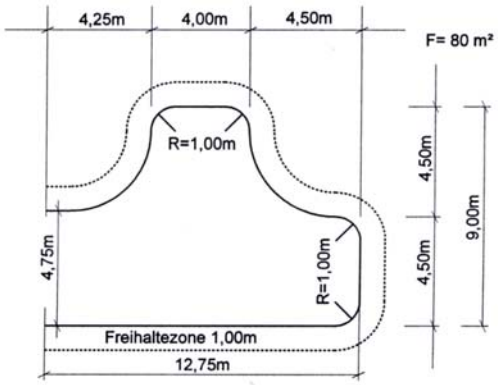












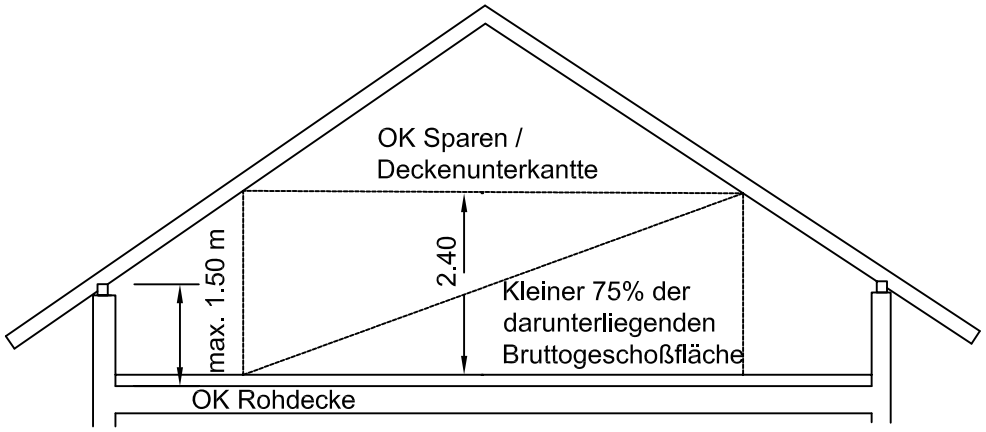
Für Stichstraßen unter 30m Länge.

Fahrtrichtung vorwärts
Fahrtrichtung rückwärts

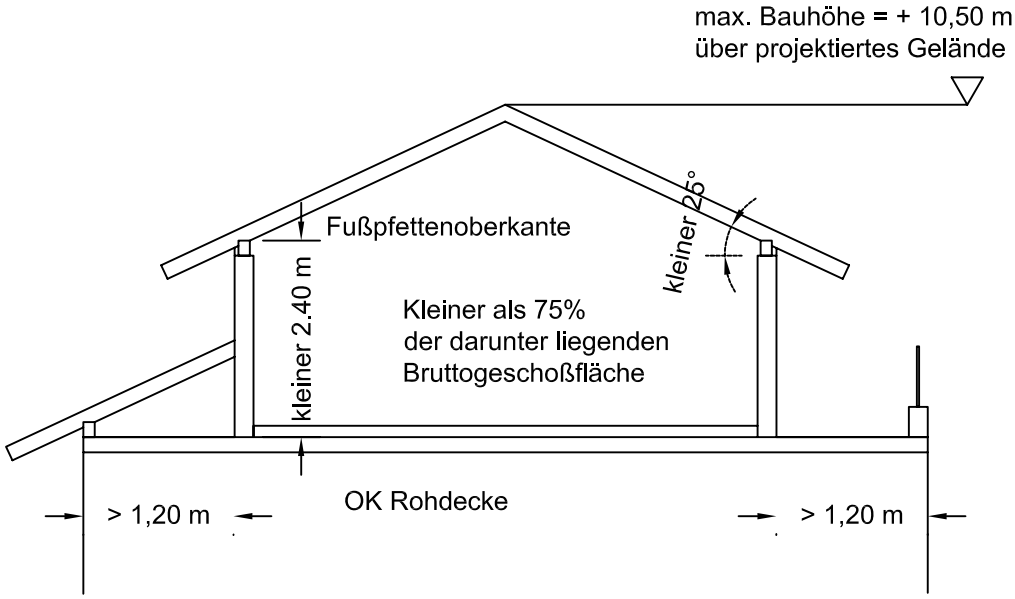
- 10-

Maßstab: 1:250

Anlage 5

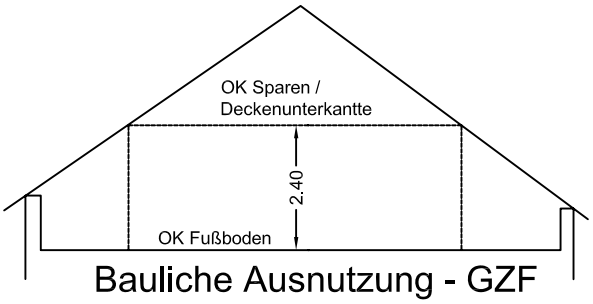


1 / 2 Geschoss (§ 5 Abs. 6 a und b)

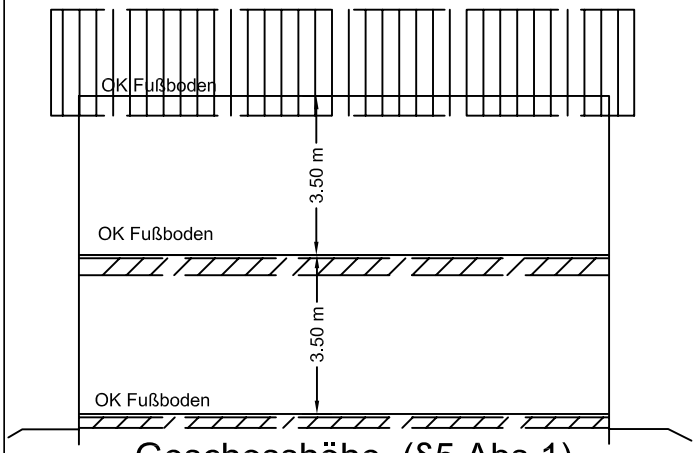


1 / 2 Geschoss (§ 5 Abs 6 c)

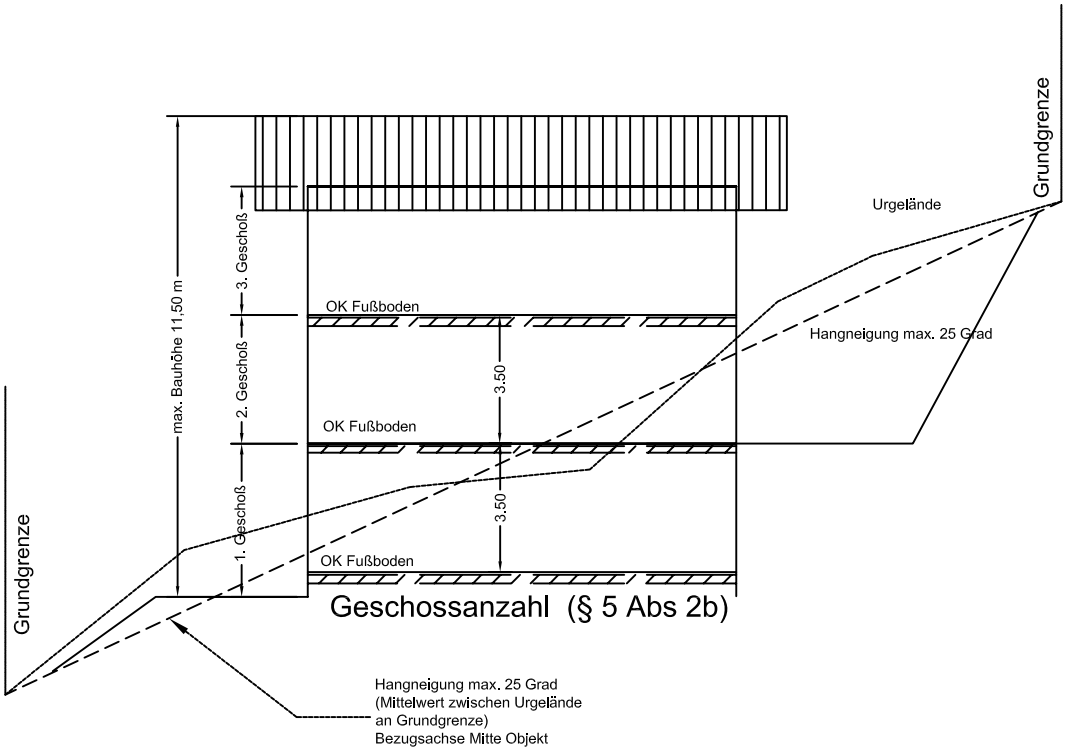
Anlage 4



Bauliche Ausnutzung - GZF
Dachgeschosse (§ 3 Abs. 4)



Geschosshöhe (§5 Abs 1)



Geschossanzahl (§ 5 Abs 2b)