MARKTGEMEINDEAMT FRASTANZ

MARKTGEMEINDE
Frastanz

Frastanz, am 30.09.2019
Sachbearbeiter: Ing. Robert Hartmann
Durchwahl. 20

KUNDMACHUNG

Teilbebauungsplan für das Ferienwohngebiet Bazora der Marktgemeinde Frastanz

Entwurf

Auflageverfahren

Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Frastanz hat in ihrer Sitzung vom 26.09.2019 den Entwurf des Teilbebauungsplans für das Ferienwohngebiet Bazora beschlossen.

Gemäß § 29 des Raumplanungsgesetzes, LGBl. 39/1996 idgF. ist der beschlossene Entwurf mindestens vier Wochen auf der Homepage der Gemeinde im Internet zu veröffentlichen.

Der Teilbebauungsplan kann auf der Homepage der Marktgemeinde Frastanz unter www.frastanz.at/buergerservice/rathaus/online-amtstafel/kundmachungen.html eingesehen werden.

Die Auflagefrist erstreckt sich von Freitag, 04.10.2019 bis einschließlich Montag, 04.11.2019, während der Amtsstunden von Montag bis Freitag, jeweils von 08:00 bis 12:00 Uhr.

Jede Person kann während der Zeit der Veröffentlichung im Gemeindeamt während der Amtsstunden oder nach telefonischer Vereinbarung in den Entwurf Einsicht nehmen. Ebenso kann während der Zeit der Veröffentlichung jeder Gemeindebürger oder Eigentümer von Grundstücken, auf die sich der Teilbebauungsplan bezieht, zum Entwurf schriftlich Änderungsvorschläge erstatten.

Der Bürgermeister
Walter Gohm

an der Amtstafel angeschlagen am: 03.10.2019
abgenommen am:

MARKTGEMEINDE
Frastanz

TEILBEBAUUNGSPLAN
FERIENWOHNGEBIET BAZORA 2019
ENTWURF GEMEINDEVERTRETUNG 26.09.2019

Entwurf 12.09.2019-V1c

RAUMPLANUNG DI GEORG RAUCH

MARKTGEMEINDE
Frastanz

TEILBEBAUUNGSPLAN
FERIENWOHNGEBIET BAZORA 2019
ENTWURF GEMEINDEVERTRETUNG 26.09. 2019

Entwurf 12.09.2019-V1c

Inhalt

***Verordnung** der Marktgemeinde Frastanz*
TEILBEBAUUNGSPLAN
FERIENWOHNGEBIET BAZORA 2019 **2**

§1 Geltungsbereich 2

§2 Bebauungsbestimmungen
für die Baugebiete BW-Fn1, BW-Fn2 und BW-Fn3 2

§3 Geländeveränderungen, Einfriedungen, Bepflanzungen
für die Baugebiete BW-Fn1, BW-Fn2 und BW-Fn3 5

§4 Bestimmungen zu Solar- und Photovoltaikanlagen
für die Baugebiete Geltungsbereich und
Freiflächen im Gebiet Bazora 5

Plan:
TEILBEBAUUNGSPLAN FERIENWOHNGEBIET BAZORA 2019 6

***Erläuterung** zum*
TEILBEBAUUNGSPLAN
FERIENWOHNGEBIET Bazora 2019 **9**

A Leitbild, Entwicklungsziele Bazora 9

B Empfehlungen 10

C Begriffsbestimmungen 10

Bearbeitung

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

September 2019

RAUMPLANUNG DI GEORG RAUCH

§1 Geltungsbereich

Der Teilbebauungsplan gilt für die im Plan Nr. TBPL-Bazora-2019-06 schwarz strichlierten umrandeten Bauflächen-Wohngebiete nur für Ferienwohnungen im Gebiet Bazora der Gemeinde Frastanz.

Mit Inkrafttreten dieses Teilbebauungsplanes Ferienwohngebiet Bazora 2019 treten die Bestimmungen des Gesamtbebauungsplanes 2012, Punkt 2.4. (Weitere Bestimmungen für das Ferienwohngebiet Bazora BWF 9) sowie die Bestimmungen BWF 9 in der Tabelle Punkt 2.1 außer Kraft.

§2 Bebauungsbestimmungen für die Bauflächen BW-Fn1, BW-Fn2 und BWFn3

(1) Art der Bebauung

Zulässig ist nur **die offene Bebauung** gemäß Raumplanungsgesetz i.d.g.F. (§ 32 Abs. 2 lit. a RPG).

(2) Ferienwohngebäude - überbaute Fläche, Baukörperform

Im **BW-Fn1** darf die **überbaute Fläche** eines Ferienwohngebäudes **mit integrierter /angebauter Garage bzw. Carport maximal 100m²** betragen.

Die **überbaute Fläche** eines Ferienwohngebäudes **ohne integrierter/angebauter Garage** darf im **BW-FN1 maximal 80m²** betragen.

Im **BW-FN2** darf die **überbaute Fläche** eines Ferienwohngebäudes **ohne integrierter/angebauter Garage maximal 60m²** betragen.

Im **BW-FN3** darf die **überbaute Fläche** eines Ferienwohngebäudes **maximal 200m²** betragen.

Die Ferienwohngebäude sind als einfache Baukörper auszuführen.
Schutz des Orts- und Landschaftsbildes gemäß § 17 Baugesetz.

(3) Ferienwohngebäude – Höchstgeschosszahl

Die Höchstgeschosszahl für Ferienwohngebäude beträgt
im BW-FN1
- 2 oberirdische Geschosse
ohne Berücksichtigung eines unterirdischen Geschosses,
im BW-FN2
- 1 oberirdisches Geschoss
ohne Berücksichtigung eines unterirdischen Geschosses,
und im BW-FN3
- 3 oberirdische Geschosse
ohne Berücksichtigung eines unterirdischen Geschosses

RAUMPLANUNG DI GEORG RAUCH

(4) Freistehende Nebengebäude und Bauwerke – Geschosszahl, überbaute Fläche, Anzahl und Baukörperform

Die Höchstgeschosszahl für freistehende **Nebengebäude** und Bauwerke wie z.B. Garage und Carport gemäß RPG §§14 und 16 beträgt
im Geltungsbereich

- 1 oberirdisches Geschoss oder
- 1 unterirdisches Geschoss,

wenn dadurch das Wohnen und der Charakter des Ferienwohngebietes nicht gestört wird.
Die **überbaute Fläche** eines **freistehenden Nebengebäudes für Garage bzw. Carport und für landwirtschaftliche Zwecke (**zB Heuhütte) oder Schopf (zB Lagerräume) **darf im BW-Fn1 maximal 30m²** betragen. Für Ferienwohngebäude mit integrierter/angebauter Garage bzw. Carport dürfen keine freistehenden Nebengebäude für Garagen bzw. Carports errichtet werden.
Im BW-Fn1 darf die **überbaute Fläche** eines **freistehenden Nebengebäudes für landwirtschaftliche Zwecke (**zB Heuhütte) oder Schopf (z.B. Lagerräume) **maximal 30m² betragen.**

Im **BW-Fn1** darf p**ro Ferienwohngebäude max. 1 freistehendes Nebengebäude** (zB Garage oder Schopf) errichtet werden. **Im BW-Fn 2** und **BW-Fn3 sind freistehende Nebengebäude** (zB Garage oder Schopf) **nicht erlaubt**.

Freistehende Nebengebäude und Bauwerke sind als einfache Baukörper auszuführen. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes gemäß § 17 Baugesetz.

(5) Bebauungsdichte, Anzahl und Lage der Gebäude

Im **BW-Fn1**

- pro Grundstück mit einer gewidmeten **Baufläche kleiner 1000 m² darf maximal 1 Ferienwohngebäude** errichtet werden.
- pro Grundstück mit einer gewidmeten **Baufläche größer gleich 1000 m² dürfen maximal 2 Ferienwohngebäude** errichtet werden.

Im **BW-Fn2**

- dürfen pro **300m²** gewidmeten **Baufläche 1 Ferienwohngebäude** errichtet werden.

Im **BW-Fn3**

- darf **pro Baugrundstück max. 1 Ferienwohngebäude** errichtet werden.

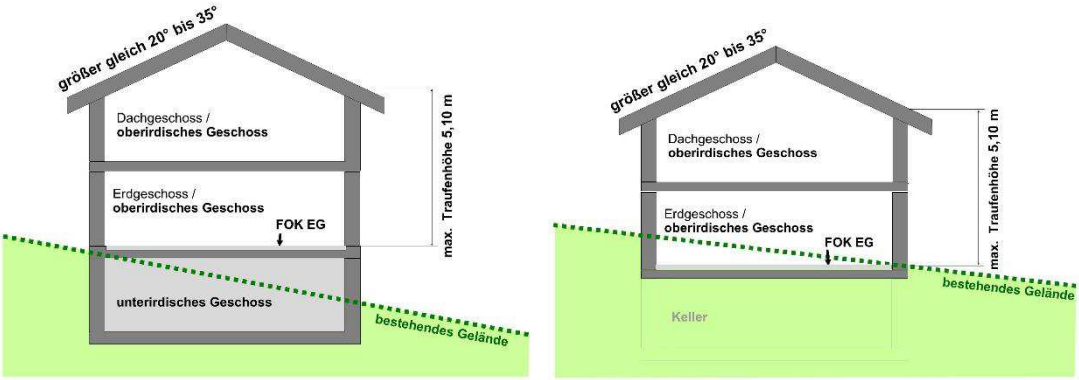
Die Situierung der Gebäude auf dem Grundstück – Ferienwohngebäude und Nebengebäude sowie Bauwerke - hat im Einvernehmen mit der Baubehörde und im Rahmen der baugesetzlichen Bestimmungen zu erfolgen.

(6) Max. Traufenhöhe für Ferienwohngebäude über dem Fußboden des Erdgeschosses

Im **BW-Fn1** darf die **Traufenhöhe** für Ferienwohngebäude **über dem Fußboden des Erdgeschosses** (Fußboden des ersten oberirdischen Geschosses, FOK EG) **maximal 5,10 m** betragen.

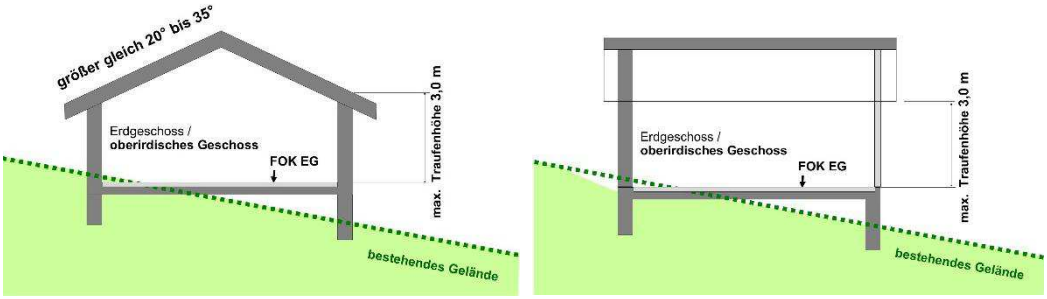
Maßgeblich ist die höchste Traufenhöhe über dem Fußboden des Erdgeschosses (1. oberirdisches Geschoss) an der Außenmauer).

RAUMPLANUNG DI GEORG RAUCH



Im **BW-Fn2**
darf die **Traufenhöhe** für Ferienwohngebäude **über dem Fußboden des Erdgeschosses** (Fußboden des ersten oberirdischen Geschosses, FOK EG) **maximal 3,0 m** betragen.

Maßgeblich ist die höchste Traufenhöhe über dem Fußboden des Erdgeschosses (1. oberirdisches Geschoss) an der Außenmauer.



(7) Dachform und Dacheindeckung

Als **Dachform** für die Ferienwohngebäude sind nur **Satteldächer** mit einer **Dachneigung größer gleich 20° bis max. 40° zulässig.**

Für Nebengebäude und Bauwerke wie Garage, Carport, Schopf sind Satteldächer mit einer Dachneigung größer gleich 20° bis max. 40° und Flachdächer zulässig.

Zur **Dacheindeckung** sind für Ferienwohn- und Nebengebäude sowie Bauwerke **nichtglänzende, blendfreie und dunkle Materialien** zu verwenden. Freistehende Nebengebäude mit Flachdächern größer gleich 10m² sind dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen (Dachbegrünung) zu begrünen.

(8) Dachaufbauten

Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte sind auf Ferienwohngebäuden und Nebengebäuden sowie Bauwerken **nicht zulässig**.

(9) Balkone, hervorragende Gebäudeteile

Balkone dürfen in der Längsausdehnung nur in untergeordneter Größenordnung – **max. die ½ Fassadenbreite** - errichtet werden und **max. 1,3m vom Baukörper herausragen**.
Wintergärten, Vorbauverglasungen und dgl. dürfen nur untergeordnet in Erscheinung treten und sind mit Dachtraufe bzw. Dachvorsprung abzuschließen.

(10) Fassade und Material

Die **Fassaden der oberirdischen Geschosse für Ferienwohn- und Nebengebäude sowie Bauwerke** (Erd- und Dachgeschoss) **sind überwiegend in Holz naturbelassen auszuführen**. Im Falle eines Farbanstriches sind für die Holzfassadenflächen nur Holzfarbtöne zulässig.

RAUMPLANUNG DI GEORG RAUCH

§3 Geländeveränderungen, Einfriedungen, Bepflanzungen für die Baugebiete BW-Fn1, BW-Fn-2 und BW-Fn-3

(1) Geländeveränderungen

Die **bestehende Oberfläche des Geländes darf** durch Aufschüttungen und Abgrabungen im Interesse des Landschaftsbildes **nicht wesentlich verändert werden**.

(2) Stützmauer

Stützmauern dürfen nur als untergeordnete Gestaltungselemente mit einer **max. Höhe von 1m** errichtet werden. Stützmauern dürfen nicht zum Zwecke von Geländeaufschüttungen erstellt werden.
Flussbauähnliche Natursteinmauern wie Steinschüttung, Steinwurf, Steinschichtung und Steinsatz sind nicht zulässig. Zulässige Natursteinmauerwerke sind regelhafte und lagerhafte Bruchsteinmauerwerke.

(3) Einfriedungen

Die Erstellung von Zäunen und Einfriedungen jeder Arte ist nicht gestattet, ausgenommen ortsüblichen land- und forstwirtschaftlichen Einzäunungen bei Beweidung von Grundstücken.

(4) Bepflanzung

Die für den parkartigen Charakter wichtigen Laubgehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten. Bei Neupflanzungen sind nur dem Standort angepasste Sträucher und Laubbäume punktuell erlaubt.
Zusammenhängende Fichten- sowie Laubholzbestände und die Bepflanzung von geschlossenen Hecken jeglicher Art z.B. als Einfriedung sind in dieser Ferienwohnhauslandschaft nicht erlaubt.

§4 Bestimmungen zu Solar- und Photovoltaikanlagen für den Geltungsbereich im Gebiet Bazora

Solar- und Photovoltaikanlagen müssen auf Ferienwohngebäuden und Nebengebäuden sowie Bauwerken **in die Dach- oder Wandfläche eingefügt (dachbündig) sein oder müssen in einem maximalen Abstand von bis zu 15 cm parallel zur Dach- oder Wandfläche sowie parallel zur Dachkante angebracht sein und dürfen nicht über diese hinausragen**. Der Abstand ist im rechten Winkel zur Dach- oder Wandfläche bis zur Oberkante der Anlage zu messen.

Freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern sind nicht erlaubt.

****

Legende

Geltungsbereich Teilbebauungsplan Bazora

BAUGEBIETE

- BW-Fn1 Ferienwohngebiet 1
- BW-Fn2 Ferienwohngebiet 2 - gewerbliche Nutzung
- BW-Fn3 Ferienwohngebiet 3 - dichte Bebauung

BW-Fn1

BW-Fn3

FS Flachmoor Biotoperhaltung

FS Feuchtgebiet Biotoperhaltung

FS Schilfstation

FF

0 25 50 100 Meter

Marktgemeinde Frastanz

TEILBEBAUUNGSPLAN FERIENWOHNGEBIET BAZORA 2019

Entwurf V1c 4.9.2019

RAUMPLANUNG DI GEORG RAUCH
A 6824 Schlins, Winkelweg 18
T 05524/29902, F 05524/29904, rauch.g@aon.at

August 2019

Maßstab 1:2 000

Legende

Geltungsbereich Teilbebauungsplan Bazora

BAUGEBIETE

- BW-Fn1 Ferienwohngebiet 1
- BW-Fn2 Ferienwohngebiet 2 - gewerbliche Nutzung
- BW-Fn3 Ferienwohngebiet 3 - dichte Bebauung

BW-Fn1

BW-Fn2

BW-Fn3

Nenzing - Gurtis

0 25 50 100 190 Meter

N

Marktgemeinde Frastanz

TEILBEBAUUNGSPLAN FERIENWOHNGEBIET BAZORA 2019

Entwurf V1c 4.9.2019

RAUMPLANUNG DI GEORG RAUCH
A 6824 Schlins, Winkelweg 18
T 05524/29903, F 05524/29904, rauch.g@aon.at

August 2019

Maßstab 1:2 000

Legende

Geltungsbereich Teilbebauungsplan Bazora

BAUGEBIETE

- BW-Fn1 Ferienwohngebiet 1
- BW-Fn2 Ferienwohngebiet 2 - gewerbliche Nutzung
- BW-Fn3 Ferienwohngebiet 3 - dichte Bebauung

BW-Fn1 BW-Fn2 BW-Fn3

Nenzing - Gurtis

N

0 25 50 100 Meter

Marktgemeinde Frastanz

TEILBEBAUUNGSPLAN FERIENWOHNGEBIET BAZORA 2019

Entwurf V1c 4.9.2019

RAUMPLANUNG DI GEORG RAUCH
A 6824 Schlins, Winkelweg 18
T 05524/29900, F 05524/29904, rauch.g@aon.at

August 2019

Maßstab 1:4 000

A Leitbild / Entwicklungsziele für Bazora

Bazora soll ein wichtiges Ferienwohn- und Naherholungsgebiet für Frastanz und die Region Walgau bleiben.

Auf die Erhaltung der Qualität des Ferienwohn- und Naherholungsraumes ist nachhaltig Bedacht zu nehmen.

Erhaltung und Stärkung des Ferienwohncharakters mit offener lockerer parkartiger Siedlungsstruktur

Der Ferienwohncharakter ist zu erhalten bzw. behutsam unter Berücksichtigung der bestehenden Infrastruktur und landschaftsbildlichen Qualität zu entwickeln. Eine landschaftsbildlich angepasste lockere Bebauung soll nur innerhalb der festgelegten gewidmeten Bauflächen ermöglicht werden. Die offene parkartige Bebauungsstruktur bleibt erhalten. Es gibt keine Ferienwohngebiet mit dichter Bebauungsstruktur. Wichtig dabei ist, dass die Siedlungslandschaft möglichst offenbleibt.

Geschlossene größere Baumgruppen/Wälder sind im Planungsbereich zu vermeiden. Solitärbäume und kleine Baumgruppen sind möglich, wenn die Siedlungsqualität (z.B. Sichtbehinderungen) dadurch nicht beeinträchtigt wird. Geschlossene Hecken (Einfriedungen) stören den offenen Siedlungscharakter und sind nicht erlaubt.

Wichtig ist es, die offene Kulturlandschaft mit der Strukturvielfalt insbesondere die besonderen Naturwerte – Riede, Magerwiesen – im Planungsbereich zu erhalten. Genauso sollten die im Planungsbereich bestehenden und die angrenzenden, teilweise extensiv genutzten Freiflächen/Wiesen langfristig erhalten bleiben. Vorstellbar ist die Entfernung größerer Gehölzgruppen (Verbuschungsinseln) in offenen Flächen sowie das Zurückdrängen des Waldrandes (Entfernung des Jungwuchses).



RAUMPLANUNG DI GEORG RAUCH

Gestaltung Ferienwohnsiedlungsgebiet

Der Charakter der bestehenden Ferienwohnsiedlung in Form einer offenen Siedlungsstruktur soll im Wesentlichen erhalten bleiben. Landschaftsbildlich angepasste Ferienwohnbebauung unter Berücksichtigung der Topographie, Parzellenstruktur, Erschließung und der bestehenden Baustruktur.

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 und der offene Ferienwohn-Siedlungscharakter erhalten bleibt.

Garagen und Nebengebäude sind nur untergeordnet erlaubt und auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu beschränken. Max. ein Nebengebäude bzw. eine Garage je Ferienwohngebäude.

Um eine Verhüttelung der Siedlungslandschaft zu vermeiden, ist die Anzahl der Nebengebäude/Ferienwohngebäude zu beschränken – max. 1 Nebengebäude (Garage oder Schopf) pro Ferienwohnhaus.

B Empfehlungen

Einreichplanung – natürliches Gelände
Im Einreichplan sind das natürliche Gelände sowie die geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Höhenlage gemäß Baugesetz einzuzeichnen.

C Begriffsbestimmungen

Bemessungsgrundlage insbesondere für die Geschosszahl ist die **Baubemessungsverordnung** (BBV), Vbg. Lgbl. Nr. 29/2010 i.d.g.F.

Begriffsbestimmungen, Abkürzungen, Erläuterungen:

Bestehende Oberfläche des Geländes: die bestehende natürliche Oberfläche des Geländes an der Außenwand.

Überbaute Fläche (ÜBF): die durch die oberirdischen Teile des Gebäudes überdeckte Fläche des Baugrundstückes; nicht einzurechnen sind Bauteile, die das Gelände weniger als 0,75m überragen, und untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone und dergleichen (BBV § 2 lit. i).

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

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

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

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

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

Baugrundstück: die Grundstücksfläche, 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 – Vlbg. Baugesetz § 2 Abs. 1 lit. c. Offene Bebauung: Gebäude, die allseits freistehend sind – RPG § 32 Abs.2 lit. a.

RAUMPLANUNG DI GEORG RAUCH