

**Verordnung
der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Wolfurt
über einen Bebauungsplan**

Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Wolfurt vom 09.04.2024 wird gemäß § 28 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 39/1996, in der Fassung LGBl.Nr. 28/2011, Nr. 4/2019 und Nr. 57/2023, verordnet:

Der Bebauungsplan „Hohe Brücke“ der Marktgemeinde Wolfurt wird gemäß dem Textteil in der angeschlossenen Anlage 1 und dem Plan in der angeschlossenen Anlage 2 erlassen.

Die Bürgermeisterin

A n g e l i k a M o o s b r u g g e r

Verordnung der Marktgemeinde Wolfurt über die Erlassung eines Bebauungsplanes Hohe Brücke

Festlegungen

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Verordnung wird in der graphischen Darstellung „Anlage 2“ mit der Bezeichnung „Bebauungsplan Hohe Brücke“, Plan-Nr. wol_02-2023_Hohe Brücke, Plandatum 04.04.2024, M 1:1000, ausgewiesen. Die Festlegung gemäß §28 Abs. 3 Raumplanungsgesetz in diesem Plan sind Teil dieser Verordnung.

§ 2 Abgrenzung unterschiedlicher Bereiche baulicher Nutzung (Maß)

Die Abgrenzung der unterschiedlichen Bereiche mit dem Maß der baulichen Nutzung erfolgt nach den im Bebauungsplan dargestellten Bereichen 1-8.

Bereich baulicher Nutzung

Bereich 1 TH min. 10,00 m, TH max. 22,00 m, FH max. 24,00 m

Bereich 2 TH min. 15,00 m, TH max. 27,50 m, FH max. 29,50 m

Bereich 3 TH min. 27,50 m, TH max. 41,00 m, FH max. 43,00 m

Bereich 4 TH min. 15,00 m, TH max. 27,50 m, FH max. 36,00 m

Bereich 5 TH min. 15,00 m, TH max. 35,00 m, FH max. 41,00 m

Bereich 6 TH min. 10,00 m, TH max. 16,00 m, FH max. 18,00 m

Bereich 7 TH min. 10,00 m, TH max. 14,00 m, FH max. 16,00 m

Bereich 8 TH max. 6,00 m, FH max. 8,00 m

Bereich 9 Testseilbahn, FH max. 20,00 m

§ 3 Gemeinschaftsanlagen

Gemeinschaftsanlagen (GA) sind zusätzlich zu den üblichen betrieblichen Nutzungen ergänzende Infrastruktureinrichtungen, die der Versorgung und den sozialen Bedürfnissen der im Gewerbegebiet Hohe Brücke beschäftigten Arbeitnehmenden dienen.

Unter Infrastruktureinrichtungen sind beispielsweise folgende Anlagen zu verstehen:

- a) Zentrale Sammelgaragen für ein- und mehrspurige Kraftfahrzeuge
- b) Zentrale Sammelgaragen für Fahrräder
- c) Kinderbetreuungseinrichtungen inkl. Spielplätze
- d) Gastronomische Einrichtungen
- e) Sport- und Freizeiteinrichtungen für Arbeitnehmende des Gewerbegebiets Hohe Brücke
- f) Untergeordnete Handelsnutzung für das Gewerbegebiet Hohe Brücke

§ 4 Mindest- und Höchstzahl von Einstell- und Abstellplätzen für mehrspurige und einspurige Kraftfahrzeuge

- (1) Betreffend die Flächen für Einstell- und Abstellplätze für mehrspurige Kraftfahrzeuge wird gemäß §28 Abs.3 lit. f Raumplanungsgesetz festgelegt. Die maximal zu errichtenden Stellplätze für mehrspurige Kraftfahrzeuge sind mit der Höchstzahl von einem Stellplatz pro 2,5 Arbeitsplätze begrenzt. Ist der berechnete Wert geringer als zwei Stellplätze, dürfen maximal zwei Stellplätze an der Oberfläche errichtet werden. Die erforderlichen, barrierefreien Pflichtstellplätze sind zusätzlich auf dem Baugrundstück zu errichten. Es dürfen höchstens 5 % der maximal zu errichtenden Stellplätze oberirdisch auf dem Grundstück situiert werden. Die restlichen Stellplätze sind in zentralen Sammelgaragen unterzubringen die auf dem Plandokument mit (P) gekennzeichnet sind.
- (2) Für betriebsnotwendige Fahrzeuge dürfen Stellplätze mit dem Faktor 1:1 auf eigenem Grund errichtet werden. Betriebsnotwendige Fahrzeuge sind ausschließlich für die betriebliche Nutzung erforderliche Fahrzeuge.
- (3) Eine Erleichterung von der Stellplatzverpflichtung ist möglich. Als Voraussetzung müssen die Wirkungen des geplanten betrieblichen Mobilitätsmanagement inkl. Maßnahmen dargestellt werden. Jedoch ist eine Reduktion der Stellplatzverpflichtung begrenzt. Es ist mindestens 1 Stellplatz je 10 Arbeitsplätze erforderlich. Es ist mindestens 1 Stellplatz für einspurige Kraftfahrzeuge je 30 Arbeitsplätze erforderlich. Diese dürfen auf Eigengrund errichtet werden.
- (4) Für Arbeitsplätze im Schicht- oder Wochenendbetrieb in Produktionsbetrieben ist eine Unterbringung in zentralen Sammelgaragen bei entsprechendem Nachweis nicht erforderlich. Pro Schichtarbeits- oder Wochenendarbeitsplatz darf je ein PKW-Stellplatz auf eigenem Grund in Sammelgaragen in Form von Hoch- oder Tiefgaragen errichtet werden.

§ 5 Höhenlage Höhenbezugspunkte

Als Höhenbezugspunkt für die Bemessung der Traufhöhen und max. Firsthöhen ist das jeweiligen Erdgeschossniveaus EG.H für jedes Baugrundstück ausgewiesen.

§ 6 Abweichung von der Anbaupflicht an der Baulinie

Folgende Abweichung von der Anbaupflicht an der Baulinie sind möglich:

1. Gliederung von langen Baukörpern durch Rücksprünge in einem Ausmaß von maximal 30% der anbaupflichtigen Baulinien ist zulässig.
2. Eingangszonen und Anlieferungen: Eine Absetzung im Erdgeschoss von der Baulinie bis zu max. 6,0m nach innen gerückt, ermöglicht überdachte Zonen für Eingänge, Anlieferungen etc.
3. Vordächer: innerhalb einer Zone von bis zu 3m vor der Baulinie sind ohne Längenbegrenzungen folgende Nutzungen möglich: Eingangsvordächer, Anlieferungsvordächer, Fahrradüberdachungen, Überdachungen für einspurige Kraftfahrzeuge.
4. Erker: mit bis zu 3m Tiefe vor der Baulinie über maximal 2 Geschossen bis zu einer maximalen Länge von 20% der Fassadenansicht sind möglich.
5. Fluchttreppen: Brandschutztechnisch erforderliche, offene Fluchttreppen sind innerhalb einer Zone von maximal 3,0 m vor der Baulinie möglich.

§ 7 Höhe der Bauwerke

Die Gebäudehöhen werden durch Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) laut Anlage 2 (Bebauungsplan) festgelegt. Zur Sicherung der baulichen Nutzbarkeit für das Gewerbegebiet Hohe Brücke, müssen die Erdgeschosszonen der Baukörper eine lichte Rohbau-Raumhöhe von mindestens 3,60 m aufweisen. Technische Anlagen wie Kamine, Antennen und PV-Anlagen dürfen die vorgeschriebene Gebäudehöhe überragen.

§ 8 Äußere Gestaltung der Bauwerke

- (1) Es wird generell eine Flachdachausbildung mit bis zu max. 10 Grad Neigung festgelegt.
- (2) Die Gebäudevolumen und die Fassadenflächen müssen hinsichtlich Größe, Form, Farbe und Baustoffen so gestaltet sein, dass sie sich in die Umgebung des Gewerbegebietes Wolfurt Hohe Brücke, in der sie optisch in Erscheinung treten, einfügen oder auf eine andere Art der Charakteristik des Gewerbegebietes Wolfurt Hohe Brücke gerecht werden. Diese Festlegung betrifft auch Sonderelemente wie Schallschutzwände, Einfriedungen, Vordächer, Fahrradüberdachungen und betriebsnotwendige Nebengebäude.

§ 9 Grünflächen, Bäume und Sträucher

Die Erhaltung von Bepflanzungen sind im Bebauungsplan definiert.

Baumpflanzung (Bestimmungen über Bäume § 28 Abs. 3 lit. r RPG) sind so situiert, dass eine natürliche Anbindung an die bestehende Bepflanzung „Wolfurt Hohe Brücke“ gewährleistet ist.

§ 10 Plätze ohne Einfriedungen

In definierten Zonen sind Plätze ohne Einfriedungen zu errichten. Diese Flächen sollen als Aufenthaltszonen genutzt werden und sollen durch klimagerechte Begrünungen sowie als Retentionsflächen umgesetzt werden.

§ 11 Temporäre Bauwerke

Abweichend von den Bestimmungen des Bebauungsplans können folgende Bauwerke temporär errichtet werden:

Betriebsnotwendige Gebäude und Anlagen auf eine Dauer von maximal 3 Jahren. Mit Nachweis der betrieblichen Notwendigkeit ist eine Verlängerung von weiteren 3 Jahren möglich.

Marktgemeinde Wolfurt

Bebauungsplan Hohe Brücke

Verordnung gem. § 28 RPg

Plangrundlage: Digitale Katastermappe (DKM) - Stand 19.04.2023 Verwendete Software: ArchiCAD 24

Zur allgemeinen Einsicht auflegen gem. § 29 Abs. 1 RPg Beschluss der Gemeindeverwaltung gem. § 29 Abs. 3 RPg

Vom:
Bis:



Die graphische Darstellung entspricht der Planzeichnungverordnung LGBI. Nr. 24/2023 mP.

Maßstab: 1:1000 Plan Nr.: wol_02-2023_Hohe Brücke Aternzahl: 031-2/1/2023 Datum: 04.04.2024

Legende:

Erstlichmachung

gem. § 28 Abs. 4 RPg:

- Gemeindegrenze
- Straßenlinie
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Geplante Grundstücksgrenzen
- bestehende Bauwerke
- Hochspannungslinien / Stützen und Trasse
- Bestehende Bäume / Gruppen
- Geplante Bäume / Gruppen

Festlegungen

gem. § 28 Abs. 3 RPg:

- Traufhöhe mindestens TH min.
- Traufhöhe maximal TH max.
- höchstzulässige Firsthöhe FH max.
- Höhenbezugspunkt m.Ü.A. EGH = 400,00 m
- GA Gemeinschaftsanlagen
- P Parkplätze / Einstell- und Abstellplätze

Festlegungen

gem. § 28 Abs. 3 RPg:

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Abgrenzung Bereiche baulicher Nutzung
- Baugrenze
- Baulinie
- abzutragende Gebäude
- Erhaltungspflichtige Bäume
- Erhaltungspflichtige Baumgruppen
- Platz ohne Einfriedungen
- Geplante Grünflächen

Bereiche baulicher Nutzung

gem. § 28 Abs. 3 RPg:

- 1 TH min. 15,00 m TH max. 22,00 m FH max. 24,00 m
- 2 TH min. 15,00 m TH max. 27,50 m FH max. 29,50 m
- 3 TH min. 27,50 m TH max. 41,00 m FH max. 43,00 m
- 4 TH min. 15,00 m TH max. 27,50 m FH max. 36,00 m
- 5 TH min. 15,00 m TH max. 35,00 m FH max. 41,00 m
- 6 TH min. 10,00 m TH max. 16,00 m FH max. 18,00 m
- 7 TH min. 10,00 m TH max. 14,00 m FH max. 16,00 m
- 8 TH max. 6,00 m FH max. 8,00 m
- 9 Testschleife FH max. 20,00 m



