

  
**nenzing**  
MARKTGEMEINDE

## **TEILBEBAUUNGSPLAN BB GALINA**

**gemäß Gemeindevertretungsbeschluss vom 13. Oktober 2015**



  
 MARKTGEMEINDE  
**TEILBEBAUUNGSPLAN BB GALINA**  
 Gemäß Gemeindevertretungsbeschluss vom 13. Oktober 2015

Inhalt

**Verordnung der Marktgemeinde Nenzing**

TEILBEBAUUNGSPLAN BB GALINA	<b>2</b>
§ 1 Geltungsbereich	2
§ 2 Bebauungsbestimmungen Höhe der Bauwerke Baugrenze Dacheindeckung, Dachbegrünung Besondere Anlagen am und auf dem Gebäude und im Gewerbegebiet	2
§ 3 Bodenversiegelung - Grünflächen, Bepflanzung, Einfriedung Begrenzung der Bodenversiegelung - Grünflächen Bepflanzungen Einfriedungen	3
<b>Plan:</b> TEILBEBAUUNGSPLAN BB GALINA Plan Nr. TBPL N-2015 09/1 vom 16.09.2015	4
<b>Bericht Erläuterung</b>	<b>5</b>
A Planungsgebiet	5
B Bestand Bauhöhe Bauhöhenbeschränkung, Orts- und Landschaftsbild	5
C Planungsgrundsätze	8
D Die Baugebiete – Ziele, Umsetzung	9
E Ausnahmen	10

Bearbeitung

 RAUMPLANUNG DI GEORG RAUCH

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

16.9.2015

## § 1 Geltungsbereich

Der Teilbebauungsplan gilt für die im Plan Nr. TBPL N-2015 09/1 vom 16.09.2015 schwarz umrandeten Bauflächen Betriebsgebiete

Kategorie I und Kategorie II zwischen Galinastraße und Bahntrasse in der Parzelle Heimat, Gemeindegebiet Nenzing, gemäß rechtsgültigem Flächenwidmungsplan.

Plangrundlage ist der rechtsgültige Flächenwidmungsplan.

Die Lage und Begrenzung der jeweiligen Baugebiete siehe im

Plan „**Marktgemeinde Nenzing, TEILBEBAUUNGSPLAN BB Galina, Plan Nr. TBPL N-2015 09/1 vom 16.09.2015**“

## § 2 Bebauungsbestimmungen

### (1) Höhe der Bauwerke

In diesem Teilbebauungsplan werden Bebauungsbestimmungen unter Berücksichtigung der im Plan Nr. TBPL N-2015 09/1 dargestellten Bebauungsgebiete festgelegt.

**Festgelegt wird die max. Bauhöhen (max. BH) in Meter über Adria** gemäß Plan Nr. TBPL N-2015 09/1 vom 16.9.2015.

Maßgeblich für das jeweilige Baugebiet ist die höchste Bauhöhe über Adria an den Außenwänden (höchster schattenwerfender Punkt gemäß Baugesetz §5 Abs.3).

Für untergeordnete Bauteile wie Kamine, Lüftungsanlagen etc. gelten die Festlegungen der max. Bauhöhe über der Adria nicht.

Bei gegliederten Baukörpern erfolgt die Berechnung auf Basis des höchsten Gebäudepunktes des höhenmäßig abgesetzten Baukörpers. Als Außenwand gilt VlbG. Baugesetz § 5 Abs. 3.

Die Baugebiete, für die max. Bauhöhen über Adria festgelegt werden, sind im beiliegenden

Plan „**TEILBEBAUUNGSPLAN BB Galina, Plan Nr. TBPL N-2015 09/1**“ vom **16.09.2015**, als Bestandteil dieser Verordnung, dargestellt.

### (2) Baugrenze

Zur Schaffung baulicher Raumkanten, im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes und der Erhaltung des bestehenden Grüngürtels werden entlang der Bahntrassen und teilweise entlang der Galinastraße Baugrenzen festgelegt. Die Lage der Baugrenzen siehe Plan Nr. TBPL N-2015 09/1 vom 16.9.2015.

Baugrenze ist die Linie, vor der die Außenwände eines Gebäudes nicht errichtet werden dürfen (§ 2, Abs. 1, b, VlbG. Baugesetz).

### **(3) Dacheindeckung - Dachbegrünung**

**Mindestens 60% der Dachfläche von Flachdächern größer gleich 500m<sup>2</sup> sind dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen** (extensive oder intensive Dachbegrünung). Für Dächer, auf denen überwiegend Solar- und/oder Photovoltaikanlagen aufgestellt werden, gelten diese Dachbegrünungsmaßnahmen nicht.

### **(4) Besondere Anlagen am und auf Gebäuden und im Betriebsgebiet**

Werbeanlagen über Dach und auf Dachflächen sind nicht zulässig.  
Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächer müssen mindestens 2m von allen Außenwänden abgerückt situiert werden.

## **§ 3 Bodenversiegelung - Grünflächen, Bepflanzung, Einfriedung**

### **(1) Begrenzung der Bodenversiegelung - Grünflächen**

Der Anteil der nicht versiegelten Baufläche muss mindestens 25% der nicht überbauten Baufläche betragen.

Bei mehr als 500m<sup>2</sup> begrünter Dachflächen muss dieser Anteil der nicht versiegelten Baufläche mindestens 15% der nicht überbauten Baufläche betragen.

Durchlässige Flächenbefestigungen sind z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster. Diese durchlässigen Flächenbefestigungen sollten vor allem für PKW Abstellflächen und für wenig genutzte Wege bzw. Lagerflächen angewendet werden. Versiegelte Flächen sind z.B. Asphalt, Beton, Pflastersteine.

### **(2) Bepflanzungen**

Im Sinne der optimalen Eingliederung des Betriebsgebietes (Sichtschutz) und im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes und der örtlichen Raumplanung sind gemäß Bebauungsplan:

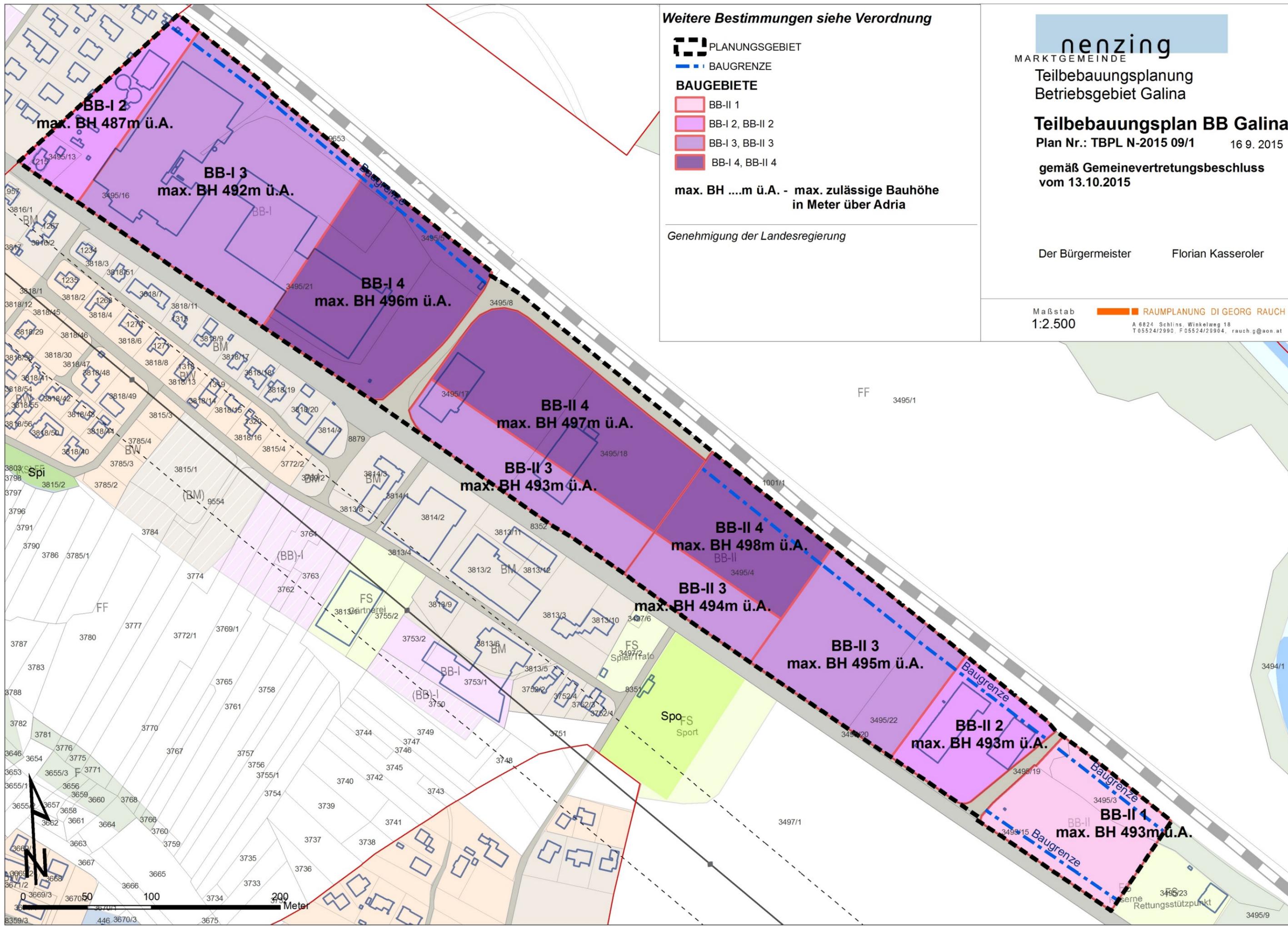
- Sichtschutzpflanzungen bzw. alleehafte Bepflanzungen mit hochstämmigen Laubbäumen entlang der Galinastraße L190 vorzunehmen. Die Pflanzung, Pflege und Erneuerung übernimmt der jeweilige Grundbesitzer.
- Pflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Grüngürtel) zur Abgrenzung des Betriebsgebietes entlang der Bahntrasse vorzunehmen. Die Pflanzung, Pflege und Erneuerung übernimmt der jeweilige Grundbesitzer. Im Nahbereich der Bahntrasse sind Bepflanzungs- und Pflegemaßnahmen mit der ÖBB abzustimmen.

Bei Baumpflanzungen sind Obst- oder Laubbäume der autochthonen (heimischen) Flora zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelbäumen ist im gewidmeten Gebiet nicht erlaubt. Als Hecken dürfen nur heimische (autochthone) Sträucher verwendet werden.

### **(3) Einfriedungen**

Für Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,25m über dem Nachbargrundstück sind die Abstandsflächen gemäß §§ 5 und 6 des Baugesetzes nicht einzuhalten. An der Grundstücksgrenze sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,25m über dem Nachbargrundstück zulässig.

\* \* \* \* \*



Weitere Bestimmungen siehe Verordnung

PLANUNGSGEBIET

BAUGRENZE

**BAUGEBIETE**

BB-II 1

BB-I 2, BB-II 2

BB-I 3, BB-II 3

BB-I 4, BB-II 4

max. BH ....m ü.A. - max. zulässige Bauhöhe  
in Meter über Adria

Genehmigung der Landesregierung

**nenzing**  
MARKTGEMEINDE

Teilbebauungsplanung  
Betriebsgebiet Galina

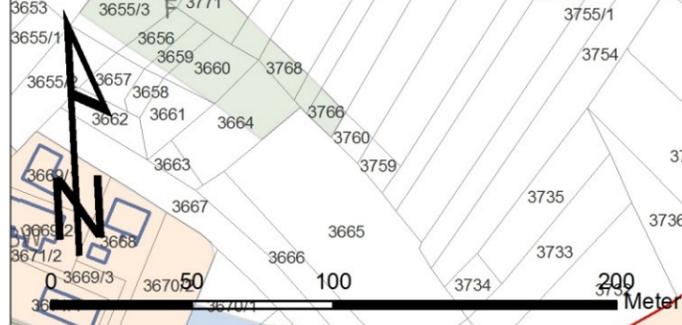
**Teilbebauungsplan BB Galina**  
Plan Nr.: TBPL N-2015 09/1 16.9.2015

gemäß Gemeindevertretungsbeschluss  
vom 13.10.2015

Der Bürgermeister Florian Kasseroler

Maßstab 1:2.500

RAUMPLANUNG DI GEORG RAUCH  
A 6824 Schlinz, Winkelweg 18  
T 05524/2990, F 05524/29904, rauch.g@aon.at



**A. Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet umfasst die Bauflächen Betriebsgebiete Kategorie I und Kategorie II zwischen Galinastraße L190 und Bahnterrasse in der Parzelle Heimat, Gemeindegebiet Nenzing, gemäß rechtsgültigem Flächenwidmungsplan. Dieses Planungsgebiet grenzt nordwestlich an die Gemeindegrenze Frastanz.

**B Bestand**

**B1 Bauhöhen**

Die bestehenden Gebäudehöhen betragen

im nordwestlichen Bereich (11er) zwischen 5 und 19m. Das Hochregallager mit 19m ist das höchste Gebäude im Planungsgebiet.

im mittleren Bereich (11er, Lamag) 6 bis 9m über dem bestehenden Gelände

im südöstlichen Bereich (Kiwa) 6-7m über dem bestehenden Gelände.

Die OK Plattform Hubschrauberlandplatz liegt 7m über dem bestehenden Gelände (495,00m ü.A.).

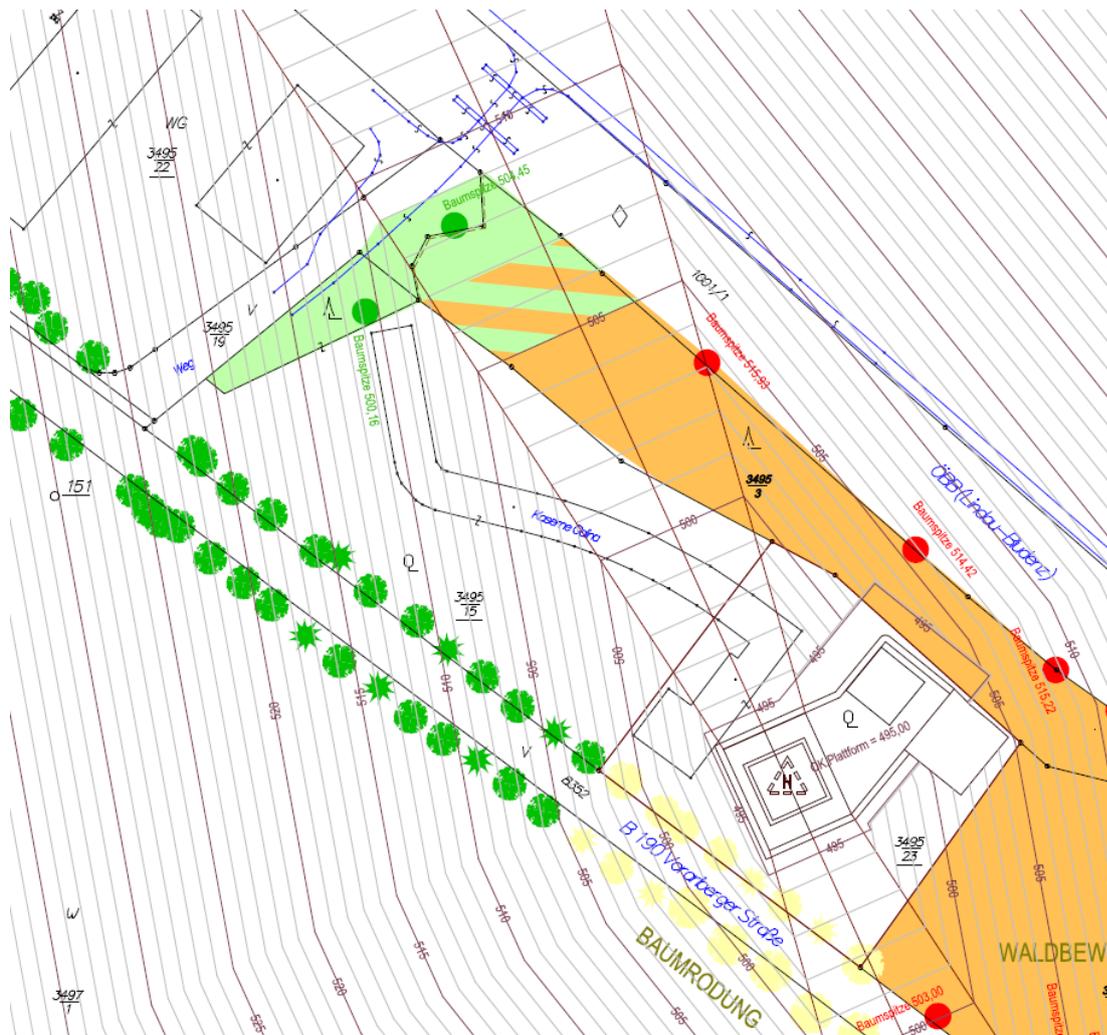


*Das Betriebsgelände im Planungsgebiet sowie der Hubschrauberanger*

## B2 Bauhöhenbeschränkung – Hubschrauberlandeplatz (Anger)

Der bestehende Hubschrauberlandeplatz mit dem Anger grenzt im Südosten direkt an das Planungsgebiet. Auf Grund dieser bestehenden Betriebsanlage besteht eine Bauhöhenbeschränkung für das südöstliche Betriebsgebiet (ehemaliges Kasernenareal).

Nachfolgende Abbildung zeigt die genaue Lage und das Maß der Bauhöhenbeschränkung für diesen Hubschrauberlandeplatz. Diese Bauhöhenbeschränkung ist bei der Höhenentwicklung (Festlegung der max. Bauhöhen) zu berücksichtigen.



Bauhöhen- und Baubeschränkungsbereich Hubschrauberlandeplatz Galina

## B3 Orts- und Landschaftsbild

Das Betriebsgebiet Galina wird landschaftsbildlich bestimmt durch die bestehenden hohen Industriebauten im nordwestlichen Bereich. Landschafts- und ortsbildlich auffallend und dominant ist das bestehende Hochregallager mit 19m Höhe im nordwestlichen Planungsbereich. Das breite Spektrum an unterschiedlichen Industriebauten mit den diversen An- und Umbauten und unterschiedlichen Bauhöhen bestimmen den uneinheitlichen Charakter dieses Betriebsgebietes.

Die wesentlichen Aufgaben des Bebauungsplanes liegen in der qualitativen Aufwertung dieses Betriebsgebietes in Hinblick auf die architektonische Qualität und die Höhen- und Bauvolums-entwicklung im Sinne des schonenden Umgangs mit Betriebsbauland und dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.



*Die bestehenden Industriebauten in der Umgebung*

## C Planungsgrundsätze

Der Bebauungsplan versteht sich als weiteres Instrument, das die Bauentwicklung in seiner städtebaulichen und funktionalen Bedeutung sowie auf Grund Orts- und landschaftsbildlicher Überlegungen und allgemeiner raumplanerischer Zielsetzungen fördert und stärkt. Dabei wird auch die bestehende umgebende Baustruktur mit berücksichtigt.

### Die allgemeinen Planungsgrundsätze und Zielsetzungen:

- Erhaltung und Stärkung eines attraktiven Betriebsgebietscharakters -  
Bebauung unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes.  
Dieses Betriebsgebiet mit größeren Bauvolumen als attraktives Industriegebiet unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung, angrenzenden Bebauung und Grünstrukturen städtebaulich weiterentwickeln.  
Festlegung von grüngestalterischen Maßnahmen (Erhaltung eines Grüngürtels entlang der Bahnterrasse und Bepflanzungsvorgaben entlang der Galinastraße) auf Grundlage landschaftsplanerischer Überlegungen.
- Angepasste Höhenentwicklung unter Berücksichtigung des Bestandes, der Nutzungsbeschränkungen sowie der Erhaltung und Stärkung der angrenzenden Siedlungsqualität.  
Beabsichtigt ist eine gestaffelte Höhenentwicklung unter Berücksichtigung des Bestandes, städtebaulicher und raumplanerischer Überlegungen (siehe nachfolgende Darstellung).  
→ Festlegung der max. Bauhöhen



Planungsgrundsatz – die generelle Höhenentwicklung

- Sparsamer Umgang mit dem Baugrund; Sicherstellung einer zweckmäßigen und bodensparenden Bebauung  
keine Festlegungen von Bauvolumen und Baunutzung
- Vermeidung von großflächigen dicht versiegelten Lager-, Manipulations- und Parkplatzflächen sowie Förderung von begrünten Flachdächern im Sinne verbesserter Ökologie und Attraktivität des Betriebsgebietes.  
Dachbegrünungen tragen zur Verbesserung des Raumklimas, des Wasserhaushaltes, des Stadtklimas und zum Schutz des Landschaftsbildes bei. Weiters können mit Dachbegrünungen neue Lebensräume für seltene Tier- und Pflanzenarten geschaffen werden.

Begrenzung der Bodenversiegelung - Hauptanforderung ist die Erhaltung und Sicherung eines grundstücksbezogenen Mindestanteils unversiegelter, möglichst vegetationsbestandener Flächen. Nicht versiegelte Flächen tragen dazu bei den örtlichen Wasser- und Naturhaushalt zu verbessern und das Gesamtbild des Industriegebietes zu verschönern - ein nachhaltiger Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen.

## D Die Baugebiete – Ziele, Umsetzung

Das Planungsgebiet wird in 4 Baugebiete mit gestaffelter Höhenstruktur gegliedert:

**BB II 1** Baugebiet südöstlich mit niederen max. Bauhöhen unter Berücksichtigung der bestehenden Bauhöhenbeschränkung (Hubschrauberlandeplatz) und Siedlungsrandlage.

→ Richtwert max. Bauhöhe 8m über dem bestehenden Gelände im Bereich Landesstraße L90. Auf Grund der unterschiedlichen Geländebeziehungen sind vor allem im Bereich der Bahntrasse Bauhöhen über 8m möglich; maßgebliche Bauhöhenbestimmung ist die max. Bauhöhe (max. BH) in Meter über Adria - siehe Verordnung § 2 (1).

**BB II 2** Baugebiet im nordwestlichen und südöstlichen Bereich (an BB-II 1 angrenzend) mit mittleren max. Bauhöhen unter Berücksichtigung des Bestandes und der Umgebungsstruktur (Wohnbebauung an der Gemeindegrenze) sowie landschaftsbildliche Überlegungen

→ Richtwert max. Bauhöhe 12m über dem bestehenden Gelände; maßgebliche Bauhöhenbestimmung ist die max. Bauhöhe (max. BH) in Meter über Adria - siehe Verordnung § 2 (1).

**BB II 3** Baugebiet im mittleren Planungsbereich mit höheren Bauhöhen im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden. Einschränkung der Bauhöhe entlang der Galinastraße unter Berücksichtigung ortsbildlicher Überlegungen mit grüngestalterischen Bepflanzungsmaßnahmen.

→ Richtwert max. Bauhöhe 16m über dem bestehenden Gelände; keine sehr hohen Gebäude im Nahbereich der Galinastraße (Höhenstaffelung zur Bahntrasse), maßgebliche Bauhöhenbestimmung ist die max. Bauhöhe (max. BH) in Meter über Adria - siehe Verordnung § 2 (1).

**BB II 4** Baugebiet im mittleren Planungsbereich mit den höchsten Bauhöhen entlang der Bahn und unter Berücksichtigung bestehender Gebäude im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und allgemeiner raumplanerischer Überlegungen. Aus landschaftsbildlichen Überlegungen Sicherung eines bepflanzten Grüngürtels vorwiegend entlang der Bahn sowie grüngestalterische Maßnahmen entlang der Galinastraße L190.

→ Richtwert max. Bauhöhe 20m über dem bestehenden Gelände; maßgeblich Bauhöhenbestimmung ist die max. Bauhöhe (max. BH) in Meter über Adria - siehe Verordnung § 2 (1).

Die Lage und Abgrenzung der einzelnen Baugebiete mit den detaillierten Höhenfestlegungen siehe Plan Nr. TBPL N-2015 09/1 vom 16.9.2015 der Verordnung TEILBEBAUUNGSPLAN BB Galina, Marktgemeinde Nenzing.

## **E     Ausnahmen**

Alle Ausnahmebewilligungen sind vom Gemeindevorstand oder gemäß §35 Abs.3 Raumplanungsgesetz der Gemeindevertretung zu beschließen.

Vor Erteilung von Ausnahmebewilligungen hat der Gemeindevorstand die Gemeindevertretung, den Bauausschuss und/oder einen Sachverständigen für Fragen der Raumplanung bzw. Baugestaltung zu hören. Das bedeutet, dass bei zu beschließenden Ausnahmen des Gemeindevorstandes gemäß RPG, immer die Gemeindevertretung zu hören ist.