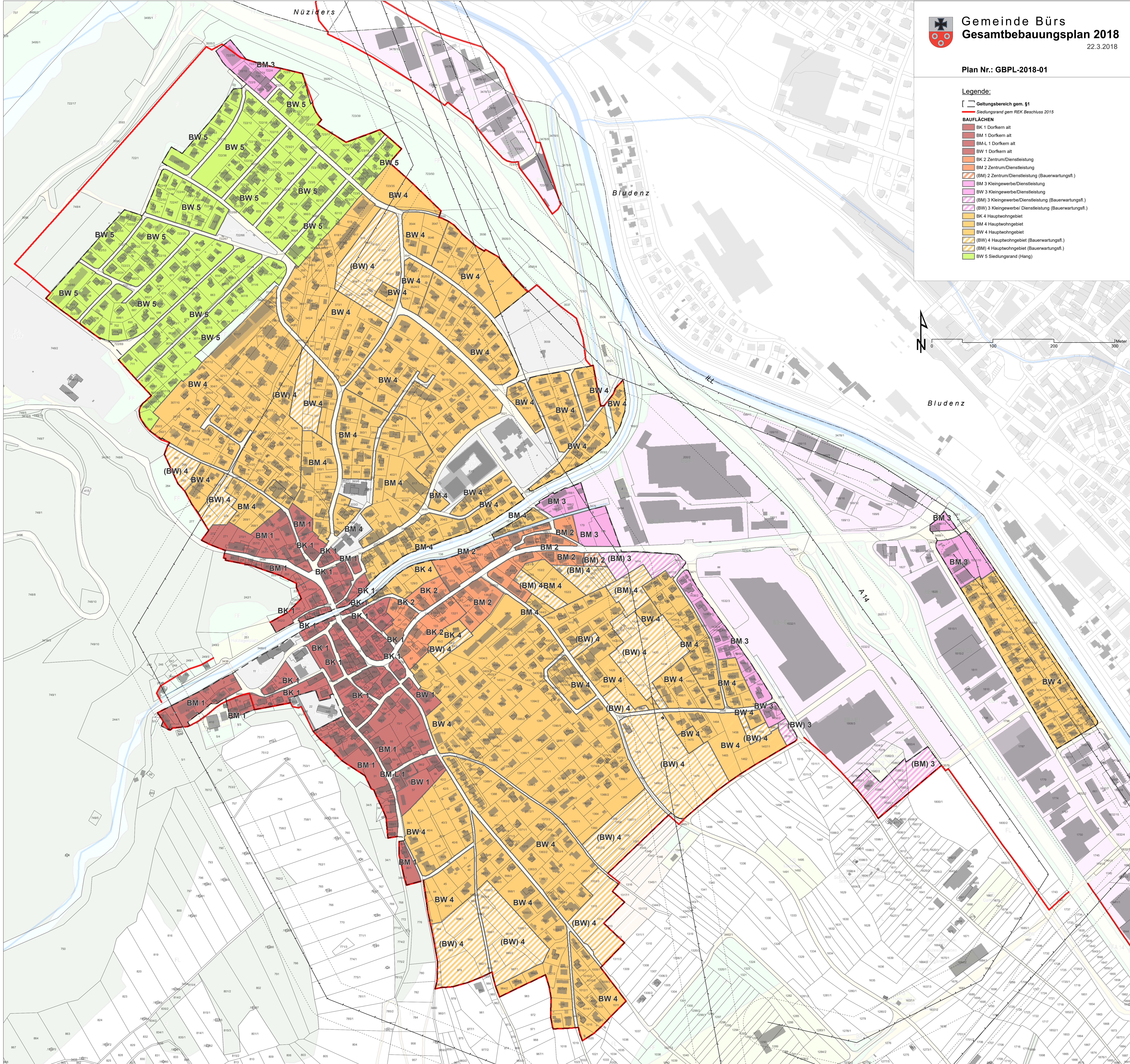




# Gemeinde Bürs Gesamtbebauungsplan 2018

22.3.2018

Plan Nr.: GBPL-2018-01

## Verordnung der Gemeindevertretung der Gemeinde Bürs über die Erlassung des Gesamtbebauungsplanes 2018

Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Bürs vom 22.03.2018 TOP 3 wird gemäß § 28 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 39/1996, in der Fassung LGBl.Nr. 28/2011, verordnet:

### § 1 Geltungsbereich

Der Gesamtbebauungsplan 2018 gilt für die im Plan Nr. GBPL-2018-01 schwarz strichlierten umrandeten Bauflächen mit Ausnahme der Betriebsgebiete und Vorbehaltsflächen.

### § 2 Bebauungsbestimmungen für die Bauflächen

#### (1) Bestehende Oberfläche des Geländes

Für die Berechnung der unterirdischen und oberirdischen Geschosse, der Höchstgeschosshöhe, der Mindestgeschosshöhe, Gesamtgeschosshöhe, Baunutzungszahl und max. Gebäudehöhe ist in Abänderung zur Begriffsbestimmung lt. Baubemessungsverordnung (BBV) die bestehende Oberfläche des Geländes maßgebend.

#### (2) Maximale Baunutzungszahl (max. BNZ)

Die max. BNZ wird in den Bauflächen BW3 und BM3 unter Berücksichtigung der Geschosflächenanwendung differenziert. Festgelegt wird in allen Bauflächen die max. BNZ für:

- Gebäude mit einer Gesamtgeschosshöhe für Wohnzwecke größer 75 % und
- Gebäude mit einer Gesamtgeschosshöhe für Wohnzwecke kleiner / gleich 75 % (der Gewerbe- bzw. Dienstleistungsanteil der Gesamtgeschosshöhe ist größer / gleich 25%).

Die max. zulässige Baunutzungszahl in den einzelnen Bauflächen siehe in der Tabelle (Bebauungsbestimmungen in den Bauflächen).

#### (3) Höchstgeschosshöhe (HGZ)

Die Höchstgeschosshöhe wird in den einzelnen Bauflächen festgelegt für:

- Dächer mit einer Dachneigung größer gleich 20°,
- Dächer mit einer Dachneigung kleiner 20° (Flachdächer und flach geneigte Dächer).

Die zulässige Höchstgeschosshöhe in den einzelnen Bauflächen siehe in der Tabelle (Bebauungsbestimmungen in den Bauflächen).

#### (4) Mindestgeschosshöhe

Für die Bauflächen BK1, BM1, BM1-L1, BW1, BK2, BM2 und BW2 beträgt die Mindestgeschosshöhe für die Hauptbaukörper 2 Geschosse. Die Mindestgeschosshöhe gilt nicht für Nebengebäude gemäß § 2 Abs. 11.

#### (5) Mittlere maximale Traufenhöhe und mittlere max. Gebäudehöhe beim Flachdach von der bestehenden Oberfläche des Geländes in Meter

Festgelegt wird die mittlere max. Traufenhöhe und Gebäudehöhe beim Flachdach auf Grundlage des Baugesetzes § 5 (Abstandsflächen) von der bestehenden Oberfläche des Geländes in Meter.

Die zulässige max. mittlere Traufenhöhe und max. mittlere Gebäudehöhe beim Flachdach siehe in der Tabelle (Bebauungsbestimmungen in den Bauflächen). Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung kleiner / gleich 5°.

Die mittlere Traufenhöhe bzw. die mittlere Gebäudehöhe beim Flachdach errechnet sich aus dem Durchschnitt der Traufenhöhen bzw. Gebäudehöhen an den 2 höchsten Gebäudeeckpunkten, gemessen in Meter an den Außenmauern, zwischen dem Fußpunkt von der bestehenden Oberfläche des Geländes (gemäß Baugesetz § 5 Abs. 4) und dem schattenerfendenden Punkt gemäß Baugesetz § 5 Abs. 3. Maßgeblich ist die höchste durchschnittliche Traufenhöhe bzw. Gebäudehöhe beim Flachdach.

Bei gegliederten Baukörpern (z.B. Terrassenwohnanlagen) erfolgt die Berechnung auf Basis der 2 höchsten Gebäudeeckpunkte jedes höhenmäßig abgesetzten Baukörpers.

Für Kamine, untergeordnete Anlagen und Bauteile über Dach mit einer Grundfläche bis max. 10 % der Dachfläche gelten diese max. Bauhöhenbestimmungen nicht.

#### (6) Dachform

Im Interesse der Erhaltung des Ortsbildes und Ensembles sind in den Bauflächen BK1, BM1, BM1-L1, BW1, BK2, BM2 und BW2 für den Hauptbaukörper nur Satteldächer mit einer Dachneigung größer gleich 20° zulässig. In diesen Baugeländen sind für untergeordnete Bauwerke auch andere Dachformen zulässig, wenn sich das untergeordnete Bauwerk gemäß VlbG, Baugesetz § 17 in die Umgebung einfügt.

Tonnendächer sind in allen Bauflächen nicht zulässig.

#### (7) Maximale Gesamtgeschosshöhe pro Gebäude

Die max. zulässige Gesamtgeschosshöhe wird nach der Art der Bebauung festgelegt. Differenziert wird nach:

- offener Bebauung sowie
- halboffener und geschlossener Bebauung.

Die zulässige maximale Gesamtgeschosshöhe pro Gebäude in den einzelnen Bauflächen siehe in der Tabelle (Bebauungsbestimmungen in den Bauflächen). Die Berechnung der Geschosshöhen erfolgt gemäß Baubemessungsverordnung LGBl.Nr. 51/2016. Berechnungsgrundlage ist die bestehende Oberfläche des Geländes gem. § 2 Abs. 1.

#### (8) Zahl der erforderlichen Stellplätze

Bei Gebäuden und Wohnanlagen mit einer Gesamtgeschosshöhe größer 600 m<sup>2</sup> und Wohnanlagen mit mehr als 9 Wohnungen pro Baugrundstück sind alle erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung in unterirdischen, oberirdischen Garagen oder überdachten Stellplätzen (Carports) zu errichten.

#### (9) Untergeordnete Anlagen und Bauteile über Dach

**max. Höhe, Größe und Lage**

Technische Gebäudeanlagen, Kleingeräte und Bauteile über dem Dach mit einer Grundfläche bis max. 10 % der Dachfläche sind untergeordnete Bauteile und Anlagen.

Die max. Höhe von untergeordneten Bauteilen und Anlagen über der Dachfläche darf max. 2,20 m betragen. Der Dachbestand wird im Bereich der Anlagen / Bauteile rechtwinklig zur Dachfläche bis zur Oberkante der Anlage gemessen. Bei geeigneten Dächern größer 10° dürfen untergeordnete Anlagen und Bauteile über Dach, ausgenommen Kamine, nicht über den Dachfirst errichtet werden.

Untergeordnete Anlagen und Bauteile über Dach, ausgenommen Kamine und Lüfterfahrten, müssen mindestens das Zweifache der Höhe über der Dachfläche von allen Außenwänden abgerückt situiert werden.

#### (10) Dachaufbauten bei geneigten Dächern größer 10°

Dachaufbauten bei geneigten Dächern größer 10° wie z.B. Gaupen sind nur dann zulässig, wenn ihre Länge insgesamt nicht mehr als 50 % der ihnen zugeordneten Gebäudesichtseite beträgt.

#### (11) Äußere Gestalt der Bauwerke – Fassadengestaltung

Die Fassaden und untergeordneten Bauteile über Dach sind hinsichtlich Materialwahl und Farbe so zu gestalten, dass unter Bezugnahme auf die bauliche Umgebung ein harmonisches Siedlungsgefüge entsteht und dass sie sich in die Umgebung, in der sie optisch in Erscheinung treten, einfügen.

Bei Fassaden und untergeordneten Bauteilen über Dach gem. § 2 (9) nicht zulässig sind insbesondere:

- reflektierende Farben
- grelle Farben in blauen, violetten, roten, grünen, orangen und gelben Farben

Die Farbgebung ist zu bemerken und muss von der Behörde freigegeben werden.

#### (12) Äußere Gestalt der Bauwerke – Dachneigung und Dachbegrenzung

Die Dachneigung ist, mit Ausnahme von begrünten Dachflächen, in ziegelroten, braunen und grauen Farbtönen zu halten. Grelle Dachneigungen bzw. Farbtöne sind nicht zulässig.

Bei Neubauten sind mindestens 80 % der Dachfläche von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern (bis 5°) größer gleich 140 m<sup>2</sup> dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen (extensive oder intensive Dachbegrenzung). Flachdächer kleiner 140m<sup>2</sup> sind zu bepflanzen oder zu begrünen.

#### § 3 Bepflanzung

Bei Baumpflanzungen sollten Obst- oder Laubbäume der heimischen Flora verwendet werden. Die Pflanzung von Nadelbäumen ist im Geltungsbereich gem. § 1 nicht erlaubt. Als Hecken sollten heimische Sträucher verwendet werden.

Der äußere Rand der Bepflanzung muss bei Gemeinde- und öffentlichen Privatstraßen einen Mindestabstand von 0,3 m betragen und darf der Verkehrssicherheit und den öffentlichen Interessen nicht widersprechen.

Sträucher und Hecken entlang Gemeinde- und öffentlichen Privatstraßen müssen in einem Abstand von mindestens 1,0 m von der Grundstücksgrenze gepflanzt werden.

\*\*\*\*\*

Ziele, Begriffsbestimmungen, Erläuterungen und Empfehlungen  
siehe in den ERLÄUTERUNGEN  
zur Verordnung Gesamtbebauungsplan 2018, Gemeinde Bürs

## Tabelle zur Verordnung Gesamtbebauungsplan 2018 Bebauungsbestimmungen in den Bauflächen gemäß §2 Abs. (2) bis (5) und (7)

| Nr. Bez.                    | Bauflächen                                                                             | Höchstgeschosshöhe<br>HGZ <sup>1)</sup> |                               | Mindestgeschosshöhe    | mittlere max. TH + max. GH b. FD | max. BNZ <sup>1)</sup> gilt für BW + BM | max. BNZ <sup>1)</sup> gilt für BM u. BW1                | Max. Gesamtgeschosshöhe GGF <sup>1)</sup> | Hinweise zu sonstigen Bestimmungen                          |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|                             |                                                                                        | Dachneigung unter 20°                   | Dachneigung größer gleich 20° | für den Hauptbaukörper | vom bestehenden Gelände          | Wohnungsflächenanteil größer 75%        | MISCHNUTZUNG<br>Wohnungsflächenanteil kleiner gleich 75% | für offene Bebauung in m <sup>2</sup>     | für geschlossene und halb-offene Bebauung in m <sup>2</sup> |
| BK1<br>BM1<br>BM1-L1<br>BW1 | Zentrum – alter Dorfkern                                                               | Nicht zulässig                          | 3                             | 2                      | 7,5 m                            | 60                                      | 70                                                       | 800 m <sup>2</sup>                        | 200 m <sup>2</sup>                                          |
| BK2<br>BM2                  | Zentrum, Dienstleistung (Hauptstraße)                                                  | Nicht zulässig                          | 4                             | 2                      | 9,5 m                            | 65                                      | 75                                                       | 1000 m <sup>2</sup>                       | keine Bestimmung                                            |
| BM3<br>BW3                  | Baumischgebiet - Gewerbe, Dienstleistung / GGF<br>Gewerflächenanteil größer gleich 25% | 3                                       | 3                             | Keine Bestimmung       | 9,0 m                            | —                                       | 70                                                       | keine Bestimmung                          | keine Bestimmung                                            |
|                             | Baumischgebiet - Gewerbe, Dienstleistung / GGF für Wohnungsflächenanteil größer 75%    | 3                                       | 3                             | Keine Bestimmung       | 9,0 m                            | 60                                      | —                                                        | 600 m <sup>2</sup>                        | keine Bestimmung                                            |
| BK4<br>BM4<br>BW4           | Hauptwohngebiet um das Zentrum und in der Randlage                                     | 3                                       | 3                             | Keine Bestimmung       | 9,0 m                            | 60                                      | 60                                                       | 800 m <sup>2</sup>                        | 200 m <sup>2</sup>                                          |
| BW5                         | Wohngebiet in der Hang- und Randlage - Schesha                                         | 2 ohne UG                               | 2,5 ohne UG                   | Keine Bestimmung       | 8,5 m                            | 60                                      | nicht zulässig                                           | 600 m <sup>2</sup>                        | 200 m <sup>2</sup>                                          |

HGZ = Höchstgeschosshöhe  
UG = Unterirdisches Geschoss  
OG = Oberirdisches Geschoss  
DG = Dachgeschoss  
BNZ = Baunutzungszahl  
GGF = Gesamtgeschosshöhe  
MGZ = Mindestgeschosshöhe

max. TH = maximale Traufenhöhe  
max. GH b. FD = maximale Gebäudehöhe beim Flachdach

<sup>1)</sup> Bei der Berechnung der HGZ, MGZ, BNZ und GGF ist die bestehende Oberfläche des Geländes nach § 2 Abs. 1 maßgeblich.

Genehmigung der Landesregierung

## Gemeinde Bürs Gesamtbebauungsplan 2018

Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Bürs vom 22.3.2018 TOP 3 über die  
**Verordnung Gesamtbebauungsplan 2018**

Der Bürgermeister

Georg Bucher

22. März 2018; Plan Nr.: GBPL-2018-01

Quellen: BEV (DKM, Stand 07. 2017); VlbG, Energiezettel (Naturbestand);  
VOGIS Geobasisdaten © Land Nürtingen, Gemeinde Bürs, eigene Erhebungen

RAUMPLANUNG DI GEORG RAUCH  
Planung

Maßstab 1:2.000