



# Bebauungsplan 2015

2015 wurde der Bebauungsplan überarbeitet.

Die Erstellung des neuen Bebauungsplans orientierte sich an den folgenden Leitgedanken:

- So wenig wie möglich und so viel wie nötig reglementieren
- Maßvolle Verdichtung bei neuen Bauungen und Nachverdichtung im Bestand
- Erhaltung der Wohnqualität
- Stärkung der Zentrumsfunktion

Folgende Punkte werden u. a. im neuen BBP geregelt:

- Festlegung von Baunutzungszahlen in den verschiedenen Bereichen des Gemeindegebiets unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten.
- Festlegung von Höchst- und Mindestgeschosszahlen
- Zulässige Veränderung des Geländenniveaus
- Abstand von Einfriedungen zum Straßenraum
- Beschaffenheit von Einfriedungen

## LEGENDE

### Ersichtlichmachungen

- Gemeindegrenze
- Grundstücksgrenze

### Festlegungen

- Geltungsbereich
- Baugrenze

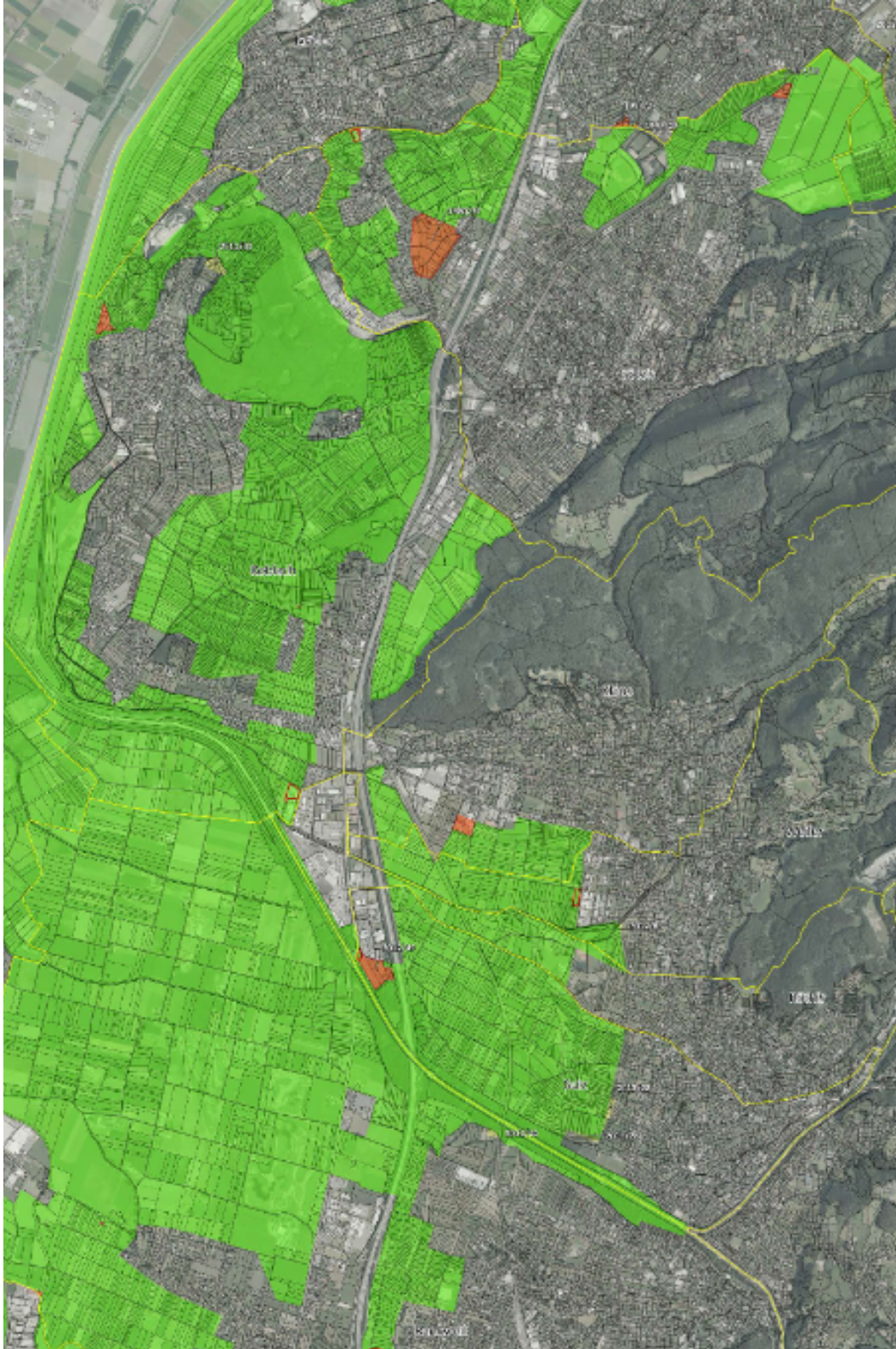
### Zonenabgrenzung

- Zone I - Zentraler Verdichtungsbereich (BNZ 75, HGZ 4, MGZ 2)
- Zone II - Zentrum (BNZ 70, HGZ 3, MGZ 2)
- Zone III - Wohngebiet Tal (BNZ 60, HGZ 3, MGZ 2)
- Zone IV - Wohngebiet Übergangsbereich (BNZ 50, HGZ 3)
- Zone V - Wohngebiet Hang (BNZ 45, HGZ 2+1UG)
- Vorbehaltsfläche



Röthis





# Landesgrünraumzone

Die Landesraumpläne über die Festlegung von überörtlichen Freiflächen in den Talsohlen wurden im Jahr 1977 für das Rheintal und den Walgau verordnet.


Mit der Grünzone werden Gebiete

- a) zur Erhaltung eines leistungsfähigen Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes,
- b) zur Erhaltung von Naherholungsgebieten sowie
- c) zur Erhaltung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Landwirtschaft festgelegt.

## Grünzone

 Bestand

 Erweiterung

 Herausnahme / Ausnahme

 Gemeindegrenzen

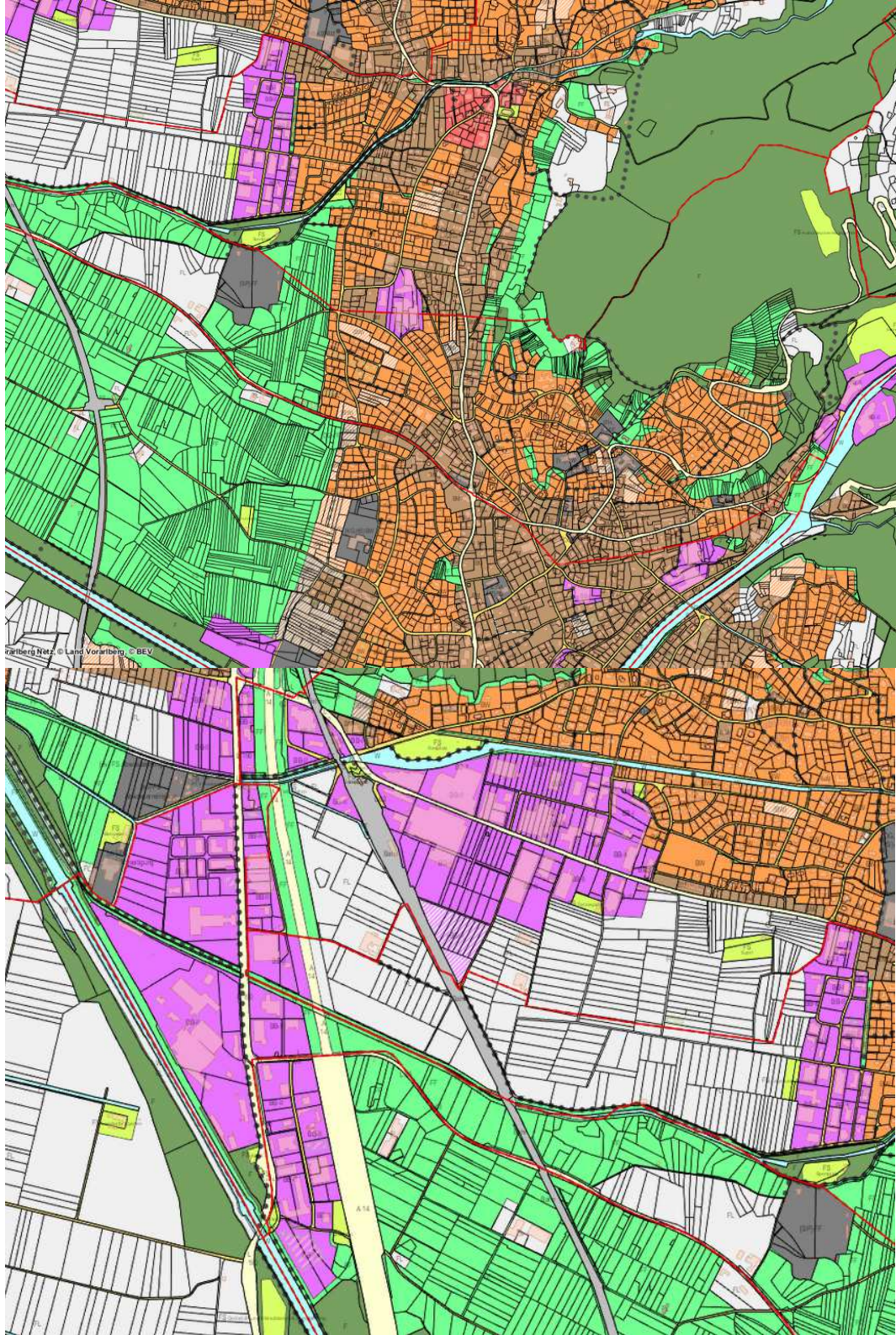
 Grundstücke

 Freifläche Sondergebiete (betriebsorientiert)



Röthis





# Flächenwidmungsplan

Der Flächenwidmungsplan ist ein Instrument der örtlichen Raumplanung und in den §§ 12 bis 27 Raumplanungsgesetz geregelt.

Die Gemeindevertretung verordnet den Flächenwidmungsplan unter Abwägung der Interessen im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde.

Der Flächenwidmungsplan widmet das gesamte Gemeindegebiet entsprechend den erforderlichen Zwecken.

Im Flächenwidmungsplan sind nur folgende Widmungskategorien zulässig:

- \_ Bauflächen,
- \_ Bauerwartungsflächen,
- \_ Freiflächen,
- \_ Verkehrsflächen und
- \_ Vorbehaltsflächen.



Röthis



# Legende zu Flächenwidmungsplan

## **BW: Baufläche Wohngebiet**

Gebiete, die für Wohngebäude bestimmt sind.

## **BM: Baufläche Mischgebiet**

Gebiete, in denen Wohngebäude und sonstige Gebäude und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören

## **(BW): Bauerwartungsfläche Wohngebiet**

## **(BM): Bauerwartungsfläche Mischgebiet**

Als Bauerwartungsflächen werden Flächen festgelegt, die sich für die Bebauung eignen und voraussichtlich nach ca. 15 Jahren nach dem Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes benötigt werden.

## **FF: Freifläche Freihaltegebiete**

Freiflächen, die im öffentlichen Interesse, insbesondere zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes oder wegen der natürlichen von einer Bebauung freizuhalten sind.

## **FL: Freifläche Landwirtschaftsgebiet**

Gebiete, in denen die Errichtung von Gebäuden und Anlagen zulässig ist, soweit dies für die bodenabhängige land- und forstwirtschaftliche Nutzung erforderlich ist.

## **Grau eingezeichnete Flächen sind Vorbehaltsflächen**

Vorbehaltsflächen nach § 20 Raumplanungsgesetz können in Bauflächen, Bauerwartungsflächen oder Freiflächen festgelegt werden. Sie dienen für Zwecke des Gemeinbedarfs. Z.B. Volksschule, Kindergarten, Friedhof usw.

## **BB-I: Baufläche Betriebsgebiete Kategorie I**

Gebiete, die für Betriebsanlagen bestimmt sind, die keine wesentlichen Störungen für die Umgebung des Betriebsgebiets verursachen.

## **BB-II: Baufläche Betriebsgebiete Kategorie II**

Gebiete, die vornehmlich für Betriebsanlagen, die im Betriebsgebiet Kategorie I nicht errichtet werden dürfen, bestimmt sind.



Röthis



