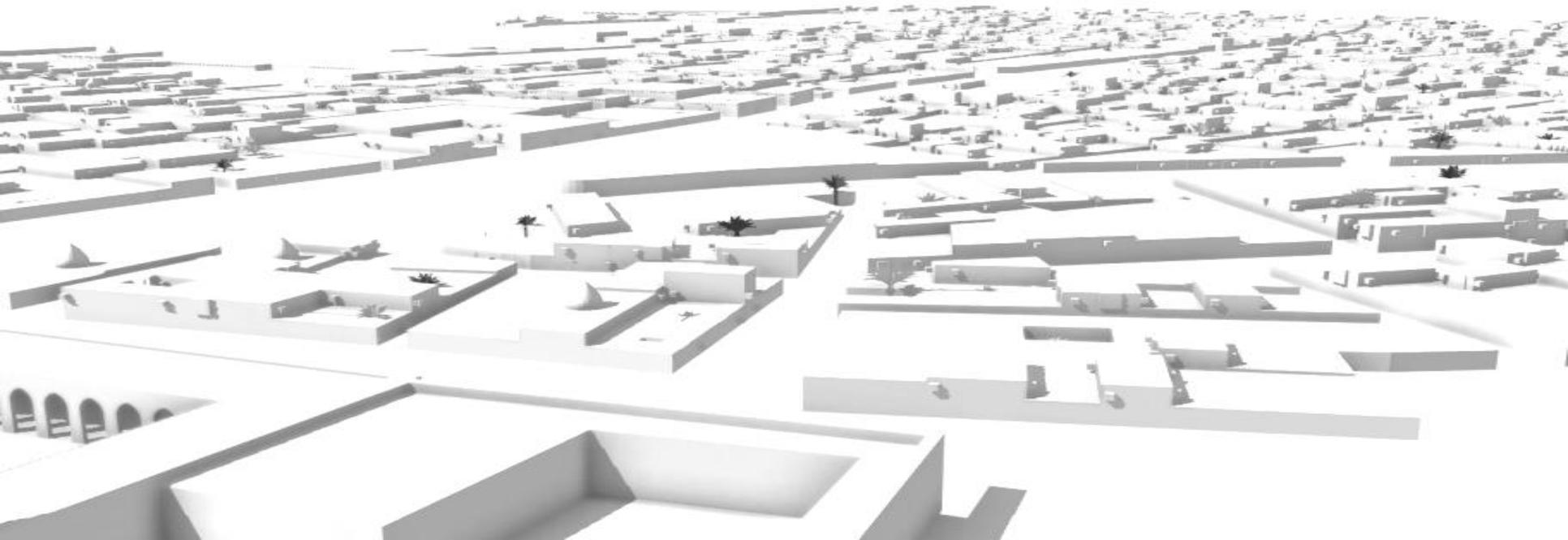




NÖ RAUMORDNUNG

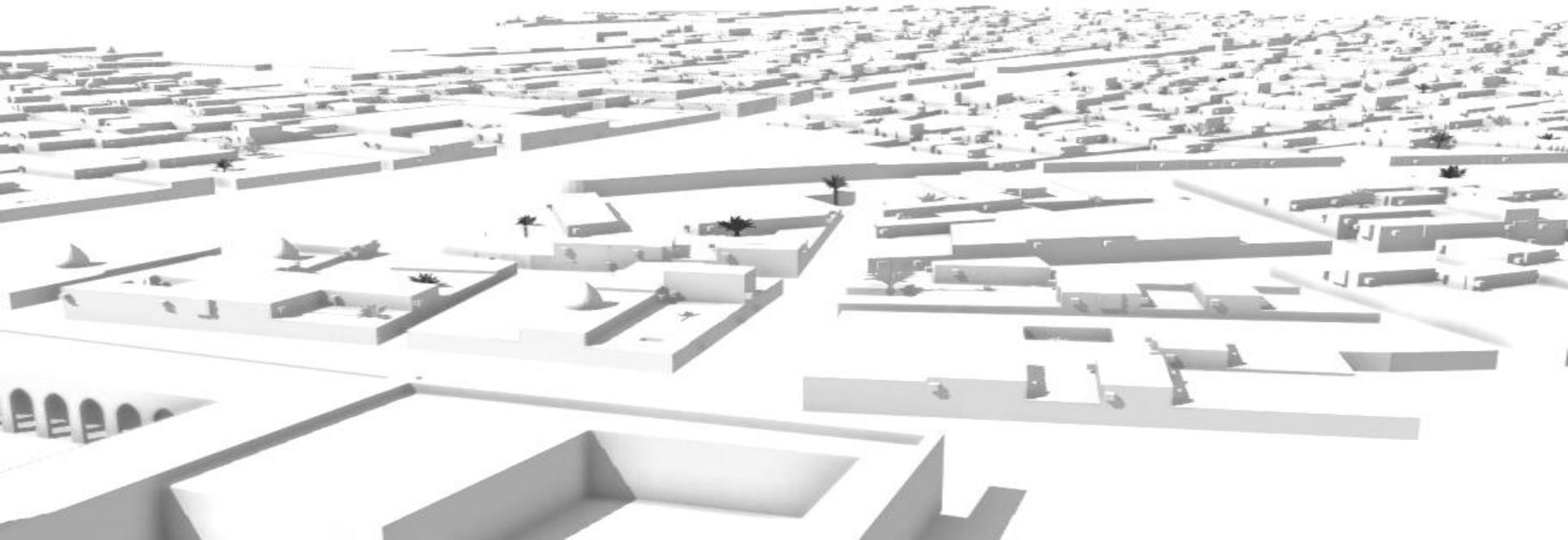
Was gibt es Neues?





Überblick

- NÖ ROG 2014 – Novelle 03/2017
- NÖ BO 2014 – Novelle 05/2017
- NÖ ROG 2014 bisher – Erfahrungswerte
- Planungstool Hangwasserkarte

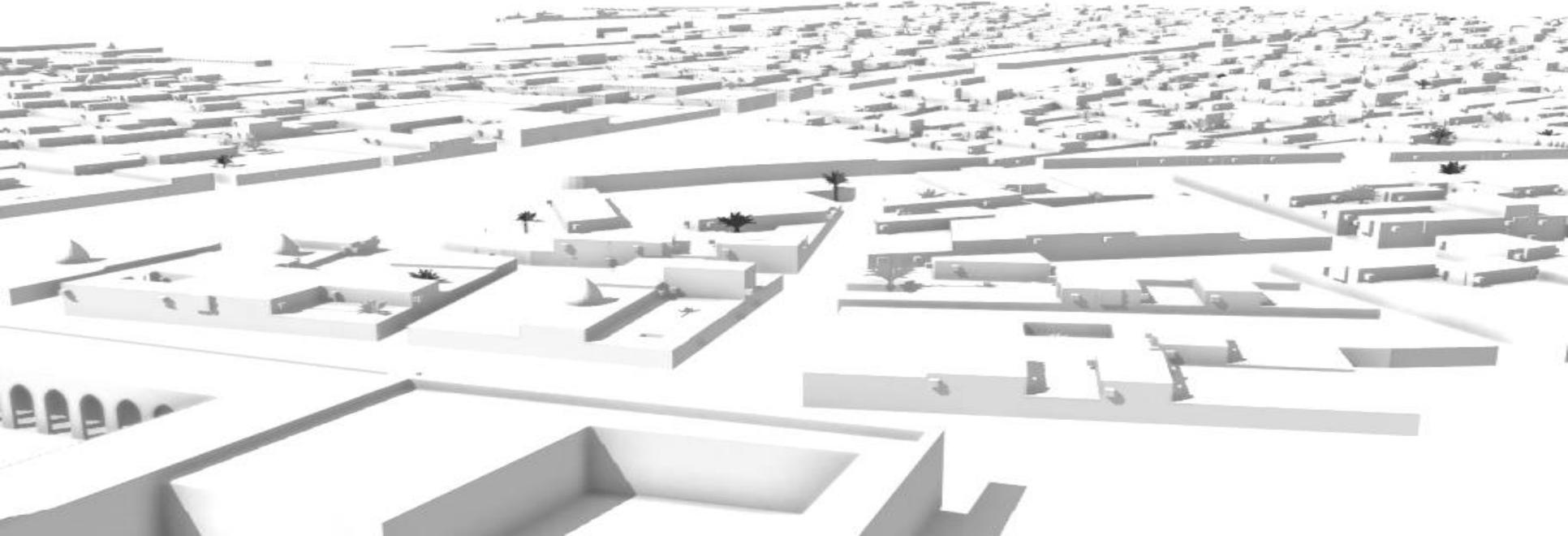




Raumordnungsgesetz 2014 – Novelle 03/2017

- Bauen im Industriegebiet
- Wohneinheiten im Kerngebiet (6/12/20 WE)
- Sanierung von Altlasten im BPL

⇒ Kleinere Novelle, aus aktuellem Anlass





Bauen im Industriegebiet (§16)

- Bisher: BI f. betr. Bauwerke, wegen ihrer Auswirkung, ... nicht in den anderen Widmungsarten zulässig sind
- Jetzt: - im BI **auch Betriebe des BB zulässig**, allerdings nur max. 2/3 der für Betriebe des BBs in Anspruch genommen werden
- Für vor 1.5.2017 gewidmete BI gilt das nicht





Wohneinheiten im Kerngebiet

- Max. 6/12/20 Wohneinheiten am Bauplatz des Kerngebietes – bei entsprechender Zusatzwidmung
- Ähnlich wie beim Wohngebiet mit 2/3 WE

⇒ Basierend auf Grundlagenerhebung

⇒ Schutz der Siedlungsstruktur d. Ortskerns

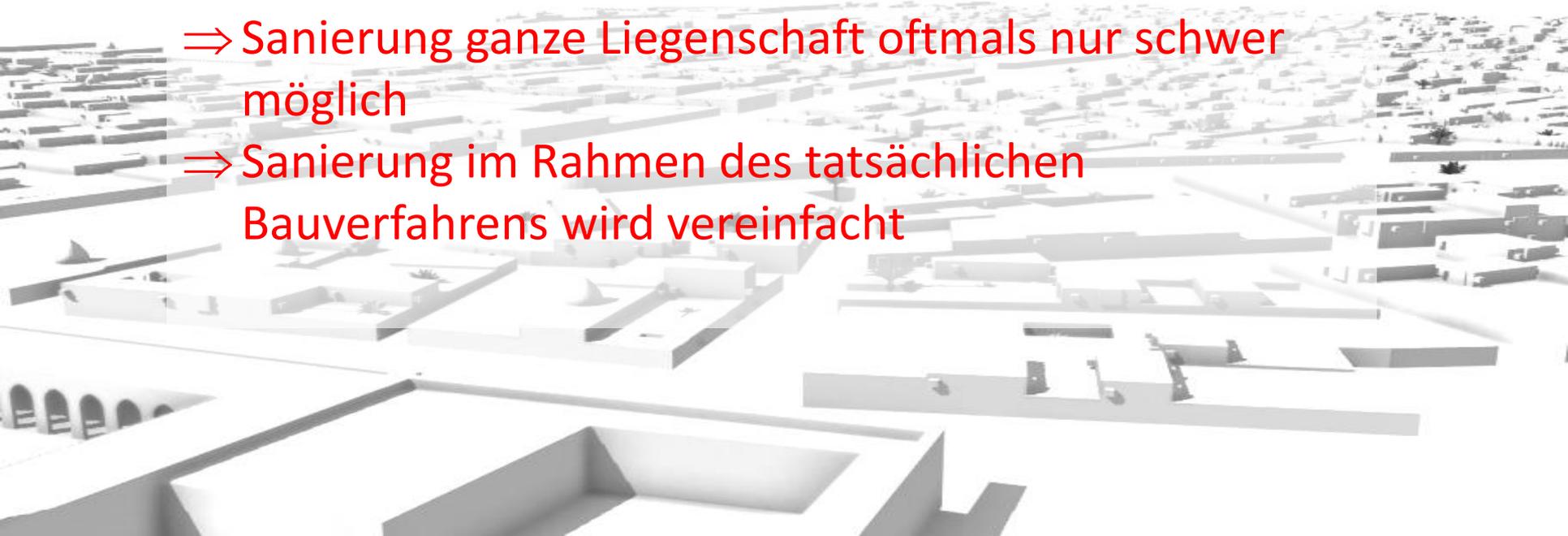


Sanierung von Altlasten im Bebauungsplan

- „Maßnahmen zur Sicherung von Altlasten oder Verdachtsflächen, welche sowohl vor, als auch im Zuge der späteren Bebauung des Grundstückes durchzuführen sind“

⇒ Sanierung ganze Liegenschaft oftmals nur schwer möglich

⇒ Sanierung im Rahmen des tatsächlichen Bauverfahrens wird vereinfacht





Bauordnung 2014 – Novelle 05/2017

- „Bezugsniveau“ (per BPL, od. VO)
- Begrenzung der Höhe von Bauwerken
- „Schutz des Ortsbildes“ (neuer §56)

⇒ Beschluss f. d. 18.05. geplant





Bezugsniveau in VO

- Neuer Begriff in §4
- Jenes Niveau f. d. Beurteilung der Gebäudehöhe
- Entweder bestehendes Niveau, oder BPL oder VO
- Diskrepanz zw. Bauklasse, tats. Niveau und Ausgangsniveau

⇒ Schafft in einigen Fällen Abhilfe, allerdings
⇒ Schaffung anlassbezogener VOs





Begrenzung der Höhe von Bauwerken

- In Teilbereichen sind Überschreitungen von 1m zulässig
- Über 6m vom Bezugsniveau darf gar kein Punkt des Gebäudes situiert sein (auch nicht der Giebel)

⇒ Gebäudehöhe immer wieder Gegenstand von Änderungen

⇒ Bedingt durch zumeist geltende Bk I, II werden Übertretungen lockerer gehandhabt



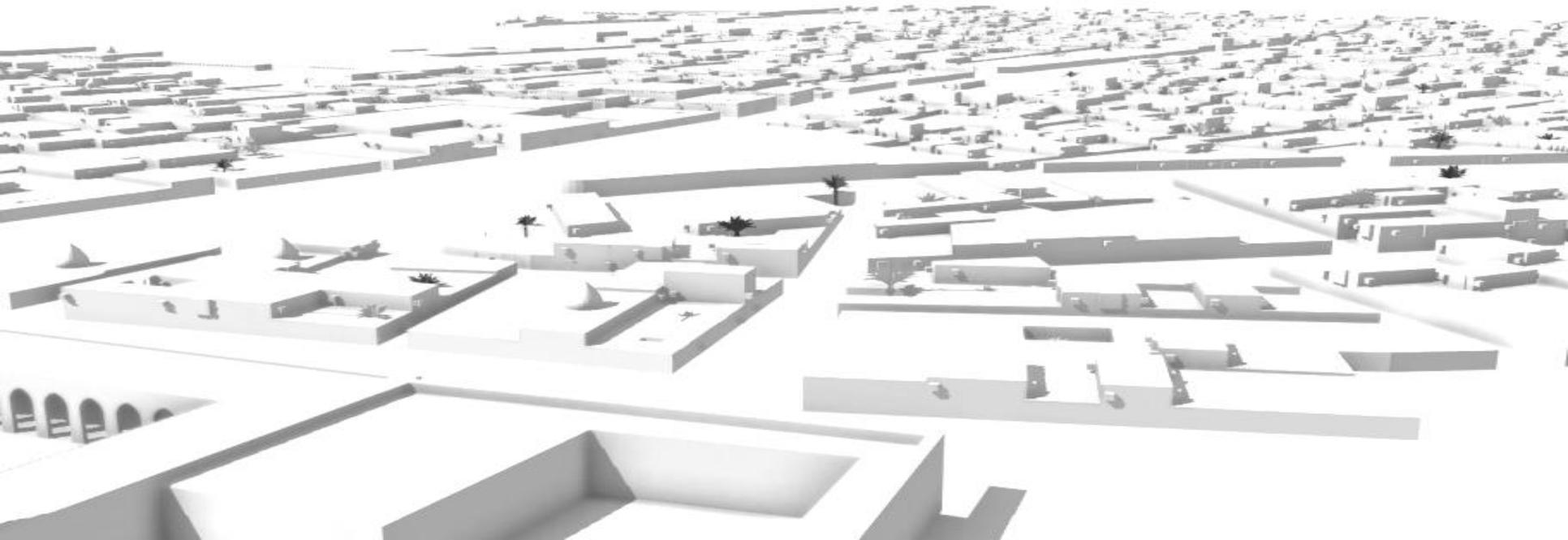
§ 56 „Schutz des Ortsbild“

- Früher „Ortsbildgestaltung“ – „ausgewog. Verhältnis mit Struktur und Gestaltungscharakteristik“
 - Gepant: „Bauwerke, ... sind so zu gestalten, dass sie dem Orts- und Landschaftsbild gerecht werden und hinsichtlich ihrer **Bauform, Farbgebung, Maßstäblichkeit und Anordnung** ... von der bestehenden Bebauung nicht offenkundig abweichen oder diese nicht wesentlich beeinträchtigen“.
 - Erstellung eines BPL stellt auf das „Ortsbild“ ab
- ⇒ Erstellung eines BPL (§29 NÖ ROG) stellt auf das Ortsbild ab
- ⇒ Kein Bebauungsplan mehr, der dem §56 nicht entspricht?



Raumordnungsgesetz 2014 - Erfahrungen

- Baulandumlegung
- Handelseinrichtungen
- Ersparen des ÖEKs durch ROG 2014?





§ 37-47 Baulandumlegung

- Zur Mobilisierung von unbebauten, nicht parzellierten Bauland
- Nicht verbindbar mit Änderung des FWP, somit
- wenig attraktiv in Aufschließungszonen
- Keine Verpflichtung zur Bebauung
- Als „ultima ratio“, da Enteignung

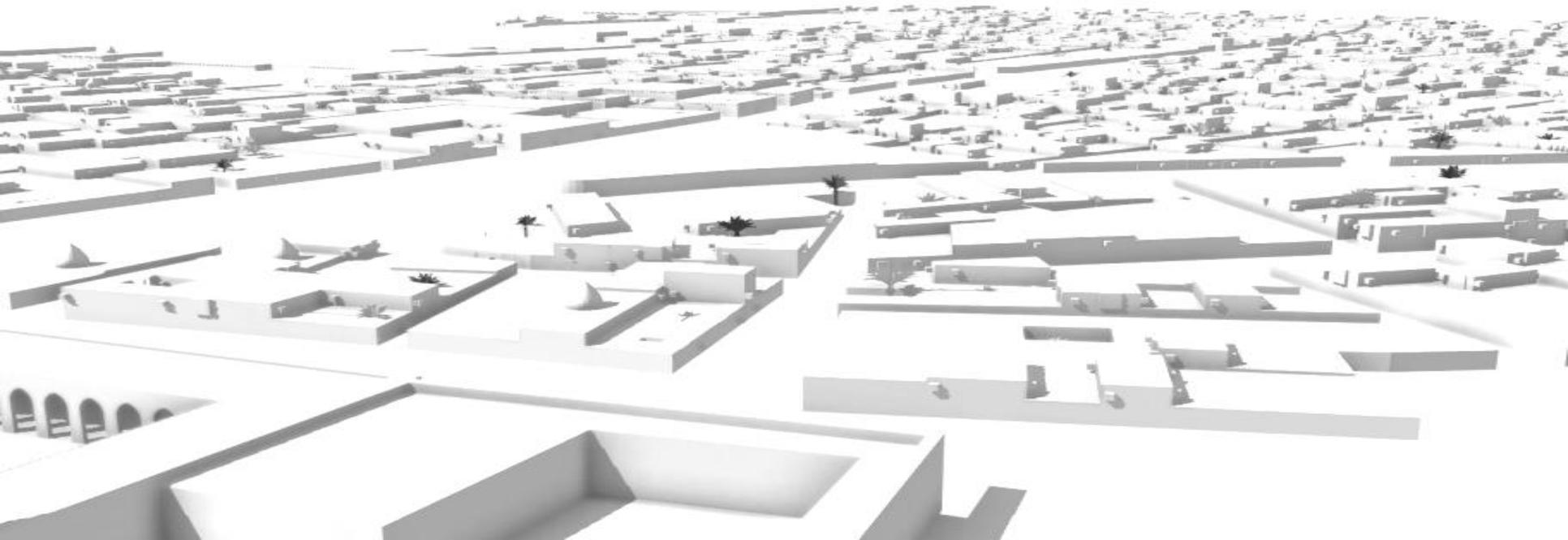
⇒ Kam bisher noch nie zur Anwendung



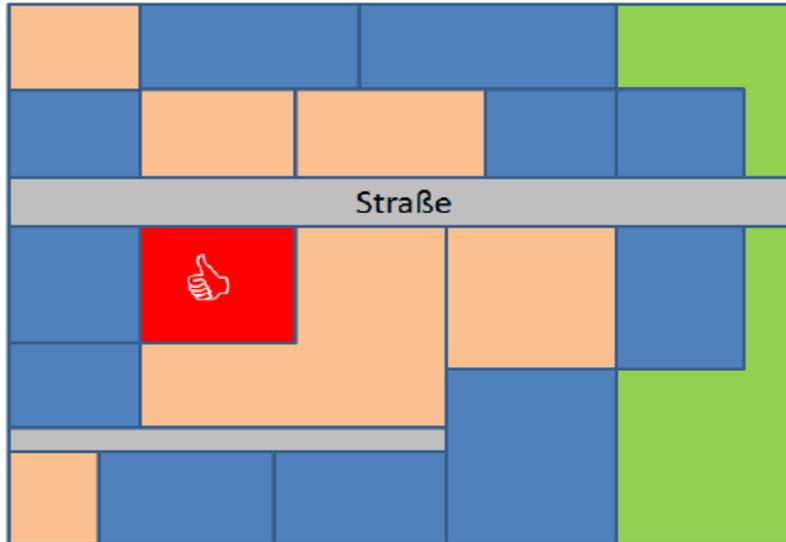


Zulässigkeit von Verkaufsflächen

- ... von zentrumsrelevante Waren bis 750m² Vf
- In folgenden Fällen:



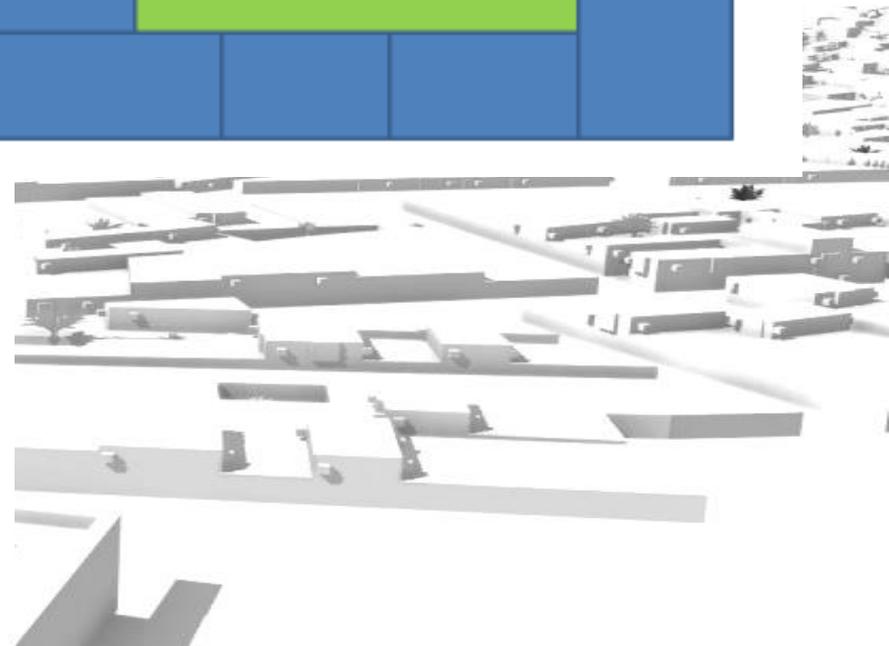
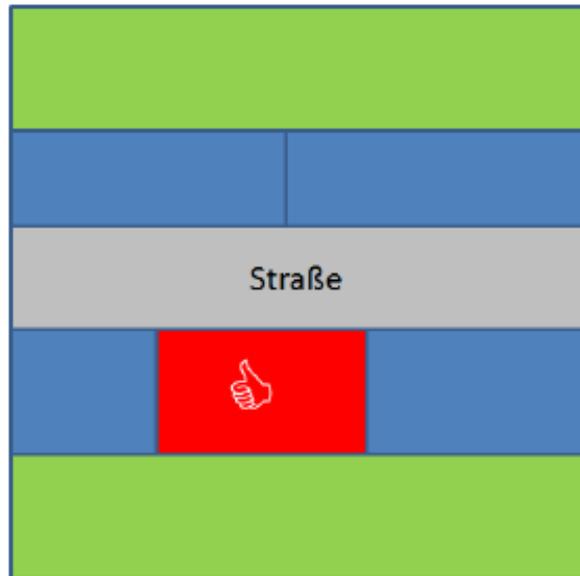
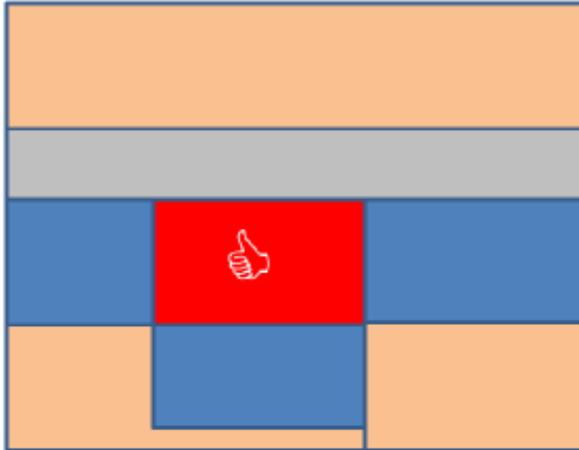
Beispiel für einen Fall des § 18 Abs. 2 erster Satz.



Wenn das Baugrundstück (in der Skizze in rot dargestellt) von seinen Grenzen bis zu einer Entfernung von max. 500 m von bebauten Baulandgrundstücken (inklusive allfälliger Grüngürtel und Straßen) (in der Skizze in blau dargestellt) umschlossen ist, ist eine Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren von Handelsbetrieben von bis zu 750 m² (ausgenommen in der Widmung Bauland- Kerngebiet-Handelseinrichtungen) zulässig.



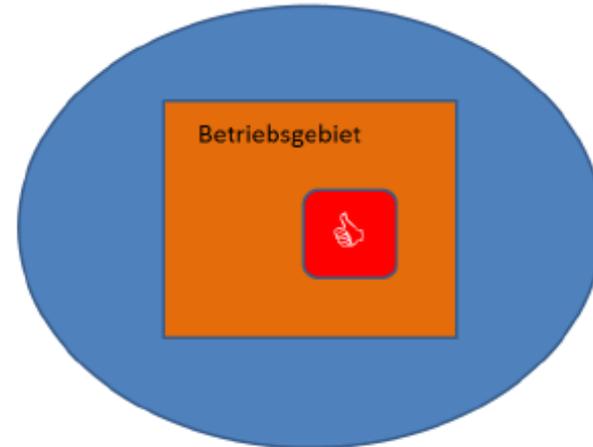
Beispiel für Fälle des § 18 Abs. 2 erster Spiegelstrich:



Beispiel für einen Fall des § 18 Abs. 2 zweiter Spiegelstrich:



Beispiele für Fälle des § 18 Abs. 2 letzter Absatz:



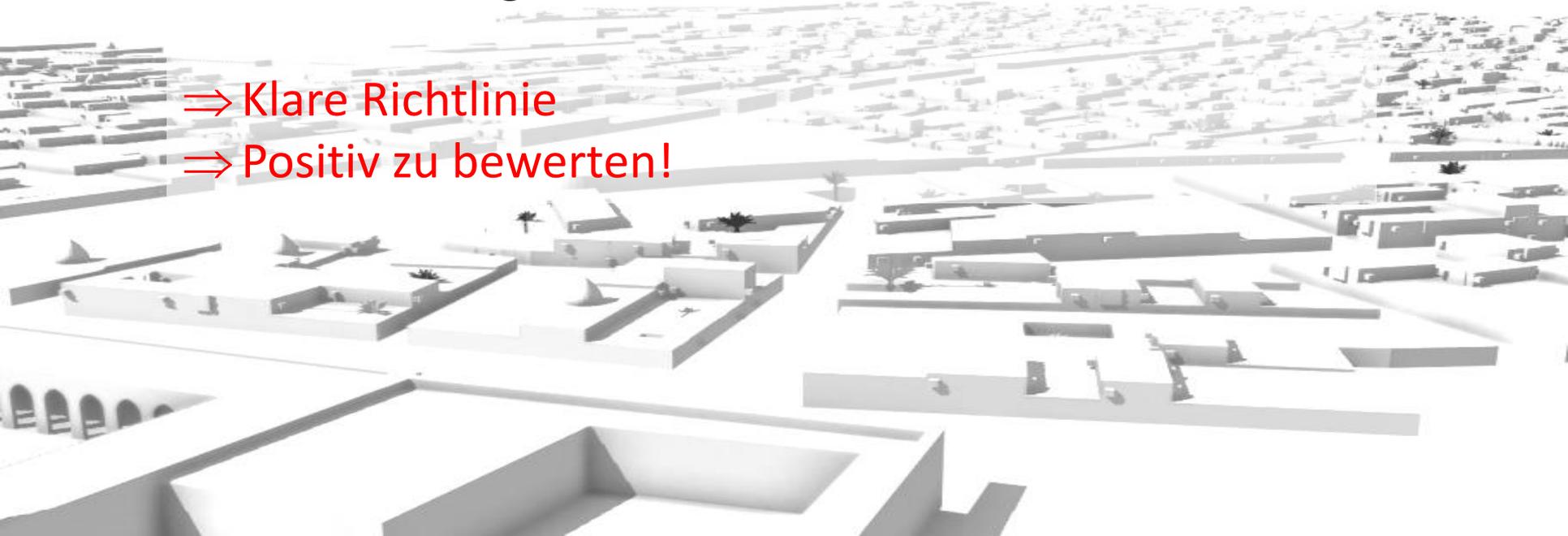


Zulässigkeit von Verkaufsflächen

- Neue Regelung ersetzt die „dreiseitige Bebauung“
- ... die allerdings so nie im Gesetz stand
- Klare Regelung auch, dass Einrichtung nicht in einem reinen BB liegen kann

⇒ Klare Richtlinie

⇒ Positiv zu bewerten!





Keine Pflicht zu Entwicklungskonzept

- ÖEK kann Teil eines Raumordnungsprogrammes sein
- Kann sich auch auf Teilbereiche beziehen

⇒ Hebt nicht den §25 (Abänderung des ÖROP) aus!

⇒ (Größere) Siedlungsentwicklungen lassen sich i.d.R. nur mit einem Konzept begründen





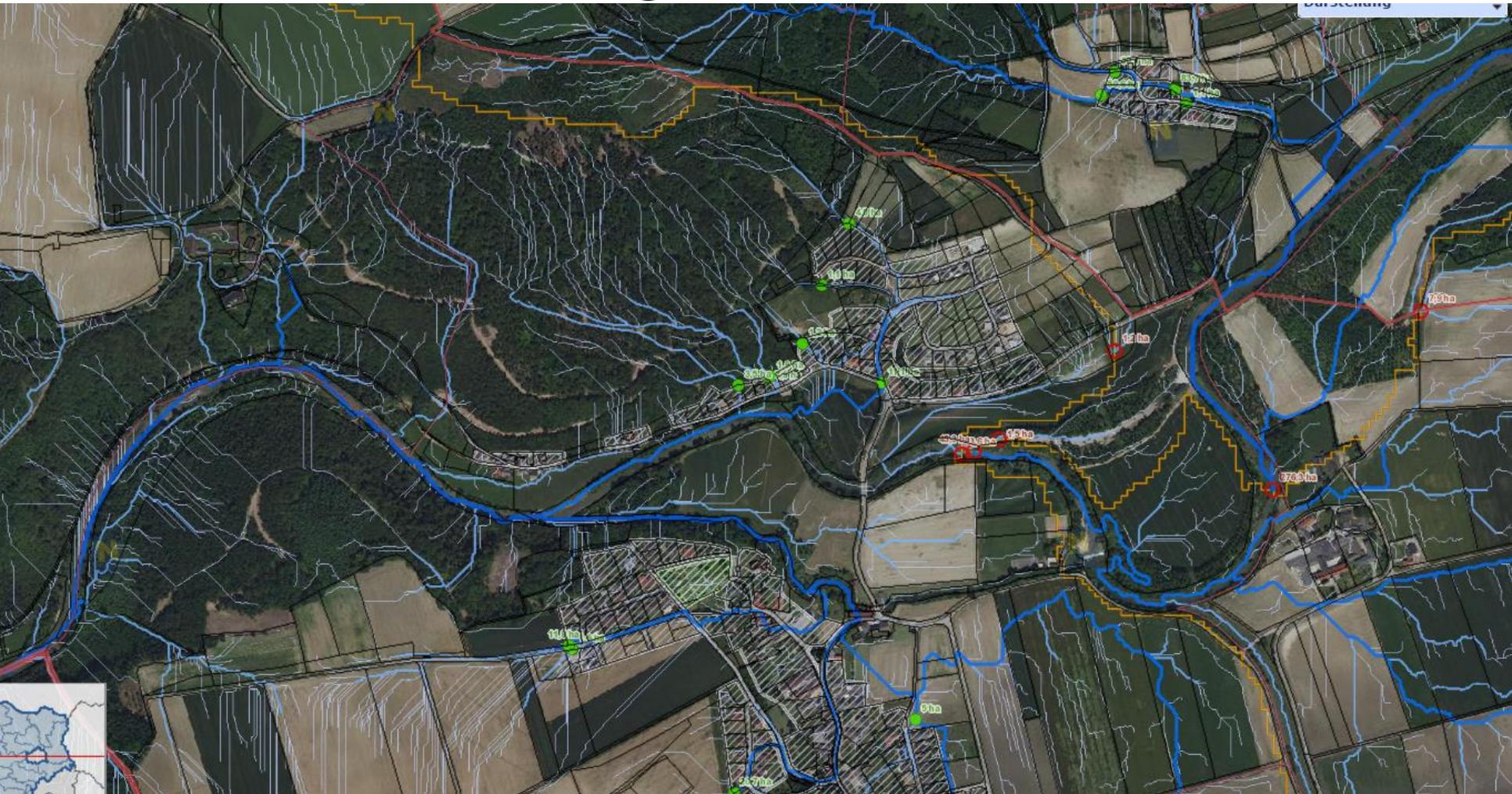
Hangwasserkarte

- Im NÖ-Atlas abrufbar (altas.noel.gv.at)
- 4 Kategorien – je nach EZB, nicht nach Wassermenge
- Auswirkung auf Widmung
- Auswirkungen je Bodenaufbau
- Genauigkeit im steilen Gelände größer

⇒ Interessantes Tool, auch GIS-mäßig im Büro

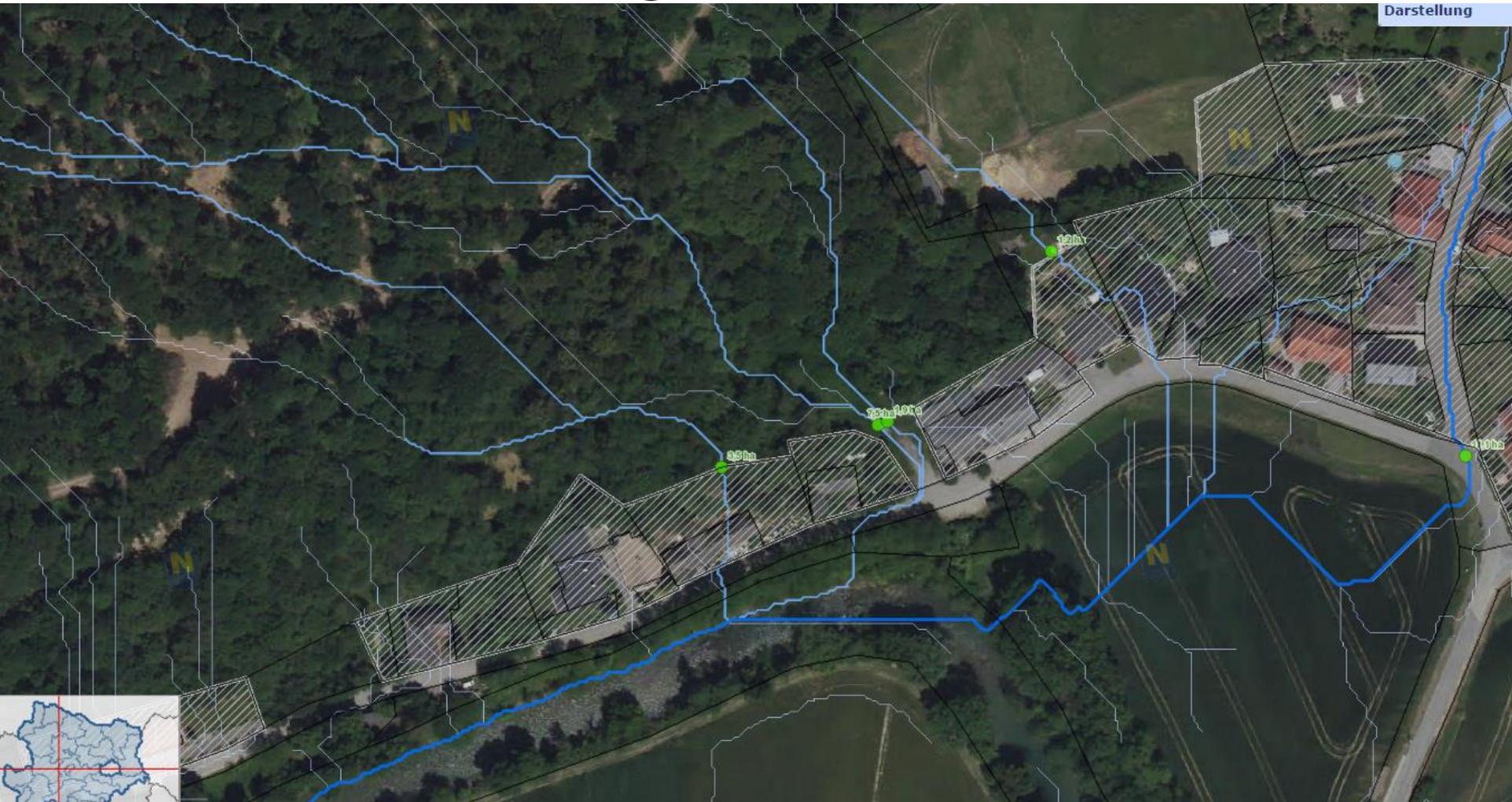


Hangwasserkarte





Hangwasserkarte



Alle Tagungsunterlagen downloaden unter
www.raumordnung.at > Aktuelles



schedlmayer | raumplanung



Schedlmayer Raumplanung ZT GmbH

GF Dipl.-Ing. Dr. techn. Herbert Schedlmayer
Ingenieurkonsultent für Raumplanung und Raumordnung
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

A-3382 Loosdorf · Parkstraße 5
Telefon: 0 27 54 / 68 03 · Telefax 0 27 54 / 68 03-4
office@raumordnung.at · www.raumordnung.at