



Bebauungsplanung

- Geltungsbereich
- BAUGEBIETE**
- BW 1 Dorfkern
- BM 1
- BM-L 1 BM f. landwirtschaftl. Zwecke
- BM 2 dörfliche Siedlungsstruktur, Randlage
- BW 2
- BM 3 an der Landesstr.
- BB-I 3
- BB-I 4 Betriebsgebiet
- (BM) 3 Bauerwartungsfläche an der L188.
- V-BW1 Vorbehaltsfläche/Dorfkern

§ 1 Geltungsbereich
Der Gesamtbebauungsplan gilt für die gewidmeten schwarz strichliert umrandeten Bauflächen im Siedlungsgebiet Lorüns gemäß rechtsgültigem Flächenwidmungsplan. Dieser Gesamtbebauungsplan gilt nicht für die Betriebsgebiete des ehemaligen Zementwerkareals an der westlichen Gemeindegrenze.
Die Abgrenzung des Planungsbereiches und die jeweiligen Baugebiete siehe im Plan „Gemeinde Lorüns, Gesamtbebauungsplan 2017“, Gemeindevertragsbeschluss 20.4.2017, Aktenzahl 031-3/03/17.
Mit Inkrafttreten dieses Gesamtbebauungsplanes Lorüns 2017 ist der Gesamtbebauungsplan Lorüns vom 31.1.2002 nicht mehr rechtsgültig.

§ 2 Baubestimmungen

- (1) Bestehende Oberfläche des Geländes**
Für die Berechnung der unterirdischen und oberirdischen Geschosse, der Gesamtgeschossfläche, der Bauzahl, der mittleren Traufenhöhe und mittleren Gebäudehöhe ist in Abänderung zur Begriffsbestimmung lt. Baubemessungsverordnung (BBV) die bestehende Oberfläche des Geländes maßgebend.
- (2) max. Bauzahl (max. BNZ)**
Festgelegt wird die max. Bauzahl in den einzelnen Baugebieten gemäß Plan Gesamtbebauungsplan 2017, Gemeindevertragsbeschluss 20.4.2017, Aktenzahl 031-3/03/17.
Die max. BNZ wird im Baugebiet BM 3 unter Berücksichtigung der Geschosflächennutzung differenziert. Festgelegt wird die max. BNZ für
- Gebäude mit einer Gesamtgeschossfläche für Wohnzwecke größer 70 % und
- Gebäude mit einer Gesamtgeschossfläche für Wohnzwecke kleiner/gleich 70 % (der Gewerbe- bzw. Dienstleistungsanteil der Gesamtgeschossfläche ist größer/gleich 30%).
Die max. zulässige Bauzahl in den einzelnen Baugebieten siehe in der Tabelle 1.
- (3) Höchstgeschosshöhe (HGZ)**
Festgelegt wird die Höchstgeschosshöhe in den einzelnen Baugebieten gemäß Plan Gesamtbebauungsplan 2017, Gemeindevertragsbeschluss 20.4.2017, Aktenzahl 031-3/03/17.
Die Höchstgeschosshöhe wird in den einzelnen Baugebieten festgelegt für
- Gebäude mit einer Dachneigung größer gleich 15°,
- Gebäude mit einer Dachneigung kleiner 15° (Flachdach und flach geneigte Dächer) und
- Gebäude mit Flachdach (Dachneigung 0 bis 5°), einer gewerblichen Nutzung mit einer Gesamtgeschossfläche größer/gleich 30% und mit Geschosshöhen im Erdgeschoss von mehr als 3,60m (gilt nur für die Baugebiete BM1, BM2 und BM3).
Die zulässige Höchstgeschosshöhe in den einzelnen Baugebieten siehe in der Tabelle 1.
- (4) Mindestgeschosshöhe**
Für die Baugebiete BW1, BM1, BW2, BM2 und BM3 beträgt die Mindestgeschosshöhe gemäß BBV §6 Abs.2c für den Hauptbaukörper **2 Geschosse**. Die Mindestgeschosshöhe gilt nicht für Nebengebäude.

- (5) Mittlere maximale Traufenhöhe und mittlere max. Gebäudehöhe beim Flach- und Puttdach von der bestehenden Oberfläche des Geländes in Meter mit Dachneigung größer gleich 15° und Dachneigung kleiner 15°**
Festgelegt wird die mittlere max. Traufenhöhe bzw. Gebäudehöhe auf Grundlage des Baugesetzes §5 (Abstandflächen) von der bestehenden Oberfläche des Geländes in Meter in den einzelnen Baugebieten gemäß Plan Gesamtbebauungsplan 2017, Gemeindevertragsbeschluss 20.4.2017, Aktenzahl 031-3/03/17.
Die zulässige max. mittlere Traufenhöhe bzw. max. mittlere Gebäudehöhe beim Flach- und Puttdach in den einzelnen Baugebieten
- mit einer Dachneigung größer gleich 15° und
- mit einer Dachneigung kleiner 15° (flach geneigte Dächer und Flachdach)
siehe in der Tabelle 1.
Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung kleiner/gleich 5°.
Die mittlere Traufenhöhe bzw. die mittlere Gebäudehöhe 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 schattenwerfenden Punkt gemäß Baugesetz §5 Abs.3.
Maßgeblich ist die höchste durchschnittliche Traufenhöhe bzw. Gebäudehöhe. Bei gegliederten Baukörpern (z.B. Terrassenwohnanlagen) erfolgt die Berechnung auf Basis der 2 höchsten Gebäudeeckpunkte jedes höhenmäßig abgesetzten Baukörpers.
Für Kamine und untergeordnete Anlagen (Bauteile) über Dach mit einer Grundfläche bis 1,50m² gelten diese max. Bauhöhenbestimmungen nicht.

Tabelle 1: Die Bebauungsbestimmungen gemäß §2 Abs. 2, 3 und 4.
Diese Festlegungen gelten für die einzelnen Baugebiete gemäß Plan, Gesamtbebauungsplan 2017, 20.4.2017, Aktenzahl 031-3/03/17.

Gemeinde Lorüns
Gesamtbebauungsplan 2017
Bebauungsbestimmungen - Baunutzung, Geschosshöhe und Höhe der Bauwerke

Baugebiet	Baugebiet an der Landesstraße			
	BW 1, BM 1, BM-L 1	BW 2, BM 2	BM 3	BB-I 4
Max. Bauzahl (BNZ) für Gebäude mit einer Gesamtgeschossfläche für Wohnzwecke größer 70 %	55	50	50	keine Bestimmung
Max. Bauzahl (BNZ) für Gebäude mit einer Gesamtgeschossfläche für Wohnzwecke kleiner/gleich 70 %	55	50	60	keine Bestimmung
Höchstgeschosshöhe (HGZ) für Gebäude mit einer Dachneigung größer gleich 15°	3	2,5	3	keine Bestimmung
Höchstgeschosshöhe (HGZ) für Gebäude mit einer Dachneigung kleiner 15° (Flach- und flach geneigte Dächer)	2OG + 1/2 UG	2	2OG + 1/2 UG	keine Bestimmung
Höchstgeschosshöhe (HGZ) für Gebäude mit Flachdächern, gewerblicher Nutzung (größer 30%) und mit Geschosshöhen im Erdgeschoss von mehr als 3,60m	2,5OG gilt nur für BM 1	2,5 OG gilt nur für BM 2	2,5 OG	keine Bestimmung
Mindestgeschosshöhe (MGZ) für den Hauptbaukörper	2 gilt nur für BW1 und BM1	2	2	keine Bestimmung
Mittlere maximale Traufenhöhe und Gebäudehöhe beim Puttdach in Meter von der bestehenden Oberfläche des Geländes für Gebäude mit einer Dachneigung größer/gleich 15°	7,5m	7,5m	7,5m	7,5m
Mittlere maximale Traufenhöhe und Gebäudehöhe beim Flach- und Puttdach in Meter von der bestehenden Oberfläche des Geländes für Gebäude mit einer Dachneigung kleiner 15° (Flach- u. flachgeneigte Dächer)	7,5m	Traufenhöhe und Gebäudehöhe beim Flachdach 6,5m, Gebäudehöhe beim Puttdach 7,5m	Traufenhöhe und Gebäudehöhe beim Flachdach 6,5m, Gebäudehöhe beim Puttdach 7,5m	8,0m

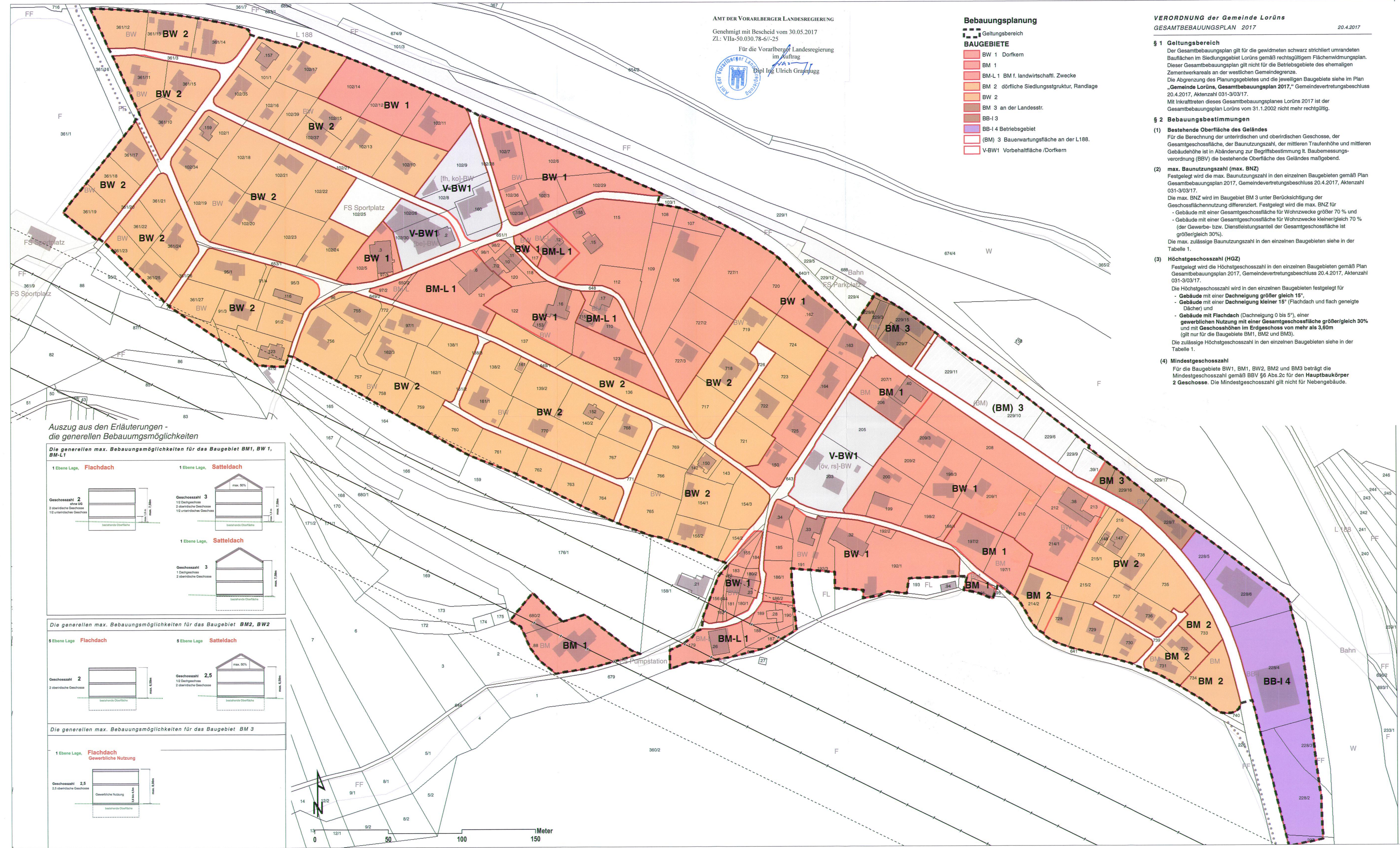
- (6) Dachdeckung, Dachfarbe**
Für die Dachdeckung dürfen nur nicht glänzende blendfreie Materialien verwendet werden.
- (7) Dachbegrünung beim Flachdach im BB-I 4**
Mindestens 50% der Flachdachfläche größer gleich 200m² sind im Baugebiet BB-I 4 dauerhaft zu begrünen (extensive oder intensive Dachbegrünung). Flachdächer, auf denen über 50% der Dachfläche für Solar- und/oder Photovoltaikanlagen beansprucht werden, gelten diese Dachbegrünungsmaßnahmen nicht.

§ 3 Geländeveränderungen, Stützmauern

- Die nachstehenden Punkte (1) bis (2) gelten ab der Inkrafttreten dieser Verordnung.
- (1) Geländeveränderungen**
Die bestehende Oberfläche des Geländes darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes **max. 0,75m verändert werden**.
Bei Aufschüttungen ist die Geländeoberfläche dem Niveau der anstehenden Verkehrsflächen und der angrenzenden Grundstücksflächen natürlich anzugleichen.
- (2) Stützmauern**
Flussbauähnliche Natursteinstützmauern wie Steinschüttungen, Steinwurf, Steinschichtung und Steinsatz sind im Planungsgebiet nicht zulässig – Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

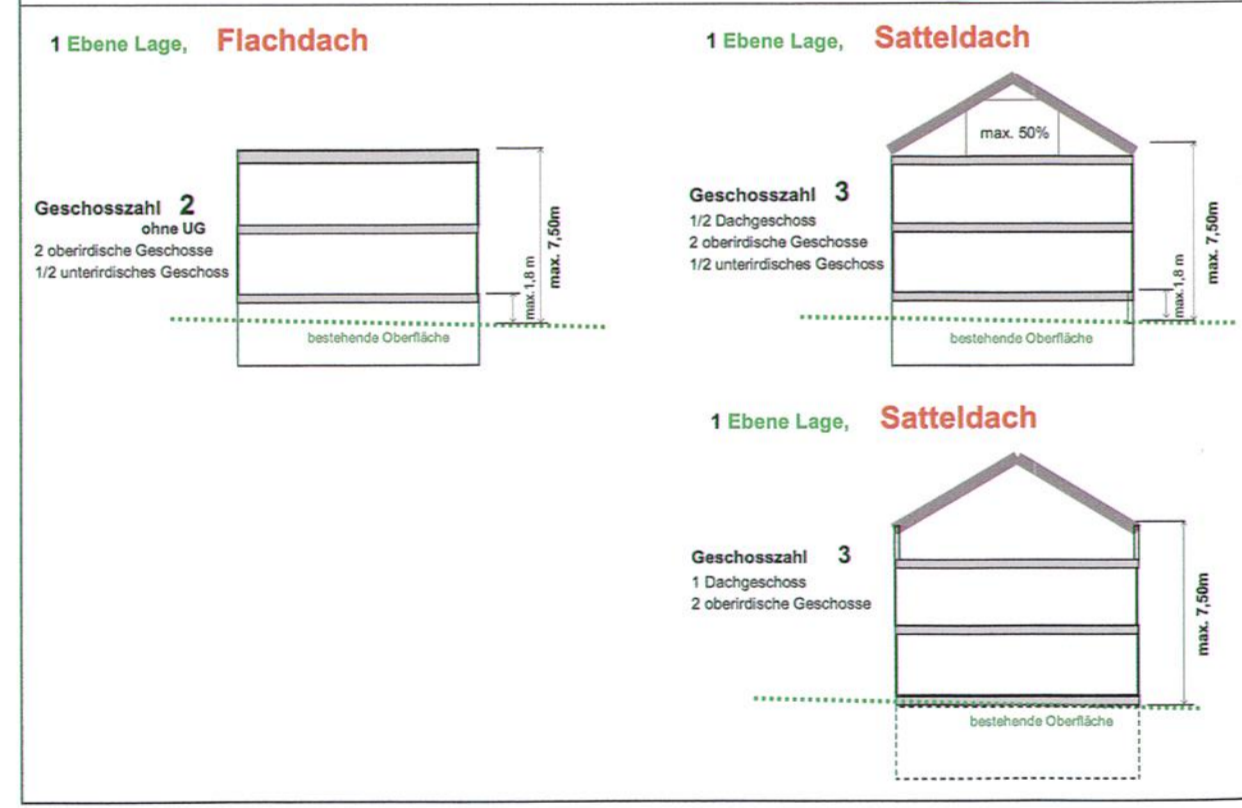
Gemeinde Lorüns
Bebauungsplanung
Gesamtbebauungsplan 2017
gemäß
Gemeindevertragsbeschluss 20.4.2017

Aktenzahl 031-3/03/17 Der Bürgermeister
Ladner Lothar

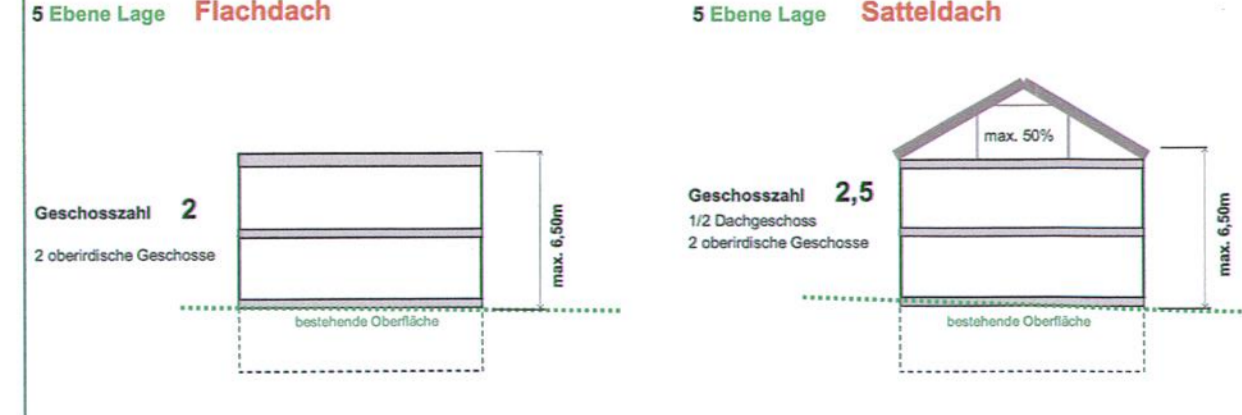


Auszug aus den Erläuterungen - die generellen Bebauungsmöglichkeiten

Die generellen max. Bebauungsmöglichkeiten für das Baugebiet BM1, BW1, BM-L1



Die generellen max. Bebauungsmöglichkeiten für das Baugebiet BM2, BW2



Die generellen max. Bebauungsmöglichkeiten für das Baugebiet BM3

