



Frastanz, am 30.09.2019  
Sachbearbeiter: Ing. Robert Hartmann  
Durchwahl. 20

## KUND M A C H U N G

Teilbebauungsplan für das Ferienwohngebiet Bazora der Marktgemeinde Frastanz

Entwurf

### Auflageverfahren

Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Frastanz hat in ihrer Sitzung vom 26.09.2019 den Entwurf des Teilbebauungsplans für das Ferienwohngebiet Bazora beschlossen.

Gemäß § 29 des Raumplanungsgesetzes, LGBl. 39/1996 idgF. ist der beschlossene Entwurf mindestens vier Wochen auf der Homepage der Gemeinde im Internet zu veröffentlichen.

Der Teilbebauungsplan kann auf der Homepage der Marktgemeinde Frastanz unter [www.frastanz.at/buergerservice/rathaus/online-amtstafel/kundmachungen.html](http://www.frastanz.at/buergerservice/rathaus/online-amtstafel/kundmachungen.html) eingesehen werden.

Die Auflagefrist erstreckt sich von Freitag, 04.10.2019 bis einschließlich Montag, 04.11.2019, während der Amtsstunden von Montag bis Freitag, jeweils von 08:00 bis 12:00 Uhr.

Jede Person kann während der Zeit der Veröffentlichung im Gemeindeamt während der Amtsstunden oder nach telefonischer Vereinbarung in den Entwurf Einsicht nehmen. Ebenso kann während der Zeit der Veröffentlichung jeder Gemeindegänger oder Eigentümer von Grundstücken, auf die sich der Teilbebauungsplan bezieht, zum Entwurf schriftlich Änderungsvorschläge erstatten.

Der Bürgermeister

Walter Gohm

an der Amtstafel angeschlagen am: 03. 10. 2019  
abgenommen am:



**TEILBEBAUUNGSPLAN  
FERIENWOHNGEBIET BAZORA 2019  
ENTWURF GEMEINDEVERTRETUNG 26.09.2019**

Entwurf 12.09.2019-V1c



MARKTGEMEINDE  
**Frastanz**

**TEILBEBAUUNGSPLAN  
FERIENWOHNGBIET BAZORA 2019  
ENTWURF GEMEINDEVERTRETUNG 26.09. 2019**

Entwurf 12.09.2019-V1c

Inhalt

***Verordnung der Marktgemeinde Frastanz***

**TEILBEBAUUNGSPLAN**

**FERIENWOHNGBIET BAZORA 2019**

**2**

§1	Geltungsbereich	2
§2	Bebauungsbestimmungen für die Baugebiete BW-Fn1, BW-Fn2 und BW-Fn3	2
§3	Geländeänderungen, Einfriedungen, Bepflanzungen für die Baugebiete BW-Fn1, BW-Fn2 und BW-Fn3	5
§4	Bestimmungen zu Solar- und Photovoltaikanlagen für die Baugebiete Geltungsbereich und Freiflächen im Gebiet Bazora	5
	<i>Plan:</i> TEILBEBAUUNGSPLAN FERIENWOHNGBIET BAZORA 2019	6

***Erläuterung zum***

**TEILBEBAUUNGSPLAN**

**FERIENWOHNGBIET Bazora 2019**

**9**

A	Leitbild, Entwicklungsziele Bazora	9
B	Empfehlungen	10
C	Begriffsbestimmungen	10

Bearbeitung

 RAUMPLANUNG DI GEORG RAUCH

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

September 2019

## §1 Geltungsbereich

Der Teilbebauungsplan gilt für die im Plan Nr. TBPL-Bazora-2019-06 schwarz strichlierten umrandeten Bauflächen-Wohngebiete nur für Ferienwohnungen im Gebiet Bazora der Gemeinde Frastanz.

Mit Inkrafttreten dieses Teilbebauungsplanes Ferienwohngebiet Bazora 2019 treten die Bestimmungen des Gesamtbebauungsplanes 2012, Punkt 2.4. (Weitere Bestimmungen für das Ferienwohngebiet Bazora BWF 9) sowie die Bestimmungen BWF 9 in der Tabelle Punkt 2.1 außer Kraft.

## §2 Bebauungsbestimmungen für die Bauflächen BW-Fn1, BW-Fn2 und BWFn3

### (1) Art der Bebauung

Zulässig ist nur **die offene Bebauung** gemäß Raumplanungsgesetz i.d.g.F. (§ 32 Abs. 2 lit. a RPG).

### (2) Ferienwohngebäude - überbaute Fläche, Baukörperform

Im **BW-Fn1** darf die **überbaute Fläche** eines Ferienwohngebäudes **mit integrierter /angebauter Garage bzw. Carport maximal 100m<sup>2</sup>** betragen.

Die **überbaute Fläche** eines Ferienwohngebäudes **ohne integrierter/angebauter Garage** darf im **BW-FN1 maximal 80m<sup>2</sup>** betragen.

Im **BW-FN2** darf die **überbaute Fläche** eines Ferienwohngebäudes **ohne integrierter/angebauter Garage maximal 60m<sup>2</sup>** betragen.

Im **BW-FN3** darf die **überbaute Fläche** eines Ferienwohngebäudes **maximal 200m<sup>2</sup>** betragen.

Die Ferienwohngebäude sind als einfache Baukörper auszuführen.  
Schutz des Orts- und Landschaftsbildes gemäß § 17 Baugesetz.

### (3) Ferienwohngebäude – Höchstgeschosszahl

Die Höchstgeschosszahl für Ferienwohngebäude beträgt **im BW-FN1**

**- 2 oberirdische Geschosse**

ohne Berücksichtigung eines unterirdischen Geschosses,

**im BW-FN2**

**- 1 oberirdisches Geschoss**

ohne Berücksichtigung eines unterirdischen Geschosses,

**und im BW-FN3**

**- 3 oberirdische Geschosse**

ohne Berücksichtigung eines unterirdischen Geschosses

- (4) Freistehende Nebengebäude und Bauwerke – Geschosszahl, überbaute Fläche, Anzahl und Baukörperform

Die Höchstgeschosszahl für freistehende **Nebengebäude** und Bauwerke wie z.B. Garage und Carport gemäß RPG §§14 und 16 beträgt im Geltungsbereich

- **1 oberirdisches Geschoss oder**
- **1 unterirdisches Geschoss,**

wenn dadurch das Wohnen und der Charakter des Ferienwohngebietes nicht gestört wird.

Die **überbaute Fläche** eines freistehenden Nebengebäudes für Garage bzw. Carport und für landwirtschaftliche Zwecke (zB Heuhütte) oder Schopf (zB Lagerräume) darf im **BW-Fn1 maximal 30m<sup>2</sup>** betragen. Für Ferienwohngebäude mit integrierter/angebauter Garage bzw. Carport dürfen keine freistehenden Nebengebäude für Garagen bzw. Carports errichtet werden.

**Im BW-Fn1 darf die überbaute Fläche eines freistehenden Nebengebäudes für landwirtschaftliche Zwecke (zB Heuhütte) oder Schopf (z.B. Lagerräume) maximal 30m<sup>2</sup> betragen.**

Im **BW-Fn1** darf pro Ferienwohngebäude **max. 1 freistehendes Nebengebäude** (zB Garage oder Schopf) errichtet werden. **Im BW-Fn 2 und BW-Fn3 sind freistehende Nebengebäude (zB Garage oder Schopf) nicht erlaubt.**

Freistehende Nebengebäude und Bauwerke sind als einfache Baukörper auszuführen. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes gemäß § 17 Baugesetz.

- (5) Bebauungsdichte, Anzahl und Lage der Gebäude

Im **BW-Fn1**

- pro Grundstück mit einer gewidmeten **Baufläche kleiner 1000 m<sup>2</sup> darf maximal 1 Ferienwohngebäude** errichtet werden.
- pro Grundstück mit einer gewidmeten **Baufläche größer gleich 1000 m<sup>2</sup> dürfen maximal 2 Ferienwohngebäude** errichtet werden.

Im **BW-Fn2**

- dürfen pro **300m<sup>2</sup> gewidmeten Baufläche 1 Ferienwohngebäude** errichtet werden.

Im **BW-Fn3**

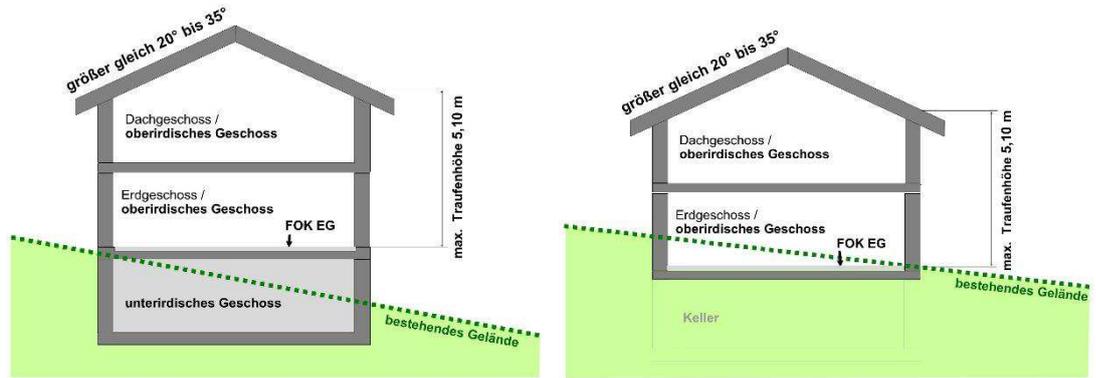
- darf **pro Baugrundstück max. 1 Ferienwohngebäude** errichtet werden.

Die Situierung der Gebäude auf dem Grundstück – Ferienwohngebäude und Nebengebäude sowie Bauwerke - hat im Einvernehmen mit der Baubehörde und im Rahmen der baugesetzlichen Bestimmungen zu erfolgen.

- (6) Max. Traufenhöhe für Ferienwohngebäude über dem Fußboden des Erdgeschosses

Im **BW-Fn1** darf die **Traufenhöhe** für Ferienwohngebäude **über dem Fußboden des Erdgeschosses** (Fußboden des ersten oberirdischen Geschosses, FOK EG) **maximal 5,10 m** betragen.

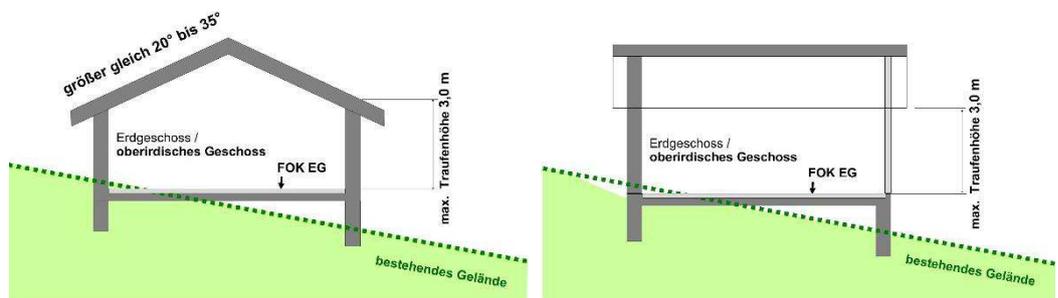
Maßgeblich ist die höchste Traufenhöhe über dem Fußboden des Erdgeschosses (1. oberirdisches Geschoss) an der Außenmauer).



### Im BW-Fn2

darf die **Traufenhöhe** für Ferienwohngebäude **über dem Fußboden des Erdgeschosses** (Fußboden des ersten oberirdischen Geschosses, FOK EG) **maximal 3,0 m** betragen.

Maßgeblich ist die höchste Traufenhöhe über dem Fußboden des Erdgeschosses (1. oberirdisches Geschoss) an der Außenmauer.



### (7) Dachform und Dacheindeckung

Als **Dachform** für die Ferienwohngebäude sind nur **Satteldächer** mit einer **Dachneigung größer gleich 20° bis max. 40° zulässig**.

Für Nebengebäude und Bauwerke wie Garage, Carport, Schopf sind Satteldächer mit einer Dachneigung größer gleich 20° bis max. 40° und Flachdächer zulässig.

Zur **Dacheindeckung** sind für Ferienwohn- und Nebengebäude sowie Bauwerke **nichtglänzende, blendfreie und dunkle Materialien** zu verwenden. Freistehende Nebengebäude mit Flachdächern größer gleich 10m<sup>2</sup> sind dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen (Dachbegrünung) zu begrünen.

### (8) Dachaufbauten

**Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte** sind auf Ferienwohngebäuden und Nebengebäuden sowie Bauwerken **nicht zulässig**.

### (9) Balkone, hervorragende Gebäudeteile

**Balkone** dürfen in der Längsausdehnung nur in untergeordneter Größenordnung – **max. die ½ Fassadenbreite** - errichtet werden und **max. 1,3m vom Baukörper herausragen**.

Wintergärten, Vorbauverglasungen und dgl. dürfen nur untergeordnet in Erscheinung treten und sind mit Dachtraufe bzw. Dachvorsprung abzuschließen.

### (10) Fassade und Material

Die **Fassaden der oberirdischen Geschosse für Ferienwohn- und Nebengebäude sowie Bauwerke** (Erd- und Dachgeschoss) **sind überwiegend in Holz naturbelassen auszuführen**. Im Falle eines Farbanstriches sind für die Holzfassadenflächen nur Holzfarbtöne zulässig.

### §3 Geländeänderungen, Einfriedungen, Bepflanzungen für die Baugebiete BW-Fn1, BW-Fn-2 und BW-Fn-3

(1) Geländeänderungen

Die **bestehende Oberfläche des Geländes darf** durch Aufschüttungen und Abgrabungen im Interesse des Landschaftsbildes **nicht wesentlich verändert werden**.

(2) Stützmauer

**Stützmauern** dürfen nur als untergeordnete Gestaltungselemente mit einer **max. Höhe von 1m** errichtet werden. Stützmauern dürfen nicht zum Zwecke von Geländeaufschüttungen erstellt werden.

Flussbauähnliche Natursteinmauern wie Steinschüttung, Steinwurf, Steinschichtung und Steinsatz sind nicht zulässig. Zulässige Natursteinmauerwerke sind regelhafte und lagerhafte Bruchsteinmauerwerke.

(3) Einfriedungen

**Die Erstellung von Zäunen und Einfriedungen jeder Arte ist nicht gestattet**, ausgenommen ortsüblichen land- und forstwirtschaftlichen Einzäunungen bei Beweidung von Grundstücken.

(4) Bepflanzung

Die für den parkartigen Charakter wichtigen Laubgehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten. Bei Neupflanzungen sind nur dem Standort angepasste Sträucher und Laubbäume punktuell erlaubt.

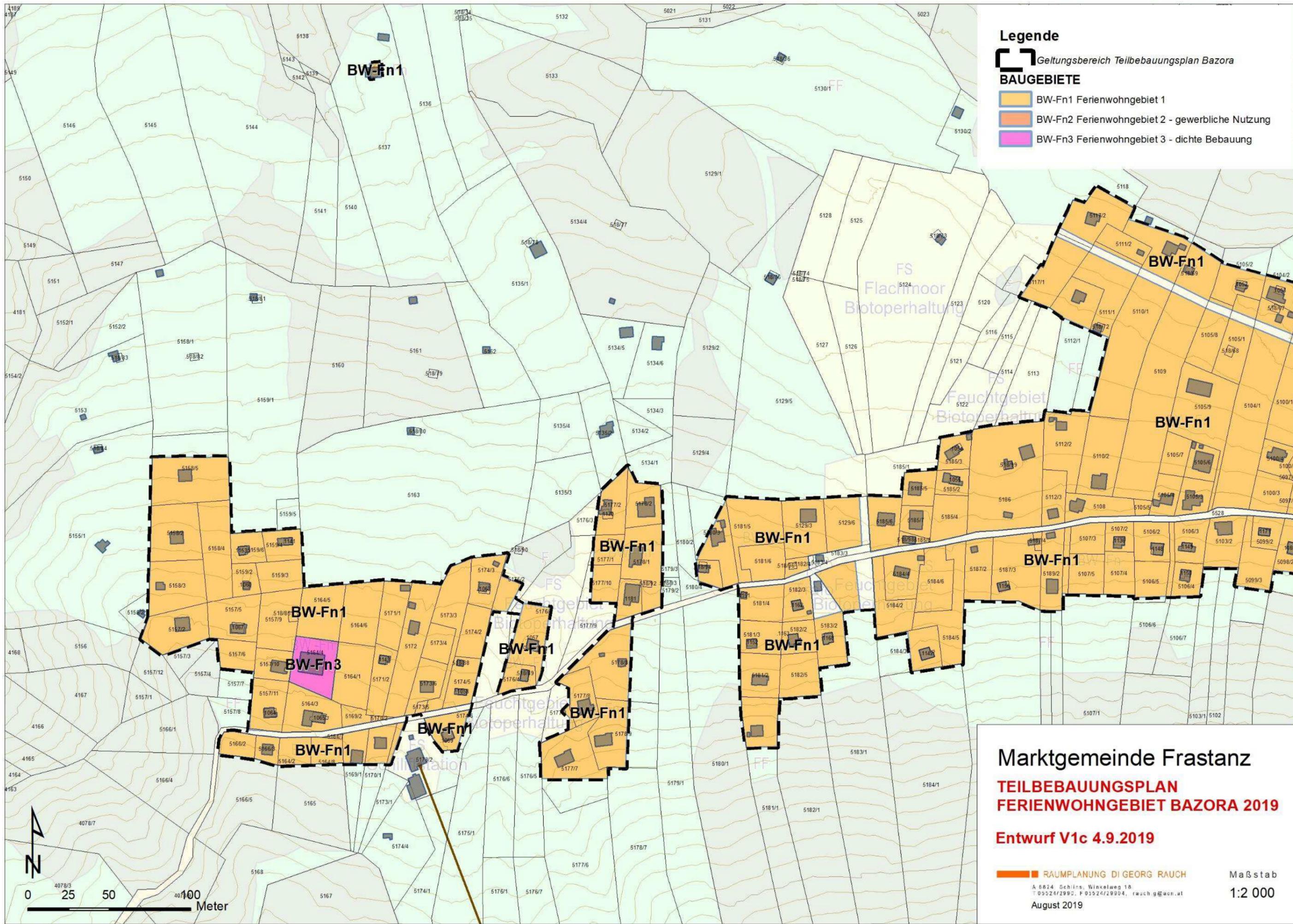
Zusammenhängende Fichten- sowie Laubholzbestände und die Bepflanzung von geschlossenen Hecken jeglicher Art z.B. als Einfriedung sind in dieser Ferienwohnhauslandschaft nicht erlaubt.

### §4 Bestimmungen zu Solar- und Photovoltaikanlagen für den Geltungsbereich im Gebiet Bazora

**Solar- und Photovoltaikanlagen müssen** auf Ferienwohngebäuden und Nebengebäuden sowie Bauwerken **in die Dach- oder Wandfläche eingefügt (dachbündig) sein oder müssen in einem maximalen Abstand von bis zu 15 cm parallel zur Dach- oder Wandfläche sowie parallel zur Dachkante angebracht sein und dürfen nicht über diese hinausragen**. Der Abstand ist im rechten Winkel zur Dach- oder Wandfläche bis zur Oberkante der Anlage zu messen.

**Freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern sind nicht erlaubt.**

\*\*\*\*\*



**Legende**

Geltungsbereich Teilbebauungsplan Bazona

**BAUGEBIETE**

- BW-Fn1 Ferienwohngebiet 1
- BW-Fn2 Ferienwohngebiet 2 - gewerbliche Nutzung
- BW-Fn3 Ferienwohngebiet 3 - dichte Bebauung

**Marktgemeinde Frastanz**

**TEILBEBAUUNGSPLAN**

**FERIENWOHNGEBIET BAZORA 2019**

**Entwurf V1c 4.9.2019**

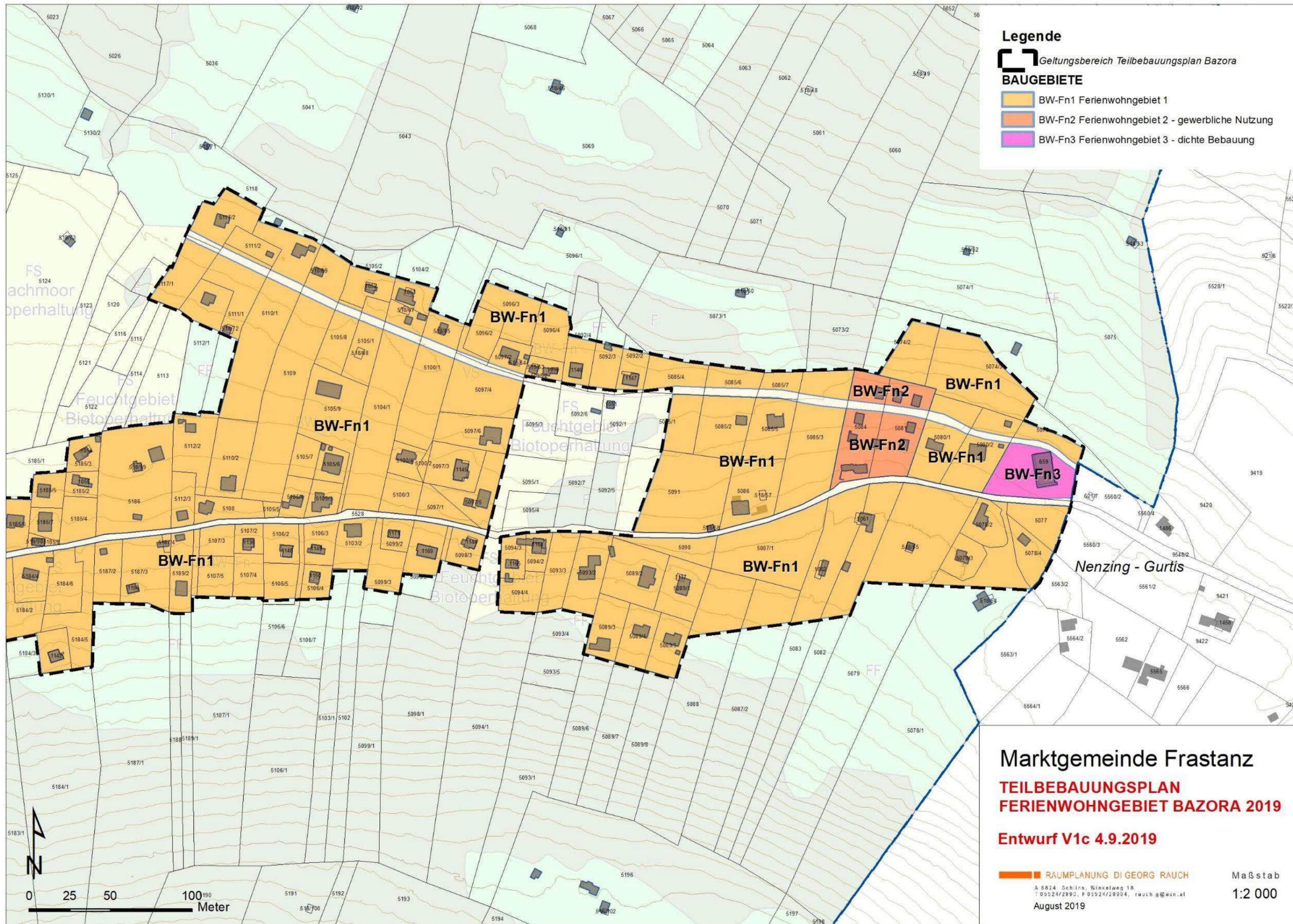
---

RAUMPLANUNG DI GEORG RAUCH

A 8824 Schilfs Winkelweg 18  
 T 05224/2990, F 05224/29904, rauch.g@aon.at

August 2019

Maßstab  
**1:2 000**



**Legende**

Geltungsbereich Teilbebauungsplan Bazora

**BAUGEBIETE**

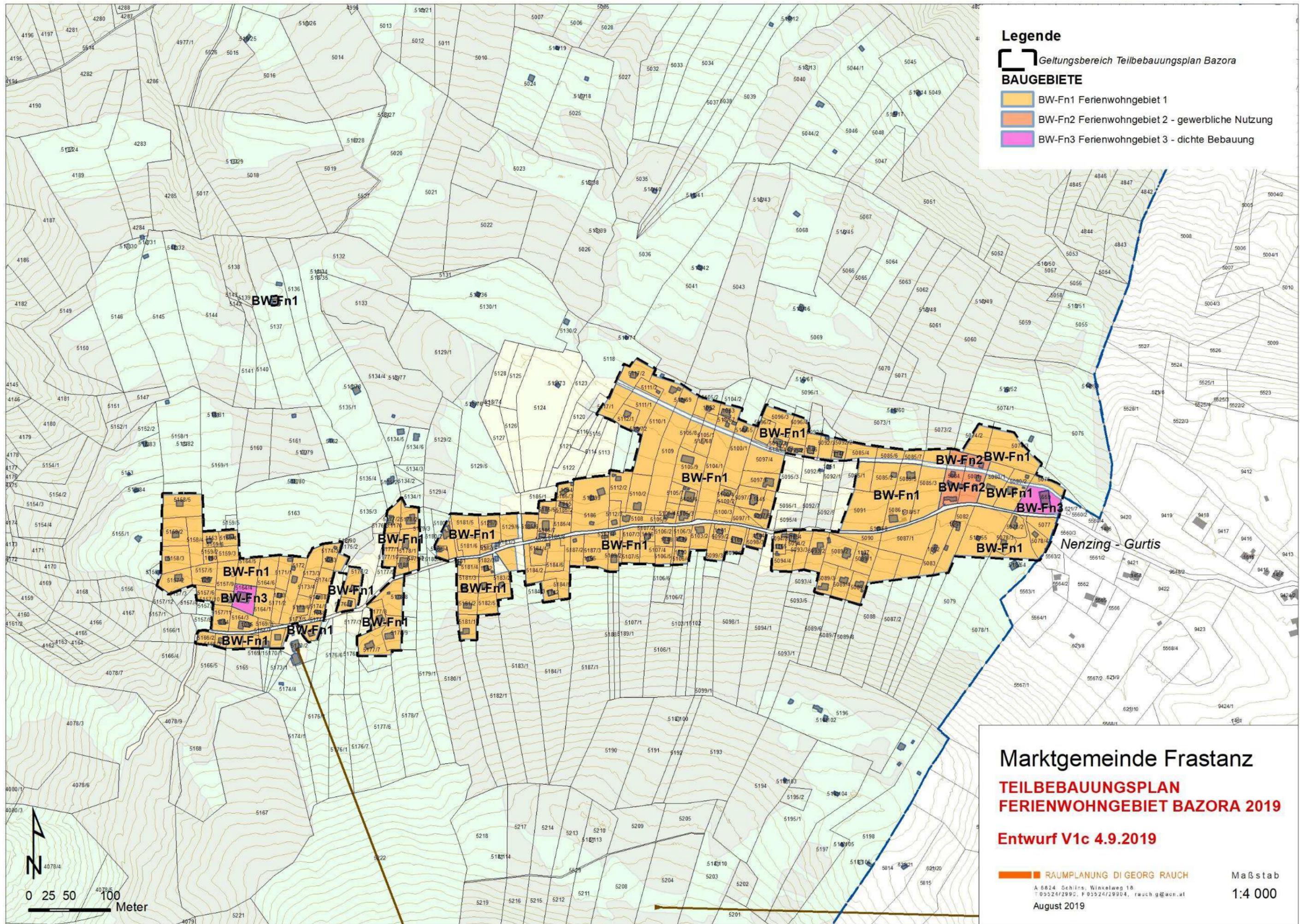
- BW-Fn1 Ferienwohngebiet 1
- BW-Fn2 Ferienwohngebiet 2 - gewerbliche Nutzung
- BW-Fn3 Ferienwohngebiet 3 - dichte Bebauung

**Marktgemeinde Frastanz**  
**TEILBEBAUUNGSPLAN**  
**FERIENWOHNGEBIET BAZORA 2019**

**Entwurf V1c 4.9.2019**

RAUMPLANUNG DI GEORG RAUCH  
 A 6824 Schilfs, Winkelweg 18  
 T 05224/2992, F 05224/29904, rauch.g@on.at  
 August 2019

Maßstab  
**1:2 000**



**Legende**

Geltungsbereich Teilbebauungsplan Bazora

**BAUGEBIETE**

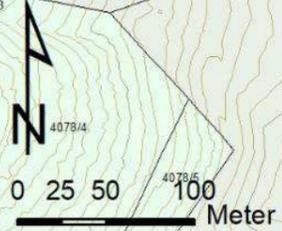
- BW-Fn1 Ferienwohngebiet 1
- BW-Fn2 Ferienwohngebiet 2 - gewerbliche Nutzung
- BW-Fn3 Ferienwohngebiet 3 - dichte Bebauung

**Marktgemeinde Frastanz**  
**TEILBEBAUUNGSPLAN**  
**FERIENWOHNGEBIET BAZORA 2019**

**Entwurf V1c 4.9.2019**

RAUMPLANUNG DI GEORG RAUCH  
 A 6824 Schilns, Winkelweg 18  
 T 05524/2990, F 05524/29904, rauch.g@on.at  
 August 2019

Maßstab  
**1:4 000**



## **A Leitbild / Entwicklungsziele für Bazora**

### **Bazora soll ein wichtiges Ferienwohn- und Naherholungsgebiet für Frastanz und die Region Walgau bleiben.**

Auf die Erhaltung der Qualität des Ferienwohn- und Naherholungsraumes ist nachhaltig Bedacht zu nehmen.

### **Erhaltung und Stärkung des Ferienwohncharakters mit offener lockerer parkartiger Siedlungsstruktur**

Der Ferienwohncharakter ist zu erhalten bzw. behutsam unter Berücksichtigung der bestehenden Infrastruktur und landschaftsbildlichen Qualität zu entwickeln. Eine landschaftsbildlich angepasste lockere Bebauung soll nur innerhalb der festgelegten gewidmeten Bauflächen ermöglicht werden. Die offene parkartige Bebauungsstruktur bleibt erhalten. Es gibt keine Ferienwohngebiet mit dichter Bebauungsstruktur. Wichtig dabei ist, dass die Siedlungslandschaft möglichst offenbleibt.

Geschlossene größere Baumgruppen/Wälder sind im Planungsbereich zu vermeiden. Solitärbäume und kleine Baumgruppen sind möglich, wenn die Siedlungsqualität (z.B. Sichtbehinderungen) dadurch nicht beeinträchtigt wird. Geschlossene Hecken (Einfriedungen) stören den offenen Siedlungscharakter und sind nicht erlaubt.

Wichtig ist es, die offene Kulturlandschaft mit der Strukturvielfalt insbesondere die besonderen Naturwerte – Riede, Magerwiesen – im Planungsbereich zu erhalten. Genauso sollten die im Planungsbereich bestehenden und die angrenzenden, teilweise extensiv genutzten Freiflächen/Wiesen langfristig erhalten bleiben. Vorstellbar ist die Entfernung größerer Gehölzgruppen (Verbuschunginseln) in offenen Flächen sowie das Zurückdrängen des Waldrandes (Entfernung des Jungwuchses).



## Gestaltung Ferienwohnsiedlungsgebiet

Der Charakter der bestehenden Ferienwohnsiedlung in Form einer offenen Siedlungsstruktur soll im Wesentlichen erhalten bleiben. Landschaftsbildlich angepasste Ferienwohnbebauung unter Berücksichtigung der Topographie, Parzellenstruktur, Erschließung und der bestehenden Baustruktur.

Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung (Stellung, Form und Gliederung der Baumasse, Dachform, Material, Farbgebung, Umgebung) das maßgebliche Landschafts-, Orts- und Straßenbild nicht stören und der offene Ferienwohn-Siedlungscharakter erhalten bleibt.

Garagen und Nebengebäude sind nur untergeordnet erlaubt und auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu beschränken. Max. ein Nebengebäude bzw. eine Garage je Ferienwohngebäude.

Um eine Verhüttelung der Siedlungslandschaft zu vermeiden, ist die Anzahl der Nebengebäude/Ferienwohngebäude zu beschränken – max. 1 Nebengebäude (Garage oder Schopf) pro Ferienwohnhaus.

## B Empfehlungen

Einreichplanung – natürliches Gelände

Im Einreichplan sind das natürliche Gelände sowie die geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Höhenlage gemäß Baugesetz einzuzeichnen.

## C Begriffsbestimmungen

**Bemessungsgrundlage** insbesondere für die Geschosszahl ist die **Baubemessungsverordnung (BBV)**, Vbg. Lgbl. Nr. 29/2010 i.d.g.F.

**Begriffsbestimmungen, Abkürzungen, Erläuterungen:**

Bestehende Oberfläche des Geländes: die bestehende natürliche Oberfläche des Geländes an der Außenwand.

Überbaute Fläche (ÜBF): die durch die oberirdischen Teile des Gebäudes überdeckte Fläche des Baugrundstückes; nicht einzurechnen sind Bauteile, die das Gelände weniger als 0,75m überragen, und untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone und dergleichen (BBV § 2 lit. i).

Höchstgeschosszahl (HGZ), das ist die Zahl der höchstens zulässigen Geschosse (BBV § 6 Abs.2 a), Berechnung der HGZ gemäß BBV § 6 Abs.4. Weiters ist für die Ermittlung der Geschosszahl die bestehende Oberfläche des Geländes maßgebend.

Unterirdisches Geschoss (UG): ein Geschoss, bei dem die Flächen der Außenwände in Summe zu nicht mehr als der Hälfte über dem anschließenden natürlichen Gelände liegen (BBV § 2 lit. d).

Oberirdisches Geschoss (OG): ein Geschoss, bei dem die Flächen der Außenwände in Summe zu mehr als der Hälfte über dem anschließenden natürlichen Gelände liegen (BBV § 2 lit. e).

Dachgeschoss (DG): das oberste ausbaubare Geschoss über einem oberirdischen Geschoss (BBV §2 lit. f).

Nettogrundfläche (NGF): der Teil der Baugrundstücksfläche, der hinter der bestehenden oder geplanten Straßenlinie liegt; Grundflächen, die im Flächenwidmungsplan nicht als Bauflächen ausgewiesen sind zählen nicht als Nettogrundfläche (BBV §2 lit. h).

Baugrundstück: die Grundstücksfläche, auf der das Bauvorhaben ausgeführt werden soll und die im Grenzkataster oder im Grundsteuerkataster mit einer eigenen Nummer bezeichnet ist (Grundparzelle); soll das Bauvorhaben auf mehreren Grundparzellen ausgeführt werden, bilden diese in ihrer Gesamtheit das Baugrundstück – Vbg. Baugesetz § 2 Abs. 1 lit. c. Offene Bebauung: Gebäude, die allseits freistehend sind – RPG § 32 Abs.2 lit. a.