



TROG - Novelle 2011

LGBL. Nr. 47/2011



Novellen 2011

Meilensteine



- Auftrag zur Ausarbeitung der Novellen Frühjahr 2007
- Regierungswechsel Juli 2008
- Bereisung Planungsverbände 2008 /2009
- Arbeitskreise mit Architektenkammer und Stadtplanung Innsbruck 2009
- Ausarbeitung Begutachtungsentwürfe 2009/2010
- Erstes Begutachtungsverfahren Sommer 2010
- Koalitionäre Einigung November 2010
- Zweites Begutachtungsverfahren Dezember 2010 / Jänner 2011
- Regierungsvorlage Februar 2011
- Beschlussfassung im Tiroler Landtag 17.3.2011
- Kundmachung im Landesgesetzblatt am 24.5.2011
- Inkrafttreten der beiden Novellen 1.7.2011



Novellen 2011

Ausblick



- Teilnahme an Bürgermeisterkonferenzen in allen Bezirken
- Ganztägige Schulungen vor dem Sommer 2011 in allen Bezirken
- Wiederverlautbarung von TBO und TROG bis Herbst 2011
- Erlassung der notwendigen Durchführungsverordnungen:
 - Verordnung über Formulare zur Freizeitwohnsitzanmeldung
 - Umweltprüfungsverordnung
 - Planzeichen- und Planunterlagenverordnung
 - Verordnung über nähere Bestimmungen über die Bestandsaufnahme sowie den Inhalt des örtlichen Raumordnungskonzeptes
 - Kostenbeitragsverordnung
 - Kinderspielplatzverordnung



Überörtliche Raumordnung

Wesentliche Inhalte



Ziele und Grundsätze der überörtlichen Raumordnung

Verbesserung der legislatischen Systematik

Raumordnungsprogramme

Freizeitwohnsitze



Überörtliche Raumordnung

Raumordnungsprogramme



Erweiterung und Präzisierung der möglichen Inhalte von Raumordnungsprogrammen:

- Freihaltung von Gebieten
 - für Maßnahmen zum Schutz vor gravitativen Naturgefahren
 - als Hochwasserabflussbereiche oder -rückhalteräume
 - unabhängig von der Planungskompetenz für überregionale Leitungsinfrastrukturen
- Touristische Einrichtungen
 - Sportanlagen werden ausdrücklich als mögliche Inhalte angeführt
 - Rahmenbedingungen für Errichtung und Erweiterung von Anlagen können festgelegt werden
 - Grundsätze für die Widmung von Sonderflächen können festgelegt werden
 - Berücksichtigungspflicht in Naturschutzverfahren
- Überörtliche Bebauungsgrenzen
 - Ausdehnung auch auf Sonder- und Vorbehaltsflächen
 - insbesondere zum Schutz des Siedlungsraumes vor gravitativen Naturgefahren



Überörtliche Raumordnung

Raumordnungsprogramme



Präzisierung der Kundenflächendefinition von Einkaufszentren:

- Ausnahmen von der Kundenflächendefinition für
 - Messen
 - Shops in Hotelanlagen
- Beschränkung des zulässigen Ausmaßes von nicht artverwandten und nicht autoaffinen Waren bei Betriebstyp B
- Übergangsbestimmung für EKZ Betriebstyp B, die an besser geeigneten Standort verlegt werden sollen



Überörtliche Raumordnung

Raumordnungsprogramme



Änderungen und Ausnahmen von Raumordnungsprogrammen:

- Ergänzung der Änderungstatbestände zur Ermöglichung geringfügiger Abrundungen bei
 - überörtlichen Grünzonen und landwirtschaftlichen Vorrangflächen
 - Freihalteflächen zum Schutz vor gravitativen Naturgefahren und für Hochwasserabflussbereiche und -rückhalteräume
 - überörtlichen Bebauungsgrenzen
- Weitgehender Entfall des Änderungsverfahrens bei Bagatelländerungen
 - nur mehr Regierungsbeschluss nötig
- Verpflichtung zur Überarbeitung von Raumordnungsprogrammen wegen geänderter Planunterlagen
- Verfahrensvereinfachungen im Zusammenhang mit Fortschreibungen örtlicher Raumordnungskonzepte



Überörtliche Raumordnung

Freizeitwohnsitze



- **Mindeststandards für gewerbliche Beherbergungen**
 - Gemeinschaftsräume
 - gewerbetypische Dienstleistungen wie Raumreinigung und Wäschewechsel
 - ständige Erreichbarkeit einer Ansprechperson
- **Klarstellungen bei Um- und Zubauten von Freizeitwohnsitzen**
 - Baumasse und Wohnnutzfläche darf um nicht mehr als 25 % erhöht werden
- **Zulässigkeit neuer Freizeitwohnsitze**
 - auf bebauten Sonderflächen für Beherbergungsbetriebe bis zur geltenden 8%-Grenze



Überörtliche Raumordnung

Freizeitwohnsitze



- **Nachträgliche Anmeldung von Freizeitwohnsitzen**
 - Voraussetzung rechtmäßiger Bestand am 31.12.1993
 - Beweispflicht bei Antragsteller
 - Anmeldefrist 3 Jahre bis 30.6.2014
- **Berücksichtigung der Rechtsprechung des VfGH bei Feststellungsverfahren für Eigentumswohnungsanlagen**
 - einstimmiger Beschluss der Wohnungseigentümer oder entsprechendes Gerichtsurteil nötig
 - muss Antrag beiliegen, sonst Zurückweisung nach Verbesserungsauftrag
 - alle Wohnungseigentümer haben Parteistellung
 - gilt nicht bei Baugenehmigungen vor 21.9.1973 oder auf am 31.12.1993 bestehende Sonderflächen für Apartmenthäuser
 - gilt auch für alle am 1.7.2011 anhängige Feststellungsverfahren!



Örtliche Raumordnung

Wesentliche Inhalte



Ziele der örtlichen Raumordnung

Planungsinstrumente

Baulandmobilisierung

Örtliche Raumordnungskonzepte

Flächenwidmungspläne

Bebauungspläne

Raumordnungsverfahren



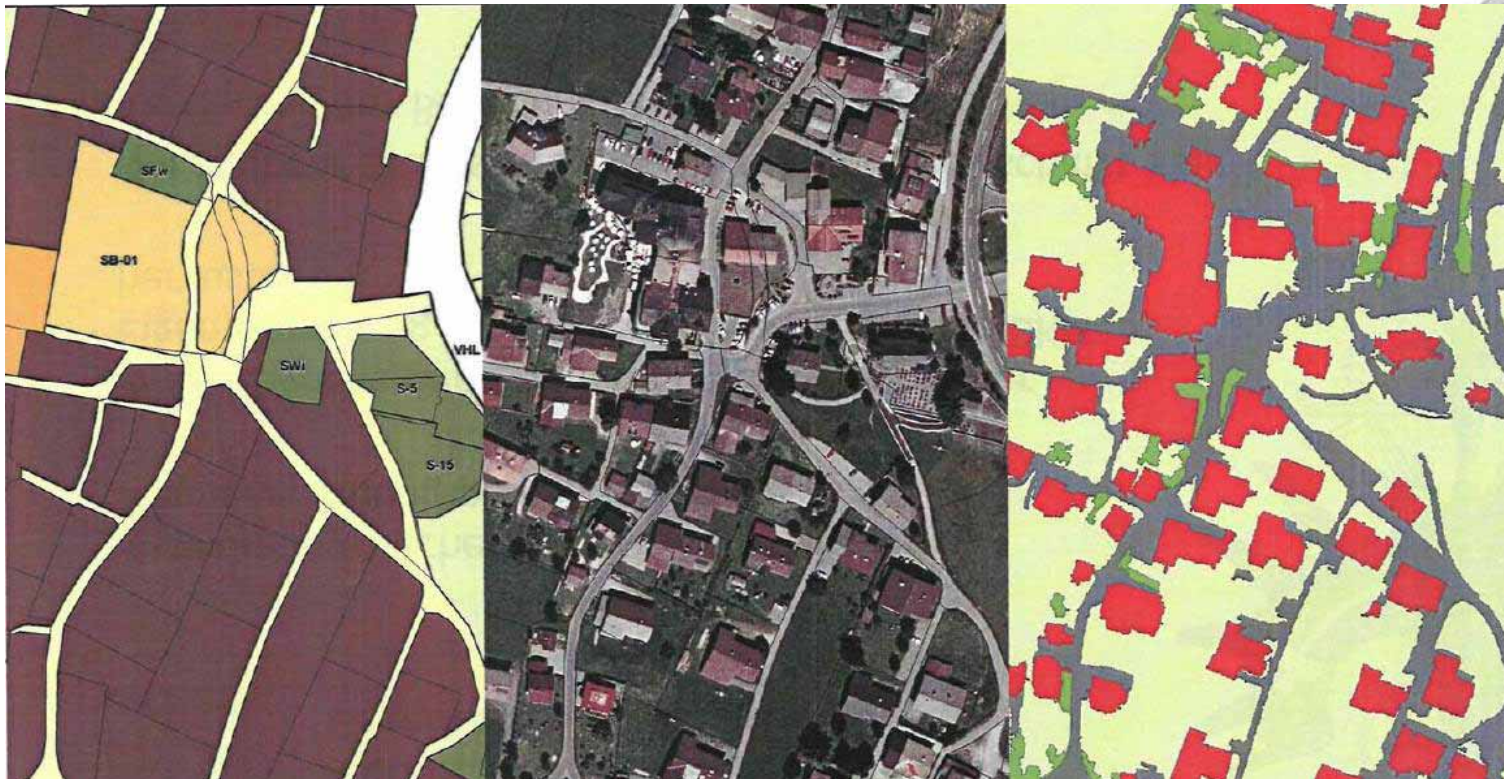
Örtliche Raumordnung

Planungsinstrumente

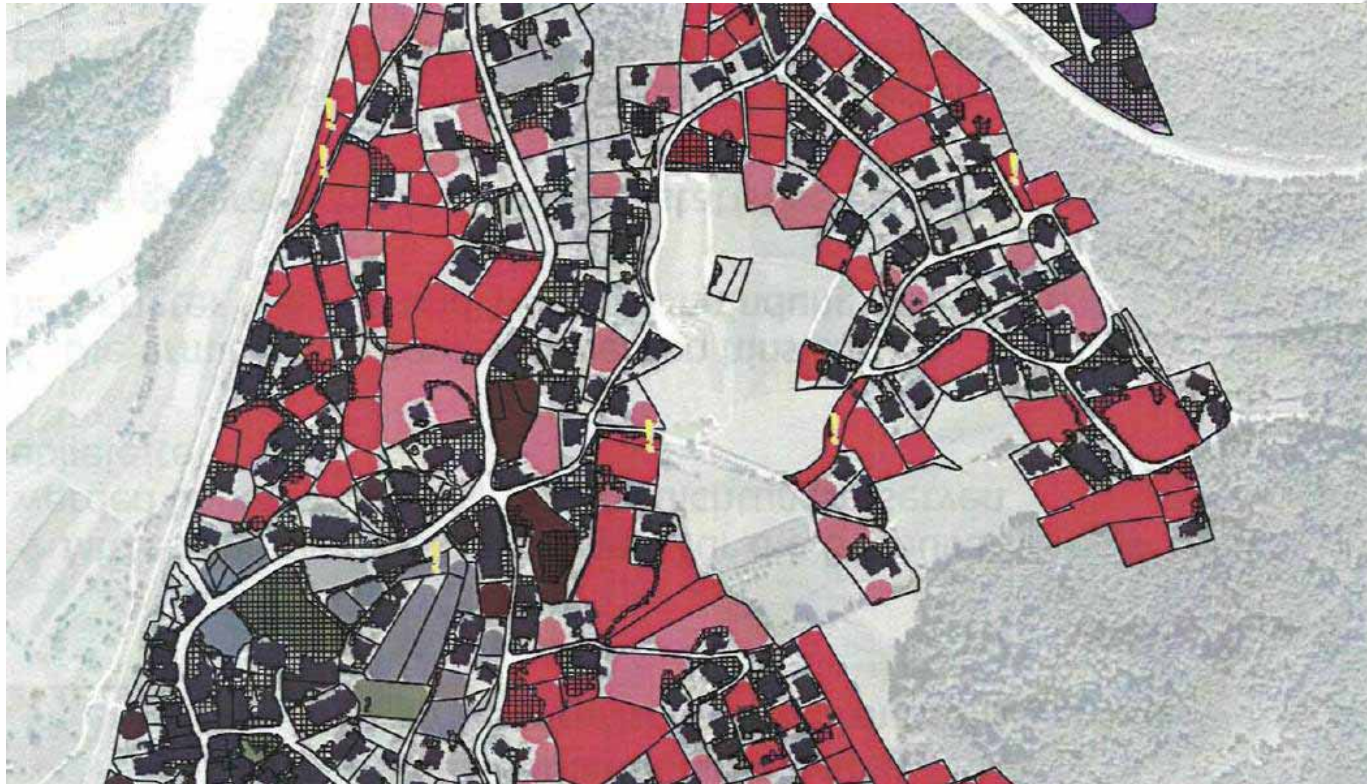


- **Erweiterung des erforderlichen Inhalts der Bestandsaufnahmen**
 - erforderliche Hochwasserrückhalteräume
 - Baulandreserven
 - ungenutzte Gebäude
 - Gebiete für Baulandumlegung
- **Baulandbilanzen**
 - Erstellung landesweiter Baulandbilanzen mit Ausweisung von Baulandreserven durch die Landesregierung
 - werden den Gemeinden zur Verfügung gestellt

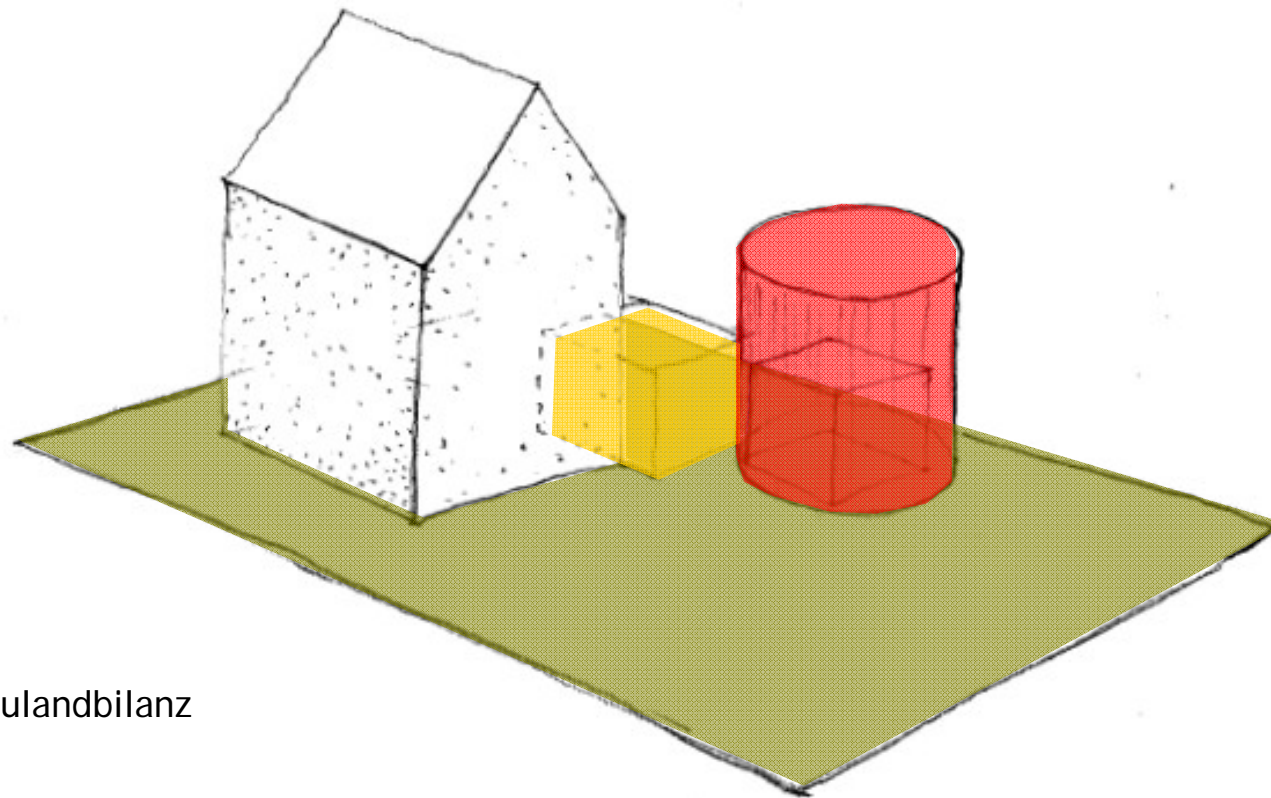
Automatische Baulandbilanzerstellung: Grundlagen



Automatische Baulandbilanzerstellung: kartografische Ergebnisse



Baulandbilanz



Baulandbilanz

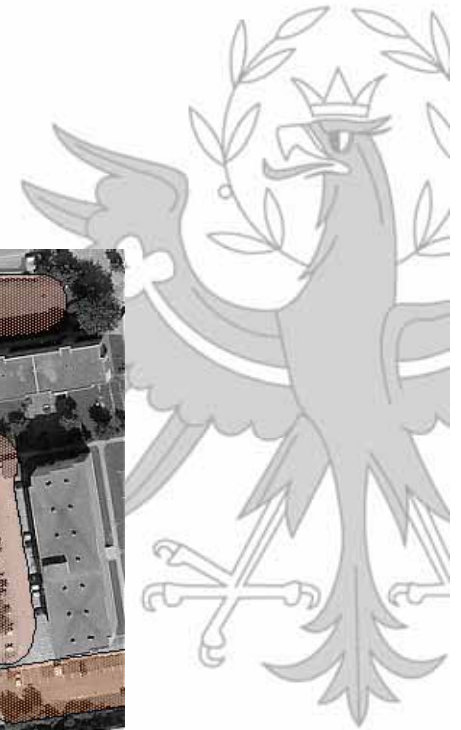
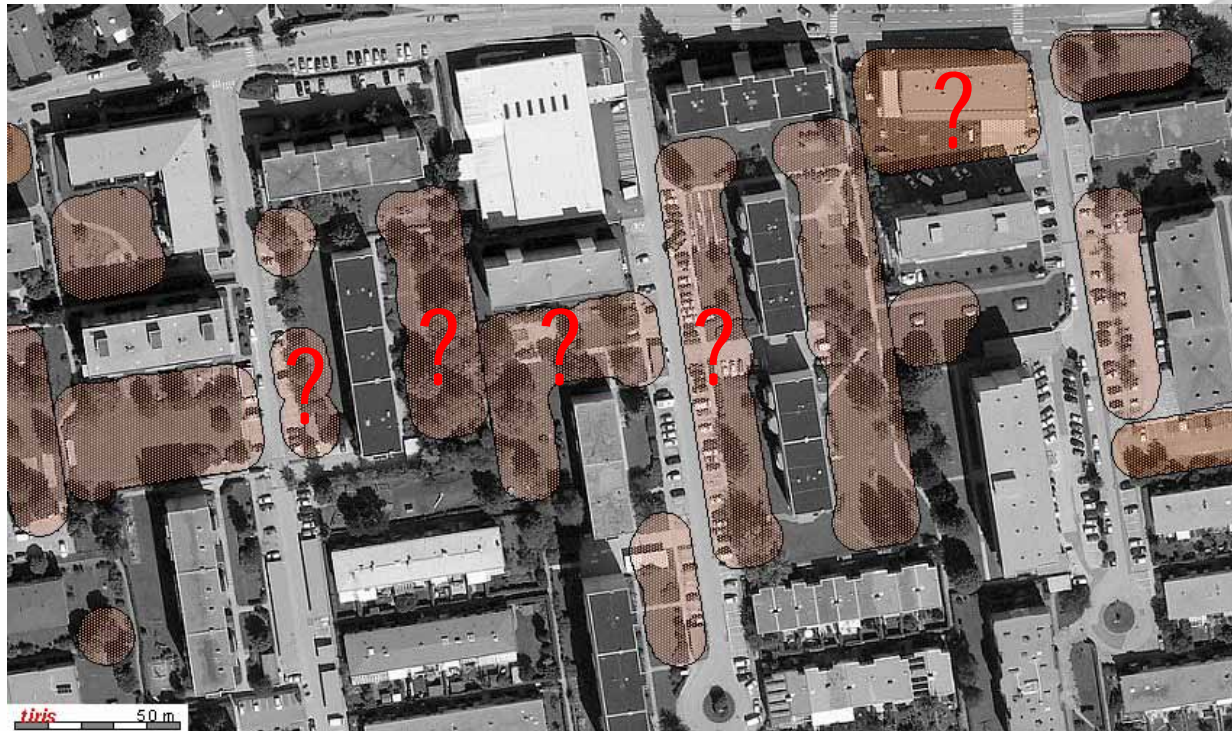
Baulandbilanz



Baulandbilanz



Baulandbilanz



Baulandbilanz



Örtliche Raumordnung

Planungsinstrumente



- **Elektronischer Flächenwidmungsplan**
 - Schaffung eines vollständigen digitalen Arbeitsablaufs bei der Erstellung von Flächenwidmungsplanänderungen
 - Einbindung aller betroffenen Dienststellen
 - Einführung des elektronischen Flächenwidmungsplanes mit Verordnungsqualität
 - elektronische Kundmachung durch die Landesregierung
 - Regelung der Details durch Verordnung der Landesregierung
 - Festlegung der erstmaligen Kundmachung für jede Gemeinde durch Verordnung der Landesregierung



elektronischer
Flächenwidmungsplan
Konzeption

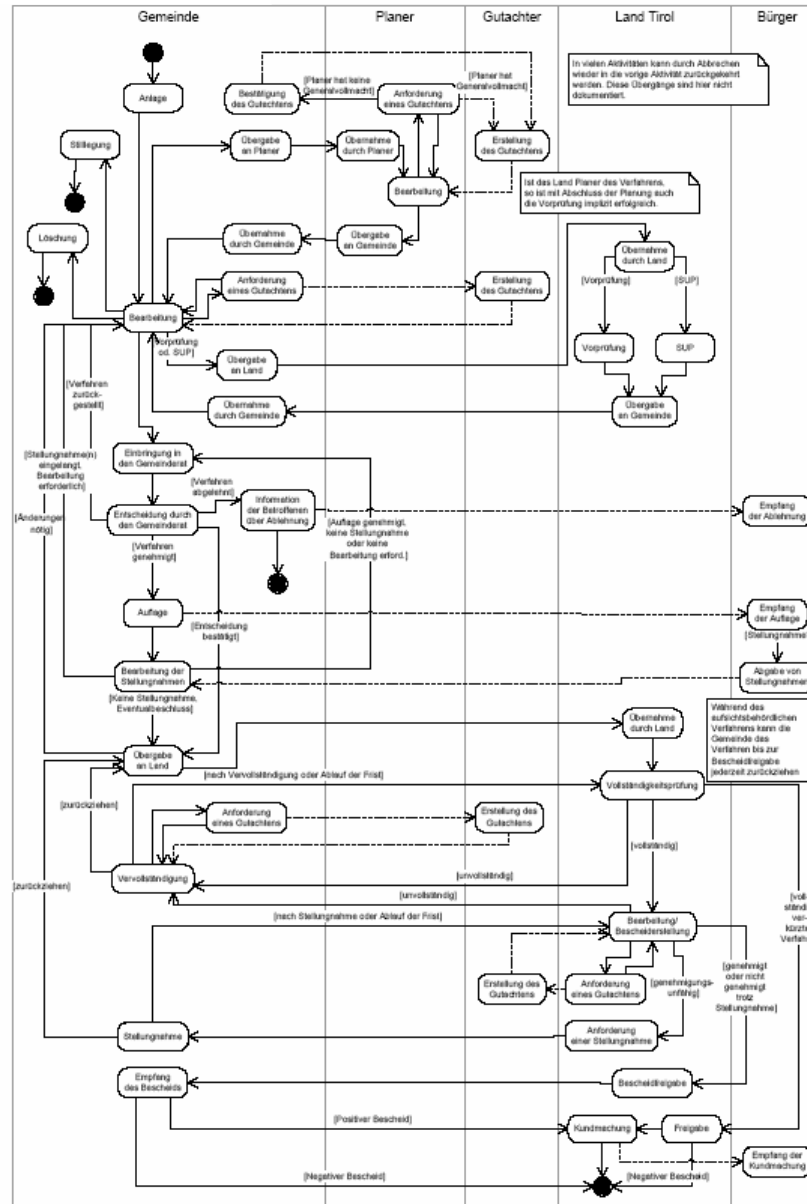
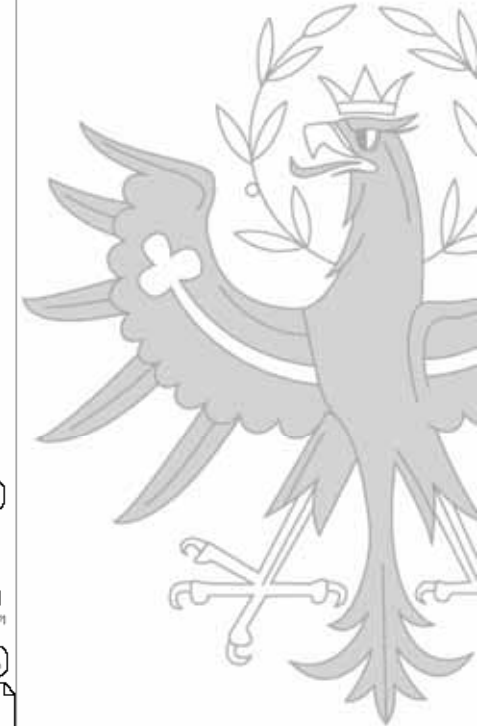


Abbildung 1: Workflow Widmungsverfahren



OeHe



Örtliche Raumordnung

Planungsinstrumente



- **Kostenbeiträge für Planungsinstrumente**
 - Neuregelung bei Bebauungsplänen
 - Umstellung der Berechnungsgrundlage von der Baumasse auf die Bauweise
 - Festlegung von Pauschalbeträgen
 - Fälligkeit mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes
 - AVG als Verfahrensrecht wird ausdrücklich festgelegt
- **Vertragsraumordnung**
 - Vorkaufsrecht für Gemeinden und Tiroler Bodenfonds



Örtliche Raumordnung

Örtliche Raumordnungskonzepte



Ergänzung des Mindestinhaltes:

- Erhebung der Baulandreserven
- Bestimmung des Baulandbedarfes
- Präzisierung der Zeitzonenregelung
- Festlegung einer individuellen Baulandobergrenze
- Für Baulandüberhänge Festlegung einer eigenen Zeitzone mit Bauverbot, Festlegung der Kriterien für Aufhebung
- Festlegung von Vorbehaltsflächen für geförderten Wohnbau
- Festlegung von Gebieten, für die Bebauungspläne erlassen werden müssen
- Bebauungsregelungen für Bereiche ohne Bebauungsplanpflicht möglich
- Festlegung von Gebieten, für die Baulandumlegungen durchgeführt werden müssen
- Übergangsbestimmung für am 1.7.2011 im Entwurf vorliegende Fortschreibungen

Örtliches Raumordnungskonzept

zusätzliche Festlegungen - Entwürfe



KENNTLICHMACHUNGEN DER BESTANDSAUFNAHME

Retentionsräume



§ 28.2 erforderlicher Hochwasserrückhalteraum

FESTLEGUNGEN DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSKONZEPTS

Bauliche Nutzung nur bei Vorliegen bestimmter weiterer Voraussetzungen



§ 31.1.d.e.f.g Bauliche Entwicklung - Bauverbotsflächen
Bauliche Nutzung vorbehaltlich Vorliegen bestimmter Voraussetzungen zulässig

Bauliche Nutzung nur bei Vorliegen eines Bebauungsplans



§ 31.1.e.f., 5. Bauliche Entwicklung -
Gebiet, für das ein Bebauungsplan zu erlassen ist

Bauliche Nutzung nur in Übereinstimmung mit bestimmten Bebauungsregeln



§ 31.1.c.f.g Bauliche Entwicklung
Gebiet, für das in der Verordnung textliche Bebauungsregeln festgelegt sind
n ... Zähler zur eindeutigen Zuordnung der jeweiligen Bebauungsregeln

Grundflächen für geförderten Wohnbau



§ 31.2. Grundflächen, die als Vorbehaltsflächen für
geförderten Wohnbau in Betracht kommen

Bezeichnung WF n optional, für den Fall,
dass mehrere solche Flächen in einer Gemeinde
und z.B. eine bestimmte zeitliche Abfolge vorgesehen ist



Bebauungsregeln

Können generell im Verordnungstext enthalten sein

Bsp: für den Bereich ... sind 2 oberirdische Geschoße in offener Bauweise zulässig

oder können im Stempel festgehalten sein

BR1 = Bebauungsregel 1 :

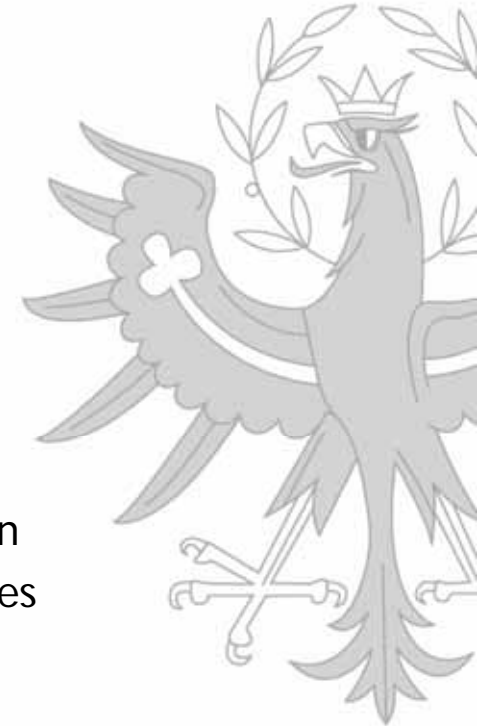
3 OG, Baufluchtlinie 5 m parallel zur Straßengrenze,
HGH 10 m zum niedersten Punkt der Parzelle





Örtliche Raumordnung

Örtliche Raumordnungskonzepte



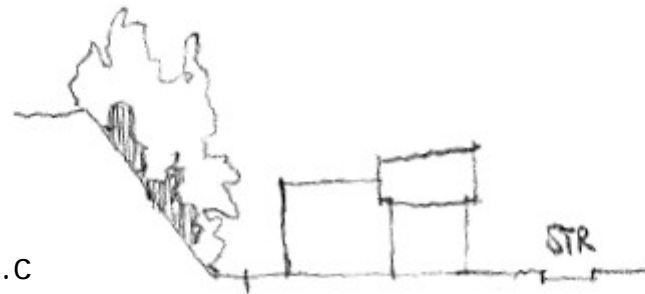
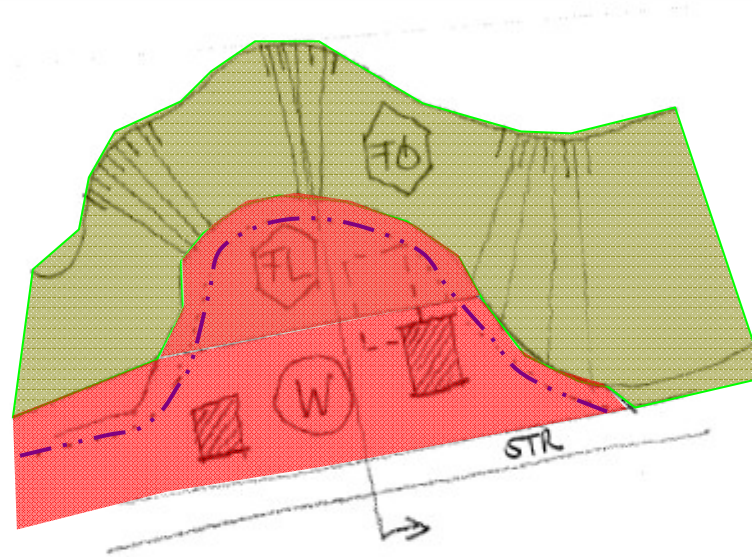
Fortschreibung der örtlichen Raumordnungskonzepte:

- Präzisierung der Widmungssperre bei säumigen Gemeinden
- Widmungssperre auch bei nicht rechtzeitiger Anpassung des Flächenwidmungsplanes an das fortgeschriebene örtliche Raumordnungskonzept
- Kriterien für die Verlängerung des Fortschreibungszeitraumes
- Kriterien für die Befreiung von der Fortschreibung

Änderungen von örtlichen Raumordnungskonzepten:

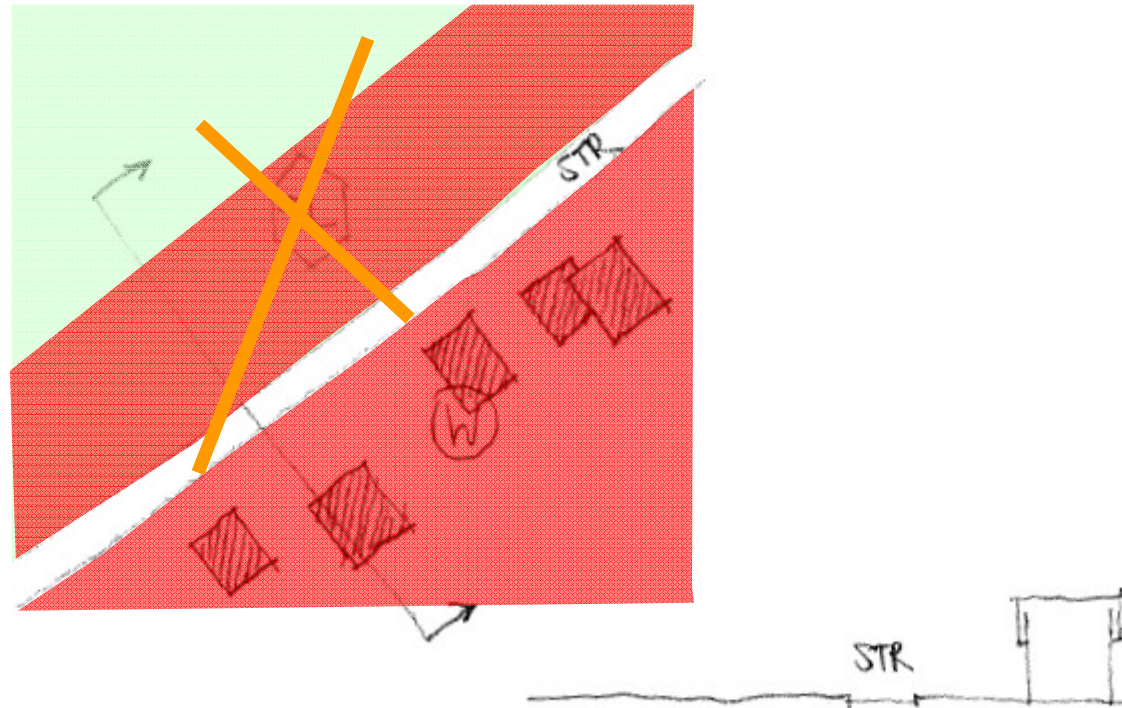
- Bagatellregelung für geringfügige Abrundungen und zur Schaffung ausreichend großer Bauplätze

Arrondierungen im ÖRK



TROG §32, Abs2. lit.c

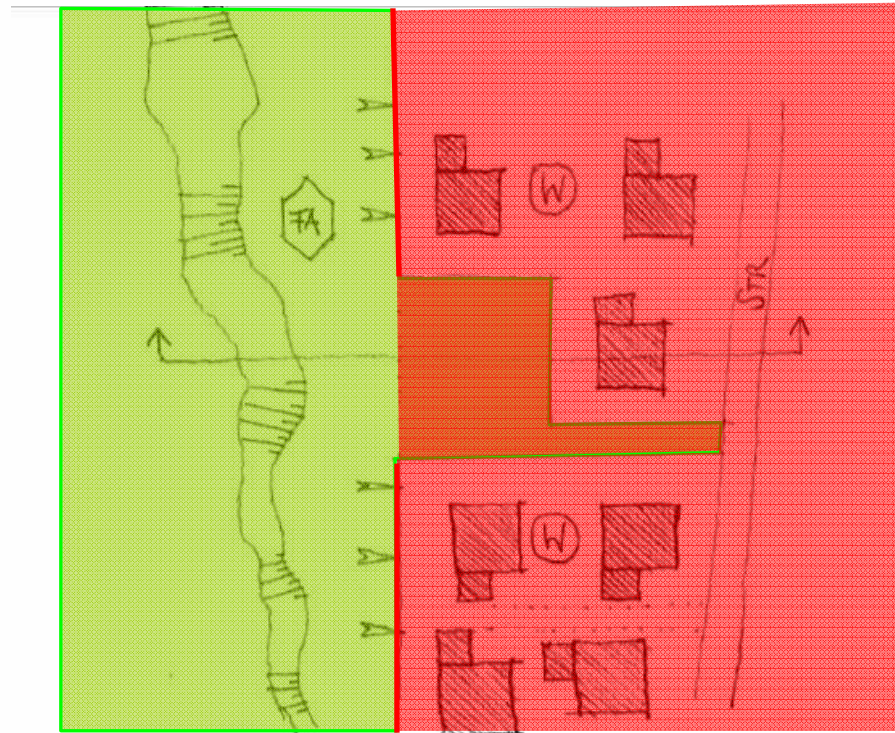
Arrondierungen im ÖRK



TROG §32, Abs2. lit.c



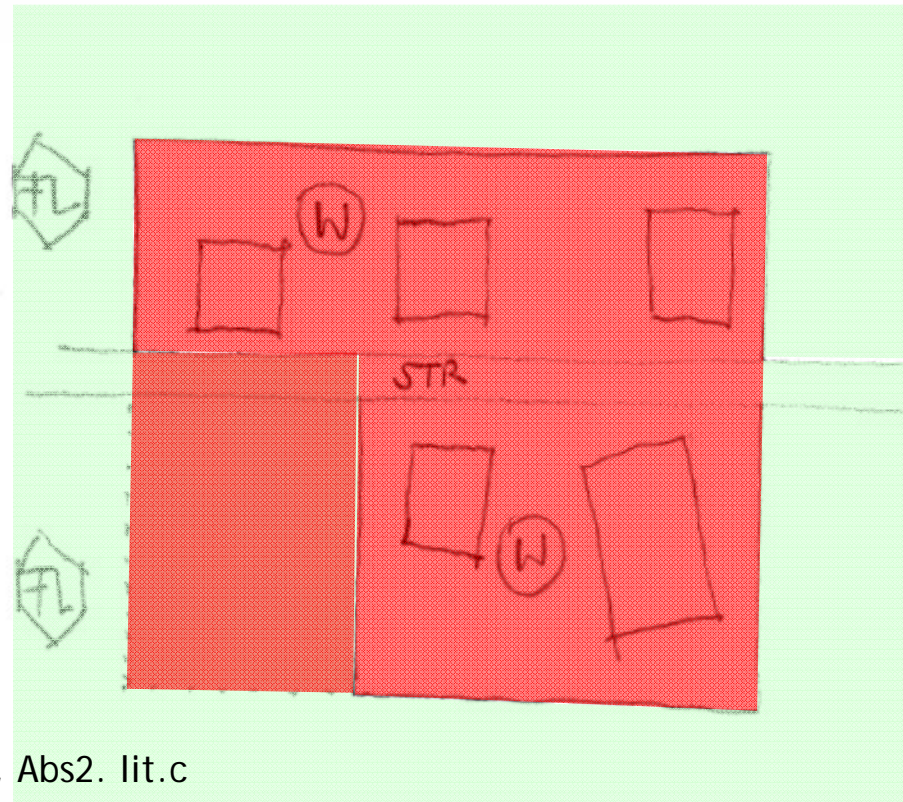
Arrondierungen im ÖRK



TROG §32, Abs2. lit.c

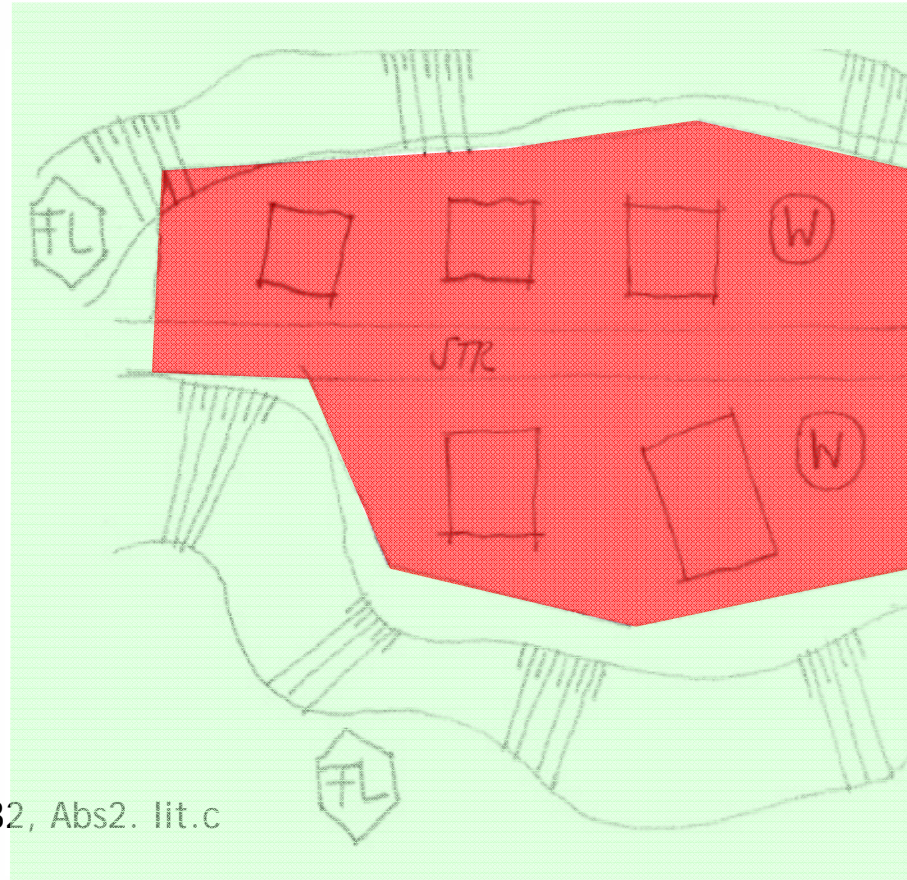


Arrondierungen im ÖRK



TROG §32, Abs2. lit.c

Arrondierungen im ÖRK



TROG §32, Abs2. lit.c





Örtliche Raumordnung

Flächenwidmungspläne



Inhalt:

- Anpassung des Inhaltes an den elektronischen Flächenwidmungsplan
- Kenntlichmachung der Flächen mit Bauverboten aufgrund von Baulandüberhängen
- Gesetzliche Kriterien zur Verpflichtung zur Aufhebung der Bauverbote

Exkurs - Vorgezogener Erschließungskostenbeitrag:

- Bauplatzanteil bereits mit Rechtswirksamkeit der Baulandwidmung fällig
- Zahlung in 5 Jahresraten, wird auf Erschließungskosten angerechnet
- ab 1.7.2014 auch für bereits am 1.7.2011 als Bauland gewidmete unbebaute Flächen (Baulandreserven)
- Entfall der Abgabepflicht bei Festlegung einer Zeitzone mit Bauverbot



Flächenwidmungsplan:

Darstellung von Bauland, das gemäß § 35 Abs. 2 zu kennzeichnen ist



§ 38.1.

Wohngebiet



§ 38.1.
§ 35.2.

Wohngebiet, Bebauung nur bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen zulässig



Örtliche Raumordnung

Flächenwidmungspläne



Flächenwidmungsplanänderungen:

- Präzisierung der Änderungsgründe insbesondere im Zusammenhang mit der Fortschreibung der örtlichen Raumordnungskonzepte
- Änderungsverpflichtung zur Umsetzung der Zeitzonenfestlegungen im örtlichen Raumordnungskonzept

Baulandeignung:

- Organisatorische Vorkehrungen, insb. Sicherheitskonzepte als Widmungsvoraussetzung bei Gefährdung durch Naturgefahren
- Mindeststandards werden mit WLW und Wasserbau erarbeitet



Örtliche Raumordnung

Widmungskategorien



- **Mischgebiete**

- Ausnahme von Wohngebäuden vom Immissionsschutz in Mischgebieten analog zu Wohngebieten

- **Sonderflächen**

- ex lege Erlöschen von Sonderflächenwidmungen, wenn Bauvorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren begonnen werden
- Fristüberwachung erfolgt im Rahmen des elektronischen Flächenwidmungsplanes



Örtliche Raumordnung

Widmungskategorien



- Freiland
 - Erweiterung des Kataloges der im Freiland zulässigen Bauvorhaben
 - Präzisierung für ortsüblichen Stadel (Lagerung landwirtschaftlicher Produkte und Betriebsmittel z. B. Handmäher, aber keine Traktoren)
 - Jagd- und Fischereihütten bis 10 m² Nutzfläche bei Nachweis der unbedingten Erforderlichkeit
 - Kapellen bis 20 m² Grundfläche
 - allgemein zugängliche Kinderspielplätze
 - Aussichtsplattformen und Brücken, soweit sie TBO unterliegen
 - Verbauungen zum Schutz vor Naturgefahren, soweit sie TBO unterliegen z. B. Steinschlagnetze
 - Sonderflächenpflicht für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen ab 20 m² Kollektorfläche, auch wenn es sich um Nebenanlagen handelt



Stadel



ScMa

TROG §41, Abs. 2, Im Freiland dürfen errichtet werden:

a) ortsübliche Stadel, die der Lagerung landwirtschaftlicher Produkte und landwirtschaftlicher Betriebsmittel mit Ausnahme von Kraftfahrzeugen ...dienen

Stadel



ScMa

TROG §41, Abs. 2, Im Freiland dürfen errichtet werden:
a) ortsübliche Stadel, die der Lagerung landwirtschaftlicher Produkte und landwirtschaftlicher Betriebsmittel mit Ausnahme von Kraftfahrzeugen ...dienen

Bienenhaus



ScMa

TROG §41, Abs. 2, Im Freiland dürfen errichtet werden:
b) Bienenhäuser in Holzbauweise mit höchstens 20m² Nutzfläche





Jagdhütte



ScMa



TROG §41, Abs. 2, Im Freiland dürfen errichtet werden:
c) Jagd- und Fischereihütten mit höchstens **10m²** Nutzfläche



Jagdausübung



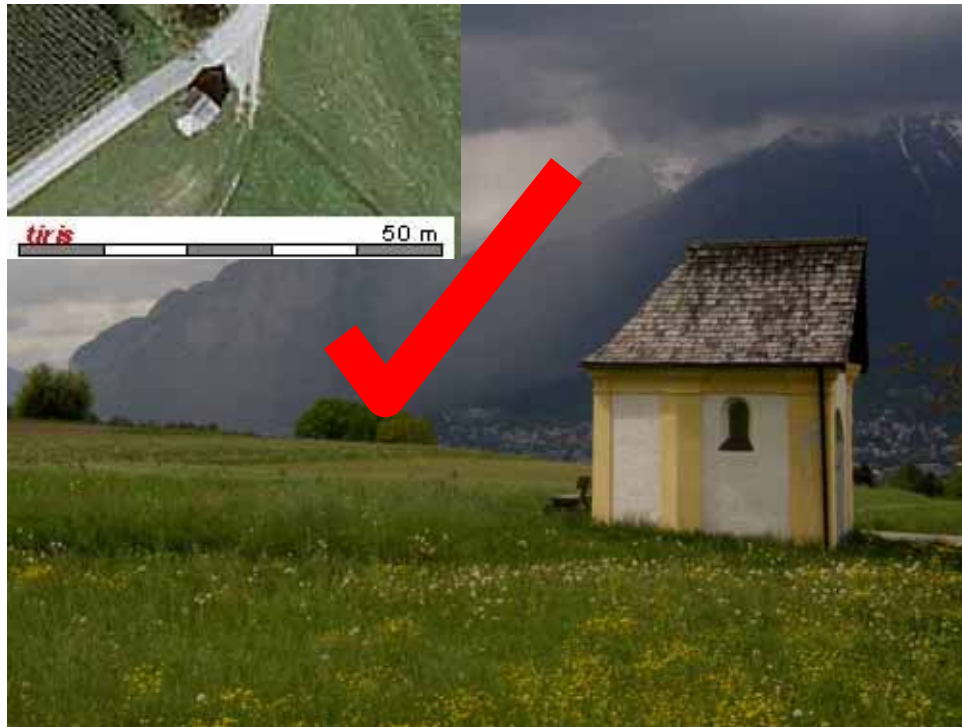
ScMa

TROG §41, Abs. 2, Im Freiland dürfen errichtet werden:
c) Jagd- und Fischereihütten mit höchstens 10m² Nutzfläche





Kapelle



ScMa

TROG §41, Abs. 2, Im Freiland dürfen errichtet werden:
d) Kapellen mit höchstens 20m² Grundfläche



Kapelle



ScMa

TROG §41, Abs. 2, Im Freiland dürfen errichtet werden:
d) Kapellen mit höchstens 20m² Grundfläche





Aussichtsplattform



TROG §41, Abs. 2, Im Freiland dürfen errichtet werden:
e) den baurechtlichen Vorschriften unterliegende **Aussichtsplattformen**, Brückenbauten,
Verbauungen zum Schutz vor Naturgefahren

Aussichtsplattform



TROG §41, Abs. 2, Im Freiland dürfen errichtet werden:
e) den baurechtlichen Vorschriften unterliegende **Aussichtsplattformen**, Brückenbauten,
Verbauungen zum Schutz vor Naturgefahren

Brücke



TROG §41, Abs. 2, Im Freiland dürfen errichtet werden:
e) den baurechtlichen Vorschriften unterliegende Aussichtsplattformen, **Brückenbauten**,
Verbauungen zum Schutz vor Naturgefahren

Schutzbauwerk



ScMa



TROG §41, Abs. 2, Im Freiland dürfen errichtet werden:
e) den baurechtlichen Vorschriften unterliegende Aussichtsplattformen, Brückenbauten,
Verbauungen zum Schutz vor Naturgefahren

Spielplatz



UnMi

TROG §41, Abs. 2, Im Freiland dürfen errichtet werden:
f) allgemein zugängliche Kinderspielplätze (vgl. aber Anzeigepflicht lt. TBO)



Nebengebäude



ScMa

g) **Nebengebäude und Nebenanlagen** mit Ausnahme von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen mit ... mehr als 20m²

Sonnenkollektoren....



Unmi

g) Nebengebäude und Nebenanlagen mit Ausnahme von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen mit ... mehr als 20m²



Örtliche Raumordnung

Widmungskategorien



- Freiland

- Erweiterung von sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden
 - Bindung an betriebswirtschaftliche Erforderlichkeit bei Erweiterung von sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden mit nur vorübergehender Nutzung (insbesondere Alm- und Forsthütten)
 - Erweiterung von Jagd- und Fischereihütten nur bis 10 m² sowie Bienenhäusern in Holzbauweise nur bis 20 m² Nutzfläche zulässig
- Beschränkung der Erweiterung von Kleinkapellen auf 20m²
- Erweiterungen bei Umbauten, insbesondere durch Ausbau von Dachböden
 - 25 % der Baumasse des restlichen Gebäudes, jedenfalls 300 m³



Örtliche Raumordnung

Widmungskategorien



- Hofstellen

- Vermeidung von Nutzungskonflikten als Widmungsgrund
- 3 ha Mindestausmaß bei landwirtschaftlichen Eigenflächen und Finanzierungskonzept als Widmungsvoraussetzung bei Neugründungen
- größere zulässige Wohnnutzfläche ausdrücklich möglich
 - zur Berücksichtigung regional unterschiedlicher Betriebsstrukturen
 - bei bloßen Umbauten und Verwendungszweckänderungen
 - bei Ferienwohnungen jedenfalls 380 m² Wohnnutzfläche zulässig



Örtliche Raumordnung

Widmungskategorien



- **Beherbergungsgroßbetriebe**
 - Verschärfung der Kriterien für die Zulässigkeit
 - Erfordernis der Verpflegung der Gäste im Hotelbetrieb
 - Eingliederung in die Siedlungsstruktur
 - Bodensparende Bebauung
 - Verkehrsvermeidung
 - Nachweis einer dauerhaften Wirtschaftlichkeitsprognose
 - Möglichkeit die Anzahl von Gebäuden zu beschränken
 - Möglichkeit Mindestflächen für erforderliche Nebeneinrichtungen der Gastronomie, sonstigen Dienstleistungseinrichtungen und des Handels festzulegen



Örtliche Raumordnung

Widmungskategorien



- **Handelsbetriebe**
 - Möglichkeit, die Art der zulässigen Waren bei Handelsbetrieben festzulegen, insbesondere für Lebensmittel
- **Sportanlagen**
 - Beschränkung der Widmungspflicht
 - nur für der TBO unterliegende bauliche Anlagen
 - Golfplätze
- **Aufbereitungsanlagen**
 - Ausnahme für Baustelleneinrichtungen

Sportanlagen ohne Bauten



TROG §50, Abs. 1, Die Errichtung von Sportanlagen, die baurechtlichen Vorschriften unterliegen ... ist nur auf entsprechenden Sonderflächen zulässig
Im Freiland zulässig: z.B. Bogenschieß-Parcours

Sportanlagen ohne Bauten



TROG §50, Abs. 1, Die Errichtung von Sportanlagen, die baurechtlichen Vorschriften unterliegen ... ist nur auf entsprechenden Sonderflächen zulässig
Im Freiland zulässig: z.B. Hochseilgarten

Sportanlagen ohne Bauten



TROG §50, Abs. 1, Die Errichtung von Sportanlagen, die baurechtlichen Vorschriften unterliegen ... ist nur auf entsprechenden Sonderflächen zulässig

Im Freiland zulässig soweit dem Veranstaltungsgesetz unterliegend : z.B.
Reitplatz, Tennisplatz, Sommerodelbahn

Örtliche Raumordnung

Widmungskategorien



- **Widmungen mit verschiedenen Teilfestlegungen**
 - ersetzt Sonderfläche für Widmung mit verschiedenen Ebenen
 - Klarstellung, dass Teilfestlegungen auf nur einer Ebene ebenfalls möglich sind
 - Klarstellung, dass für an die Widmung anknüpfende Bestimmungen im TROG und TBO jeweilige Teilfestlegung maßgeblich ist (z. B. Abstandsbestimmungen, Immissionsschutz)
- **Vorbehaltsflächen für geförderten Wohnbau**
 - für alle Arten des geförderten Wohnbau zulässig
 - Ersteckung der Befristung von 5 auf 10 Jahre
 - Aufhebung der Vorbehaltsfläche, wenn innerhalb von einem Jahr trotz Kaufangebots nicht von Gemeinde, Tiroler Bodenfonds oder Bauträger erworben wird
 - Rückwidmung in Freiland, wenn innerhalb von 10 Jahren nicht zum Verkauf angeboten wird, Neuwidmung möglich



Örtliche Raumordnung

Bebauungspläne



- **Beschränkung der Verpflichtung zur Erlassung von Bebauungsplänen**
 - Gebiete mit Bebauungsplanpflicht im örtlichen Raumordnungskonzept
 - Beherbergungsgroßbetriebe, Einkaufszentren, Handelsbetriebe und Hochhäuser
 - Entfall der Ausnahmen für Baulücken
- **Ergänzende Bebauungspläne nur noch im Falle besonderer Bauweise**
- **Beschränkung des Mindestinhaltes von Bebauungsplänen**
 - Festlegung der Bauplatzhöchstgröße nur mehr fakultativ
- **Erweiterung des fakultativen Inhaltes von Bebauungsplänen**
 - Mindest- und Höchstnutzflächen
 - Beschränkung von Geländeänderungen entweder durch zahlenmäßige oder textliche Festlegungen
 - textliche Festlegungen von Fassadenstrukturen und Dachlandschaften



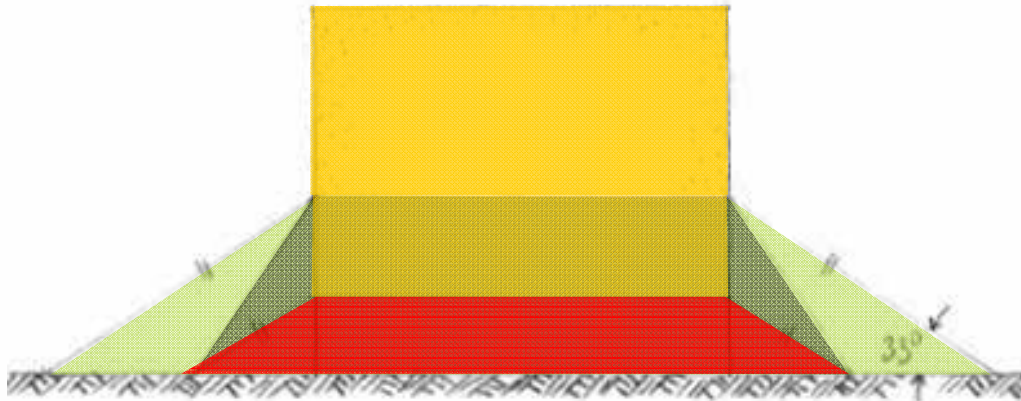
Örtliche Raumordnung

Bebauungspläne



- **Geschoßflächendichte / Vollgeschoße**
 - Letztmalige Verlängerung der Gültigkeit von Bebauungsplänen mit derartigen Festlegungen bis zum 31.12.2013
- **Baumassendichte**
 - Beschränkung der möglichen Geländeänderungen im Zusammenhang mit der Berechnung der Baumasse zur Hintanhaltung von Umgehungen
- **Bebauungsdichte**
 - Ausnahme von untergeordneten Bauteilen bei Berechnung der Bebauungsdichte analog zur Baumassendichte
- **Einführung der Nutzflächendichte**
 - Verhältnis Nutzfläche zu Bauplatzfläche
 - Summe der Nettogeschossflächen abzüglich Nebenräumen, inneren Erschließungsflächen und Dachgeschoßflächen unter 1,50 m lichter Höhe

Baumassenermittlung



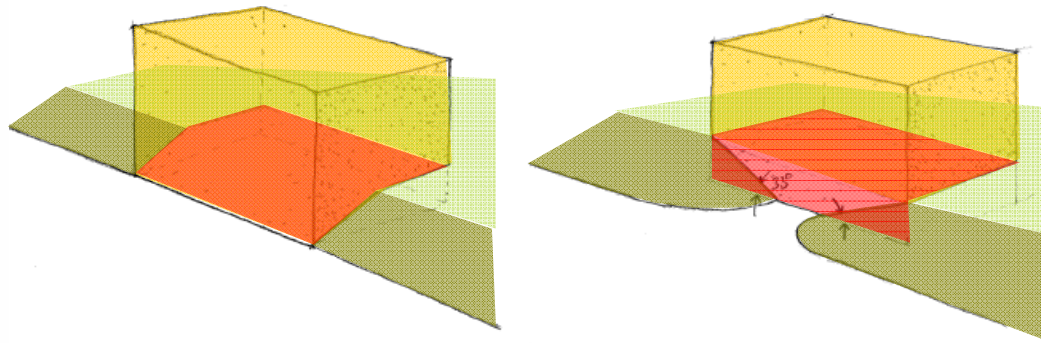
Geländeänderungen:

Bei steilern Böschungen als 33° ist nicht vom tatsächlichen Gelände nach Bauführung auszugehen, sondern von einem "berechneten„: Das Berechnete nimmt jedenfalls einen Böschungsneigung von 33° vom Fußpunkt der im Plan dargestellten Böschung an.

„ 33° Regel“ (TROG §61 Abs.3)

Baumassenermittlung

✓ Welche Teile des Gebäudes sind **oberirdisch** ?



Daraus ergibt sich für den dreiseitig eingeschütteten Baukörper nur mehr ein Lösung ohne jedwede Verwendung von Böschungen über 33° (d.h. ohne Flügelmauern!)

„33° Regel“ (TROG §61 Abs.3), dreiseitig eingeschütteter Baukörper



Neue Nutzflächendichte

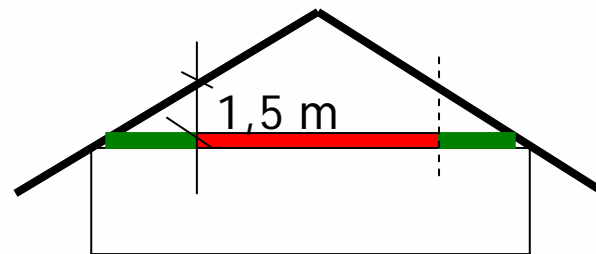
Rot = Nutzfläche Grün = keine Nutzfläche





Neue Nutzflächendichte

Rot = Nutzfläche Grün = keine Nutzfläche





Örtliche Raumordnung

Bebauungspläne



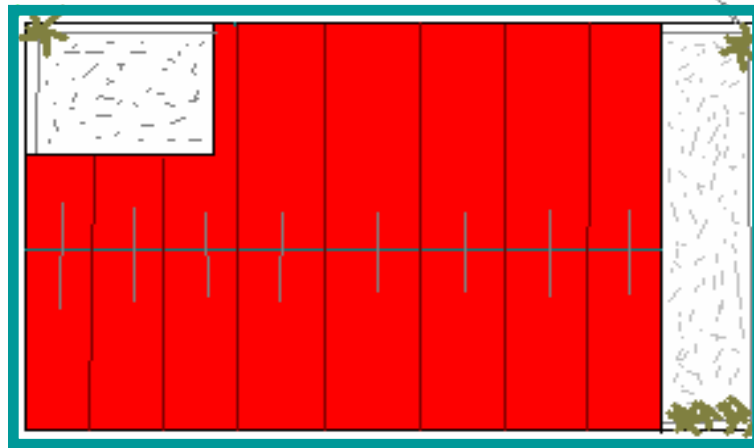
- **Baugrenzlinien**
 - Kriterien für die Festlegung bei Gefährdung durch Naturgefahren
 - Möglichkeit der absoluten Freihaltung von baulichen Anlagen
- **fakultative Festlegung von Traufenhöhen**
- **Oberirdische Geschoße**
 - analoge Beschränkung von Geländeänderungen wie bei Baumassenberechnung
- **Dachgeschoße**
 - Präzisierung der Berechnungsgrundlage



Dachgeschoße

die Hälfte dieser
Fläche ist
entscheidend

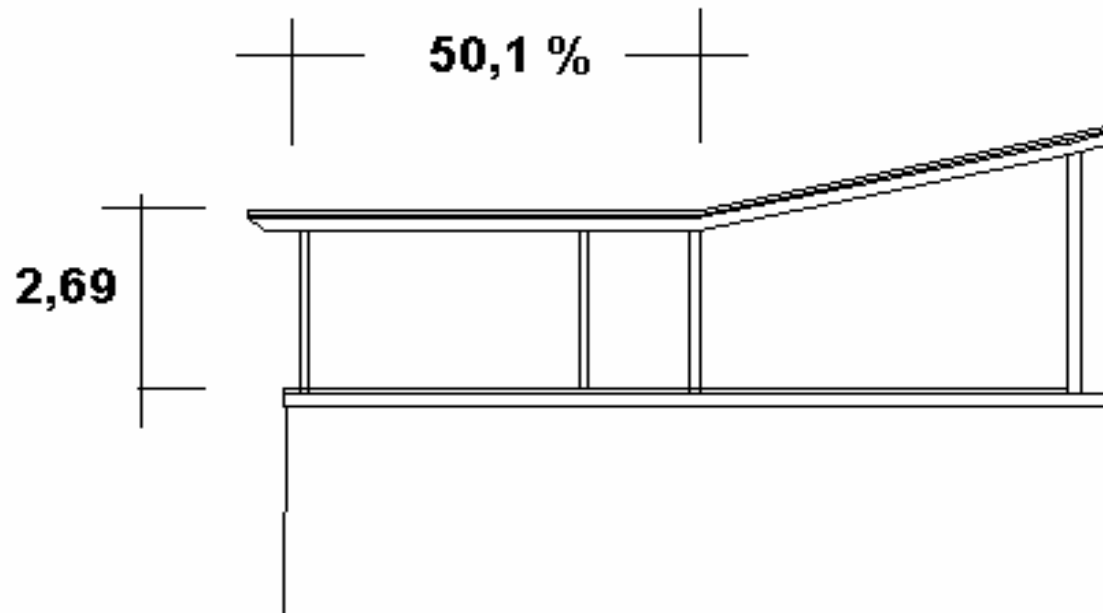
Berechnungsebene



Dachgeschoß



Achtung :
gilt nicht als
oberirdisches
Geschoß



Bebauungsplanung

zusätzliche Festlegungen



BAUDICHTEN		§ 61.
BMD	- - § 61.2.	Baumassendichte
BBD	- - § 61.4.	Bebauungsdichte
NFD	- - § 61.5.	Nutzflächendichte
GFD	- - § 112.3.	Geschoßflächendichte nach TROG 1997

EINSCHRÄNKUNG VON GELÄNDEVERÄNDERUNGEN § 56.3



Bereiche, in denen das Gelände nicht verändert werden darf



Bereiche, in denen das Gelände nur in einem definierten Ausmaß verändert werden darf
 n ... Zähler für die Angabe der spezifischen Bestimmungen bezüglich der in diesem Bereich festgelegten Einschränkungen der Zulässigkeit von Geländeänderungen

BAUGRENZLINE § 59



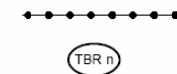
Absolute Baugrenzlinie
 Baugrenzlinie zur Vermeidung einer Gefährdung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen durch Naturgefahren

BEBAUUNGSREGELN: Bauhöhen

WH xxx § 62.2. Wandhöhe (Angabe in relativem Maß, z.B. WH H 7m)
 xxx ... Angabe welche Art Wandhöhe
 (gb ... giebelseitig, ost ... ostseitig, tal ... talseitig ...)

TR xxx § 62.2. Traufenhöhe (Angabe in Absolutmaß mögl. z.B. TR H 590 NN)
 xxx ... Angabe welche Art Traufenhöhe
 (ost ... ostseitig, tal ... talseitig ...)

ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTLEGUNGEN § 56.3



Grenzen verschiedener Festlegungen
 Textliche Bebauungsregel
 n ... Zähler zur eindeutigen Zuordnung der jeweiligen Bebauungsregel



Örtliche Raumordnung

Raumordnungsverfahren



- **Umweltprüfungen**

- Gesamtänderungen von Flächenwidmungsplänen zur Anpassung an Fortschreibungen nur mehr SUP-pflichtig, wenn
 - UVP-pflichtige Vorhaben ermöglichen
 - Natura 2000-Gebiete betreffen
 - voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge haben
- Präzisierung der Verordnungsermächtigung für Ausnahmen von der Durchführung einer Umweltprüfung

- **Verkürzte Entscheidungsfrist**

- Klarstellung der Voraussetzung für den Beginn der 6-wöchigen Entscheidungsfrist der Aufsichtsbehörde im Falle von Umwidmungen



Örtliche Raumordnung

Raumordnungsverfahren



- **Bagatellverfahren**
 - Widmungskorrekturen auf Grund amtswegiger Mappenberichtigungen
 - Entfall des Auflegungsverfahrens
 - Gemeinderatsbeschluss erforderlich
 - Aufhebung von Bauverboten aufgrund von Zeitzonefestlegungen im örtlichen Raumordnungskonzept
 - Entfall des Auflegungsverfahrens
 - Stellungnahmerecht für betroffene Grundeigentümer, Frist 1 Monat
 - Gemeinderatsbeschluss erforderlich



Örtliche Raumordnung

Raumordnungsverfahren



- **Aufsichtsbehördliche Prüfung von Änderungen des Flächenwidmungsplanes**
 - ab Wirksamwerden des elektronischen Flächenwidmungsplanes für jeweilige Gemeinde
 - Entfall der aufsichtsbehördlichen Genehmigungspflicht bei Vorbegutachtung durch Landesregierung und elektronischer Signatur der digitalen Datensätze
 - Möglichkeit der Ausarbeitung der digitalen Änderungspläne durch Dienststellen des Landes auf Ersuchen der Gemeinden gegen Kostenersatz



Örtliche Raumordnung

Raumordnungsverfahren



- **Entschädigungsregelung**

- Verpflichtung zum Ausgleich des Wertverlustes bei Umwidmungen, insb. Rückwidmungen bei Vorliegen eines Sonderopfers
- kein Entschädigungsanspruch wenn
 - Eigentümer Umwidmung schriftlich angeregt oder ihr zugestimmt hat
 - Baulandeignung nicht oder nicht mehr besteht
 - Ersatzflächen gewidmet werden
- Frist für Geltendmachung gegenüber Gemeinde auf 1 Jahr ab Inkrafttreten der Umwidmung verlängert
- Frist für Festsetzungsantrag an Bezirksverwaltungsbehörde 1 Jahr ab Geltendmachung
- Rückzahlungsverpflichtung durch Eigentümer bei Wiederherstellung der ursprünglichen Widmung innerhalb von 15 Jahren



Weitere Änderungen

TROG-Novelle 2011



- **Bausperre**
 - Bausperre auch bei anzeigepflichtigen Vorhaben zu berücksichtigen
- **Baulandumlegung**
 - Präzisierung einzelner Neueinteilungsgrundsätze
 - Ergänzung von Verfahrensbestimmungen
- **Übergangsbestimmungen**
 - Anpassung des Übergangsrechtes an die Novelle
 - Entfall obsoleter Bestimmungen