

## ERLÄUTERnde BEMERKUNGEN

### Zu den einzelnen Bestimmungen:

#### Zu Z. 1 (§ 2 lit. h):

Wald sowie Privatstraßen sollen der Nettogrundfläche hinzugezählt werden. Damit wird die Bebauung im Verhältnis zur tatsächlichen Grundstücksgröße dargestellt und werden Probleme hinsichtlich der Feststellung der BNZ zB durch nachträgliche Errichtung von Privatstraßen vermieden. Dies ist eine Verwaltungsvereinfachung zugunsten der Bauwerber.

#### Zu Z. 2 bis 4 (§ 4 Abs. 2, § 6 Abs. 4 lit. b, § 6 Abs. 4 lit. c):

Auf Grund der höheren Anforderungen an die Energieeffizienz durch die bautechnischen Vorschriften und der in diesem Zusammenhang notwendigen technischen Einrichtungen im Deckenbereich (Be- und Entlüftungsanlagen, erforderliche Einrichtungen im gewerblichen Bereich), wovon alle Geschosse gleichermaßen betroffen sein können, soll bei der Berechnung der Geschosshöhe erst ab einer Geschosshöhe von 3,60 m die über dieses Maß hinausgehende Höhe für die Hinzurechnung maßgeblich sein. Damit sind notwendige haustechnische Anlagen nicht zum Nachteil des Bauwerbers.

Die Änderung auf das Maß von 1,80 m erfolgt analog.

Dementsprechend soll auch die Berechnung der Baumassenzahl (§ 4 Abs. 2) erst zur Anwendung kommen, wenn ein Gebäude ein Geschoss mit einer Geschosshöhe von mehr als 4,50 m oder mehrere Geschosse mit Geschosshöhen über 3,60 m aufweist. Damit in diesen Fällen die Baumassenzahl der Baunutzungszahl entsprechend gleichgestellt wird, gilt, sofern die Baumassenzahl nicht festgesetzt ist, das 3,6-fache der Baunutzungszahl als Baumassenzahl.

Es steht der Gemeinde frei, im Bebauungsplan die Baumassenzahl gesondert festzulegen. Weiters kann die Gemeinde im Bebauungsplan entsprechend der Bestimmung des § 28 Abs. 3 lit. I Raumplanungsgesetz nicht nur die Zahl der Geschosse, sondern zusätzlich bzw nur die Höhe der Bauwerke festlegen. Wird zB nur die Höhe der Bauwerke festgelegt, kann der Bauwerber individuell die Geschosse gestalten und die Behörde erspart sich damit die umständliche Berechnung der Geschosshöhe.

#### Zu Z. 5 (§ 6 Abs. 4 lit. d):

Die Erhöhung des Prozentsatzes von 40 % auf 50 % erlaubt im Vergleich zu bisheriger Regelung eine höhere Ausnutzung des ausbaubaren Dachgeschosses (künftig zählt das Dachgeschoss erst bei Ausnutzung von über 50 % der Geschossfläche des ausbaubaren Teiles als ganzes Geschoss).