

# Änderung des Bebauungsplanes Erlassung Teilbebauungsplan

## „Wohnbauselbsthilfe“ Gp 2630

### Erläuternde Bemerkungen

Die vorliegende Bebauungsplanung besteht aus einem Teilbebauungsplan im Maßstab 1:500 (Plandarstellung) und wird mit vorliegenden erläuternden Bemerkungen begründet und näher ausgeführt.

Die Bebauungsplanung umfasst die Grundparzelle 2630 in der KG 92115 Meiningen und ist die Errichtung eines Wohngebäudes samt inkludierter Arztpraxis vorgesehen. Die Bestandsgebäude werden abgetragen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes (Erlassung Teilbebauungsplan) tritt die Verordnung über den Bebauungsplan für das Gemeindegebiet Meiningen vom 27.10.2014 für den gegenständlichen Geltungsbereich außer Kraft. Die Festlegungsinhalte der Pkt. 4 (Erschließung und Straßengestaltung), 5 (Stellplätze) und 6 (Gestalterische Festlegungen) werden als Verordnungsinhalt übernommen.

### 1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

#### 1.1. Anlass für die Planerstellung

Aus raumplanungsfachlicher Sicht wird die Verordnung eines Teilbebauungsplanes für den Planungsbereich als erforderlich erachtet. Wesentlicher Inhalt aus raumplanungsfachlicher Sicht sind im gegenständlichen Fall die Festlegungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zur Höhenentwicklung, wobei auf die Einhaltung der Ziele der Gemeinde Meinungen in Bezug auf das Orts- und Straßenbild und die Bestimmungen des Bebauungsplanes der Gemeinde Meinungen geachtet wird.

Bei dem Grundstück Gp 2630 handelt es sich um ein Grundstück im nördlichen Zentrumsbereich im Kreuzungsbereich Winkelstraße/Mühlweg und steht dieses im Eigentum der Wohnbauselbsthilfe Voralberger gemeinnützige Genossenschaft mit beschränkter Haftung (G3459Y). Die Gp 2630 ist mit Bestandsgebäuden bebaut welche abgetragen werden sollen. Es ist die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses samt Tiefgarage und inkludierter Arztpraxis im Erdgeschoß geplant. Die Nutzung einer Arztpraxis liegt im öffentlichen Interesse und kann hierüber eine verdichtete bauliche Entwicklung gemäß vorliegender Planung entsprechend begründet werden.

Die Höhengliederung des Neubaus gestaltet sich derart, dass im Süden die erdgeschoßig vorgelagerte Arztpraxis situiert wird und der insgesamt 3-geschosige Hauptbaukörper vorwiegend die Wohnnutzungen beinhaltet. Die Zufahrt zur Tiefgarage mit mindestens 18 Stellplätzen erfolgt von Norden her. Darüber hinaus sind 6 Stellplätze im Freien vorgesehen. In Summe ergibt sich durch die geplante Verbauung eine bodensparende verdichtete Bebauung der Gp 2630 und durch den Nutzungsmix eine den Raumplanungszielen der Gemeinde entsprechende Zentrumsbebauung.

Die Festlegungen im Teilbebauungsplan werden dermaßen getroffen, dass die geplanten Nutzungen sowie die beabsichtigten und künftigen Maßnahmen ermöglicht und abgesichert werden.

Der vorliegende Teilbebauungsplan soll unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes der Gemeinde Meiningen vom 27.10.2014 eine Boden sparende und dem Orts- und Straßenbild entsprechende Bebauung gewährleisten.

Der Teilbebauungsplan baut auf folgenden Planungsgrundlagen auf:

- Entwurfskonzept Winkelstraße K01b, reitbrunner & GAU Architekten ZT OG, 11/2021
- Bebauungsplan der Gemeinde Meiningen 27.10.2014
- Baubemessungsverordnung (BBV)
- Voralberger Raumplanungsgesetz (RPG) 1996 idgF.
- Voralberger Baugesetz (BauG) 2001 idgF.
- Planzeichenverordnung (PZVO)
- Rechtsgültiger Flächenwidmungsplan der Gemeinde Meiningen
- DKM Stand 01.04.2021 © AdvLR

#### 1.2. Lage und Widmung des Planungsgebietes

Das gegenständliche Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Zentrum der Gemeinde Meiningen östlich der Schweizerstraße und nördlich der Kirche.

Laut rechtskräftigem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Meiningen ist der Planungsbereich als Baufläche Wohngebiet gem. § 14.3 RPPG gewidmet.

#### 1.3. Eigentumsverhältnisse

Das planungsgegenständliche Grundstück Gp 2630 steht im grundbücherlichen Eigentum der Wohnbauselbsthilfe Voralberger gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (G3459Y).

#### 1.4. Erschließung

Verkehrstechnisch ist der Planungsraum über die bestehenden Verkehrswege Gp 2631 bzw. 2628 (Winkelstraße bzw. Mühlweg, je Gemeinde Meiningen) erschlossen. Durch den Baubestand im Umfeld ist der Planungsbereich mit einer Trinkwasserversorgungs-, Energieversorgungs- und Abwasserentsorgungseinrichtung erschlossen bzw. sind diese infrastrukturellen Einrichtungen mit einem vertretbaren ökonomischen Aufwand herstellbar.

#### 1.5. Gefahrenzonen / Beschränkungszone

Im Planungsbereich ist für einen kleinen Teilbereich (ca. 10 m<sup>2</sup>) eine HQ300-Überflutungsfäche ausgewiesen. Darüber hinaus bestehen keine Schutzgebiete oder sonstigen Einschränkungen.

## 2. VERORDNUNGSINHALTE

### 2.1. Allgemein

Zur Absicherung der im Bebauungsplan der Gemeinde Meinungen festgelegten Planungs- und Gestaltungsziele werden die im Teilbebauungsplan angeführten Bebauungsbestimmungen und Festlegungen getroffen.

Der auf Basis der Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes sowie der Vorgaben der Gemeinde Meinungen erstellte Teilbebauungsplan und die darin getroffenen Festlegungen sollen eine geregelte, bodensparende und der beabsichtigten Widmungskategorie sowie den geplanten Nutzungen entsprechende Bebauung für vorliegenden Planungsbereich sicherstellen. Insbesondere soll die Bebauung dem Orts-, Straßen- und Landschaftsbild entsprechen.

In Bezug auf die Höhenentwicklung ist aus raumplanungsfachlicher Sicht festzuhalten, dass die Festlegung im Teilbebauungsplan eine der geplanten Nutzung sowie dem Gebiet angepasste und eine für das Orts- und Landschaftsbild verträgliche Höhenentwicklung ermöglicht. Durch die im Teilbebauungsplan getroffenen Festlegungen wird aus raumplanungsfachlicher Sicht eine geordnete und der Umgebungsstruktur angepasste sowie dem Umfeld entsprechende Bebauung sichergestellt und die im öffentlichen Interesse stehende Mischnutzung umgesetzt.

Die gegenständlichen Bebauungsbestimmungen berücksichtigen die Festlegungen der Gemeinde Meinungen zur baulichen Entwicklung und dienen den seitens der Gemeinde Meinungen verankerten Grundsätzen zur räumlichen Entwicklung. Diesbezüglich baut der ggst. Teilbebauungsplan auf den bestehenden Verhältnissen und Gegebenheiten auf und wird eine Entwicklung in der durch den Teilbebauungsplan vorgesehenen Form in diesem Zusammenhang als raumplanungsfachlich sinnvoll angesehen.

### 2.2. Baugrenze (§ 28.3 lit. h RPG / § 2.1 lit. b BauG)

Baugrenzen sind Linien, vor denen die Außenwände eines Gebäudes nicht errichtet werden dürfen. Durch die Festlegung einer Baugrenze wird aus ortsbildlicher Sicht die Situierung des Baukörpers zur Verkehrsfläche hin geregelt (Einhaltung Mindestabstand zu Verkehrsflächen) bzw. das Ausmaß des Baukörpers beschränkt. Aus raumplanungsfachlicher Sicht ist darüber hinaus die Gestaltung in Bezug auf das Orts- und Straßenbild entsprechend den Bestimmungen des Bebauungsplanes zu gewährleisten und wird über die Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzungen (Maß) eine Baukörpergliederung erzielt (vgl. 2.5.).

Im vorliegenden Planungsraum wird eine Baugrenze festgelegt, welche das Ausmaß der oberirdischen Baukörper zur Staffelung und Gliederung sowie zur Einhaltung eines Abstandes zu den Verkehrsflächen regelt. Die Darstellung der Baugrenze ist der Planunterlage zu entnehmen.

### 2.3. Art der Bebauung (§ 28.3 lit. c iVm § 32 RPG)

Für den Planungsraum wird eine offene Bebauung festgelegt.

### 2.4. Art der baulichen Nutzung (§ 28.3 lit. a RPG)

Die Art der baulichen Nutzungen wird unter Berücksichtigung der geltenden Widmung als Baufläche

## INHALT

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	4
1.1. Anlass für die Planerstellung.....	4
1.2. Lage und Widmung des Planungsgebietes.....	5
1.3. Eigentumsverhältnisse.....	5
1.4. Erschließung.....	5
1.5. Gefahrenzonen / Beschränkungszone.....	5
2. VERORDNUNGSINHALTE.....	6
2.1. Allgemein.....	6
2.2. Baugrenze (§ 28.3 lit. h RPG / § 2.1 lit. b BauG).....	6
2.3. Art der Bebauung (§ 28.3 lit. c iVm § 32 RPG).....	6
2.4. Art der baulichen Nutzung (§ 28.3 lit. a RPG).....	6
2.5. Maß der baulichen Nutzung (§ 28.3 lit. b iVm § 31 RPG).....	7
2.6. Höhe der Bauwerke (§ 28.3 lit. l RPG).....	7
3. EMPFEHLUNGEN IM RAHMEN DER ERLASSUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANES.....	7

## PLANUNGSGRUNDLAGEN:

### PLANGRUNDLAGE:

- DKM Datenstand 01.04.2021
- MAPPENBLATT
- VERMESSUNG
- FLÄCHENWIDMUNGSPLAN der Gemeinde Meiningen
- BEBAUUNGSPLAN der Gemeinde Meiningen
- RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT der Gemeinde Meiningen
- DORFERNEUERUNGSPLAN
- GRENZFESTSTELLUNG NACH:

### BETROFFENE GRUND- / BAUPARZELLEN:

- Gp 2630, KG 92115 Meiningen

### GEFAHRENZONEN IM PLANUNGSBEREICH

- LAWINEN ROTE/GELBE ZONE
- WILDBACH ROTE/GELBE ZONE
- GEWÄSSERGEFÄHRDUNGSBEREICH
- STEINSCHLAG
- ERDRUTSCH
- GEWÄSSERUFERSCHUTZBEREICH

### ÜBERÖRTLICHE FESTLEGUNGEN

- KEINE

### SONSTIGE RAUMBEDEUTSAME GEGEBENHEITEN

- 

### BEARBEITUNGSZEITRAUM

- BEAUFTRAGUNG: Dezember 2021
- FERTIGSTELLUNG ENTWURF: April 2022

### AUF BASIS

- CAD
- GIS

### ANLAGEN

- planische Darstellung 3-fach M 1:5000 / 1:500

**BEARBEITUNG DURCH:**  
DI Andreas Falch

**BEREICHSLEITUNG:** Florian Lehner BSc  
**PROJEKTLEITUNG:** DI Leonhard Wiesauer

Wohngebiet derart festgelegt, dass die geplante Wohnnutzung sowie die im öffentlichen Interesse liegende Nutzung als Arztpraxis umgesetzt und abgesichert wird. Den Raumplanungszielen der Gemeinde kann mit dieser Festlegung entsprochen werden.

### 2.5. Maß der baulichen Nutzung (§ 28.3 lit. b iVm § 31 PPg)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für unterschiedliche Teilbereiche über die Höchstgeschosshöhe (HGZ) festgelegt. Die Festlegungsbereiche sind der Planbeilage zu entnehmen. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die zulässige Zahl der oberirdischen Geschosse festgelegt und wird mit der gegenständlichen Festlegung eine Höhengliederung / -staffelung der Baukörper erzielt. Dies auch in Verbindung mit der Festlegung der Gebäudehöhen (vgl. 2.6.).

### 2.6. Höhe der Bauwerke (§ 28.3 lit. 1 PPg)

Zur Regelung der Höhenentwicklung im vorliegenden Bereich wird die Gesimshöhe höchst mit 10,50 m bzw. 4,50 m für verschiedene Festlegungsbereiche definiert. Die Festlegungen sind der Planbeilage zu entnehmen und entsprechen der Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung (Maß). Eine Unterschreitung ist jedenfalls zulässig. Die Festlegungen nehmen Bezug auf die geplanten Nutzungen im Gebäude und gliedern den Baukörper. In Verbindung damit steht die für unterschiedliche Teile des Planungsgebietes festgelegte Höchstgeschosshöhe. Für den nördlichen Gebäudeteil (Hauptbaukörper) wird die HGZ mit 3 festgelegt (entspricht der Festlegung im Bebauungsplan der Gemeinde Meiningen). Für den südlichen Gebäudeteil in welchem die Arztpraxis vorgesehen ist, wird die HGZ mit 1,5 festgelegt, wobei bedingt durch die Nutzung eine Überhöhung des Geschosses durch die entsprechende Festlegung der Gesimshöhe höchst mit 4,50 m zulässig ist<sup>1</sup>. Diese Festlegungen nehmen Bezug auf den geplanten Nutzungsmix und die Staffelung der Baukörper. In Verbindung mit der Festlegung der Art der baulichen Nutzung erfüllt das geplante Bauvorhaben die räumlichen Entwicklungsziele der Gemeinde Meiningen und entspricht einer geordneten baulichen Entwicklung.

### 3. EMPFEHLUNGEN IM RAHMEN DER ERLASSUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANES

In Entsprechung der räumlichen Entwicklungsziele der Gemeinde Meiningen zur baulichen Nutzung des ggst. Grundstücks kann der Gemeinde die Erlassung des Teilbebauungsplanes empfohlen werden.

F.d.R.d.A.

DI Andreas Falch  
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung

  
Florian Lehner BSc

Anlage(n): Teilbebauungsplan 1:500, 1:5000

<sup>1</sup> gem. Baubemessungsverordnung § 6.4 lit. c gilt für die Ermittlung der Geschosshöhe:  
weisen Geschosse eine Geschosshöhe von mehr als 3,50 m auf, so werden die über dieses Maß hinausgehenden Höhen zusammengerechnet und je angefangene 1,80 m dieser Summe als ein halbes Geschosshöhe der Zahl der tatsächlichen Geschosse zugezählt

Gemeinde Meiningen  
BEZIRK FELDKIRCH

---

PLANUNGSBEREICH

## „Wohnbauselbsthilfe“ Gp 2630

Änderung des Bebauungsplanes  
Erlassung Teilbebauungsplan

NACH §§ 28-30 RPG

Projekt Nr.: R21mein\_53077  
Plan Nr.: ME-TB-PB-085

## FESTLEGUNGEN DES TEILBEBAUUNGSPLANES

UND

## ERLÄUTERENDE BEMERKUNGEN

Landeck, im April 2022

