



Marktgemeinde LUNZ AM SEE

3293 Lunz am See, Amonstraße 16

Tel.: 07486/8081-0, Fax: 07486/8081-20

Email: gemeindeamt@lunz.gv.at

Homepage: www.lunz.at

GZ 26 001E

Teilbebauungsplan 2010

4. Änderung

Entwurf

Text- und Plandokumente
Erläuterungsbericht mit Verordnungsentwurf
Plan: Teilbebauungsplan

Lunz am See, Februar 2026

Ersteller des Entwurfs

GEMEINDERAT der
Marktgemeinde Lunz am See
Amonstraße 16
A-3293 Lunz am See, Bezirk Scheibbs
T: +43 7486 8081 - 0
F: +43 7486 8081 - 20
E: gemeindeamt@lunz.gv.at

mit fachlicher Unterstützung

Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz
Carina Günsthofer, BA
Riefthalgasse 12
A-3130 Herzogenburg
T. +43 699 19228413
E office@kommunaldialog.at



Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	2
2	VERORDNUNG ENTWURF.....	3
3	ANPASSUNGEN AN WIDMUNGSÄNDERUNGEN	4
4	INHALTLICHE ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	15
5	ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN	26
6	ANLAGE.....	27

Genderhinweis:

Wir legen großen Wert auf geschlechtliche Gleichberechtigung. Allgemeinen Bezeichnungen, welche sich auf natürliche Personen beziehen, gelten für alle Geschlechter gleichermaßen. Bei der Anwendung auf bestimmte Personen wird die jeweils zutreffende geschlechtsspezifische Form verwendet.



1 EINLEITUNG

Der Teilbebauungsplan Lunz wurde im Jahr 2010 grundlegend überarbeitet und zwischenzeitig drei Mal geändert.

Die vorliegende 4. Änderung umfasst folgende Änderungspunkte.

- Anpassungen an Widmungsänderungen
 - Anpassung der Bebauungsbestimmungen an geänderten Flächenwidmungsplan
- Inhaltliche Änderungen des Bebauungsplanes
 - Änderung der Bebauungshöhe beim „Zellerhof“
 - Änderung der Bebauungshöhe in der St. Johannesstraße



2 VERORDNUNG ENTWURF

geplanter Verordnungstext:

VERORDNUNG Teilbebauungsplan Lunz 2010 4. Änderung

§ 1

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Lunz am See ändert gem. § 34 iVm § 33 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 den Teilbebauungsplan Lunz 2010 ab.

§ 2

Die Inhalte des Teilbebauungsplanes werden so abgeändert, wie dies in dem von der Kommunaldialog Raumplanung GmbH, Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg, verfassten Plan GZ 26 001E auf den Planblättern 6631-50/3, 6631-50/4, 6631-51/3 und 6631-58/2 neu dargestellt und im dazugehörigen Erläuterungsbericht begründet ist. Diese Plandarstellung gilt als Bestandteil der Verordnung.

§ 3

Diese Verordnung tritt mit dem auf dem Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.



3 ANPASSUNGEN AN WIDMUNGSÄNDERUNGEN

Ausgangssituation im Änderungsbereich

Der Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes wird an den Widmungsstand der 29. und 28., 27. Änderung des Flächenwidmungsplanes angepasst.

Änderungsanlass

§ 34 Abs 1 Zi 1 – Der Änderungsanlass ist die Anpassung an die Widmungsänderung der 29. und 28. Änderung des Flächenwidmungsplanes und somit an den rechtskräftigen Stand.

Folgende Ziele der Stammverordnung (aus 30. Änderung – noch nicht rechtskräftig) werden damit bedient:

- Orts- und landschaftsbildverträgliche Bebauung: Die Sicherstellung eines verträglichen Orts und Landschaftsbildes ist durch die Ausweisung von Teilbebauungsplänen zu gewährleisten. Diese sollen spezifische Vorgaben für die Gestaltung und Nutzung von Bauflächen enthalten.

ÄP 1

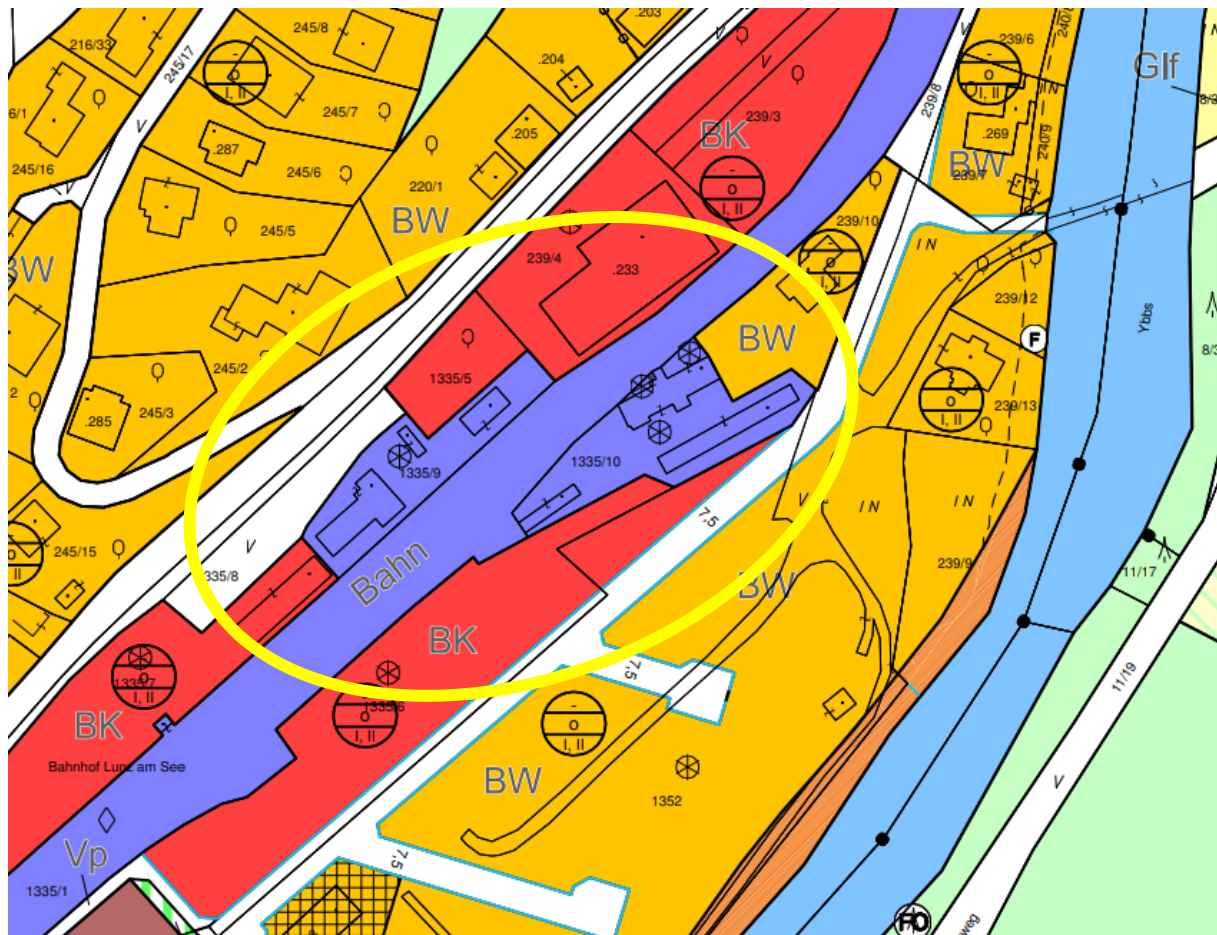


Abbildung 1: Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans; IST-Zustand



Die Änderungen betreffen den gelb eingekreisten Bereich.
Der Bereich ist gänzlich bebaut.

Aktuell ist auf dem betroffenen Bereich die Widmung Verkehrsfläche-öffentlich Eisenbahn dargestellt. Mit der letzten Änderung des Flächenwidmungsplanes (29. Änderung) wurde für den gekennzeichneten Bereich die Widmung von Verkehrsfläche-öffentlich Eisenbahn in Bauland-Kerngebiet umgewidmet.

Deswegen ist dieser Bereich an den aktuellen Flächenwidmungsplan anzupassen.

Übersicht über Änderungen

- Bebauungsdichte: keine Festlegung
- Bebauungsweise: offen
- Bebauungshöhe: Bauklasse I, II

Die bestehenden Festlegungen im unmittelbaren Umfeld werden für den neugewidmeten Bereich übernommen.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan vor der 4. Änderung

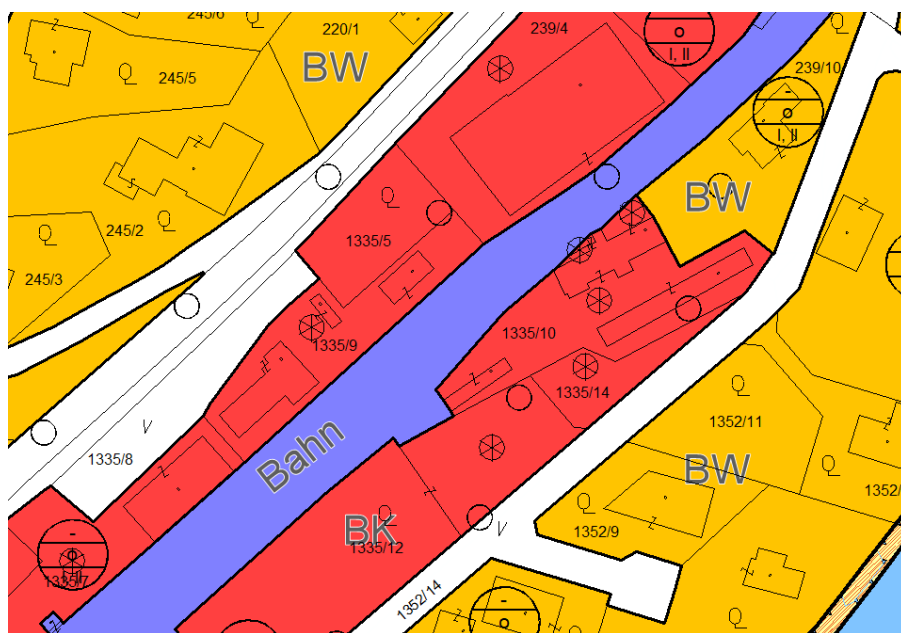


Abbildung 3: Ausschnitt aus Teilbebauungsplan Entwurf mit der 4. Änderung

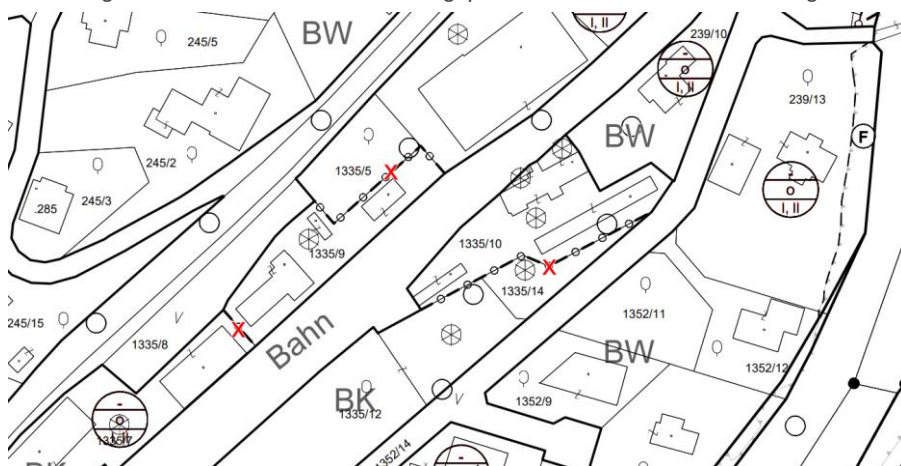


Abbildung 4: Ausschnitt aus Bebauungsplan Darstellung der Änderungen



ÄP 2

Im Zuge der 28. Änderung wurde auf Gst. 33/4 eine Verkehrsfläche-privat-Parkplatz gewidmet. Für diesen Bereich werden die Bebauungsbestimmungen gestrichen.

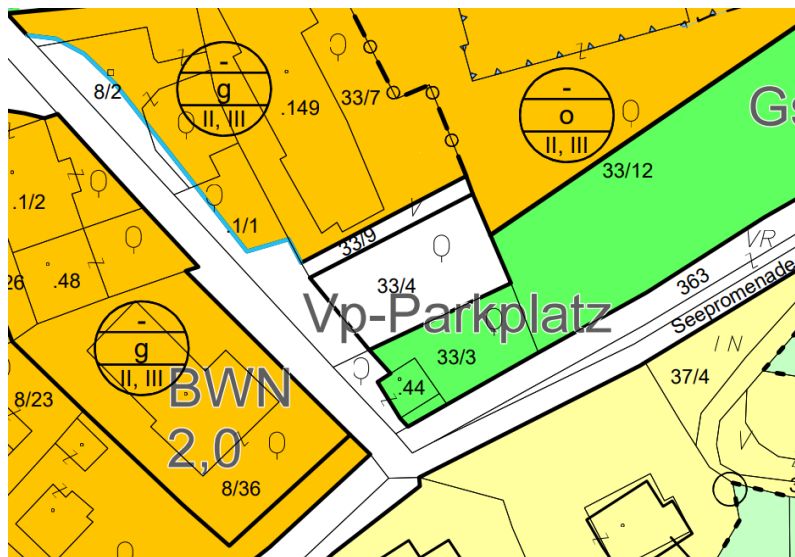


Abbildung 5: Ausschnitt aus Teilbebauungsplan Entwurf mit der 4. Änderung

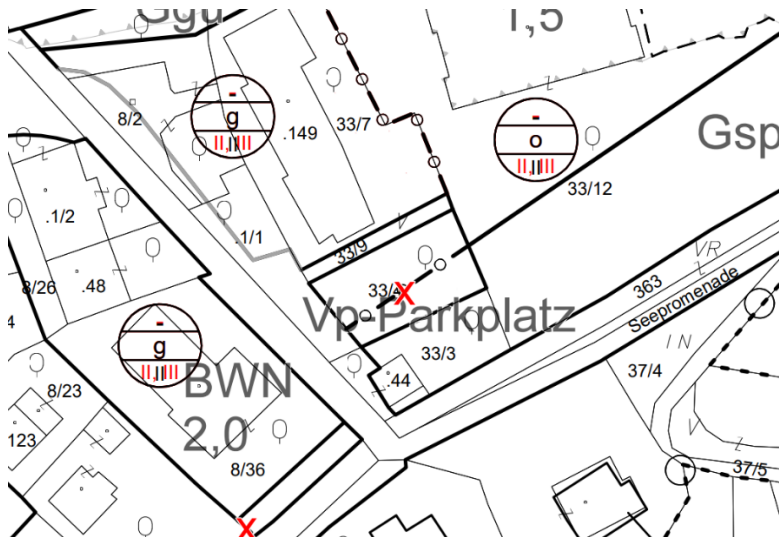


Abbildung 6: Ausschnitt aus Teilbebauungsplan Darstellung der Änderungen



ÄP 3

Im Zuge der 28. Änderung wurde auf Gst. 249/8 in der Helmelbodenstraße eine Baulandab-
rundung durchgeführt. Diese Fläche wird in die Bebauungsbestimmungen der unmittelbaren
Umgebung miteinbezogen.

Übersicht über Änderungen

- Bebauungsdichte: keine Festlegung
- Bebauungsweise: offen
- Bebauungshöhe: Bauklasse I, II

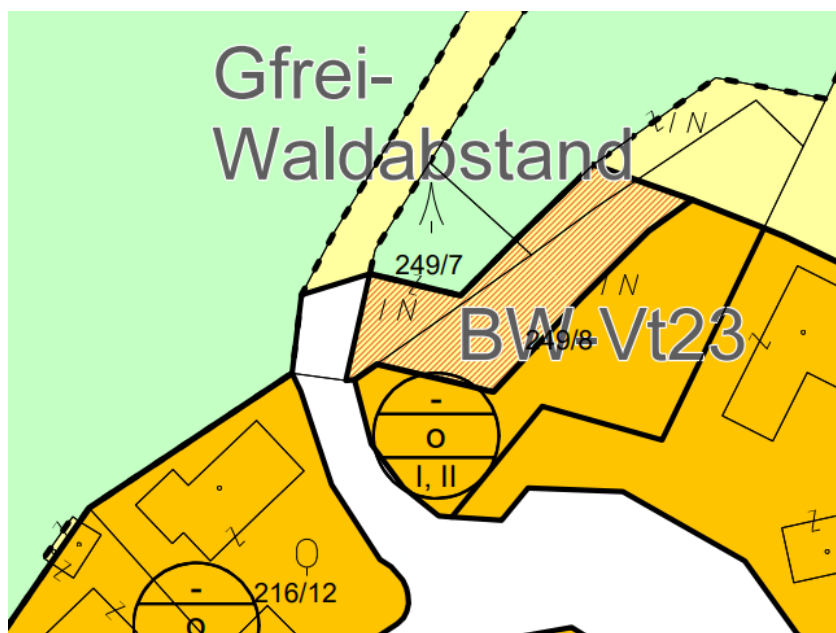


Abbildung 7: Ausschnitt aus Teilbebauungsplan Entwurf mit der 4. Änderung

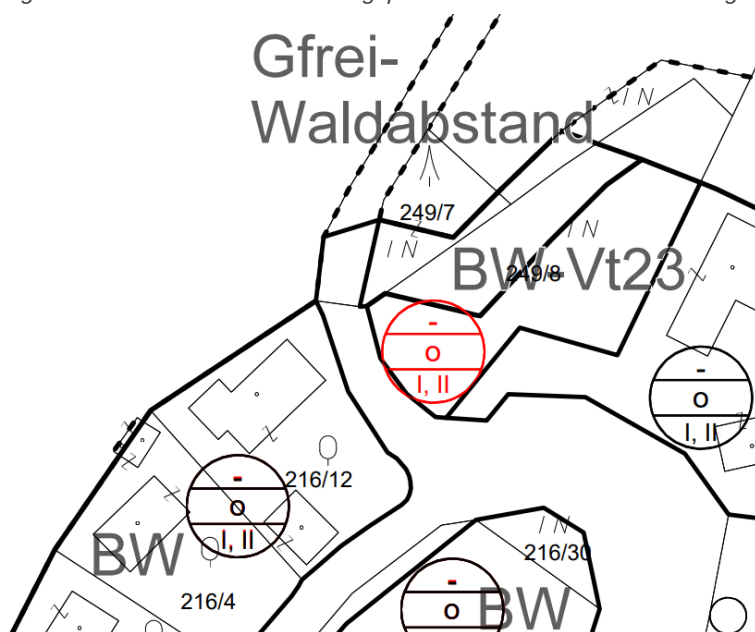


Abbildung 8: Ausschnitt aus Teilbebauungsplan Darstellung der Änderungen



ÄP 4

Im Zuge der 28. Änderung wurde auf Gst. 74/1 eine Baulandabrundung für die Erweiterung des Kindergartens gewidmet. Diese Fläche wird in die Bebauungsbestimmungen der unmittelbaren Umgebung miteinbezogen.

Übersicht über Änderungen

- Bebauungsdichte: keine Festlegung
- Bebauungsweise: offen
- Bebauungshöhe: Bauklasse II, III

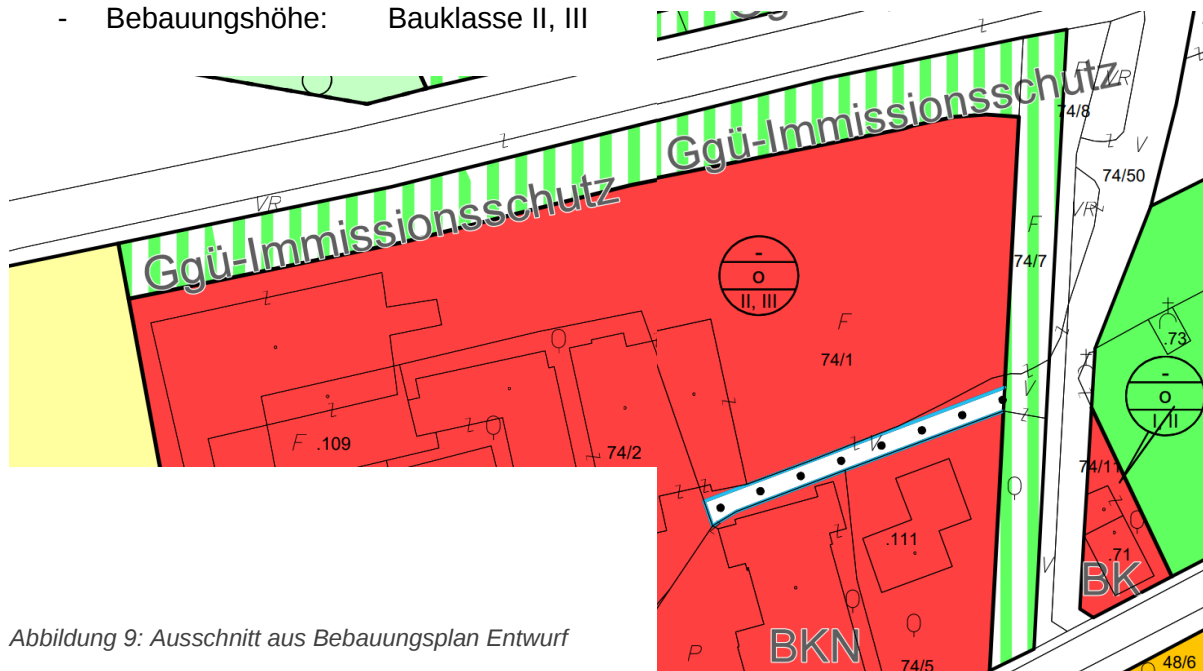


Abbildung 9: Ausschnitt aus Bebauungsplan Entwurf



Abbildung 10: Ausschnitt aus Teilbebauungsplan Darstellung der Änderungen



ÄP 5

Im Zuge der 27. Änderung erfolgte eine Baulandabrundung auf Gst. 39. Diese Fläche wird in die Bebauungsbestimmungen der unmittelbaren Umgebung miteinbezogen.

Übersicht über Änderungen

- Bebauungsdichte: keine Festlegung
- Bebauungsweise: offen oder gekuppelt
- Bebauungshöhe: Bauklasse I, II

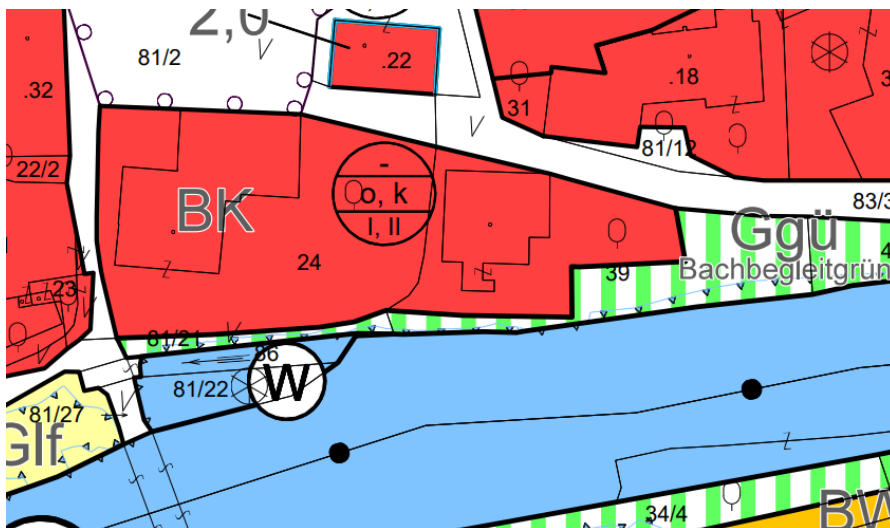


Abbildung 11: Ausschnitt aus Bebauungsplan Entwurf

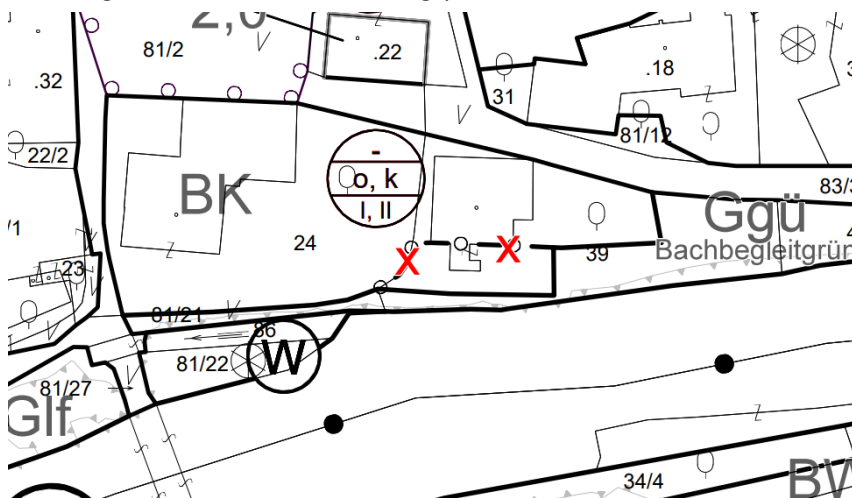


Abbildung 12: Ausschnitt aus Bebauungsplan Darstellung der Änderungen



ÄP 6

Im Zuge der 27. Änderung wurde auf Gst. 69/12 eine Abrundung von Verkehrsfläche-Gemeindestraße auf Bauland-Kerngebiet gewidmet. Diese Fläche wird in die Bebauungsbestimmungen der unmittelbaren Umgebung miteinbezogen.

Übersicht über Änderungen

- Bebauungsdichte: keine Festlegung
- Bebauungsweise: offen oder gekuppelt
- Bebauungshöhe: Bauklasse II, III

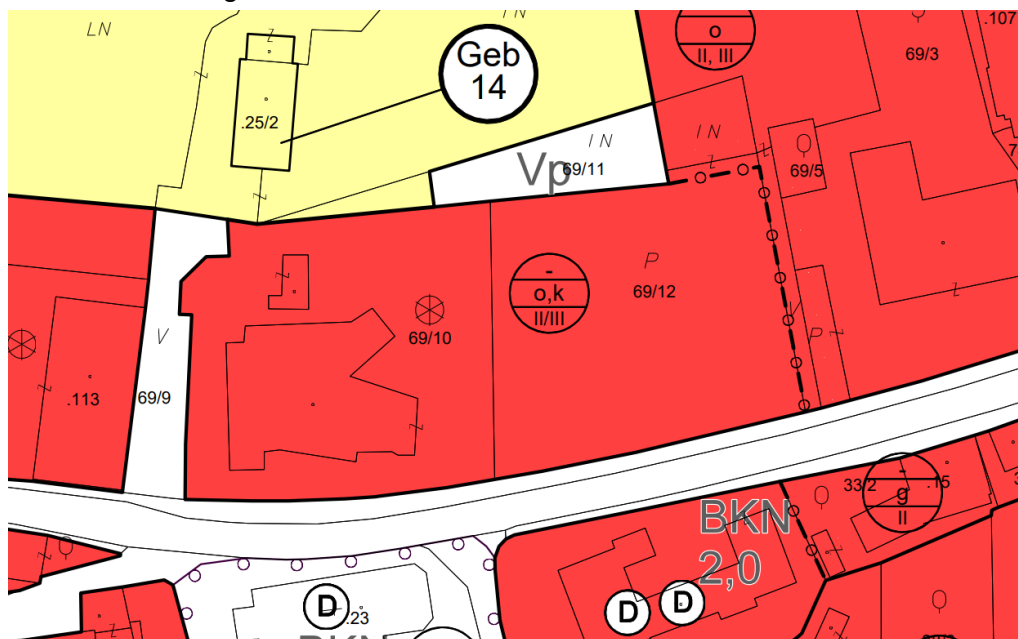


Abbildung 13: Ausschnitt aus Teilbebauungsplan Entwurf mit der 4. Änderung

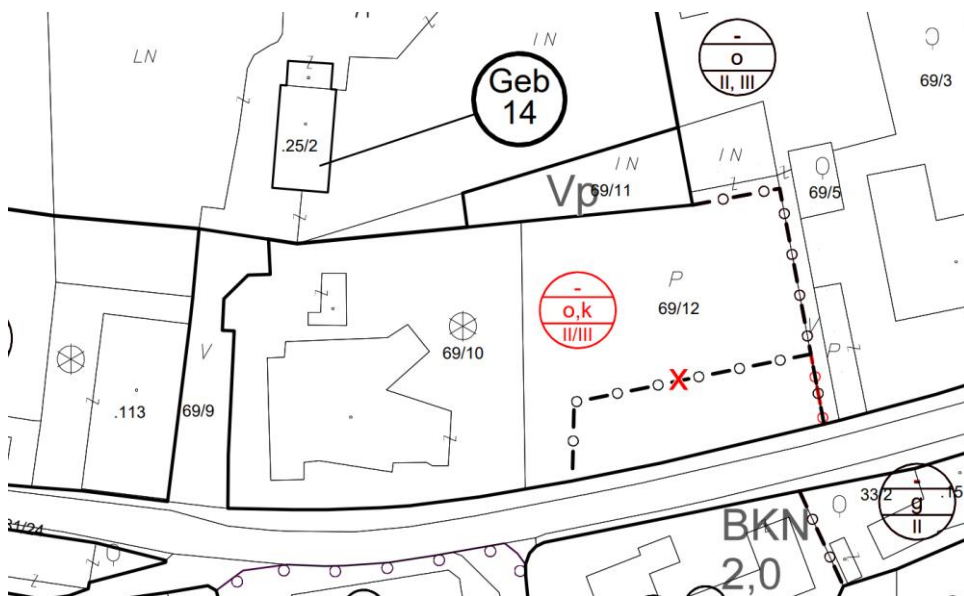


Abbildung 14: Ausschnitt aus Teilbebauungsplan Darstellung der Änderungen



ÄP 7

Im Zuge der 27. Änderung wurde auf Gst. 2/1 eine Baulandabrundung durchgeführt. Das bestehende Gebäude entspricht jedoch nicht der festgelegten Bebauungsweise – dafür kann es mehrere Gründe geben – durch eine oftmalige Novellierung der Bauordnung waren die Festlegungen uneinheitlich, so hat sich beispielsweise die Umsetzung der geschlossenen Bebauungsweise weiterentwickelt. Auch das Vorhandensein des Gebäudes vor der Festlegung des Bebauungsplanes ist eine Möglichkeit.

Da die Fläche bereits bebaut ist, wird die Bebauungsweise an den tatsächlichen Bestand angepasst, und als offen oder gekuppelt festgelegt.

Übersicht über Änderungen

- Bebauungsdichte: keine Festlegung
- Bebauungsweise: offen oder gekuppelt
- Bebauungshöhe: Bauklasse II

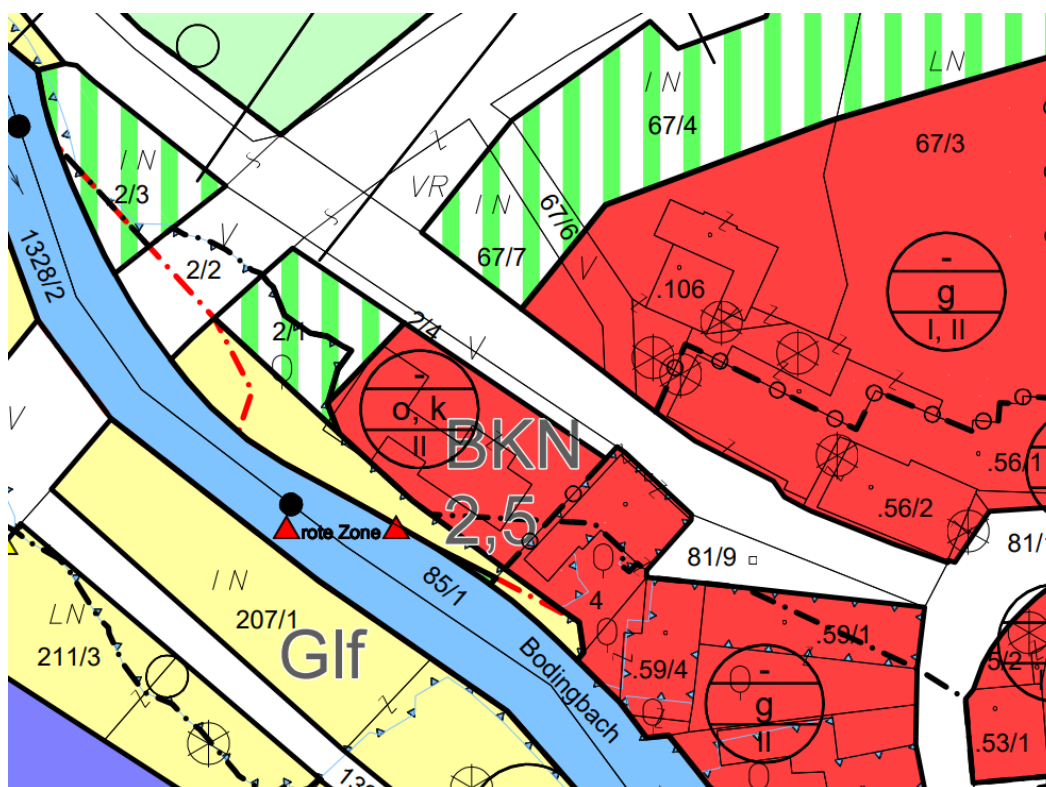


Abbildung 15: Ausschnitt aus Bebauungsplan Entwurf

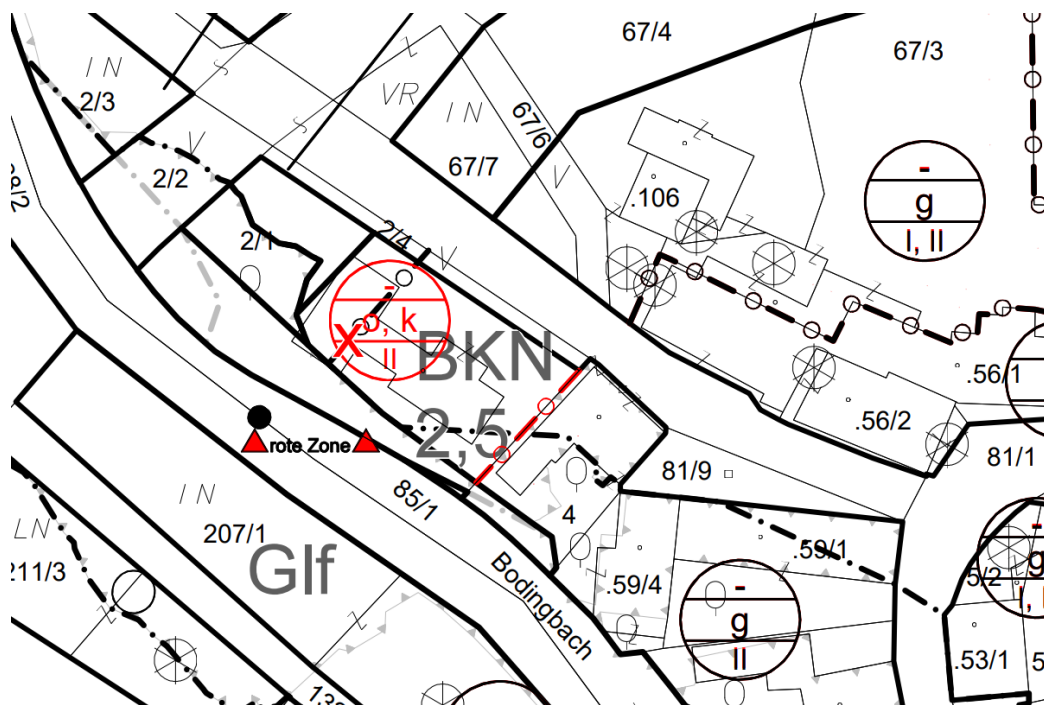


Abbildung 16: Ausschnitt aus Bebauungsplan Darstellung der Änderungen

ÄP 8

Im Zuge der generellen Überarbeitung des Bebauungsplanes im Jahr 2010 wurden die Festlegungen auf dem GSt. 59/33 technisch in der Datenbank deaktiviert. Aus diesem Grund wurden die Bebauungsbestimmungen im entsprechenden Plan auch nicht dargestellt. Dieser Fehler wird nun korrigiert und der ursprünglichen Planungs- und Rechtsstand, der dem vollständig dem Umgebungsbereich entspricht, wieder hergestellt.

Übersicht über Änderungen

- Bebauungsdichte: keine Festlegung
- Bebauungsweise: offen
- Bebauungshöhe: Bauklasse I, II

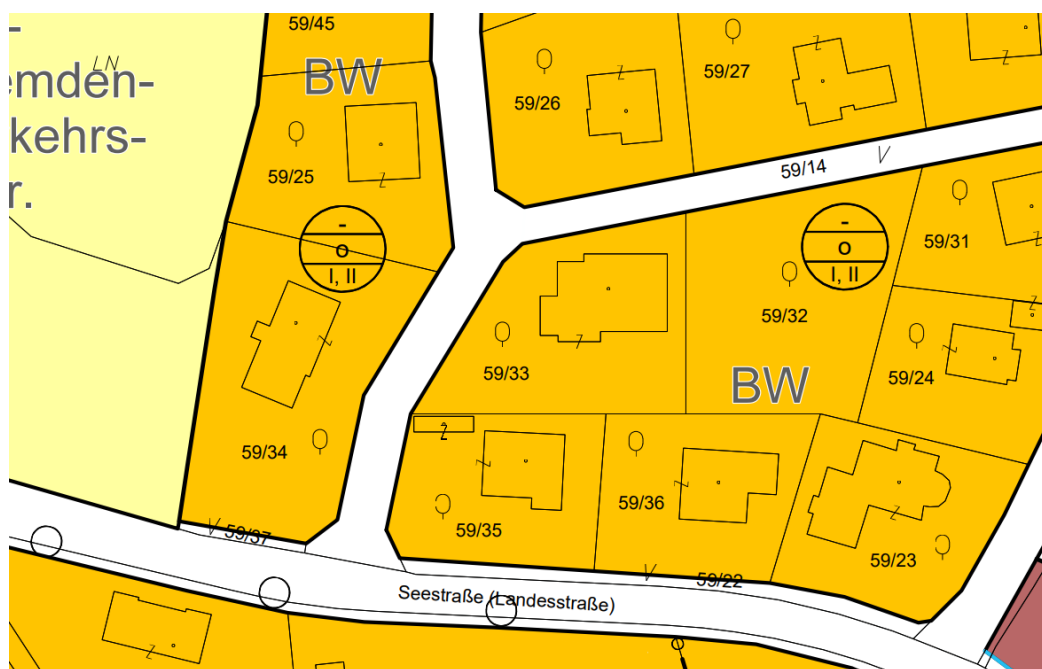


Abbildung 17: Ausschnitt aus Bebauungsplan Entwurf

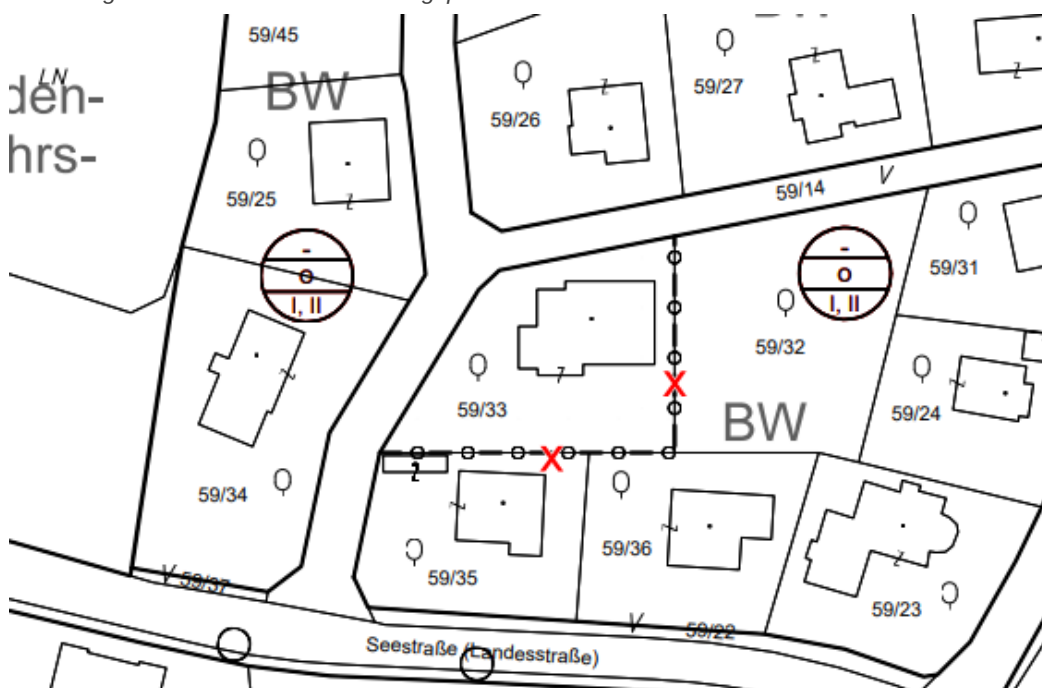


Abbildung 18: Ausschnitt aus Bebauungsplan Darstellung der Änderungen



4 INHALTLICHE ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ÄP 9

Ausgangssituation im Änderungsbereich

Im Zuge der geplanten Nachverdichtungen am Gebäudekomplex des Zellerhofs, ein wichtiger touristischer Leitbetrieb der Gemeinde und Region, soll die bestehende Bebauungsstruktur funktional sowie baulich weiterentwickelt werden. Die derzeitige Festlegung von Bauklasse I, II bietet hierfür jedoch nicht die erforderlichen baulichen Rahmenbedingungen.

Gebäudehöhe:

Die Aufteilung der Geschoße lt. GWR von Gebäuden im Bauland der Gemeinde nach Grundstücken zeigt sich folgendermaßen:

- Anzahl der eingeschößigen Gebäude: 293
- Anzahl der zweigeschößigen Gebäude: 196
- Anzahl der dreigeschößigen Gebäude: 25
- Anzahl der viergeschößigen Gebäude: 1

Die untenstehende Karte verdeutlicht die Lage der Gebäude mit den jeweiligen Geschoßen. Die Geschoßanzahl trifft noch keine Aussage über die wahrgenommene Gebäudehöhe. Bei historischen Gebäuden mit dementsprechend hohen Raumhöhen, sind die gemessene und die wahrgenommene Gebäudehöhe vermutlich deutlich höher als im Ein- und Zweifamilienhausbereich mit einem jüngeren Errichtungsdatum.



Abbildung 19: Ausschnitt aus Darstellung der Anzahl der Geschoße

Es überwiegen ein- bis zweigeschoßige Gebäude rund um den Änderungsbereich. Vereinzelt finden sich dreigeschoßige Gebäude.

Das Gebäude des Zellerhofes weist bereits jetzt zwei Geschoße und ein Dachgeschoß auf. Aufgrund dieses dominanten historischen Baubestandes vermittelt der Komplex bereits eine Gebäudehöhe, die über die klassische 2-Geschoßigkeit hinausgeht.

Eine Berechnung nach §53 BauO ergibt folgendes für das straßenzugewandte Gebäude (keine gemessenen Daten):

Höhe der Gebäudefront: ca. 7,5m

Breite der Gebäudefront: ca. 20m

Fläche der Gebäudefront: 140m²

Errechnete Höhe der Gebäudefront: ca. 7,5m

Beschreibung der Änderungen

Übersicht über Änderungen

- Bebauungshöhe: Bauklasse II, III

Die zulässige Gebäudehöhe soll von Bauklasse I, II (max. 8m) auf Bauklasse II, III (max. 11m) erhöht werden.

Im bereits beschlossenen, aber noch nicht rechtskräftigen Örtlichen Entwicklungskonzept



wurde der Bereich als touristischer Betriebsausbaustandort definiert, der mittelfristig Erweiterungsbedarf hat.



Abbildung 20: Ausschnitt aus Örtlichen Entwicklungskonzept

Die Arbeitsstätten im Gemeindegebiet von Lunz beschäftigten im Jahr 2023 durchschnittlich je 3,29 Personen.

Die Zellerhof GmbH beschäftigt durchschnittlich 17 ArbeitnehmerInnen während des Geschäftsjahres und zählt somit zu den wichtigsten Betrieben der Gemeinde. Der Betrieb hat überdies eine lokale und regionale Dienstleistungsfunktion.

Die Erweiterung ist notwendig, um den langfristigen Bestand und die wirtschaftliche Betriebsführung des Zellerhofs abzusichern. Die Anpassung soll eine städtebaulich sinnvolle, kompakte Erweiterung des Bestands ermöglichen ohne, dass Erweiterungen in die Fläche erfolgen. Das Vorhaben soll zur Qualitätsverbesserung und Modernisierung des Betriebsstandorts beitragen und keinen Auswirkungen auf einen zusätzlichen Bodenverbrauch sowie Bodenversiegelung verursachen.

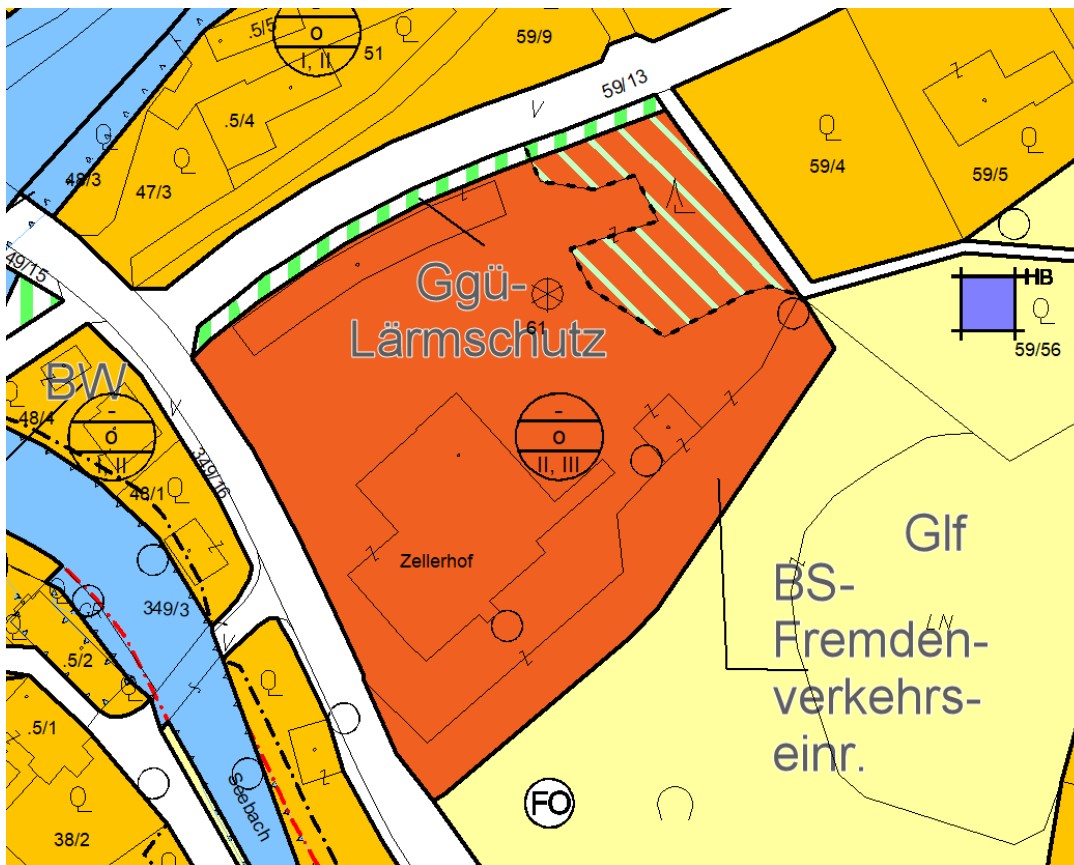


Abbildung 21: Ausschnitt aus Bebauungsplan Entwurf mit gegenständlicher Änderung

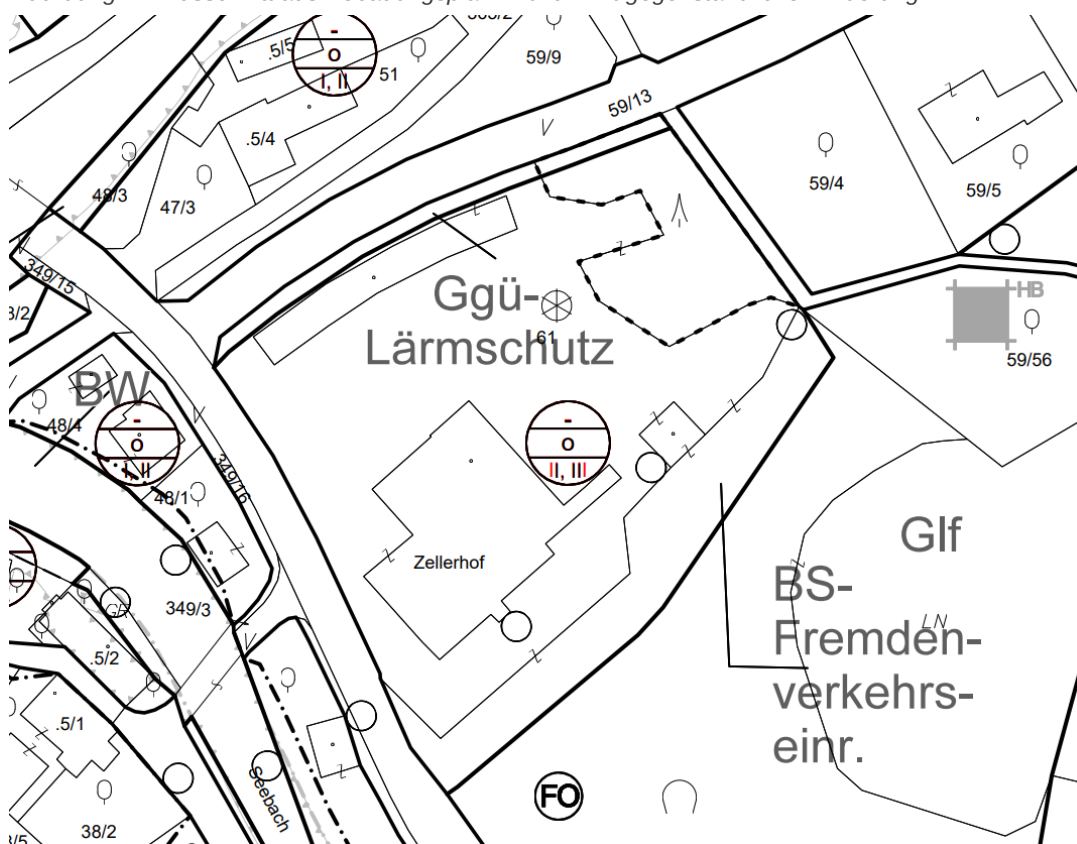


Abbildung 22: Ausschnitt aus Bebauungsplan Darstellung der Änderung

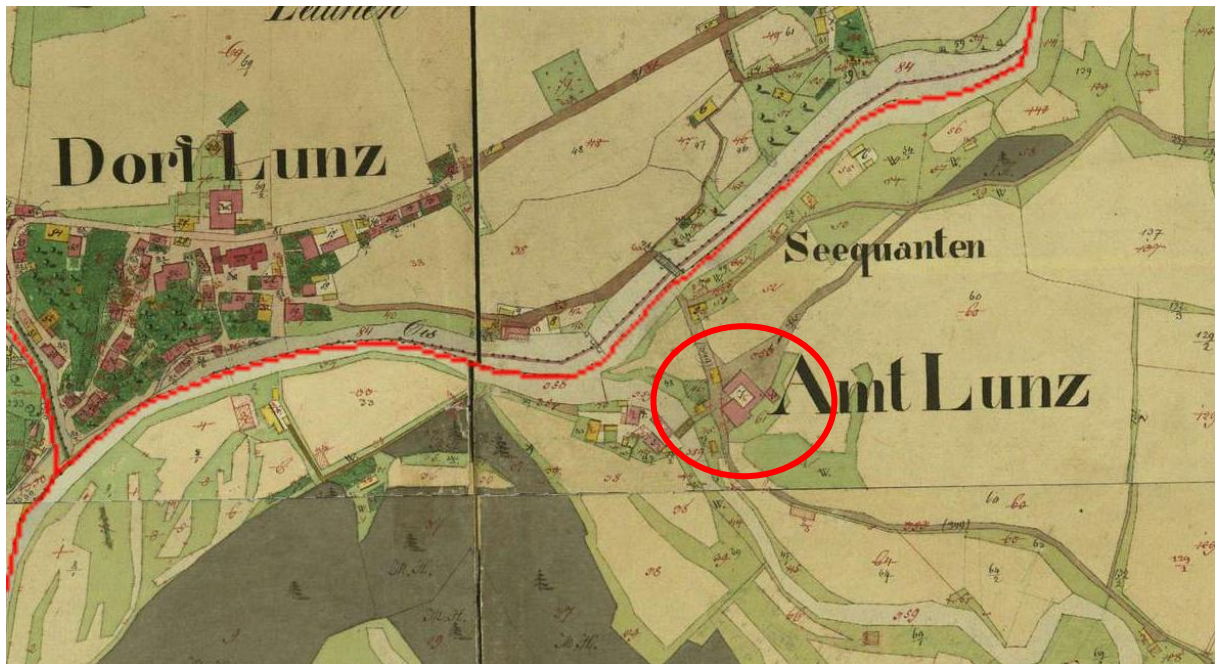
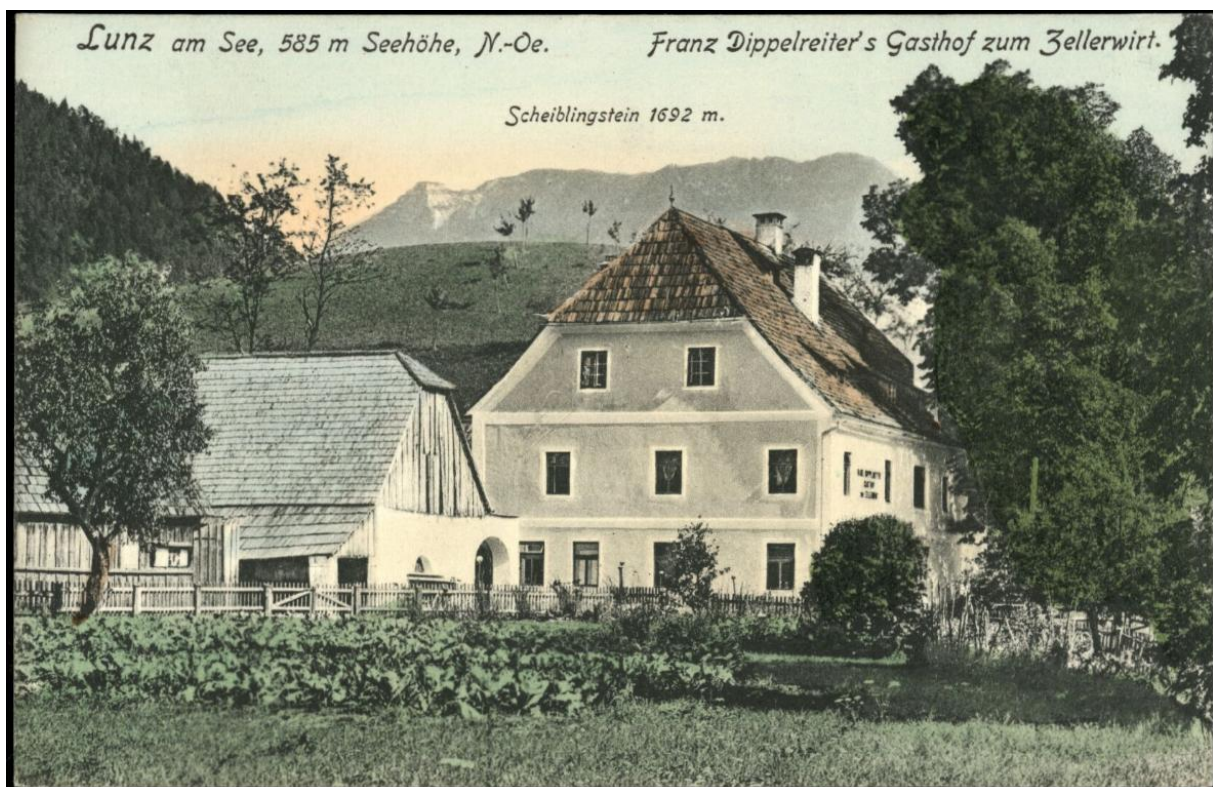


Abbildung 23: Ausschnitt aus Franziszeischen Kataster

Bereits 1822 bestand an diesem Standort ein Gebäude, damals noch weitestgehend alleinstehend. Die Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern im direkten Umgebungsbereich erfolgte erst deutlich später.



Änderungsanlass

§ 34 Abs 1 Zi 1 – wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung: Planungsziele der Gemeinde wurden weiterentwickelt – Örtliches Entwicklungskonzept wurde erstellt und Zielsetzung für gegenständlichen Bereich verankert



§ 34 Abs 1 Zi 2 – zur Abwehr schwerwiegender wirtschaftlicher Nachteile für die in der Gemeinde verkörperte Gemeinschaft: Sicherung eines für die Gemeinde wesentlichen Betriebsstandortes; Absicherung der bestehenden baulichen Strukturen (Höhe, Dominanz, Kubaturen etc.), die durchaus als wichtiges kulturhistorisches Erbe angesehen werden

Folgende Ziele der Stammverordnung (aus 30. Änderung – noch nicht rechtskräftig) werden damit bedient:

- Wirtschaftliche Weiterentwicklung: die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde erfolgt im Einklang mit ökologischen und sozialen Grundsätzen. Schwerpunkte sind:
 - I. Die Förderung umweltverträglicher Gewerbebetriebe und Dienstleistungsunternehmen.
 - II. Die Unterstützung von Betrieben mit Bezug zum Tourismus.
 - III. Die Entwicklung neuer Arbeitsplätze, die mit der regionalen Identität und den Nachhaltigkeitszielen der Gemeinde vereinbar sind.

Orts/Landschaftsbild

Der Bereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Ötscher-Dürrenstein. Das Orts/Landschaftsbild im Umgebungsbereich ist geprägt durch locker angeordnete ein- bis zweigeschossige Gebäude und viel Grünraum, der die Gebäude in den Mittelgrund bringt. Im Hintergrund sind die bewaldeten Berge der Ybbstaler Alpen prägend.

Gegenständlicher Änderungsbereich befindet sich abseits des Zentrums, jedoch an der verkehrlichen Verbindung zum Lunzer See. Der Bereich ist nur von Nordwesten einsehbar. Durch die Einbettung in die reliefreiche und stark begrünte Umgebung tritt der Bereich generell in den Mittelgrund. Ebenso im Hintergrund, aber noch vor den Bergen, befindet sich ein grüner Hügel, der als Erdmoräne eines Gletschers überdauert hat. Dieser hebt sich etwa 23m vom Straßenniveau ab und ist von Nordwesten kommend hinter der bestehenden Bebauung am gegenständlichen Änderungsbereich ersichtlich.

Der Erholungswert des Landschaftsraumes wird aufgrund des hohen Anteils an Grün sowie der Wasserfläche der Ybbs als hoch eingestuft. Die Eigenart des Landschaftsraumes ist aufgrund des Reliefs als hoch einzustufen. Die ökologische Funktionstüchtigkeit wird, da es sich um ein Siedlungsgebiet handelt, als mäßig eingestuft.

Durch die Erhöhung der Bauklasse ist die Sichtbarkeit des Hügels im Hintergrund zwar verringert, aber weiterhin vollinhaltlich wahrnehmbar. Der Charakter des Landschaftsraumes bleibt erhalten, die Eigenart, ökologische Funktionstüchtigkeit und der Erholungswert werden nicht erheblich beeinträchtigt. Es ist von maximal geringen Auswirkungen auf das Landschaftsbild auszugehen.



Abbildung 24: Änderungsbereich auf Drohnentfotos; oben: von Norden fotografiert; unten: von Süden fotografiert, 2023



ÄP 10

Ausgangssituation im Änderungsbereich

Gebäudehöhe:

Die Aufteilung der Geschoße lt. GWR von Gebäuden im Bauland der Gemeinde nach Grundstücken zeigt sich folgendermaßen:

- Anzahl der eingeschößigen Gebäude: 293
- Anzahl der zweigeschoßigen Gebäude: 196
- Anzahl der dreigeschoßigen Gebäude: 25
- Anzahl der viergeschoßigen Gebäude: 1

Die untenstehende Karte verdeutlicht die Lage der Gebäude mit den jeweiligen Geschoßen. Die Geschoßanzahl trifft noch keine Aussage über die wahrgenommene Gebäudehöhe. Bei historischen Gebäuden mit dementsprechenden hohen Raumhöhen, sind die gemessene und die wahrgenommene Gebäudehöhe deutlich höher als im Ein- und Zweifamilienhausbereich mit einem jüngeren Errichtungsdatum.

Es überwiegen durchaus ein- bis zweigeschoßige Gebäude rund um den Änderungsbereich.



Abbildung 25: Ausschnitt aus Darstellung der Anzahl der Geschoße

Im östlichen Bereich der St. Johannesstraße bestehen zwei- und dreigeschoßige Gebäude.

Im Zuge der 28. Änderung wurde für das Ortszentrum die Widmung Bauland-Wohn/Kerngebiet-Nachhaltige Bebauung gewidmet, da einer Verdichtung bestehender Gebäudestrukturen



nichts entgegenstehen soll.

Der Bebauungsplan soll an bestehende Verhältnisse und bauliche Strukturen angepasst werden – der Osten der St. Johannesstraße weist größere Höhen auf als der Rest und dies soll im Bebauungsplan abgebildet werden. Die Gebäude aus den 1970-1990ern sind allesamt zweistöckig mit ausgebautem Dachgeschoß oder dreigeschoßig und können als Wohnungsbau (Geschoßwohnbau) bezeichnet werden. Das Gebäude auf Gst. .1/2 und .48 stammt aus den 1920ern und hat ebenso ein teilausgebautes drittes Geschoß. Dieses Gebäude steht seit einigen Jahren leer, ist im Eigentum der Gemeinde und bedarf einer umfassenden zeitangepassten Renovierung.

Im gegenständlichen Bereich weist der vorhandene Gebäudebestand bereits eine zwei bzw. dreigeschoßige Bebauung auf; teilweise sind Dachgeschoße ausgebaut. Die derzeitige Festlegung der Bauklasse bildet diese tatsächlich vorhandene Höhenentwicklung nicht ausreichend ab und führt zu einer Abweichung zwischen planungsrechtlicher Festlegung und realem Bestand.

Beschreibung der Änderungen

Die Anhebung der Bauklasse auf Bauklasse II bzw. III erfolgt daher zur Herstellung der Planwahrheit und dient in erster Linie der Bestandssicherung. Damit wird eine klare und konsistente planungsrechtliche Grundlage geschaffen, die insbesondere für Instandsetzungen, Sanierungen sowie Um- und Zubauten im Bestand Rechtssicherheit bietet.

Städtebaulich bewirkt die Änderung keine neue, gebietsfremde Entwicklung, sondern stellt eine Anpassung an die bestehende Siedlungsstruktur dar. Die Maßstäblichkeit ist durch die vorhandene Bebauung bereits geprägt; die Festlegung bleibt somit ortsbildverträglich. Bestehende weitere Bebauungsparameter sichern weiterhin die geordnete Entwicklung und Einfügung in das Ortsgefüge.

Für das Gst. 8/34 werden die Bebauungsbestimmungen des restlichen Gst. westlich übernommen – Bebauungsweise offen, Bauklasse I, II.

Übersicht über Änderungen

- Bebauungshöhe: Bauklasse II, III

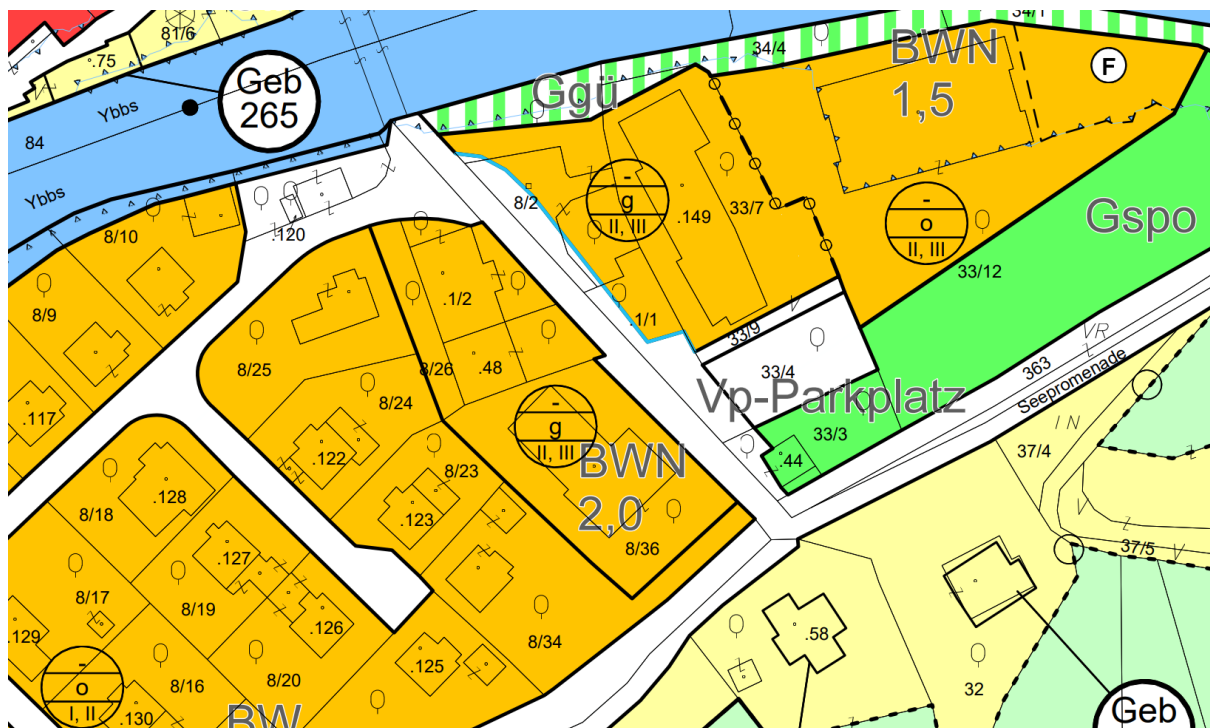


Abbildung 26: Ausschnitt aus Bebauungsplan Entwurf

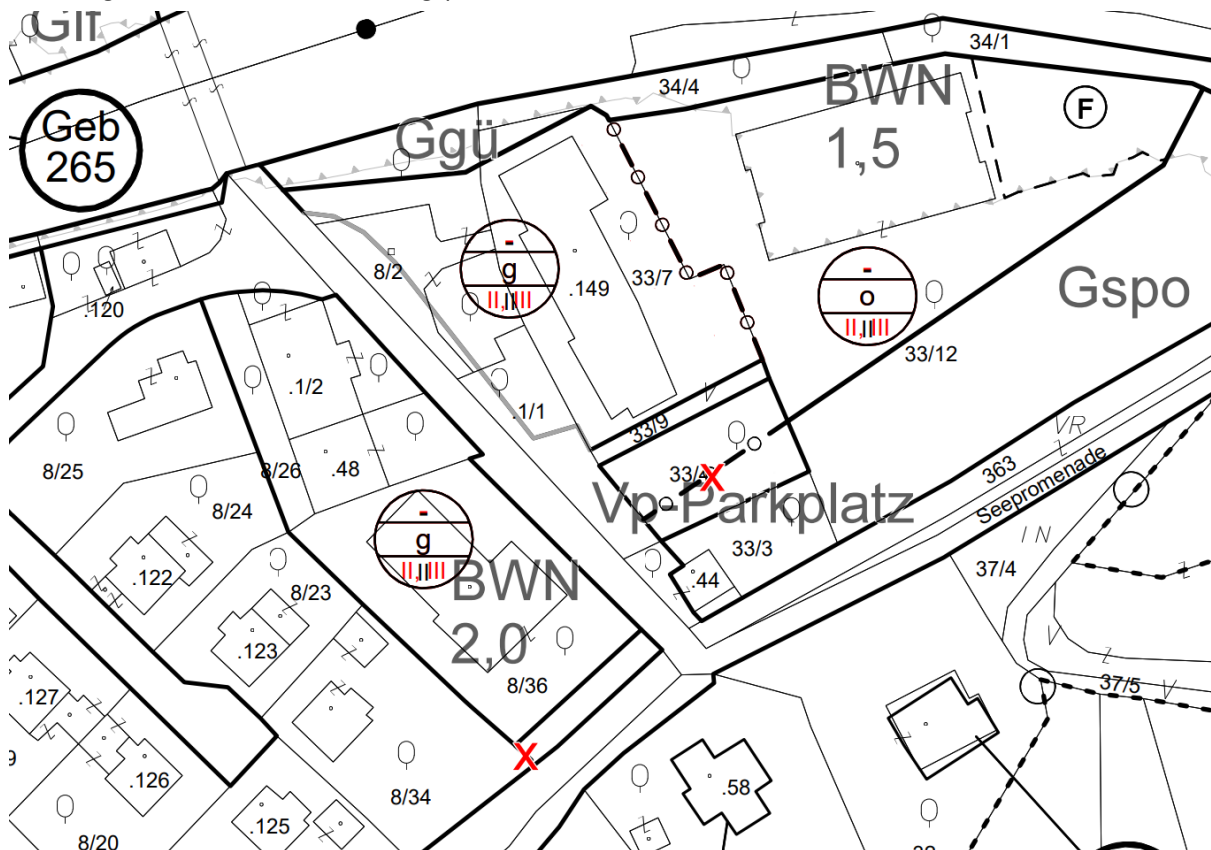


Abbildung 27: Ausschnitt aus Bebauungsplan Darstellung der Änderungen

Änderungsanlass

§ 34 Abs 1 Zi 1 – wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung: Änderung des Flächenwidmungsplanes und Widmung von Bauland-Wohngebiet-Nachhaltige Bebauung um Verdichtung zu ermöglichen



§ 34 Abs 1 Zi 2 – zur Abwehr schwerwiegender wirtschaftlicher Nachteile für die in der Gemeinde verkörperte Gemeinschaft: vorhandene Bebauungsstruktur wird nicht abgebildet; Verhinderung von Verdichtung, in Raum, indem diese erwünscht ist



5 ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Der vorliegende Entwurf zur Änderung des Teilbebauungsplanes Lunz 2010 entspricht dem Widmungsstand des Flächenwidmungsplans zur 29. Änderung des ÖROP.

Lunz am See, 10.02.2026

**Für die
Marktgemeinde Lunz am See**

Bgm. Josef Schachner

A-3293 Lunz am See
(für die Erstellerin)

Kommunaldialog Raumplanung GmbH

Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

Fn 416.995d, LG. St. Pölten

DI Margit Aufhauser-Pinz

Carina Günsthofer, BA

A-3130 Herzogenburg, Riefthalgasse 12

T: +43 (0)699 19228413

E: office@kommunaldialog.at,

H: www.kommunaldialog.at

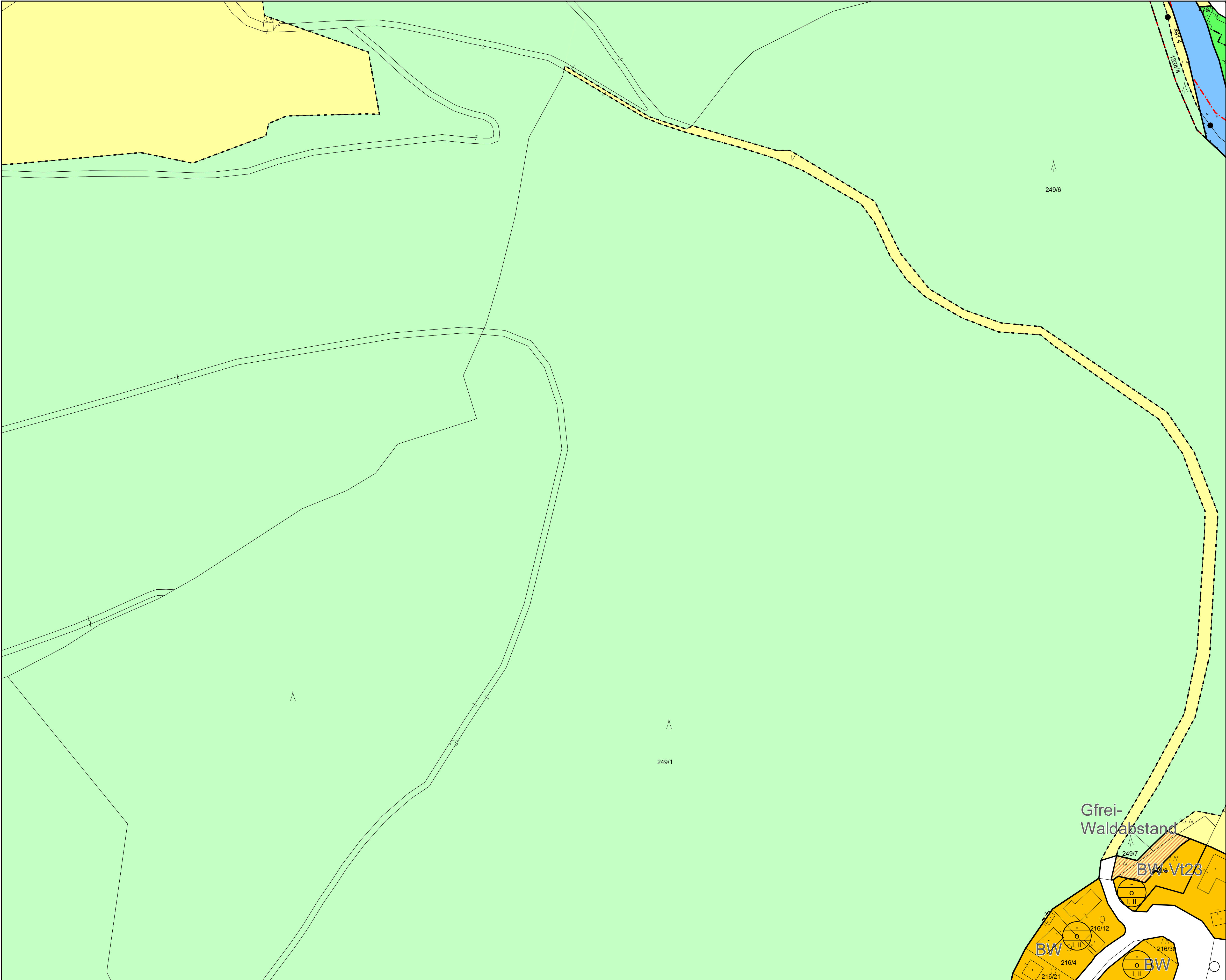
(für die fachliche Ausarbeitung)



6 ANLAGE

Teilbebauungsplan Lunz 2010 – Entwurf

Darstellung der Änderungen – Entwurf



6631-50/3 Marktgemeinde Lunz am See

Teilbebauungsplan Lunz 2010

4. Änderung - Entwurf

Festlegungen des Bebauungsplanes NÖ ROG 2014

-

o,k

I,II

Bebauungsdichte oder Geschößflächenzahl

..... Festlegung

arabische Zahl für Grundflächenzahl oder Geschößflächenzahl

Bebauungsweise

g..... geschlossen

k..... gekuppelt

o..... offen

o,k..... offen oder gekuppelt

Bebauungshöhe

I..... Bauklasse I (bis 5 m)

II..... Bauklasse II (über 5 bis 8 m)

III..... Bauklasse III (über 8 bis 11 m)

II,III..... Bauklasse II oder III

arabische Zahl für die höchstzulässige Gebäudehöhe in Metern

—

Straßenfluchtlinie entlang bestehender Straßengrundgrenze (keine Abtretungsverpflichtung)

u

o

Straßenfluchtlinie entlang nicht bestehender Straßengrundgrenze (Abtretungsverpflichtung)

630,21

Niveau der Verkehrsfläche (mit Höhenangabe)

—

Niveau der Verkehrsfläche entsprechend bestehendem Weg (ohne Höhenangabe)

F

Freifläche

Bauverbote und Beschränkungen aufgrund von Bundes- und Landesgesetzen

Haupt- und Nebenbahnen und Straßenbahnen auf eigenem Gleiskörper:
Bauverbot innerhalb von 12 Metern von der Mitte des äußersten Gleises (§ 38 Eisenbahngesetz 1957)

Seilbahnen:
Bauverbot innerhalb von 12 Metern beiderseits des äußersten Seilstranges (§ 38 Eisenbahngesetz 1957)

Berg- und Talstationen von Seilbahnen:
innerhalb der Bahngrundgrenze und bis zu 12 Meter von dieser (§ 38 Eisenbahngesetz 1957)

alle Eisenbahnanlagen:
gerelles Verbot der Errichtung von Anlagen und der Vornahme sonstiger Handlungen, durch die der Bestand der Eisenbahn und die sichere Betriebsführung gefährdet wird (§ 39 Eisenbahngesetz 1957)

Eisenbahnen mit Dampftrieb:
Anlagen in einer Entfernung von bis zu 50 Metern sind sicher gegen Zündung druch Funken (zündungssicher) herzustellen (§ 40 Eisenbahngesetz)

Bundesautobahnen:
beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 40 Metern (§ 21 Bundesstraßengesetz)

Bundesschnellstraßen sowie Zu- und Abfahrten von Bundesautobahnen:
beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 25 Metern (§ 21 Bundesstraßengesetz)

Landesstraßen B außerhalb eines Ortsbereiches:
beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 15 Metern (§ 13b NÖ Straßengesetz)

Landesstraßen L außerhalb eines Ortsbereiches:
beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 10 Metern (§ 13b NÖ Straßengesetz)

kenntlich gemachte Widmungsfestlegungen

BW- Bauland-Wohngebiet	Glf Grünland-Land- und Forstwirtschaft	G++ Grünland Friedhof
BK- Bauland-Kerngebiet	Gho Grünland land- und forstwirtschaftliche Hofstelle	Gp Grünland Parkanlage
BB Bauland-Betriebsgebiet	Ggu Grünland-Grüngürtel	Ga- Grünland-Abfallbehandlungsanlage
BI Bauland-Industriegebiet	Gsh Grünland Schutzhaus	Gd Grünland Aushubdeponie
BA- Bauland-Atzrgebiet	Geh erhaltenes wertvolles Gebäude im Grünland	Glp Grünland Lagerplatz
BS- Bauland-Sondergebiet	Gmg Grünland-Materialgewinnungsstätte	Go Grünland Ödland/Okofläche
BO Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	Gg Grünland Gärtnerei	Gwf Grünland Wasserfläche
	Gkg Grünland Kleingarten	Gfrei Grünland Freizeitanlage
	Gspo Grünland Sportsstätte	Gwka Grünland Windkraftanlage
	Gspi Grünland Spielplatz	
	Gc Grünland Campingplatz (Anzahl Dauercamper max. 200)	
		Vp Verkehrsfläche-privat

-A Aufschließungszone

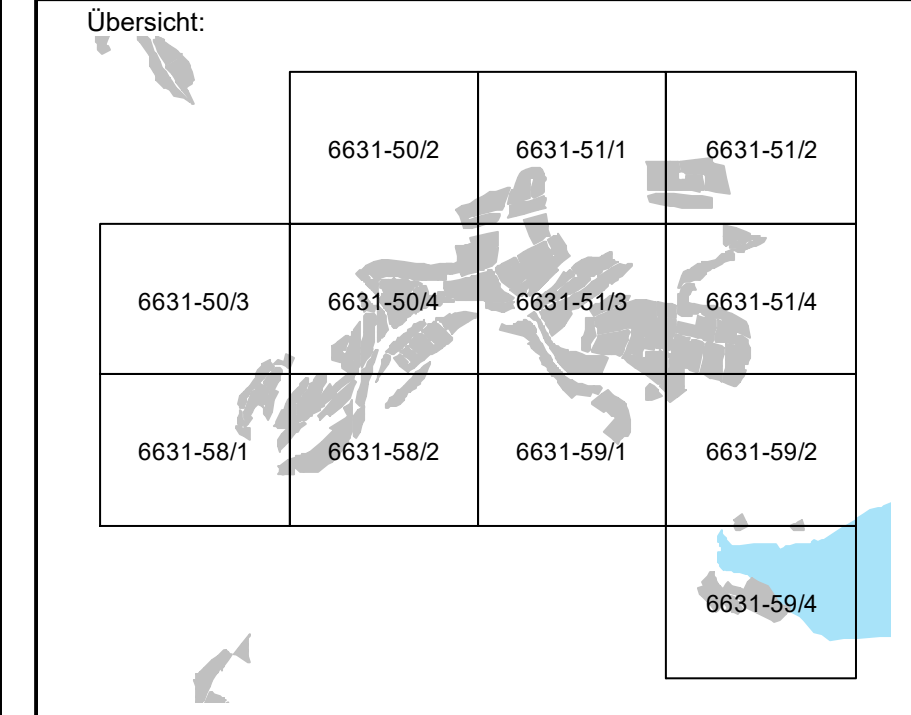
Verkehrsfläche-öffentlich

Copyright DKM by Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
Rückfragen/Katasterberatung im zuständigen Vermessungsamt aktuelle DKM-Daten im zuständigen Vermessungsamt oder via Internet-GDB-Provider

Beschlussesdaten vorhergehender Pläne:
Generelle Überarbeitung:
Auflage: 24.11.2009 bis 05.01.2010, Gemeinderat: 12.02.2010, Rechtskraft: 27.02.2010
1. Änderung:
Auflage: 10.10.2012 bis 21.11.2012, Gemeinderat: 14.12.2012, Rechtskraft: 03.01.2013
2. Änderung:
Auflage: 02.02.2015 bis 16.03.2015, Gemeinderat: 16.07.2015, Rechtskraft: 31.07.2015
3. Änderung:
Auflage: 25.11.2015 bis 07.01.2016, Gemeinderat: 26.02.2016, Rechtskraft: 10.05.2016

Der Entwurf ist vom bis zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Durch Verordnung beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates vom Nach der Kundmachung vom bis in Kraft getreten am



Der Bürgermeister

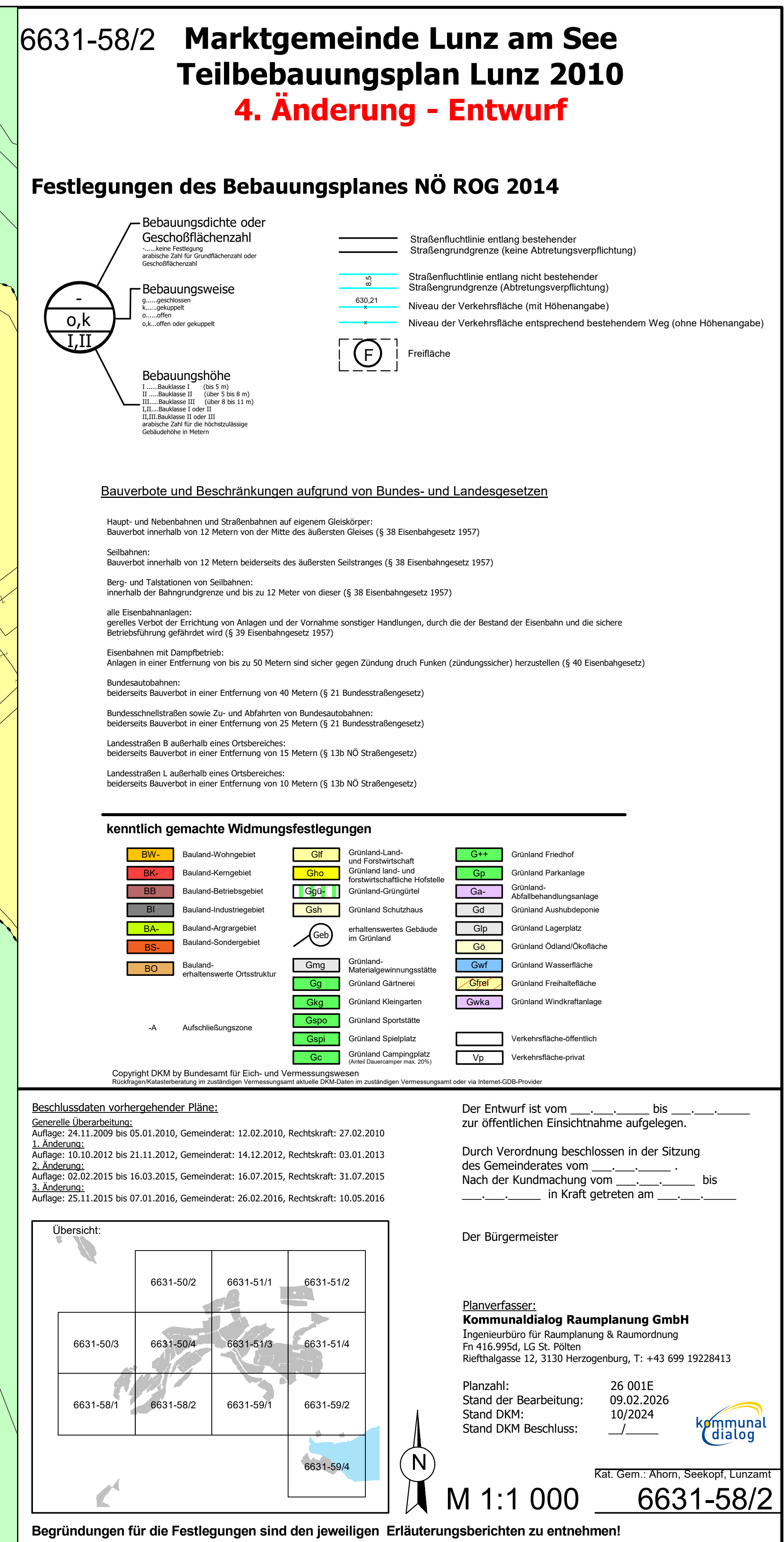
Planverfasser:
Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung & Raumordnung
Fr 416.995d, LG St. Pölten
Rietthalgasse 12, 3130 Herzogenburg, T: +43 699 19228413

Planzahl: 26 001E
Stand der Bearbeitung: 09.02.2026
Stand DKM: 10/2024
Stand DKM Beschluss: /



Kat. Gem.: Ahorn
M 1:1 000
6631-50/3

Begründungen für die Festlegungen sind den jeweiligen Erläuterungsberichten zu entnehmen!



Marktgemeinde Lunz am See

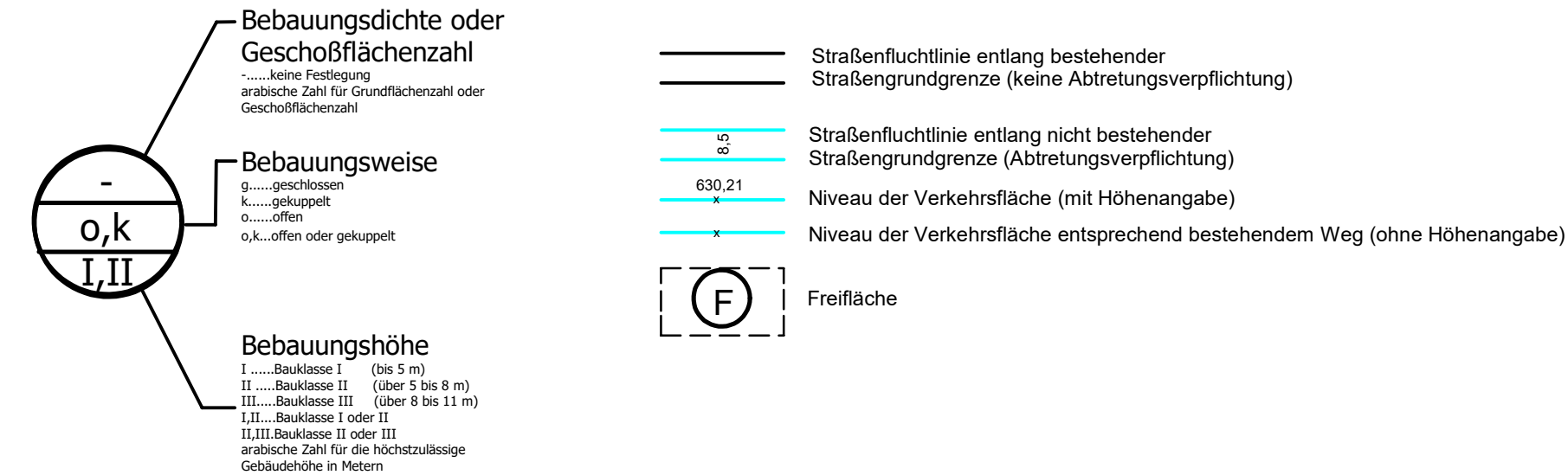
Teilbebauungsplan Lunz 2010

4. Änderung

Darstellung der Änderung - Ausschnitte

Entwurf

Festlegungen des Bebauungsplanes NÖ ROG 2014



Bauverbote und Beschränkungen aufgrund von Bundes- und Landesgesetzen

Haupt- und Nebenbahnen und Straßenbahnen auf eigenem Gleiskörper:
Bauverbot innerhalb von 12 Metern von der Mitte des äußersten Gleises (§ 38 Eisenbahngesetz 1957)

Seilbahnen:
Bauverbot innerhalb von 12 Metern beiderseits des äußersten Seilstranges (§ 38 Eisenbahngesetz 1957)

Berg- und Talstationen von Seilbahnen:
innerhalb der Bahngrundgrenze und bis zu 12 Meter von dieser (§ 38 Eisenbahngesetz 1957)

alle Eisenbahnanlagen:
gerates Verbot der Errichtung von Anlagen und der Vornahme sonstiger Handlungen, durch die der Bestand der Eisenbahn und die sichere Betriebsführung gefährdet wird (§ 39 Eisenbahngesetz 1957)

Eisenbahnen mit Dampfbetrieb:
Anlagen in einer Entfernung von bis zu 50 Metern sind sicher gegen Zündung durch Funken (zündungssicher) herzustellen (§ 40 Eisenbahngesetz)

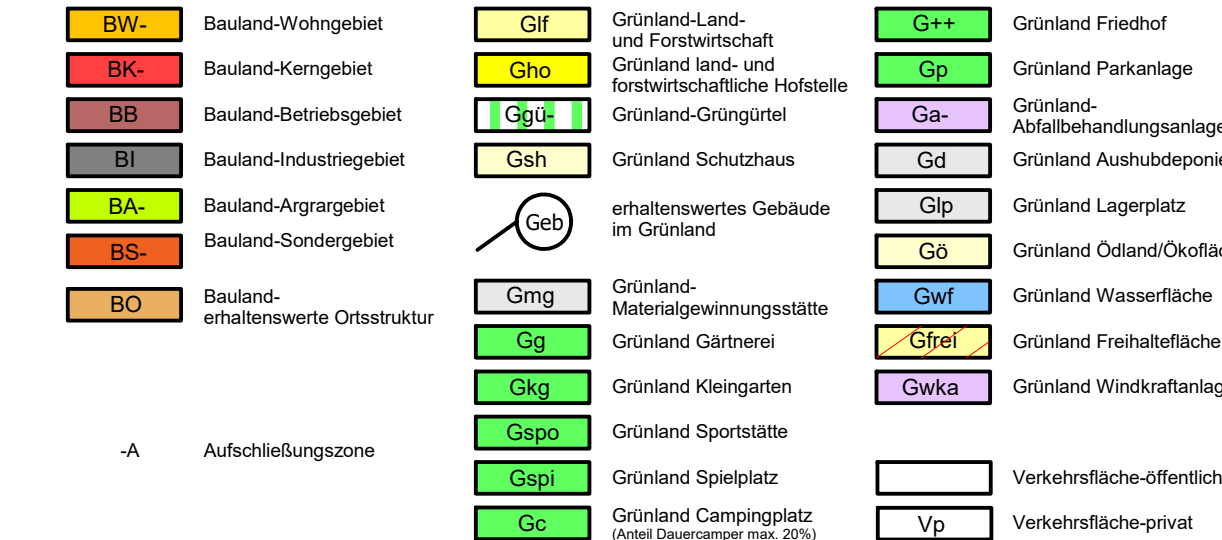
Bundesautobahnen:
beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 40 Metern (§ 21 Bundesstraßengesetz)

Bundesschnellstraßen sowie Zu- und Abfahrten von Bundesautobahnen:
beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 25 Metern (§ 21 Bundesstraßengesetz)

Landesstraßen B außerhalb eines Ortsbereiches:
beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 15 Metern (§ 13b NÖ Straßengesetz)

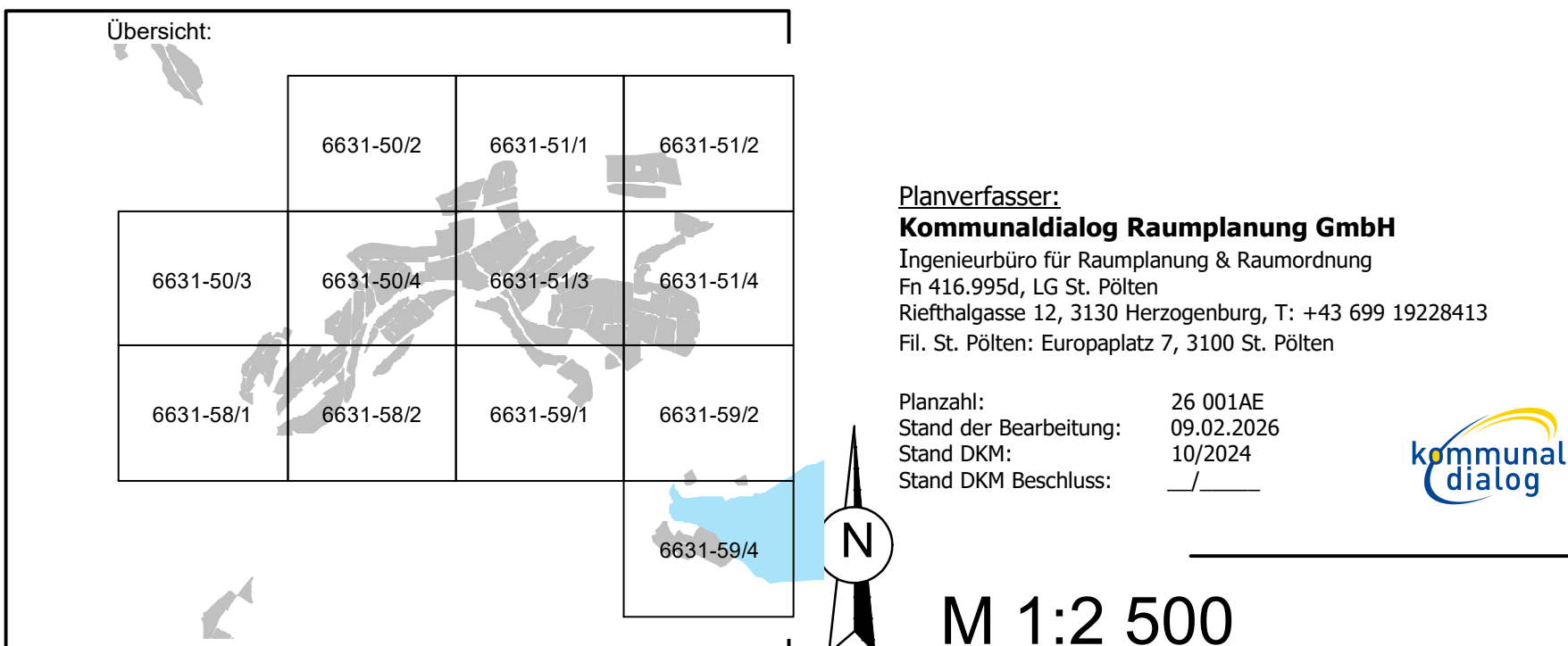
Landesstraßen L außerhalb eines Ortsbereiches:
beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 10 Metern (§ 13b NÖ Straßengesetz)

kenntlich gemachte Widmungsfestlegungen



Copyright DKM by Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
Rückfragen/Katasterberatung im zuständigen Vermessungsamt aktuelle DKM-Daten im zuständigen Vermessungsamt oder via Internet-GDB-Provider

Die Änderungen sind in rot dargestellt.



Begründungen für die Festlegungen sind den jeweiligen Erläuterungsberichten zu entnehmen!