

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSKONZEPT HALL IN TIROL

2. Fortschreibung



VERORDNUNG

AMT DER TIROLER LANDESREGIERUNG
Abt. Raumordnung und Statistik

18. Feb. 2022

01.10.2021

AUFLAGE DES ENTWURFES
gem. § 63 TROG 2016

Auflage	Beschluss vom
1	13.07.2021
2	19.10.2021

Auflage von-bis
22.07.2021 - 02.09.2021
29.10.2021 - 10.12.2021

DIE BÜRGERMEISTERIN



DEM GEMEINDERATSBESCHLUSS

vom 25.01.2022 zugrunde
gelegen

DIE BÜRGERMEISTERIN



GENEHMIGUNG DER LANDESREGIERUNG

RoBau -2-354/19/223-2022
Bescheid vom 17. März 2022
Gemäß § 65 Abs. 3 des Tiroler
Raumordnungsgesetzes 2016
erteilt.

KUNDMACHUNG

gem. § 66 TROG 2016

vom 21.03.2022
bis 04.04.2022

DIE BÜRGERMEISTERIN



Für die Landesregierung:



PLAN ALP Ziviltechniker GmbH
A-6020 Innsbruck
Karl-Kapferer-Straße 5
Tel. 0512/57573730
Fax 0512/57573720
office@planalp.at

PLAN  ALP
Raumplanung · Verkehrsplanung
Kartographie · Geographie · Informationssysteme
www.planalp.at

DI. Friedrich Rauch
Mag. Klaus Spielmann
Ingenieurkonsulenten für
Raumplanung
Raumordnung
Geographie 

Verordnung

Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Hall in Tirol vom 25.01.2022, mit der die
2. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes erlassen wird

Aufgrund des § 29 Abs. 1 und 2 und 31c des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 – TROG 2016, LGBl. Nr. 101/2016, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl. Nr. 116/2020, wird verordnet:

1. Abschnitt

Allgemeines

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Das örtliche Raumordnungskonzept gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
- (2) Das Örtliche Raumordnungskonzept ist auf einen Planungszeitraum von 10 Jahren ausgerichtet. Nach längstens 10 Jahren ist es fortzuschreiben. Wenn die räumliche Entwicklung der Gemeinde es erfordert, hat diese Fortschreibung entsprechend früher zu erfolgen. Nach Ablauf von 5 Jahren hat eine Evaluierung hinsichtlich des Übereinstimmens von Bevölkerungsentwicklung und Infrastruktur zu erfolgen.
- (3) Der Ordnungsplan Nr. 01/21 (Anlage A) bildet gemeinsam mit der Anlage B und dem Plan Nr. 02/21 (Anlage C) einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung.
- (4) Das örtliche Raumordnungskonzept liegt im Stadtbauamt während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtszeiten zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

2. Abschnitt

Grundsätzliche Festlegungen über die geordnete räumliche Entwicklung

§ 2

Allgemeine Aufgaben und Ziele

Im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung nach § 27 Abs. 2 TROG 2016 werden für die geordnete räumliche Entwicklung der Stadtgemeinde folgende grundsätzliche Festlegungen getroffen:

- (1) Im Planungszeitraum wird von einer maximalen Einwohnerzahl von ca. 16.500 Einwohnern und ca. 7.350 Privathaushalten (Annahme einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von rd. 2,25) ausgegangen. Das entspricht etwa einer Zunahme von 1.350 Haushalten.
- (2) Die Sicherung der Deckung des Wohnbedarfs der ansässigen Bevölkerung durch entsprechende Maßnahmen der Bodenpolitik ist ein zentrales Ziel der örtlichen Raumordnung. Widmungen sind vorzugsweise durch den widmungsbegleitenden Abschluss von privatrechtlichen Vereinbarungen im Sinne der Bestimmungen des § 33 TROG 2016 (insbesondere mit gemeinnützigen Bauträgern) vorzunehmen, wobei vertraglich vorrangig die Befriedigung des örtlichen Wohnbedarfes im Rahmen einer bodensparenden Bebauung festzulegen ist. Dem Abschluss privatrechtlicher Verträge im Zuge der Flächenwidmungsplanung und Bebauungsplanung und einer aktiven Bodenpolitik der Gemeinde wie z. B. durch den Ankauf von Flächen durch die Gemeinde oder durch den Tiroler Bodenfonds etc. kommt daher besondere Bedeutung zu.
- (3) Im Rahmen der baulichen Entwicklung steht die Erhaltung der historisch gewachsenen Orts- und Siedlungsstruktur im Vordergrund. Das historische Stadtzentrum ist in seinem kulturhistorisch wertvollen Bestand zu schützen. Der Siedlungsbereich Heiligkreuz ist in seiner dörflich geprägten Struktur zu erhalten.
- (4) Die Funktion der Stadtgemeinde Hall in Tirol als Standort zentralräumlicher Kultur-, Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen und als Standort produzierender Wirtschaftszweige ist zu erhalten und entsprechend auszubauen. Diesbezüglich ist eine möglichst flexible Planungspolitik anzustreben. Insbesondere ist die Nahversorgungs- und Dienstleistungsfunktion des Zentrumsbereiches zu erhalten bzw. weiter auszubauen.
- (5) Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung hat sich zur effizienten Auslastung bestehender und geplanter Infrastrukturen kurz- und mittelfristig auf die Bereiche der bestehenden Siedlungskörper zu konzentrieren.
- (6) Die ausgewiesenen Freihalteflächen sind entsprechend ihrer Differenzierung von einer künftigen Baulandwidmung auszuklammern, soweit nachstehend nichts anderes bestimmt wird.
- (7) Die Schwerpunkte in der Wohnbautätigkeit sind auf kinder-, senioren- und behindertengerechtes Wohnen zu legen.
- (8) Die Stadtgemeinde Hall in Tirol setzt sich das Ziel, eingedenk der herrschenden globalen Erwärmung zu deren Hintanhaltung den urbanen Raum wann immer möglich mit entsprechenden Grünflächen auszustatten und die städtische Begrünung voranzutreiben. Dies auch zum Zwecke der Erholung der Bevölkerung.

§ 3

Sicherung von Freihalteflächen

- (1) Die im Entwicklungsplan als Freihalteflächen ausgewiesenen Gebiete und Grundflächen sind im Interesse der Erhaltung zusammenhängender landwirtschaftlich nutzbarer Flächen (FL), ökologisch besonders wertvoller Flächen (FÖ), natürlicher und naturnaher Landschaftsteile (FA) sowie zusammenhängender Erholungsräume (FE) von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung freizuhalten, soweit in den folgenden Absätzen nichts anderes bestimmt wird.
- (2) Die nach § 41 Abs. 2 und § 42 TROG 2016 zulässigen Anlagen dürfen in den im Absatz 1 angeführten Freihalteflächen errichtet werden.
- (3) In den landwirtschaftlichen Freihalteflächen (FL) sind Sonderflächen für Gebäude und Anlagen, die der unmittelbaren land- und forstwirtschaftlichen Nutzung dienen, wie z.B. Hofstellen, Austraghäuser und sonstige land- bzw. forstwirtschaftliche Gebäude, zulässig. Die Ausweisung der betreffenden Sonderflächen ist nur unter Beachtung der Ziele der örtlichen Raumordnung gem. § 27 Abs. 2 TROG 2016 zulässig, und, soweit es sich um Hofstellen oder Austraghäuser handelt, nur wenn diese in einem räumlichen Naheverhältnis zu bestehenden Siedlungsteilen bzw. Einzelgebäuden stehen. Neue Hofstellen sind nur zulässig, wenn die Sanierung des Bestandes entweder nicht oder nur mit einem wirtschaftlich nicht vertretbarem Aufwand möglich ist.
- (4) Als landwirtschaftliche Freihalteflächen werden die großflächigen zusammenhängenden Freilandbereiche mit überwiegend intensiv landwirtschaftlicher Nutzung in Verbindung mit dem umgebenden freien Landschaftsraum ausgewiesen. Im Sinne der Bestandssicherung der Landwirtschaft sind diese Bereiche auch langfristig in ihrem Bestand zu erhalten.
- (5) In den landschaftlich wertvollen Freihalteflächen (FA) dürfen keinerlei Anlagen und Gebäude mit Ausnahme der im Freiland zulässigen Anlagen und Gebäude errichtet werden.
- (6) In den ökologisch wertvollen Freihalteflächen (FÖ) dürfen keinerlei Anlagen und Gebäude mit Ausnahme der im Freiland zulässigen Anlagen und Gebäude errichtet werden, es sei denn, die ökologischen Freihalteflächen werden nur geringfügig durch Sonderflächen, Vorbehaltsflächen bzw. Baulandwidmungen berührt und eine naturkundliche Begutachtung stellt keine wesentliche Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Freihaltefläche fest.
- (7) Die ökologisch wertvollen Freihalteflächen und die landschaftlich wertvollen Freihalteflächen sind zu erhalten und zu pflegen.

- (8) Die Gewässerufer sind von jeder Bebauung freizuhalten. Bei einer baulichen Entwicklung im Nahbereich der Gewässer ist darauf zu achten, dass entsprechende Abstände zu den Ufern im Sinne des Gewässerschutzes bzw. der Gewässerbetreuung eingehalten werden. Dazu sind mindestens 5 Meter breite Begleitstreifen im Bereich aller Gerinne bzw. ein mindestens 15 Meter breiter Begleitstreifen im Bereich des Inn einzuhalten. Diese Uferbegleitstreifen sind vom landseitigen Dammfuß bzw. der Uferböschungskante zu messen und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der konkrete Verlauf der Schutzstreifen ist im Bauverfahren im Einvernehmen mit den Behörden der Wasserwirtschaft festzulegen.
- (9) In den Freihalteflächen für Freizeit-, Sport- und Erholungsnutzung (FE) ist unter Beachtung der Ziele der örtlichen Raumordnung gem. § 27 Abs. 2 TROG 2016 die Widmung von Sonder- und Vorbehaltsflächen für Erholungs-, Spiel- und Sportanlagen mit den damit verbundenen gastronomischen Einrichtungen zulässig. Die Erhaltung von Grünzügen kann über Maßnahmen der Bebauungsplanung erfolgen.
- (10) Im Bereich sonstiger Freihalteflächen (FS) sind Sonderflächenwidmungen, die mit dem entsprechenden Freihaltezweck im Einklang stehen, zulässig.
- (11) Innerhalb des baulichen Entwicklungsbereiches werden erhaltenswerte Freiflächen als von baulicher Nutzung freizuhaltende Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches festgelegt. Unter Beachtung der Ziele der örtlichen Raumordnung nach § 27 Abs. 2 TROG 2016 ist die Widmung von Sonder- und Vorbehaltsflächen für Erholungs- und Sportanlagen bzw. für unterirdische bauliche Anlagen, sofern dies durch eine ergänzende Entwicklungssignatur vorgesehen ist, zulässig.
- (12) Die generelle Siedlungsentwicklung hat in den ausgewiesenen Siedlungsentwicklungsbereichen zu erfolgen. Zur Abgrenzung der baulichen Entwicklungsbereiche vom freien Landschaftsraum werden absolute Siedlungsgrenzen und Siedlungsgrenzen festgelegt. Absolute Siedlungsgrenzen dürfen durch im Freiland nicht zulässige Gebäude und bauliche Anlagen nicht überschritten werden. Eine Baulandwidmung über absolute Siedlungsgrenzen hinaus ist nur in jenem Umfang zulässig, als dies zur Sicherung der einheitlichen Bauplatzwidmung notwendig ist, wenn eine Grundteilung an der Siedlungsgrenze sachlich nicht zweckmäßig ist, und als dies zur Gewährleistung der erforderlichen Grenzabstandsflächen von Gebäuden unabdingbar ist. Siedlungsgrenzen dürfen durch geringfügige Baulanderweiterungen und bauliche Erweiterungen überschritten werden, soweit dadurch keine weitere Bautiefe eröffnet wird und dies einer geordneten baulichen Gesamtentwicklung der Gemeinde im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung nicht zuwiderläuft.

§ 4

Siedlungsentwicklung

- (1) Das aufgrund der erwarteten Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung für den Planungszeitraum notwendige Wohnbauland wird mit 8,9 – 15,9 ha Fläche angenommen. Dieser Baulandbedarf ist durch die Nutzung von Baulücken in den bestehenden Siedlungsgebieten und im öffentlichen Interesse erfolgende Siedlungserweiterungen zu decken.
- (2) Im Zentrumsbereich sollen hochwertige Nutzungen, wie öffentliche Einrichtungen, Handels-, Dienstleistungs- und Gastgewerbebetriebe, sowie Erholungsflächen erhalten und gegebenenfalls ausgebaut werden. Die Gewinnung von neuem Wohnraum durch die Sanierung der Altbauten im Bereich des historischen Altstadtkernes ist weiter voranzutreiben.
- (3) Die bestehende dörfliche Orientierung des Ortsteiles Heiligkreuz ist zu erhalten.
- (4) In den Wohnschwerpunkten (Wohngebiete Schöneegg, Untere Lend, Fassergasse / Alte Landstraße) ist auf eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Nahversorgungseinrichtungen und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zu achten.
- (5) In den gewerblich dominierten Bereichen ist eine Beeinträchtigung angrenzender Wohnbereiche durch Emissionen und Verkehrsbelastung durch entsprechende Nutzungsbeschränkungen zu vermeiden.
- (6) Bei der Umsetzung der in § 2 vorgegebenen Ziele sind folgende Bestimmungen zu beachten:
 - a) Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung hat zur effizienten Auslastung bestehender und geplanter Infrastrukturen innerhalb der ausgewiesenen Siedlungskerne zu erfolgen.
 - b) die bestehenden bebauten und unbebauten Baulandflächen sind vordringlich heranzuziehen;
 - c) die in den Ordnungsplänen festgelegten Nutzungs- und Zeitzonen sowie Dichtevorgaben sind einzuhalten.
 - d) die im Plan ausgewiesenen Siedlungsgrenzen sind zu beachten;
 - e) In Bereichen mit mangelnder Verkehrserschließung durch zu geringe Wegbreiten ist im Zuge des Neu-, Zu- und Ausbaus von Gebäuden die für die ausreichende Wegerschließung erforderliche Wegbreite im Zuge der Bebauungsplanung zu sichern.

- f) Im Bereich von Baulücken sind nur Bauformen im Rahmen der bestehenden umgebenden Siedlungsstruktur (Bauhöhe und Baudichte) vertretbar. Weitergehende Verdichtungsmaßnahmen über die Strukturverhältnisse des Siedlungsgebietes hinaus sind im Falle einer unzureichenden Verkehrserschließung durch zu geringe Wegbreiten und fehlende Trennung von Geh- und Fahrverkehr im Bereich der bestehenden Baureserven nur im Zuge einer entsprechenden Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur (privatrechtliche Vereinbarungen) vertretbar.
- g) Im Bereich dörflich geprägter Siedlungskerne ist durch geeignete Maßnahmen der örtlichen Raumordnung (Flächenwidmung, Bebauungsplanung) darauf zu achten, dass keine die Landwirtschaft beeinträchtigenden Nutzungen angesiedelt werden und der durch die landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäude geprägte Charakter möglichst erhalten bleibt.
- h) Die Aufnahme von Entwicklungsgebieten in den Flächenwidmungsplan als Bauland kann erst nach ausreichender, vollständiger Infrastrukturausstattung (Wegerschließung – ausreichende Wegbreiten, Möglichkeit des Winterdienstes), sichergestellte Ver- und Entsorgung (Wasser, Elektrizität) des betreffenden Siedlungsteiles erfolgen. Landschaftlich und naturräumlich wertvolle Elemente (Gewässerläufe, topographisch wichtige Landschaftsteile, Streuobstwiesen, vorhandene Vegetationskleinelemente insbesondere bestehende Alleebäume bzw. Feldgehölze udgl.) sind auch in den ausgewiesenen Siedlungsentwicklungsbereichen zu erhalten und im Zuge der Bebauungsplanung durch die Festlegung von Baugrenzlinien vor einer Verbauung zu schützen.
- i) Bei baulichen Maßnahmen in zusammenhängenden Bereichen über 2.500 m² ist vor Parzellierungsmaßnahmen ein generelles Bebauungskonzept bzw. die Erstellung eines Bebauungsplanes für den betreffenden Siedlungsbereich erforderlich, um eine den Zielen der örtlichen Raumordnung entsprechende Bebaubarkeit aller betroffenen Grundflächen sicherstellen zu können.
- j) In den durch Hochwasser gefährdeten Bereichen sind im Zuge von Baumaßnahmen entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.
- (7) Für bauliche Entwicklungsgebiete ist in Abhängigkeit von der jeweils festgelegten Zeitzone und vom tatsächlichen Bedarf die Widmung als Bauland bzw. die Erstellung eines Bebauungsplanes nach Maßgabe folgender Bestimmungen zulässig:
- a) Zeitzone z1: bauliche Nutzung bei gegebenem Bedarf unmittelbar möglich
 - b) Zeitzone z2: bauliche Nutzung bei gegebenem Bedarf und zweckmäßiger Grundteilung / Erschließung möglich

c) Zeitzone z3: Fläche erst nach weitgehender baulicher Nutzung der übrigen Reserven zu mobilisieren;

(8) Für die Widmung als Bauland im Flächenwidmungsplan der Gemeinde ist ein konkreter Bedarf an der widmungsgemäßen Verwendung der Grundflächen nachzuweisen. Die Gemeinde strebt diesbezüglich die Grundsätze der Vertragsraumordnung an, wobei nachstehende Parameter beachtet werden sollen:

<i>Widmungszweck</i>	<i>Begleitende Maßnahmen</i>	<i>Flächengröße</i>
<i>Eigenbedarf (Errichtung eines Gebäudes zur Befriedigung des örtlichen Wohnbedarfs, Nutzung durch den Grundeigentümer bzw. dessen Verwandte)</i>	<i>Nachweis bzw. Glaubhaftmachung des konkreten Bedarfes</i>	<i>unbeschränkte Flächengröße im Rahmen des Bedarfes</i>
<i>Widmung zum Verkauf der Flächen zur Befriedigung des örtlichen Wohnbedarfes</i>	<i>Sicherstellung des Widmungszweckes Vorlage eines Vorvertrages mit dem zukünftigen Erwerber</i>	<i>Flächengröße bis 1.500 m² (ca. 3 Bauplätze)</i>
<i>Widmung zum Verkauf der Flächen zur Befriedigung des örtlichen Wohnbedarfes</i>	<i>Sicherstellung des Widmungszweckes Vorlage eines Vorvertrages mit dem zukünftigen Erwerber, Erfüllung der Wohnbauförderungsrichtlinien hinsichtlich der angemessenen Grundkosten</i>	<i>Flächengröße ab 1.500 m² (zum Zwecke des verdichteten Wohnbaus) in Abstimmung mit den Entwicklungszielen des ÖRK</i>

(9) Das Vorliegen eines Bedarfs ist insbesondere anzunehmen:

- a) Eigenbedarf für Kinder und sonstige Verwandte / Verschwägerete;
- b) Verkauf zur Finanzierung von erforderlichen Investitionen an bestehenden Gebäuden oder zur Schaffung von neuem Wohnraum bzw. Betriebsgebäuden;

(10) Die jeweilige Baudichte ist unter Berücksichtigung der Entfernung zum Ortszentrum, des öffentlichen Verkehrs sowie der gebietstypischen Bebauung festzulegen. Dabei ist auf eine dem jeweiligen Verwendungszweck entsprechende bodensparende Verbauung Bedacht zu nehmen.

Hinsichtlich der festgelegten Baudichtestufen sind folgende Bestimmungen anzuwenden:

- a) Baudichtestufe D1: geringe Baudichte
- b) Baudichtestufe D2: geringe bis mittlere Baudichte: In gewerblich genutzten Bereichen (ausgenommen sind der Bereich der ehem. Zollfreizone sowie Sonderflächen gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2016, eingeschränkte Gewerbe- und Industriegebiete gem. § 39 Abs. 2 TROG 2016 und eingeschränkte allgemeine Mischgebiete gem. § 40 Abs. 2 i.V.m. § 39 Abs. 2 TROG 2016, welche ausdrücklich eine Nutzung für

Lagerzwecke vorsehen) ist eine Baumassendichte von mindestens 1,25 zu verankern.

c) Baudichtestufe D3: mittlere Baudichte: In gewerblich genutzten Bereichen (ausgenommen sind der Bereich der ehem. Zollfreizone sowie Sonderflächen gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2016, eingeschränkte Gewerbe- und Industriegebiete gem. § 39 Abs. 2 TROG 2016 und eingeschränkte allgemeine Mischgebiete gem. § 40 Abs. 2 i.V.m. § 39 Abs. 2 TROG 2016, welche ausdrücklich eine Nutzung für Lagerzwecke vorsehen) ist eine Baumassendichte von mindestens 1,75 zu verankern.

d) Baudichtestufe D4: hohe Baudichte

(11) Bebauungsregeln gem. § 31b Abs. 2 TROG 2016:

a) Gestaltung der Dachlandschaften:

Flachdächer von Gebäuden, welche nicht als Nebengebäude einzustufen sind, sind ab einem Gesamtausmaß von 200 m² mit Ausnahme der für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen vorgesehenen Flächen zu begrünen.

b) Mindestabstände baulicher Anlagen von den Straßen, Bauhöhen:

Auf außerhalb der Altstadt und des Umfeldes der Burg Hasegg (Entwicklungsbereiche K01, K02, K03, W01, S01, S02, S03) und außerhalb des Bereiches bestehender, unmittelbar an den Verkehrsflächen geschlossener Fassadenfluchten gelegenen Grundstücken müssen oberirdische bauliche Anlagen (ausgenommen sind Stellplätze und Zufahrten), die gemäß § 5 Abs. 2 TBO 2018 vor der Baufluchtlinie zulässig sind, untergeordnete Bauteile, Erker, frei stehende Werbeeinrichtungen und Freitreppen, welche mehr als 1,2 m über das Bestandsgelände aufragen, unbeschadet der Bestimmungen des § 5 Abs. 2 TBO 2018 zur Erhaltung eines attraktiven Straßenraumes und aus Gründen der Gewährleistung befriedigender Sichtverhältnisse einen Mindestabstand von 1,0 m von der straßenseitigen Grundgrenze einhalten, wobei eine allfällig geplante Straßenverbreiterung zu berücksichtigen ist.

c) Mindestdichten:

Bei der Errichtung von Neubauten und bei der Errichtung von Zubauten mit mehr als 5% der rechtmäßig bestehenden Baumasse ist in Bereichen der Dichtestufe 1 eine Mindestbaumassendichte von 1,0, in Bereichen der Dichtestufe 2 eine Mindestbaumassendichte von 1,25, in Bereichen der Dichtestufe 3 eine Mindestbaumassendichte von 1,75 und in Bereichen der Dichtestufe 4 eine Mindestbaumassendichte von 2,0 einzuhalten, wobei eine Vergrößerung der Baumasse um höchstens 40 m³ jedenfalls zulässig ist. Bezugszeitpunkt ist der Gebäudebestand zum

Zeitpunkt des Inkrafttretens der 2. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes.

d) Für außerhalb der Altstadt und des Umfeldes der Burg Hasegg (Entwicklungsbereiche K01, K02, K03, W01, S01, S02, S03) gelegene Grundstücke,

- die als Bauland gem. § 38 bzw. § 40 TROG 2016 oder als Sonderfläche gem. § 51 TROG 2016 gewidmet sind und
- für die nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften ein Bebauungsplan nicht zu erlassen ist und
- ein Bebauungsplan nicht besteht

wird festgelegt:

Die Baubewilligung für den Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden, womit Flächen für **Wohnzwecke** errichtet werden, darf nur erteilt werden,

wenn die verkehrstechnische Erschließung des Bereichs in geeigneter Form gegeben ist und im Flächenwidmungsplan keine Festlegungen gem. § 53 Abs. 1 TROG 2016 bestehen,

die **Größe des Bauplatzes** höchstens 800 m² beträgt, die **neu errichtete Nutzfläche** 150 m² nicht übersteigt und eine **Nutzflächendichte** von maximal 0,40 in Dichtezone 1, von maximal 0,40 in Dichtezone 2, von maximal 0,45 in Dichtezone 3, von maximal 0,50 in Dichtezone 4 sowie eine auch **unterirdische Gebäude und Gebäudeteile umfassende Bebauungsdichte** von maximal 0,7 eingehalten wird.

Im Fall eines Abbruchs und Wiederaufbaus bzw. Zu- und Umbaus ist die rechtmäßige Bestandsnutzfläche jedenfalls nicht in die neu errichtete Nutzfläche einzurechnen, es darf bei einer Größe des Bauplatzes von höchstens 800 m² und einer auch unterirdische Gebäude und Gebäudeteile umfassenden Bebauungsdichte von maximal 0,7 die rechtmäßig bestehende Nutzflächendichte ohne Bebauungsplan wieder realisiert werden. Wenn der betreffende Bauplatz durch eine innerhalb der letzten 5 Jahre durchgeführte Grundteilung entstanden ist, ist von der rechtmäßig bestehenden Nutzflächendichte vor Durchführung der Grundteilung auszugehen.

e) Für außerhalb der Altstadt (Entwicklungsbereiche K01, K02, K03, W01, S01, S02, S03) gelegene Grundstücke,

- die als Bauland gem. § 38 bzw. § 40 TROG 2016 oder als Sonderfläche gem. § 51 TROG 2016 gewidmet sind und
- für die nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften ein Bebauungsplan nicht zu erlassen ist und
- ein Bebauungsplan nicht besteht

wird festgelegt:

Die Baubewilligung für den Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden, womit Flächen für **Nicht-Wohnzwecke** errichtet werden, darf nur erteilt werden,

wenn die verkehrstechnische Erschließung des Bereichs in geeigneter Form gegeben ist und im Flächenwidmungsplan keine Festlegungen gem. § 53 Abs. 1 TROG 2016 bestehen,

die **Größe des Bauplatzes** höchstens 800 m² beträgt und eine **Nutzflächendichte** von maximal 0,40 in Dichtezone 1, von maximal 0,40 in Dichtezone 2, von maximal 0,45 in Dichtezone 3, von maximal 0,50 in Dichtezone 4 sowie eine auch **unterirdische Gebäude und Gebäudeteile umfassende Bebauungsdichte** von maximal 0,7 eingehalten wird.

Wird zur Errichtung eines Neubaus ein Bestandsobjekt abgebrochen, darf bei einer Größe des Bauplatzes von höchstens 800 m² und einer auch unterirdische Gebäude und Gebäudeteile umfassenden Bebauungsdichte von maximal 0,7 die rechtmäßig bestehende Nutzflächendichte ohne Bebauungsplan wieder realisiert werden. Wenn der betreffende Bauplatz durch eine innerhalb der letzten 5 Jahre durchgeführte Grundteilung entstanden ist, ist von der rechtmäßig bestehenden Nutzflächendichte vor Durchführung der Grundteilung auszugehen.

f) Für Grundstücke,

- die als Bauland gem. § 39 TROG 2016 gewidmet sind und
- für die nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften ein Bebauungsplan nicht zu erlassen ist und
- ein Bebauungsplan nicht besteht

wird festgelegt:

Die Baubewilligung für den Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden darf nur erteilt werden,

wenn die verkehrstechnische Erschließung des Bereichs in geeigneter Form gegeben ist und im Flächenwidmungsplan keine Festlegungen gem. § 53 Abs. 1 TROG 2016 bestehen,

die **Größe des Bauplatzes** höchstens 800 m² beträgt, eine **Baumassendichte** von maximal 1,6 in Dichtezone 1, von maximal 1,8 in Dichtezone 2, von maximal 2,0 in Dichtezone 3, von maximal 2,2 in Dichtezone 4, eine **Bauhöhe** von maximal 10,0m in den Dichtezonen 1 und 2 bzw. von 12,0m in den Dichtezonen 3 und 4 sowie eine

auch **unterirdische Gebäude und Gebäudeteile umfassende Bebauungsdichte** von maximal 0,7 eingehalten wird.

- (12) Bauvorhaben, welche innerhalb einer Gefahrenzone gemäß dem kommissionierten Gefahrenzonenplan bzw. im Gefahrenbereich der im Plan Nr. 02/21 (Anlage C) kenntlich gemachten Flächen liegen, sind nur im Falle einer positiven wasserwirtschaftlichen Einzelfallprüfung zulässig. Um die Hochwasserretention nicht gravierend zu verschlechtern, sind großflächige Geländeanschlüpfungen bzw. Einfriedungen von großen Grundstücksflächen in Massivbauweise (z.B. Betonmauern) zu vermeiden.

§ 5

Wirtschaftliche Entwicklung

- (1) Dienstleistungs-, Tourismus- und Handelsbetriebe sind vorzugsweise im Stadtzentrumsbereich zu konzentrieren. Die Ansiedlung von öffentlichen Einrichtungen hat in Stadtnähe zu erfolgen. Die Ansiedlung von reinen Dienstleistungsbetrieben hat, außer zur Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe, vorrangig in Stadtnähe zu erfolgen.
- (2) Handelsbetriebe, die der täglichen Versorgung der Bevölkerung im Sinne der Betriebstypen A gemäß der Anlage zu den §§ 8, 48a und 49 TROG 2016 dienen, sind unabhängig vom Ausmaß der Kundenfläche vorzugsweise nur auf Flächen im Stadtkernbereich zulässig. Handelsbetriebe der Betriebstypen B gemäß der Anlage zu den §§ 8, 48a und 49 TROG 2016 sind nur auf Grundflächen zulässig, die gemäß Entwicklungsplan der gewerblichen Nutzung vorbehalten sind.
- (3) Wechselseitige Beeinträchtigungen von zueinander nicht kompatiblen Nutzungen sind möglichst zu verhindern. Im Bereich von Übergangszonen zwischen rein gewerblich bzw. landwirtschaftlich genutzten Baulandflächen und Wohngebieten können Grünflächen angeordnet bzw. Festlegungen im Sinne des § 39 Abs. 2 TROG 2016 und des § 40 Abs. 6 TROG 2016 getroffen werden.

§ 6

Verkehrsmaßnahmen

- (1) Bei der Ausweisung von Siedlungsgebieten sind kostenintensive Erschließungen zu vermeiden. Zu diesem Zweck sind vordringlich bereits bestehende Baulandlücken zu schließen und bei der Erschließung neuer Baulandbereiche die jeweils zweckmäßigste Variante zu wählen.

- (2) Dem Fußgänger- und Radfahrerverkehr sowie dem öffentlichen Personennahverkehr ist im öffentlichen Straßenraum erhöhte Priorität beizumessen bzw. entsprechende Trassen im Zuge der Bebauungsplanung zu sichern. Dies gilt insbesondere für die Verbindung des Zentrumsbereiches mit den Wohnbereichen und die Erreichbarkeit von öffentlichen Einrichtungen und Erholungsräumen.
- (3) Die Belastung des Stadtgebietes durch Durchzugsverkehr ist langfristig durch die Planung von Umfahrungsstraßen im Einvernehmen mit den Umlandgemeinden zu vermindern. Der öffentliche Personennahverkehr ist im Einvernehmen mit den Umlandgemeinden zu verbessern.
- (4) Die flächenintensive Errichtung von oberirdischen PKW-Abstellflächen ist im Stadtzentrumsbereich nicht zulässig. Die erforderlichen PKW-Abstellflächen sind als Tiefgaragenabstellplätze vorzuschreiben. Die Stellplatzverordnung der Stadtgemeinde Hall in Tirol ist in diesem Sinne anzuwenden.
- (5) Bei der Ausweisung neuer und bei der Erweiterung bestehender Gewerbeflächen ist darauf zu achten, dass Zufahrtsstraßen keine Wohngebiete belasten.
- (6) Im Rahmen der Flächenwidmung und Bebauungsplanung sind die in Anlage B angeführten Verkehrsmaßnahmen zu berücksichtigen.

§ 7

Sonstige Infrastruktur

- (1) Unter Bedachtnahme auf die finanzielle Belastbarkeit der Stadtgemeinde hat der Ausbau der Wasserver- und Abwasserentsorgung in Abstimmung mit der festgelegten Baulandentwicklung vordringlich in den bereits bestehenden Baulandreserven zu erfolgen.
- (2) Die Versorgung des Baulandes mit elektrischer Energie ist sichergestellt. Netzergänzungen im Bereich der noch zu versorgenden Baulandreserven sind nach Maßgabe der finanziellen Möglichkeiten kurzfristig möglich.
- (3) Für die Fernwärmeversorgung ist entsprechend der Nachfrage in Abhängigkeit von technischen und wirtschaftlichen Kriterien eine Netzverdichtung und Netzerweiterung in den entsprechenden Baulandreserven möglich.
- (4) Die Errichtung von alternativen Energieanlagen ist nach Maßgabe der wirtschaftlichen Möglichkeiten des Gemeindehaushalts zu fördern.
- (5) Die Versorgung der baulichen Entwicklungsbereiche mit Einrichtungen moderner Informationstechnologien ist weiter voranzutreiben.

- (6) Zur Verwirklichung der Ziele des Örtlichen Raumordnungskonzeptes ist die widmungsmäßige Absicherung für Flächen der sozialen Infrastruktur und insbesondere öffentlicher Freianlagen erforderlich.

§ 8

Besondere behördliche Maßnahmen

- (1) Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Hall in Tirol ist auf Widersprüche zu den Bestimmungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes ab Inkrafttreten der Fortschreibung zu überprüfen und anzupassen.

§ 9

Schutz des Straßen- und Ortsbildes

- (1) Besondere Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild sind im Wege der Einzelbegutachtung zu beurteilen.
- (2) Bei der Erneuerung alter Bausubstanz sind die Interessen des Ortsbildschutzes ebenfalls zu wahren.
- (3) Zur Sicherstellung einer harmonischen Einbindung von Einfriedungen und Werbeeinrichtungen in das Orts- und Straßenbild sowie hinsichtlich der Notwendigkeit und des Ausmaßes von Bepflanzungen bei großflächigen baulichen Anlagen sind im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten Gestaltungsrichtlinien zu erlassen.

§ 10

Privatwirtschaftliche Maßnahmen

Zur Absicherung der Planungsziele bildet der Abschluss von privatrechtlichen Vereinbarungen mit den Grundeigentümern eine wichtige Rolle. Der Abschluss derartiger Vereinbarungen iSd § 33 TROG 2016 (Maßnahmen zur Befriedigung des Wohnbedarfes der bereits ortsansässigen Bevölkerung, Bodenpreis steuernde Maßnahmen, Regelung der Bauverpflichtung und dergleichen) ist daher möglichst anzustreben.

§ 11

Schlussbestimmungen

Das örtliche Raumordnungskonzept tritt im Sinne des § 66 TROG 2016 mit dem Ablauf des letzten Tages der Kundmachungsfrist in Kraft.

Für den Gemeinderat der Stadtgemeinde Hall in Tirol:
Die Bürgermeisterin der Stadtgemeinde Hall in Tirol

Dr. Eva Maria Posch

Anhang:

Tabellarische Darstellung (vereinfacht):

Bebauungsregeln gem. § 31b Abs. 2 TROG 2016 in Hinblick auf Mindestdichten (§ 4 Abs. 11 lit. c):

Dichtezone	BMD M (§ 61 Abs. 2 TROG 2016)
1	1,0
2	1,25
3	1,75
4	2,0

Tabellarische Darstellung (vereinfacht):

Bebauungsregeln gem. § 31b Abs. 2 TROG 2016 in Hinblick auf das Auslösen einer Verpflichtung zur Bebauungsplanung unter Berücksichtigung von Widmungskategorie und geplanter Nutzung (§ 4 Abs. 11 lit. d-f):

- Flächen im Bauland gem. § 38, bzw. § 40 TROG 2016 bzw. ausgewiesen als Sonderfläche gem. § 51 TROG 2016 - Wohnnutzungen (§ 4 Abs. 11 lit. d)

Dichtezone	Bauplatzgröße H	neu errichtete Nutzfläche H	NFD H (§ 61 Abs. 5 TROG 2016)	BBD (+u) H (§ 61 Abs. 4 TROG 2016)
1	800 m ²	150 m ²	0,40	0,7
2	800 m ²	150 m ²	0,40	0,7
3	800 m ²	150 m ²	0,45	0,7
4	800 m ²	150 m ²	0,50	0,7

- Flächen im Bauland gem. § 38, bzw. § 40 TROG 2016 bzw. ausgewiesen als Sonderfläche gem. § 51 TROG 2016 - Nicht-Wohnnutzungen (§ 4 Abs. 11 lit. e)

Dichtezone	Bauplatzgröße H	neu errichtete Nutzfläche H	NFD H (§ 61 Abs. 5 TROG 2016)	BBD (+u) H (§ 61 Abs. 4 TROG 2016)
1	800 m ²		0,40	0,7
2	800 m ²		0,40	0,7
3	800 m ²		0,45	0,7
4	800 m ²		0,50	0,7

- Flächen im Gewerbe- und Industriegebiet gem. § 39 TROG 2016 (§ 4 Abs. 11 lit. f)

Dichtezone	Bauplatzgröße H	BMD H (§ 61 Abs. 2 TROG 2016)	Bauhöhe H	BBD (+u) H (§ 61 Abs. 4 TROG 2016)
1	800 m ²	1,6	10,0 m	0,7
2	800 m ²	1,8	10,0 m	0,7
3	800 m ²	2,0	12,0 m	0,7
4	800 m ²	2,2	12,0 m	0,7