

§ 23 Oö. ROG 1994

Oö. ROG 1994 - Oö. Raumordnungsgesetz 1994

Ⓞ Berücksichtigter Stand der Gesetzgebung: 09.10.2024

1. (1) Als Ländeflächen sind Flächen an Wasserstraßen vorzusehen, die für den Übergang des Personen- oder Güterverkehrs vom Wasserweg auf den Landweg bestimmt sind. Auf Ländeflächen können neben den erforderlichen Transporteinrichtungen, Lager- und Verkehrsflächen auch dazugehörige Verwaltungs-, Betriebs- und Betriebswohngebäude errichtet werden. Dies gilt auch für Dienstleistungsbetriebe, die zum Betrieb von Ländeflächen gehören. Andere Bauwerke und Anlagen dürfen nicht errichtet werden. (Anm: LGBl.Nr. 69/2015)
2. (2) Als Gebiete, die für Bauwerke bestimmt sind, die einem zeitweiligen Wohnbedarf dienen (Zweitwohnungsgebiete), sind solche Flächen vorzusehen, die für Bauwerke zur Deckung des Wohnbedarfes während des Wochenendes, des Urlaubes, der Ferien oder eines sonstigen nur zeitweiligen Wohnbedarfes bestimmt sind. In Zweitwohnungsgebieten dürfen Bauwerke für einen dauernden Wohnbedarf errichtet werden, soweit dies nicht ausdrücklich ausgeschlossen wird. Darüber hinaus ist die Beschränkung der Wohnnutzfläche zulässig. Sonstige Bauwerke und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie dazu dienen, den täglichen Bedarf der Bewohnerinnen bzw. Bewohner zu decken. (Anm: LGBl.Nr. 69/2015, 125/2020)
3. (3) Als Gebiete für Geschäftsbauten sind solche Flächen vorzusehen, die für Geschäftsbauten § 24) bestimmt sind. Solche Geschäftsbauten dürfen - ausgenommen in Kerngebieten bis 1.500 m² Gesamtverkaufsfläche je Bauplatz - ausschließlich in diesen Gebieten errichtet werden; ihre Gesamtverkaufsfläche darf das im Flächenwidmungsplan festgelegte Höchstausmaß nicht übersteigen, wobei eine Grundstücksteilung zu keiner Erhöhung der insgesamt im Flächenwidmungsteil festgelegten Gesamtverkaufsfläche führen darf. Gleiches gilt für die Verwendung eines bisher anderweitig verwendeten Gebäudes als Geschäftsbau sowie für die Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche eines bereits bestehenden Geschäftsbaus. Andere Bauwerke und Anlagen dürfen nicht errichtet werden. Widmet eine Gemeinde Gebiete für Geschäftsbauten, hat der Flächenwidmungsteil festzulegen, welches Höchstausmaß an Gesamtverkaufsfläche Geschäftsbauten haben dürfen, die darauf errichtet werden sollen. Die Beschränkung oder der Ausschluss eines bestimmten Warenangebots ist zulässig. Eine Kombination mit anderen Widmungen gemäß § 22 ist zulässig, wobei dies zu keiner Erhöhung der insgesamt im Flächenwidmungsteil festgelegten Verkaufsfläche führen darf. (Anm: LGBl.Nr. 69/2015, 125/2020)
4. (3a) Im Gebiet für Geschäftsbauten mit einer im Flächenwidmungsteil festgelegten Gesamtverkaufsfläche von mehr als 800 m² sind nur Gebäude mit mindestens drei oberirdischen Geschoßen zulässig, wobei das zweite und dritte oberirdische Geschoß jeweils mindestens 75 % der Bruttogrundfläche des Erdgeschoßes aufzuweisen hat, um als Geschoß im Sinn dieser Bestimmung zu gelten. Dieser Vorgabe kann auch durch die Festlegung einer kombinierten Widmung gemäß Abs. 3 letzter Satz bzw. einer geschoßweisen Widmung gemäß § 18 Abs. 6 entsprochen werden. Im Flächenwidmungsteil kann eine geringere Geschoßanzahl allenfalls in Verbindung mit einer Bebauungsdichte festgelegt werden, wenn sonst siedlungsstrukturelle Nachteile bzw. Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten sind oder im Flächenwidmungsteil eine Einschränkung auf ein autokundenorientiertes Warenangebot erfolgt. (Anm: LGBl.Nr. 125/2020, 14/2024)
5. (4) Als Sondergebiete des Baulands sind solche Flächen vorzusehen, die dazu bestimmt sind,
 1. 1. Bauwerke und Anlagen aufzunehmen, deren Standorte besonders zu schützen oder zu sichern sind oder

denen sonst aus Sicht der Raumordnung eine besondere Bedeutung zukommt, wie insbesondere Krankenanstalten, Schulen, Kirchen und Klöster, Burgen und Schlösser, Kasernen, Sportstätten und Tourismusbetriebe, jeweils einschließlich der dazugehörigen, ständig bestehenden Anlagen, sowie Ver- und Entsorgungsanlagen, oder

2. 2.Veranstaltungsbauwerke und Freizeiteinrichtungen aufzunehmen, denen aus Sicht der überörtlichen Raumordnung eine besondere Bedeutung zukommt, wie insbesondere Großkinos und Großdiskotheken, oder
3. 3.Betriebe aufzunehmen, die unter den Anwendungsbereich der Seveso III-Richtlinie fallen, wobei im Flächenwidmungsplan innerhalb derartiger Sondergebiete des Baulands nach dem zulässigen Gefährdungspotential der Betriebe weiter differenziert werden kann.

(Anm: LGBl.Nr. 83/1997, 32/1999, 115/2005, 69/2015)

6. (5)Die im Abs. 4 Z 2 und 3 genannten Anlagen, Bauwerke und Betriebe dürfen ausschließlich in Sondergebieten des Baulands errichtet werden, die dafür vorgesehen sind. (Anm: LGBl.Nr. 115/2005, 69/2015)

7. (6)Andere Bauwerke und Anlagen dürfen

1. 1.in Sondergebieten des Baulands gemäß Abs. 4 Z 1 und 2 nur errichtet werden, wenn sie mit dem Zweck der Widmung vereinbar sind;
2. 2.in Sondergebieten des Baulands gemäß Abs. 4 Z 3 nur errichtet werden, wenn ihre Errichtung im Industriegebiet (§ 22 Abs. 7) zulässig wäre.

(Anm: LGBl.Nr. 115/2005, 69/2015)

8. (7)Tourismusbetriebe gemäß Abs. 4 Z 1 dürfen als Beherbergungsbetriebe nur errichtet werden, wenn zugeordnete Räumlichkeiten für Infrastruktureinrichtungen, wie zB Rezeptionen, Speisesäle, Restaurants, Cafés, Wellnessbereiche und dergleichen vorhanden sind. Eine über die touristische Verwendung hinausgehende Nutzung für einen dauernden oder zeitweiligen Wohnbedarf ist unzulässig. Eine touristische Verwendung ist insbesondere dann anzunehmen, wenn ein Beherbergungsbetrieb der Tourismusabgabepflicht gemäß § 47 Abs. 2 Z 1 Oö. Tourismusgesetz 2018 unterliegt. (Anm: LGBl.Nr. 125/2020)

In Kraft seit 01.02.2024 bis 31.12.9999

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at