

Auch unter Berücksichtigung einer eingeschränkten Flächenverfügbarkeit lassen sich aus raumplanungsfachlicher Sicht umfangreichere Bauflächenausweitungen nicht argumentieren, vielmehr jedoch bodenpolitische Maßnahmen zur Verfügbarmachung von Flächen.

Gesamtbebauungsplan

Die Gemeinde verfügt über einen Gesamtbebauungsplan aus 2016. Er gilt für das gesamte Dorf – nicht für das Betriebsgebiet an der L190 – und legt eine Zonierung mit Mindest- und Höchstgeschosshöhen sowie Baunutzungszahlen fest. Ausgenommen in den Wohngebieten Übergangsbereich (Zone IV) und Hang (Zone V) besteht eine Mindestgeschosshöhe von zwei Geschossen. Die Höchstgeschosshöhe liegt mit Ausnahme Zone 1 (HGZ 4) bei drei Geschossen.

Durch die Festlegungen wird eine Verdichtung im Zentrumsbereich, insbesondere entlang der Hauptstraßen, zugelassen. Das Potenzial einer guten ÖV-Anbindung und der Nähe zu Versorgungseinrichtungen werden damit genutzt.

Neben dem Bebauungsplan besteht in Röthis eine Verordnung zur verpflichtenden Antragstellung auf Baugrundlagenbestimmung für Bauvorhaben auf Baugrundstücken mit mehr als 800 m² Grundstücksfläche, mit mehr als 500 m² Gesamtgeschoßfläche, auf Vorbehaltsflächen und auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Zonenabgrenzung des gültigen Bebauungsplans



Zonen

	Zone I - Zentraler Verdichtungsbereich (BNZ 75, HGZ 4, MGZ 2)		Zone IV - Wohngebiet Übergangsbereich (BNZ 50, HGZ 3)
	Zone II - Zentrum (BNZ 70, HGZ 3, MGZ 2)		Zone V - Wohngebiet Hang (BNZ 45, HGZ 2+1UG)
	Zone III - Wohngebiet Tal (BNZ 60, HGZ 3, MGZ 2)		Vorbehaltsfläche

Quellen: Gemeinde Röthis, DI Falch