

Örtliches Raumordnungskonzept

RUM

1. Fortschreibung



**Anlage B zur Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Rum
über die 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes
der Marktgemeinde Rum**

Planzeichenerklärung

Datum: 23.03.2023

AUFLAGE DES ENTWURFES gem. § 63 TROG 2022

DER BÜRGERMEISTER

Auflage

Beschluss vom

Auflage von - bis

DEM GEMEINDERATSBESCHLUSS

vom
zugrunde legen



DER BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG DER LANDESREGIERUNG

KUNDMACHUNG

gem. § 66 TROG 2022

vom

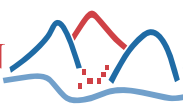
bis



DER BÜRGERMEISTER

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



Bauliche Entwicklung

Siedlungsgrenzen

	Absolute Siedlungsgrenze Die im Verordnungsplan dargestellten absoluten Siedlungsgrenzen dürfen durch Bauland-, Vorbehaltsflächen- und im anschließenden Bereich unzulässige Sonderflächenwidmungen nicht überschritten werden. Ausgenommen davon sind geringfügige Widmungen zur Schaffung eines Bauplatzes im Sinne der baurechtlichen Bestimmungen, sofern das Grundstück an der absoluten Siedlungsgrenze nicht zweckmäßig unterteilt werden kann, oder um die für eine zweckmäßige Bebauung notwendigen Abstandsflächen zu ermöglichen.
	Siedlungsgrenze Die Siedlungsgrenze stellt einen Grenzsaum dar, der durch die Flächenwidmung und Bebauungen in geringfügigem Ausmaß überschritten werden darf, soweit dadurch außerhalb der Siedlungsgrenze keine eigenständige Bautiefe eröffnet wird und dies einer geordneten baulichen Gesamtentwicklung der Gemeinde im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung nicht zuwiderläuft.
	Grenzen unterschiedlicher Festlegung der Bebauung Die gepunktete Linie stellt die Grenze unterschiedlicher Festlegungen der Bebauung innerhalb des Siedlungsgebietes dar.
	Abgrenzung Sondernutzungsstandorte außerhalb von Siedlungsentwicklungsflächen Die dunkelgrün strichlierte Linie stellt eine Abgrenzung von Sondernutzungsstandorten dar, welche außerhalb des baulichen Entwicklungsbereiches liegen. Dabei handelt es sich um Sondernutzungen, die aufgrund ihrer Standortgunst oder zur Vermeidung von Nutzungskonflikten nicht unmittelbar Teil der Siedlungsentwicklungsflächen sind. Im Bereich von Sondernutzungsstandorten ist die Ausweisung von Bauland unzulässig. Die Abgrenzung darf durch Sonderflächen und Vorbehaltsflächen gem. § 52 TROG 2022 überschritten werden, wenn eine Übereinstimmung des Verwendungszweckes mit der der jeweils vorgesehenen Sondernutzung entsprechend der Entwicklungssignatur vorliegt und einer geordneten baulichen Gesamtentwicklung der Gemeinde nicht zuwiderläuft.

Bauliche Entwicklung von Gebieten



Bauliche Entwicklung

Die Planzeichenverordnung für das örtliche Raumordnungskonzept sieht Entwicklungssignaturen vor, mit denen Vorgaben für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung (vorwiegend angestrebte Nutzung, Festlegungen zu Bauweise und Bau-dichte) sowie der zeitliche Rahmen für die künftige Siedlungsentwicklung in den einzelnen Siedlungsteilen festgelegt werden. Die Signaturen sind in vier Felder geteilt.

- Zeitzone: Das obere Feld schreibt den angestrebten Zeitraum einer Widmung bzw. Bebauung fest. Bei jenen Bereichen, die vorwiegend für eine öffentliche Nutzung oder Sondernutzung vorgesehen sind, wurde auf die Festlegung einer Zeitzone verzichtet.

	Zeitzone 1 Gebiete für den unmittelbaren und kurzfristigen Bedarf.
	Zeitzone 2 Eine bauliche Nutzung des Bereiches ist bei Vorliegen der im jeweiligen Entwicklungsstempel angeführten besonderen Voraussetzungen und bei gegebenen Bedarf möglich.
	Zeitzone a - Bauentwicklungsfläche Siehe Zählererläuterung.

- Das linke Feld gibt die überwiegend anzustrebende Nutzung vor, wobei die Bezeichnung großteils den Widmungskategorien lt. Raumordnungsgesetz entspricht.

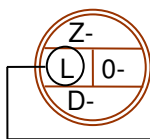
- W vorwiegend Wohnnutzung
- G vorwiegend gewerbliche Nutzung
- L vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung
- K vorwiegend zentrumstypische Nutzung
- M vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung
- S vorwiegend Sondernutzung
- Ö vorwiegend öffentliche Nutzung (Schulen, Gemeindeamt etc.)

- Durch die Festlegung im örtlichen Raumordnungskonzept wird bestimmt, dass im jeweiligen Gebiet überwiegend eine der angestrebten Nutzung entsprechende Widmung erfolgen soll. Dies schließt jedoch nicht aus, dass einzelne Grundstücke innerhalb des Gebietes aufgrund einer anderen Nutzung auch mit einer anderen Widmung belegt werden (z.B. Widmung einer Hofstelle als landwirtschaftliches Mischgebiet bzw. Sonderfläche Hofstelle in einem Bereich, für den überwiegend die Nutzung Wohnen angestrebt wird), vor allem in Berücksichtigung bestehender Nutzungen.
- Das rechte Feld beinhaltet einen für jede Nutzungskategorie durchlaufenden Zähler.
- Das untere Feld regelt die Intensität der Bebauung, wobei drei Dichtestufen unterschieden werden. Der Zusatz „B!“ legt Gebiete mit der Verpflichtung zur Bebauungsplanung fest.

	Dichtezone 1 Überwiegend lockere Bebauung: überwiegend lockere Ein- und Zweifamilienhausbebauung
	Dichtezone 2 Überwiegend mittlere Baudichte: überwiegend verdichtete Bauweise
	Dichtezone 3 Überwiegend höhere Baudichte: überwiegend dichte und mehrgeschoßige Bauweise

Sonstige Hinweise

	großflächige Baulandreserven im Wohngebiet: • Anwendung der Vertragsraumordnung gem. § 33 TROG 2022 (zumindest 50% geförderter Wohnbau) • Bebauungsplanung in Verbindung mit gesamtheitlicher Planung und Erschließung sowie gegebenenfalls Baulandumlegung
---	--



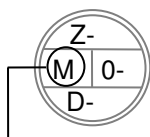
Vorwiegend
landwirtschaftliche Nutzung



Eine bauliche Entwicklung ist in Anlehnung an die im Nahbereich vorhandenen Maßstäblichkeiten und der vorhandenen, vorwiegend landwirtschaftlich geprägten Bebauungstypologie möglich. **(Rum, Dorfkern)**



Eine bauliche Entwicklung ist in Anlehnung an die im Nahbereich vorhandenen Maßstäblichkeiten und der vorhandenen, vorwiegend landwirtschaftlich geprägten Bebauungstypologie möglich. **(Rum, Finkenberg)**



Vorwiegend
gewerblich gemischte Nutzung



Die Bebauung östlich des Schulzentrums bzw. Seniorenzentrums Neu-Rum wird von Handels- bzw. Dienstleistungsbetrieben sowie gewerblichen Nutzungen geprägt. Hier wird zukünftig verstärkt eine zentrumsbildende Nutzung angestrebt, womit neben öffentlichen Nutzungen und Dienstleistungsbetrieben auch Wohnbebauungen zulässig sind. Eine bauliche Entwicklung soll unter Bedachtnahme auf eine Kernzonengestaltung in bodensparender und verdichteter Bauweise erfolgen. **(Neu-Rum, Flurstraße)**

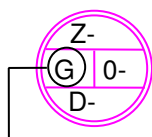


Die Bebauung an der Haller Straße ist durch eine Nutzung im Rahmen von Handels- bzw. Dienstleistungsbetrieben sowie gewerbliche Nutzungen geprägt. Eine reine Wohnnutzung ist nur in Form von betriebsstechnisch bedingten Wohnungen zulässig. Eine bauliche Entwicklung ist in Anlehnung an die im Nahbereich vorhandenen Maßstäblichkeiten möglich. Die Bebauung hat durch bodensparende und verdichtete Bauformen zu erfolgen. **(Neu-Rum, Bundesstraße)**

Die Bebauung an der Serlesstraße/Kaplanstraße ist durch eine Nutzung im Rahmen von Handels- bzw. Dienstleistungsbetrieben sowie gewerbliche Nutzungen geprägt. Eine reine Wohnnutzung ist nur in Form von betriebsstechnisch bedingten Wohnungen zulässig. Eine bauliche



Entwicklung ist in Anlehnung an die im Nahbereich vorhandenen Maßstäblichkeiten möglich. Die Bebauung hat durch bodensparende und verdichtete Bauformen zu erfolgen. **(Neu-Rum, Serlesstraße/Kaplanstraße)**



Vorwiegend
gewerblich-industrielle Nutzung



Im baulichen Entwicklungsbereich G01 sind wie im Bestand neben Gewerbebetrieben auch Einkaufszentren sowie Dienstleistungs- und Handelsbetriebe möglich. Grundsätzlich ist nur die Ansiedlung von umweltverträglichen Betrieben zulässig, nicht zulässig sind betonherzeugende und betonverarbeitende Betriebe, Asphaltmischanlagen, Recyclingbetriebe, reine Lagerbetriebe, Transport- und Güterbeförderungsbetriebe. Maßgeblich für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist die Kriterienliste der Gemeinde.

(Gewerbegebiet Neu-Rum)



Dieser Bereich umfasst die gewerblichen Baureserveflächen im Bereich Neu-Rum Ost, westlich der Steinbockallee. Im baulichen Entwicklungsbereich G02 ist nur die Ansiedlung von umweltverträglichen Betrieben zulässig, nicht zulässig sind betonherzeugende und betonverarbeitende Betriebe, Asphaltmischanlagen, Recyclingbetriebe, reine Lagerbetriebe, Transport- und Güterbeförderungsbetriebe. Maßgeblich für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist die Kriterienliste der Gemeinde.

Die verkehrsmäßige Erschließung und die Art der Bebauung sind durch den rechtskräftigen Bebauungsplan B/003/04/2012 vorgegeben. Die Ausstattung mit technischer Infrastruktur ist bereits gegeben. Voraussetzung für eine Baureifmachung ist eine zweckmäßige Bauplatzeinteilung bzw. Grundstücksneuordnung. Es sind erforderlichenfalls privatrechtliche Vereinbarungen gem. § 33 TROG 2022 (Vertragsraumordnung) zwischen Gemeinde und Grundeigentümer abzuschließen.

(Gewerbereserveflächen Neu-Rum Ost)



Dieser Bereich umfasst die gewerblichen Erweiterungsflächen südöstlich der Steinbockallee. Diese Flächen sind für eine bauliche Entwicklung möglichst erst heranzuziehen und bedarfsbezogen zu widmen, wenn in den übrigen Gewerbegebieten keine Flächen mehr zur Verfügung stehen. Im baulichen Entwicklungsbereich G03 ist nur die Ansiedlung von umweltverträglichen Betrieben zulässig, nicht zulässig sind betonherzeugende und betonverarbeitende Betriebe, Asphaltmischanlagen, Recyclingbetriebe, reine Lagerbetriebe, Transport- und Güterbeförderungsbetriebe. Maßgeblich für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist die Kriterienliste der Gemeinde.

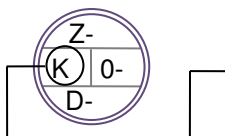
Voraussetzung für eine Baureifmachung ist eine zweckmäßige Bauplatzeinteilung bzw. Baulandumlegung. Die verkehrsmäßige Erschließung und die Art der Bebauung sind durch die Bebauungsplanung vorzugeben. Es sind erforderlichenfalls privatrechtliche Vereinbarungen gem. § 33 TROG 2022 (Vertragsraumordnung) zwischen Gemeinde und Grundeigentümer abzuschließen.

(Gewerbegebietserweiterung Neu-Rum Südost)



Dieser Bereich umfasst die gewerblichen Erweiterungsflächen bzw. Baureserveflächen südlich der Steinbockallee. Diese Flächen sind für eine bauliche Entwicklung möglichst erst heranzuziehen und bedarfsbezogen zu widmen, wenn in den übrigen Gewerbegebieten keine Flächen mehr zur Verfügung stehen. Im baulichen Entwicklungsbereich G04 ist nur die Ansiedlung von umweltverträglichen Betrieben zulässig, nicht zulässig sind beton-erzeugende und betonverarbeitende Betriebe, Asphaltmischanlagen, Recyclingbetriebe, reine Lagerbetriebe, Transport- und Güterbeförderungs- betriebe. Maßgeblich für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist die Kriterienliste der Gemeinde.

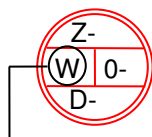
Voraussetzung für eine Baureifmachung ist eine zweckmäßige Bauplatzeinteilung bzw. Baulandumlegung. Die verkehrsmäßige Erschließung und die Art der Bebauung sind durch die Bebauungsplanung vorzugeben. Es sind erforderlichenfalls privatrechtliche Vereinbarungen gem. § 33 TROG 2022 (Vertragsraumordnung) zwischen Gemeinde und Grundeigentümer abzuschließen. **(Gewerbegebietserweiterung Neu-Rum Südwest)**



Vorwiegend
kerntypische Nutzung



Eine bauliche Entwicklung ist vorwiegend im Hinblick auf die Erhaltung und Verbesserung der zentrumstypischen Nutzung entlang der Dörfer- straße möglich. Es wird eine stärkere Durchmischung von Wohnnutzungen mit kleineren Dienstleistungsbetrieben angestrebt. Die Einhaltung des Uferschutzbereiches entlang der Rumer Mur ist zu be- achten. **(Dörferstraße)**



Vorwiegend Wohnnutzung



Eine bauliche Entwicklung ist zur Deckung eines konkreten Wohnbedarfes möglich. Die Verbauung der bestehenden Baulandreserven sowie die Nachverdichtungen sollen sich harmonisch in die bestehende Bereichscharakteristik, überwiegend bestehend aus Ein- und Zweifamilienhausbebauungen, einfügen.



Die Einhaltung des Uferschutzbereiches entlang der Rumer Mur ist im baulichen Entwicklungsbereich W02 zu beachten.

(Hoch-Rum Nord, Hoch-Rum Ost)



Eine bauliche Entwicklung ist zur Deckung eines konkreten Wohnbedarfes möglich. In diesem baulichen Entwicklungsbereich ist im Hinblick auf eine geordnete bauliche Entwicklung und Erschließung sowie zur Freihaltung des Feldgehölzes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Das Erfordernis einer naturschutzrechtlichen Bewilligung ist im Bauverfahren abzuklären.

(Holzgasse Nord)



Eine bauliche Entwicklung ist zur Deckung des Wohnbedarfes unter Verwendung von bodensparenden und dichten Bauformen möglich. Die Verbauung der bestehenden Baulandreserven sowie die Nachverdichtungen sollen sich harmonisch in die bestehende Bereichscharakteristik, überwiegend bestehend aus Reihenhäuseranlagen, Geschosswohnungsbauten etc., einfügen.



Die Einhaltung des Uferschutzbereiches entlang der Rumer Mur ist im baulichen Entwicklungsbereich W04 zu beachten.

(Hoch-Rum Mitte, Rum - Schnatzenbichl)



Die Freigabe der Grundstücke innerhalb dieses baulichen Entwicklungsbereiches für eine Baureifmachung ist nur unter Einhaltung folgender Voraussetzungen möglich:



- Schaffung von zweckmäßig zu verbauenden Bauplätzen, erforderlichenfalls durch eine Grundstücksneueinteilung bzw. Baulandumlegung.
- Verpflichtende Erlassung eines Bebauungsplanes zur Gewährleistung einer geordneten baulichen Entwicklung, in dem die Art der Bebauung und eine geeignete öffentliche Verkehrserschließung sichergestellt werden.

Zur Erreichung der Ziele des Örtlichen Raumordnungskonzeptes, insbesondere der Schaffung von leistbarem Wohnraum bzw. Flächen für die

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSKONZEPT MARKTGEMEINDE RUM 1. Fortschreibung	ANLAGE B - PLANZEICHENERKLÄRUNG Seite 8
--	---

Wirtschaft sowie der Schaffung der erforderlichen Infrastruktur und verkehrsmäßigen Erschließung, sind bei einer Baureifmachung bzw. einer Bauplatzbildung in Verbindung mit einer Grundteilung privatrechtliche Verträge gem. § 33 TROG 2022 (Vertragsraumordnung) abzuschließen. In diesen Verträgen ist festzulegen, dass zumindest 50% der Grundflächen für einen leistbaren Wohnbau zu Verfügung zu stellen sind. Diese Wohnungen sind weitestgehend gem. den Richtlinien der Tiroler Wohnbauförderung zur Erzielung sozial verträglicher Preise für Miet- und Eigentumswohnungen zu errichten.

(Baulandreservegebiete Hoch-Rum - Ulmenstraße Nord/Eschenweg, Hoch-Rum - Finkenberg)



Der bauliche Entwicklungsbereich M07 umfasst die zum Teil noch unbebauten Parzellen am Oberen Moosweg und Moosweg. Eine bauliche Entwicklung dieses Bereiches ist zur Deckung eines konkreten Wohnbedarfes möglich. Die Bebauung der übrigen Baureserven hat durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung bzw. kleine Reihenhausanlagen zu erfolgen.

(Hoch-Rum, Oberer Moosweg/Moosweg)



Die Freigabe der Grundstücke innerhalb dieses baulichen Entwicklungsbereiches für eine Baureifmachung ist nur unter Einhaltung folgender Voraussetzungen möglich:



– Schaffung von zweckmäßig zu verbauenden Bauplätzen, erforderlichenfalls durch eine Grundstücksneueinteilung bzw. Baulandumlegung.



– Verpflichtende Erlassung eines Bebauungsplanes zur Gewährleistung einer geordneten baulichen Entwicklung, in dem die Art der Bebauung und eine geeignete öffentliche Verkehrserschließung sichergestellt werden.



Zur Erreichung der Ziele des Örtlichen Raumordnungskonzeptes, insbesondere der Schaffung von leistbarem Wohnraum bzw. Flächen für die Wirtschaft sowie der Schaffung der erforderlichen Infrastruktur und verkehrsmäßigen Erschließung, sind bei einer Baureifmachung bzw. einer Bauplatzbildung in Verbindung mit einer Grundteilung privatrechtliche Verträge gem. § 33 TROG 2022 (Vertragsraumordnung) abzuschließen. In diesen Verträgen ist festzulegen, dass zumindest 50% der Grundflächen für einen leistbaren Wohnbau zu Verfügung zu stellen sind. Diese Wohnungen sind weitestgehend gem. den Richtlinien der Tiroler Wohnbauförderung zur Erzielung sozial verträglicher Preise für Miet- und Eigentumswohnungen zu errichten.

(Baureservegebiete Hoch-Rum - Ulmenstraße, Hoch-Rum - Rumer Straße, Hoch-Rum - Weidenweg, Rum - Langer Graben Nord/Ost)



Diesem im Gemeindeeigentum befindlichen Gebiet kommt vielfältige Funktion für die Raumentwicklung im Bereich der Schulstraße zu:

- Als Ergänzungsfunktion für die angrenzende Schule
- als möglicher Standort für leistbaren Wohnraum (Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau)

- als Tauschfläche für die südlich der Schulstraße festgelegten baulichen Entwicklungsbereich (W18), wo im Rahmen einer Baulandumlegung ein neues Ortsteilzentrum mit städtebaulichem Leitprojekt angestrebt wird.

Die Freigabe der Grundstücke für eine Baureifmachung ist nur unter Einhaltung folgender Voraussetzungen möglich:

- Verpflichtende Erlassung eines Bebauungsplanes zur Gewährleistung einer geordneten baulichen Entwicklung, in dem die Art der Bebauung und eine geeignete öffentliche Verkehrserschließung sichergestellt werden.

(Baureservegebiet Langer Graben)



Der bauliche Entwicklungsbereich W12 umfasst den überwiegend durch Wohnnutzungen gekennzeichneten Siedlungsbereich südlich der Dörferstraße zwischen Murstraße und Langer Graben sowie zwischen Schulstraße und Langer Graben. Eine bauliche Entwicklung dieses Bereiches ist zur Deckung des Wohnbedarfes unter Verwendung von bodensparenden Bauformen möglich. Die Verbauung der bestehenden Baulandreserven sowie die Nachverdichtungen sollen sich harmonisch in die bestehende Bereichscharakteristik, überwiegend bestehend aus Ein- und Zweifamilienhausbebauungen, Reihenhausanlagen, und kleinmaßstäblichen Geschößwohnungsbauten etc., einfügen. Auf die Standortsicherung der Hofstelle Förder ist Bedacht zu nehmen.

Die Einhaltung des Uferschutzbereiches entlang der Rumer Mur ist zu beachten. **(Rum, Murstraße/Langer Graben/Schulstraße)**



Der bauliche Entwicklungsbereich W13 umfasst den überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Siedlungsbereich am nördlichen Ende des Langer Grabens bzw. nördlich des Madleinweges. Eine bauliche Entwicklung dieses Bereiches ist zur Deckung eines konkreten Wohnbedarfes möglich. **(Rum, Madleinweg/Langer Graben Nord)**



Eine bauliche Entwicklung ist zur Deckung eines konkreten Wohnbedarfes möglich. Die Verbauung der bestehenden Baulandreserven sowie die Nachverdichtungen sollen sich harmonisch in die bestehende Bereichscharakteristik, überwiegend bestehend aus Ein- und Zweifamilienhausbebauungen, einfügen. Im nordöstlichen Bereich sind dichtere Bauformen möglich. **(Rum-Dorf Ost)**



ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSKONZEPT MARKTGEMEINDE RUM 1. Fortschreibung	ANLAGE B - PLANZEICHENER- KLÄRUNG Seite 10
---	--

 	Die Freigabe der Grundstücke innerhalb dieses baulichen Entwicklungsbereiches für eine Baureifmachung ist nur unter Einhaltung folgender Voraussetzungen möglich: – Schaffung von zweckmäßig zu verbauenden Bauplätzen, erforderlichenfalls durch eine Grundstücksneueinteilung bzw. Baulandumlegung. – Verpflichtende Erlassung eines Bebauungsplanes zur Gewährleistung einer geordneten baulichen Entwicklung, in dem die Art der Bebauung und eine geeignete öffentliche Verkehrserschließung sichergestellt werden. Zur Erreichung der Ziele des Örtlichen Raumordnungskonzeptes, insbesondere der Schaffung von leistbarem Wohnraum bzw. Flächen für die Wirtschaft sowie der Schaffung der erforderlichen Infrastruktur und verkehrsmäßigen Erschließung, sind bei einer Baureifmachung bzw. einer Bauplatzbildung in Verbindung mit einer Grundteilung privatrechtliche Verträge gem. § 33 TROG 2022 (Vertragsraumordnung) abzuschließen. In diesen Verträgen ist festzulegen, dass zumindest 50% der Grundflächen für einen leistbaren Wohnbau zu Verfügung zu stellen sind. Diese Wohnungen sind weitestgehend gem. den Richtlinien der Tiroler Wohnbauförderung zur Erzielung sozial verträglicher Preise für Miet- und Eigentumswohnungen zu errichten. (Baureservegebiete Friedhofsweg, Thaurer Weg/Rosengasse)
	Eine bauliche Entwicklung ist zur Deckung des Wohnbedarfes unter Verwendung von bodensparenden Bauformen möglich. Die Verbauung der bestehenden Baulandreserven sowie die Nachverdichtungen sollen sich harmonisch in die bestehende Bereichscharakteristik, überwiegend bestehend aus Ein- und Zweifamilienhausbebauungen, Reihenhausanlagen, und kleinmaßstäblichen Geschoßwohnungsbauten etc., einfügen. (Rum, Schulstraße Süd)
	Der bauliche Entwicklungsbereich W18 umfasst die Flächen südlich der Schulstraße. Unter der Voraussetzung der Durchführung einer Baulandumlegung und des Vorliegens eines Erschließungs- und Parzellierungskonzeptes, das eine sinnvolle, bodensparende Bauplatzeinteilung sichert, ist in diesem Bereich eine bauliche Entwicklung zur Deckung des Wohnbedarfes zulässig. Die Widmung sollte bedarfsgemäß und möglichst von Norden nach Süden erfolgen. Die Bebauung hat durch bodensparende Bauformen, wie Reihenhausanlagen bzw. Geschoßwohnungsbauten, zu erfolgen. Im Hinblick auf das Ortsbild ist auf die Bedeutung der Böschungskante des Aurains im Süden Bedacht zu nehmen. Als weitere Voraussetzung für die Errichtung des Siedlungsgebietes soll die Verfügbarkeit der Flächen zu sozial verträglichen Preisen gegeben sein und die Vergabeberechtigung durch die Gemeinde erfolgen. Dies ist durch privatrechtliche Vereinbarungen gem. § 33 TROG 2022 sicherzustellen. (Rum, Siedlungserweiterung Schulstraße)

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSKONZEPT MARKTGEMEINDE RUM 1. Fortschreibung	ANLAGE B - PLANZEICHENER- KLÄRUNG Seite 11
---	--

	Eine bauliche Entwicklung ist zur Deckung des Wohnbedarfes unter Verwendung von bodensparenden und dichterem Bauformen möglich. Die Verbauung der bestehenden Baulandreserven sowie die Nachverdichtungen sollen sich harmonisch in die bestehende Bereichscharakteristik, überwiegend bestehend aus Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäuseranlagen, Geschosswohnungsbauten etc., einfügen. Im Bereich der Geländebruchkante Remlrain sind die Feldgehölze und Eichenbestände im Zuge von Bebauungen durch die Setzung von Baugrenzlinien zu berücksichtigen, um die Freihaltung der ökologischen Freihaltefläche sicherzustellen. Im Bedarfsfall ist eine naturschutzrechtliche Bewilligung einzuholen. Die Einhaltung des Uferschutzbereiches entlang der Rumer Mur ist zu beachten. (Rum, Gartenweg/Bahnhofstraße)
	Der bauliche Entwicklungsbereich W20 umfasst den Siedlungsbereich an der Korngasse, am Holunderweg und südlichen Ende der Schulstraße. Eine bauliche Entwicklung dieses Bereiches ist zur Deckung des Wohnbedarfes unter Verwendung von bodensparenden und dichterem Bauformen möglich. Die Einhaltung des Uferschutzbereiches entlang der Rumer Mur ist zu beachten. (Rum, Korngasse/Schulstraße Süd/Holunderweg)
 	Eine bauliche Entwicklung ist zur Deckung eines konkreten Wohnbedarfes insbesondere unter Verwendung von bodensparenden und dichterem Bodenformen möglich. (Neu-Rum, Glungenzerstraße / Roßschwemme/Habichtstraße/Mittergasse/Siedlerweg)
	Eine bauliche Entwicklung ist zur Deckung eines konkreten Wohnbedarfes insbesondere unter Verwendung von bodensparenden und dichterem Bodenformen möglich. (Neu-Rum, Siemensstraße Süd/Kugelfangweg Süd/Steinbockallee Süd)
	Unter der Voraussetzung des Vorliegens eines Erschließungs- und Parzellierungskonzeptes, das eine sinnvolle, bodensparende Bauplatzeinteilung sichert, ist in diesem Bereich eine bauliche Entwicklung zur Deckung des Wohnbedarfes zulässig. Die Bebauung soll sich harmonisch in die bestehende Bereichscharakteristik einfügen. Für diesen baulichen Entwicklungsbereich wird eine verpflichtende Bebauungsplanung festgelegt. Als weitere Voraussetzung für die Errichtung des Siedlungsgebietes soll die Verfügbarkeit der Flächen zu sozial verträglichen Preisen gegeben sein, das durch privatrechtliche Vereinbarungen gem. §33 TROG 2022 (Vertragsraumordnung) sicherzustellen ist. Im mittleren und östlichen Erweiterungsbereich W23 ist die Neuanlage eines mindestens 4 m breiten stufigen Waldrandes entlang der nördlichen Grundgrenze und das Belassen eines Gehölzstreifens bzw. von Einzelbäu-

men entlang der südlichen Grundgrenze erforderlich. Im westlichen Erweiterungsbereich W23 ist die Anlage eines strukturreichen Waldrandes (Pflanzung heimischer Sträucher) am nördlichen Rand der Bebauung erforderlich.

Die Vorgaben der Bezirksforstinspektion sind im Erläuterungsbericht Kap. 3.3 enthalten.

(Hoch-Rum, Siedlungserweiterungsflächen Schnatzenbichl)



Unter der Voraussetzung der Durchführung einer Baulandumlegung und des Vorliegens eines Erschließungs- und Parzellierungskonzeptes, das eine sinnvolle, bodensparende Bauplatzeinteilung sichert, ist in diesem Bereich eine bauliche Entwicklung zur Deckung des Wohnbedarfes zulässig. Die Bebauung des Gebietes hat durch bodensparende Bauformen zu erfolgen.

Als weitere Voraussetzung für die Errichtung des Siedlungsgebietes soll die Verfügbarkeit der Flächen zu sozial verträglichen Preisen gegeben sein, das durch privatrechtliche Vereinbarungen gem. §33 TROG 2022 (Vertragsraumordnung) sicherzustellen ist.

(Neu-Rum, Siedlungserweiterung Steinbockallee)

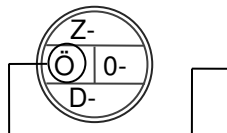


Eine bauliche Entwicklung ist zur Deckung eines konkreten Wohnbedarfes möglich. Die Verbauung der bestehenden Verdichtungsreserven sowie die Nachverdichtungen sollen sich harmonisch in die bestehende Bereichscharakteristik, überwiegend bestehend aus kleinstrukturierter Ein- und Zweifamilienhausbebauungen, einfügen. **(Hoch-Rum, Eschenweg)**



Eine bauliche Entwicklung ist zur Deckung eines konkreten Wohnbedarfes möglich. Die Verbauung der bestehenden Baulandreserven soll sich harmonisch in die bestehende Bereichscharakteristik, überwiegend bestehend aus Ein- und Zweifamilienhausbebauungen, einfügen.

Für diesen baulichen Entwicklungsbereich wird eine verpflichtende Bebauungsplanung mit weitestgehender Erhaltung der bestehenden Obstgärten festgelegt. **(Rum, Finkenberg Nord)**

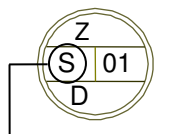


Vorwiegend öffentliche Nutzung



Gemeindezentrum

	Sanatorium Hoch-Rum
	Zentrum Neu-Rum
	Feuerwehr Rum-Dorf
	Kindergarten mit Spielplatz
	Volksschule/Kinderbetreuungszentrum/Vereinszentrum
	Neue Mittelschule/Vereinszentrum
	Musikpavillon
	Friedhof mit Parkplatz
	Pfarrkirche



Sondernutzungen

	Kompostieranlage
	Gasthof mit Wohnapartments
	Kleingärten südlich der Bahn

	Kleingärten nördlich der Bahn
	Hochbehälter
	Landwirtschaftliche Hofstelle
	Einkaufszentrum und Büro-/Dienstleistungsgebäude und Wohnnutzungen in untergeordneter Form. Die Einhaltung des Uferschutzbereiches entlang der Rumer Mur ist zu beachten.
	Sport- und Erholungseinrichtung, Park-, Spielplatz, Tennisanlage und sonstige Freizeiteinrichtungen Die intensive Nutzung ist im südlichen Bereich angesiedelt, welche im Wesentlichen den bestehenden Tennisplatz und den Parkplatz umfasst. Im nördlichen Teil ist eine extensive Nutzung als Waldspielplatz und Erholungsraum festgelegt. Weitere Vorgaben sind im Erläuterungsbericht Kap. 8 enthalten.
	Kapelle
	Sport- und Bewegungszentrum Neu-Rum Eine bauliche Nutzung dieses Bereiches ist nur für Sport- und Freizeit Zwecke möglich.
	Sportanlage nördlich der Hauptschule Eine bauliche Nutzung dieses Bereiches ist nur für Sport- und Freizeit Zwecke möglich. Die Einhaltung des Uferschutzbereiches entlang der Rumer Mur ist zu beachten.

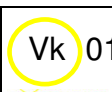


Rückwidmungsflächen

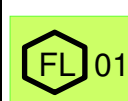
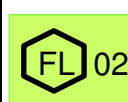
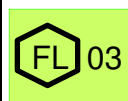
R 01 Rückwidmungsfläche Neu-Rum Süd

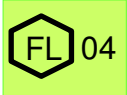
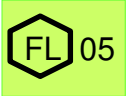
VK 01 Verkehrsinfrastruktur

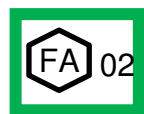
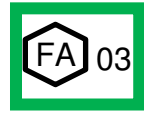
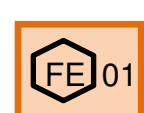
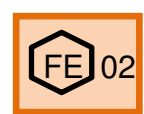
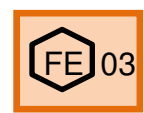
Diese Symbole kennzeichnen jene Bereiche der Verkehrsinfrastruktur, für die Ausbauten bzw. Ergänzungen anzustreben sind. Die einzelnen Maßnahmen sind im Folgenden angeführt:

	Verkehrswege, erforderlicher Ausbau und erforderlicher Neubau:
	01 ... Westumfahrung Rum
	02 ... Netzschluss – Kreuzung Garneid/Rechenhof
	03 ... Erschließung Zusammenlegung Rum-Wiesenweg

Freihalteflächen

	Landwirtschaftliche Freihalteflächen gem. § 27 Abs. 2 lit. h TROG 2022 Im Interesse der Erhaltung zusammenhängender landwirtschaftlich nutzbarer Flächen sind im Verordnungsplan „landwirtschaftliche Freihalteflächen“ FL01, FL02, FL03, FL04 und FL05 ausgewiesen. Die im Freiland gem. § 41 Abs. 2 und §§ 42, 42a, 42b TROG 2022 zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sind jedenfalls zulässig. Weiters gelten folgende Bestimmungen:
	a) Bei Vorliegen der sonstigen Widmungsvoraussetzungen sind in der landwirtschaftlichen Freihaltefläche FL01 Sonderflächenwidmungen für landwirtschaftliche Zwecke im Bereich der Hofstelle bzw. bestehenden landwirtschaftlichen Gebäuden zulässig.
	b) Bei Vorliegen der sonstigen Widmungsvoraussetzungen sind in der landwirtschaftlichen Freihaltefläche FL02 Sonderflächenwidmungen für Hofstellen gem. § 44 TROG 2022, für Austraghäuser gem. § 46 TROG 2022 und für sonstige land- oder forstwirtschaftliche Gebäude bzw. sonstige land- oder forstwirtschaftliche bauliche Anlage gem. § 47 TROG 2022 zulässig.
	c) Bei Vorliegen der sonstigen Widmungsvoraussetzungen sind in der landwirtschaftlichen Freihaltefläche FL03 Sonderflächenwidmungen für Hofstellen gem. § 44 TROG 2022, für Austraghäuser gem. § 46

 	TROG 2022 und für sonstige land- oder forstwirtschaftliche Gebäude bzw. sonstige land- oder forstwirtschaftliche bauliche Anlagen gem. § 47 TROG 2022 zulässig. Die Ansiedlung von Hofstellen und größeren sonstigen landwirtschaftlichen Gebäuden bzw. baulichen Anlagen hat im Nahbereich des Siedlungsgebietes mit einem ausreichenden Abstand zu den Wohngebieten zu erfolgen. d) In der landwirtschaftlichen Freihaltefläche FL04 sind ausschließlich nur die im Freiland gem. § 41 Abs. 2 und §§ 42, 42a, 42b TROG 2022 zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen zulässig. e) Bei Vorliegen der sonstigen Widmungsvoraussetzungen sind in der landwirtschaftlichen Freihaltefläche FL05 Sonderflächenwidmungen für sonstige land- oder forstwirtschaftliche Gebäude bzw. sonstige land- oder forstwirtschaftliche bauliche Anlagen gem. § 47 TROG 2022 (Geräteschuppen, Feldstadel u. dgl.) zulässig. Die Größe der landwirtschaftlichen Gebäude darf dabei im Grundriss das Ausmaß von 120 m² nicht übersteigen.
	Forstliche Freihalteflächen gem. § 27 Abs. 2 lit. i TROG 2022 Im Interesse der Erhaltung zusammenhängender forstwirtschaftlich nutzbarer Gebiete sind die im Ordnungsplan als „forstliche Freihalteflächen“ ausgewiesenen Bereiche von einer dem Freihalteziel widersprechenden Bebauung freizuhalten. Neben den im Freiland gem. § 41 Abs. 2 und §§ 42, 42a, 42b TROG 2022 zulässigen Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen, werden insbesondere Sonderflächenwidmungen für die Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen, die für die ordnungsgemäße Jagd- und Forstwirtschaft benötigt werden, als mit dem Freihalteziel vereinbar angesehen.
 	Landschaftlich wertvolle Freihalteflächen gem. § 27 Abs. 2 lit. j TROG 2022 Im Hinblick auf den Schutz des Landschaftsbildes sind im Ordnungsplan „landschaftlich wertvolle Freihalteflächen“ FA01, FA02 und FA03 ausgewiesen. Die im Freiland gem. § 41 Abs. 2 und §§ 42, 42a, 42b TROG 2022 zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sind dort jedenfalls zulässig. Weiters gelten folgende Bestimmungen: a) Bei Vorliegen der sonstigen Widmungsvoraussetzungen sind in der landschaftlich wertvollen Freihaltefläche FA01 Sonderflächenwidmungen für sonstige land- oder forstwirtschaftliche Gebäude bzw. sonstige land- oder forstwirtschaftliche bauliche Anlagen gem. § 47 TROG 2022 jedenfalls zulässig.

	b) In der landschaftlich wertvollen Freihaltefläche FA02 sind ausschließlich nur die im Freiland gem. § 41 Abs. 2 und §§ 42, 42a, 42b TROG 2022 zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen zulässig.
	c) Im Hinblick auf den Schutz des Landschaftsbildes sind die im Verordnungsplan als landschaftlich wertvolle Freihaltefläche FA03 ausgewiesenen Bereiche von einer diesem Freihalteziel widersprechenden Bebauung freizuhalten.
	Freihalteflächen für Freizeit-, Sport- und Erholungsnutzung gem. § 27 Abs. 2 lit. k TROG 2022
Im Interesse der Erhaltung von Flächen für die Freizeit-, Sport- und Erholungsnutzung sind im Verordnungsplan „Freihalteflächen für Freizeit-, Sport- und Erholungsnutzung“ FE01, FE02 und FE03 ausgewiesen. Die im Freiland gem. § 41 Abs. 2 und §§ 42, 42a, 42b TROG 2022 zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sind jedenfalls zulässig. Weiters gelten folgende Bestimmungen:	
	a) Bei Vorliegen der sonstigen Widmungsvoraussetzungen sind in der Freihaltefläche für Freizeit-, Sport- und Erholungsnutzung FE01 Sonderflächenwidmungen nur im Rahmen der Nutzung als Park-/Erholungsanlage zulässig.
	b) Bei Vorliegen der sonstigen Widmungsvoraussetzungen sind in der Freihaltefläche für Freizeit-, Sport- und Erholungsnutzung FE02 Sonderflächenwidmungen nur im Rahmen der Nutzung als Grünanlage zulässig.
	c) Bei Vorliegen der sonstigen Widmungsvoraussetzungen sind in der Freihaltefläche für Freizeit-, Sport- und Erholungsnutzung FE03 Sonderflächenwidmungen nur im Rahmen der Nutzung als Sport- und Erholungseinrichtung zulässig.
	Ökologisch wertvolle Freihalteflächen gem. § 27 Abs. 2 lit. j TROG 2022
Im Interesse der Erhaltung ökologisch besonders wertvoller Flächen sowie natürlicher und naturnaher Landschaftsteile sind die ökologisch wertvollen Freihalteflächen von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung freizuhalten. Jedenfalls zulässig sind die im Freiland gem. § 41 Abs. 2 und § 42, 42a, 42b TROG 2022 zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen.	

Sonstige Flächen



In den sonstigen Flächen, d. h. Flächen außerhalb der baulichen Entwicklungsbereiche und außerhalb der als Freihalteflächen festgelegten Bereiche, ist lediglich die Widmung von Sonderflächen und Vorbehaltsflächen gem. § 52 TROG 2022 zulässig, sofern sich für die betreffende Sondernutzung eine entsprechende Standortgunst ergibt und keine Widersprüche zu den Zielen der örtlichen Raumordnung gem. § 27 Abs. 2 TROG 2022 gegeben sind. Nicht zulässig sind jedenfalls Sonderflächenwidmungen gem. § 45 (Sonderflächen für landwirtschaftliche Intensivtierhaltung), § 48 (Sonderflächen für Beherbergungsgroßbetriebe) und § 49 (Sonderflächen für Einkaufszentren) TROG 2022. Die außerhalb des im Ordnungsplan enthaltenen Ausschnittes liegenden Teile des Gemeindegebietes gelten, sofern es sich nicht um Waldflächen handelt, ebenfalls als sonstige Flächen.

J:\Raum\RUM\2017\17008\Abgaben\ fuer_1_Auflage\2023\rum_planzerkl_1Aufll.docx