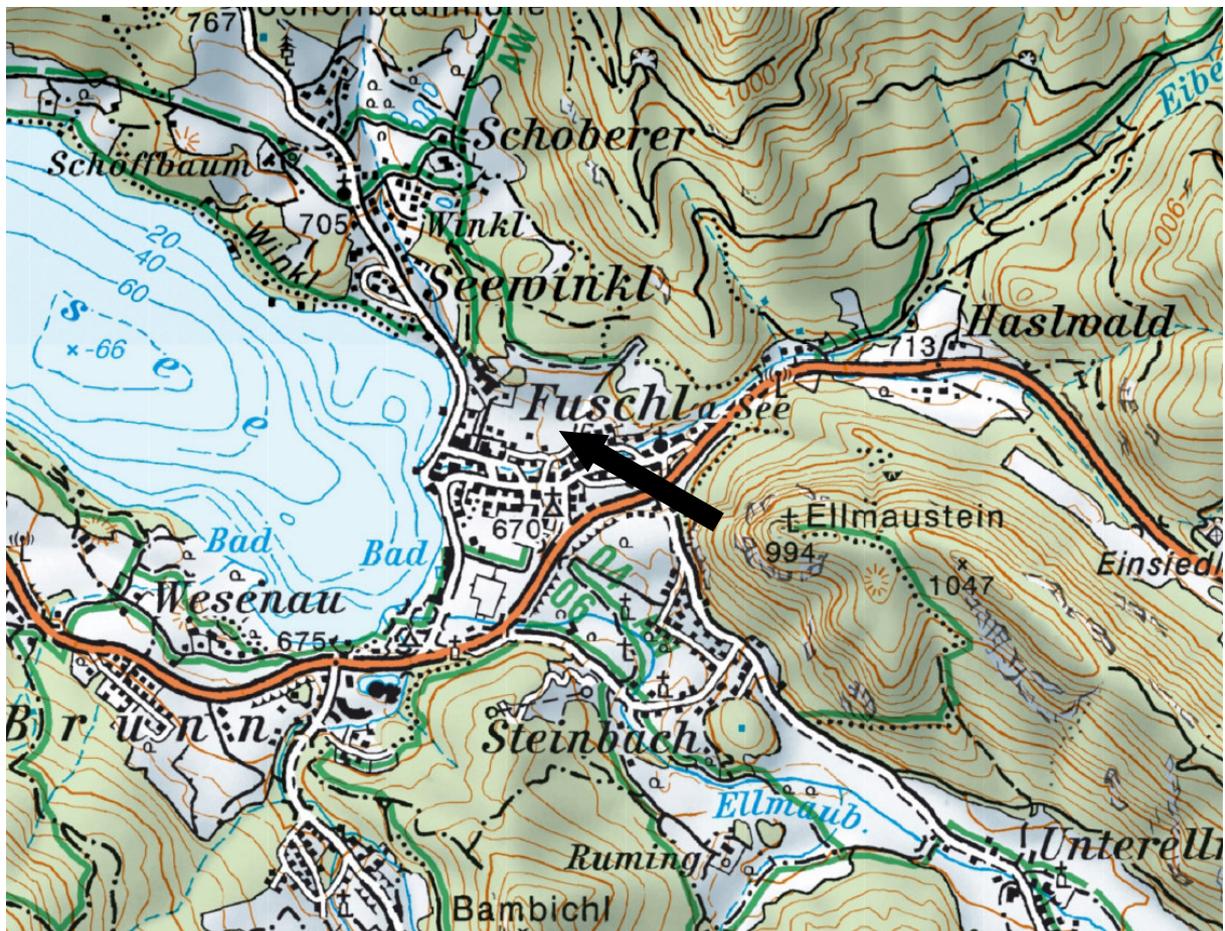


GEMEINDE FUSCHL

Bebauungsplan der Grundstufe

Messnerfeld

Aufhebung und Neuverordnung



VERORDNUNGSTEXT und ERLÄUTERUNGSBERICHT

Auftraggeber: Gemeinde Fuschl am See

Auftragnehmer: Poppinger Ziviltechniker KG
F.-Zuckerstätter-Straße 42
A-5303 Thalgau

Datum: 19.12.2022

Geschäftszahl: 45/2204a

Signatur

1. Begründung der Aufstellung

Im Jahr 1999 wurde zur Sicherstellung einer geordneten baulichen Entwicklung für den gegenständlichen Bereich ein Bebauungsplan der Grundstufe erlassen.

Zwei vom Planungsgebiet umfasste Parzellen wurden zwischenzeitlich bebaut, anlass für die aktuelle Bearbeitung ist Widmungstätigkeit und geplante Bebauung im Bereich der an das Planungsgebiet angrenzenden Parzelle 1303/4.

Der Bebauungsplan basiert auf einer veralteten Plangrundlage und entspricht nicht mehr den aktuellen rechtlichen Bestimmungen, auch wurde zwischenzeitlich ein neues REK erstellt, weshalb er nun aufgehoben und generell überarbeitet neu verordnet werden soll.

Im Zuge der Neuaufstellung wird das Planungsgebiet um die nun als Bauland ausgewiesene Fläche erweitert.

2. Bestandsaufnahme gemäß §51 Abs. 1 des SROG

Vorab sei in diesem Zusammenhang auch auf den Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan der Grundstufe ‚Messnerfelder‘ (Planverfasser Projekte RaumOrdnung, DI Ursula Spannberger, GZ 111/201/1f vom Dezember 1999) verwiesen.

2.1 Natürliche oder rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Der Großteil des bestehenden Planungsgebiets ist im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan als Bauland der Kategorie Reines Wohngebiet ausgewiesen, im nördlichen Bereich der Parzelle 1301/3 befindet sich ein schmaler Streifen, der derzeit noch als Grünland – ländliche Gebiete ausgewiesen ist. Hier wurde bei der seinerzeitigen Widmungstätigkeit das Bauland nicht entsprechend der im bestehenden Bebauungsplan vorgesehenen Baulandabgrenzung gewidmet.

Die im derzeit anhängigen Raumordnungsverfahren zur Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes gegenständliche Fläche, um die das Planungsgebiet erweitert wird, soll ebenfalls als Reines Wohngebiet ausgewiesen werden. Im

In Zuge dieses Verfahrens wird auch der oben erwähnte, im bestehenden Planungsgebiet liegende Grünlandstreifen in Bauland umgewidmet.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Fuschlsee (Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 6. November 1981, LGBl Nr. 89/1981). Dieses dient folgendem Erhaltungszweck:

1. *des besonderen landschaftsästhetischen Wertes des im § 1 festgelegten Gebietes (markante Lage des Sees in der Fuschlseemulde, bewaldete und felsdurchsetzte Steiluferbereiche, Umrahmung durch den Schober und die Filblinger-Berge);*
2. *der besonderen Bedeutung für die Erholungsnutzung als charakteristische, maßgeblich den Landschaftsraum prägende Seenlandschaft.*

Außerdem liegt das Planungsgebiet innerhalb des Wasserschongebietes Fuschlsee sowie in dem Bereich, der einerseits von der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfü-

gung zum Schutz des Mond-, Fuschl- und des Irrsees und der andererseits von der Düngebeschränkung Fuschlsee betroffen ist.

Ein schmaler Streifen im Süden des Planungsgebietes ist von der Festlegung als gelbe Gefahrenzone der WLV betroffen.

Weitere Kenntlichmachungen mit der Wirkung von Nutzungsbeschränkungen sind hier dem Flächenwidmungsplan nicht zu entnehmen.

Die im Rahmen des Umwidmungsverfahrens durchgeführte Erhebung zur Bodenfunktionsbewertung hat ergeben, dass im Bereich der Umwidmungsfläche die Produktionsfunktion höchsten Funktionserfüllungsgrad und die Reglerfunktion einen hohen Funktionserfüllungsgrad aufweisen. Es werden deshalb im Bebauungsplan für diesen Bereich entsprechende Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

2.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung ist ausgehend von der Gemeindestraße (Hochfeldstraße) über eine Zufahrtsstraße auf den Grundparzellen 1301/1, 1303/1, 1272/1, 1324/1 und 1324/2, alle KG Fuschl, mit unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen, gegeben. Es wurden diesbezüglich Gespräche mit den unterschiedlichen Grundeigentümern zur gesamtheitlichen Erschließung geführt.

Angedacht ist jedenfalls die langfristige Sicherstellung einer Ringerschließung der gesamten, im REK für eine Entwicklung vorgesehenen Fläche, ein dementsprechendes Konzept ist als erläuternder Plan dem Bebauungsplan beigefügt. Es besteht mittlerweile eine Vereinbarung zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde, die Verkehrsfläche in das öffentliche Gut zu übernehmen.

Die öffentliche Verkehrserschließung ist durch die Bushaltestelle „Fuschl am See – Ortsmitte“ gegeben; die Entfernung dorthin beträgt ca. 300m.

2.3 Sonstige Infrastruktur

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt in diesem Bereich durch das Wasserleitungsnetz der Gemeinde Fuschl am See.

Abwasserbeseitigung:

Die Fäkalabwässer werden durch den öffentlichen Kanal der Gemeinde Fuschl am See entsorgt.

Oberflächenwasserbeseitigung:

Die anfallenden Oberflächenwässer werden auf Eigengrund gesammelt und zur Versickerung gebracht.

Energieversorgung:

Die Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Salzburg AG.

2.4 Ausmaß, Struktur und besondere Erhaltenswürdigkeit der Bausubstanz

Der gegenständliche Bereich befindet sich unmittelbar nördlich des Zentrums der Gemeinde Fuschl, seit der seinerzeitigen Aufstellung des Bebauungsplans wurden zwei, den Festlegungen der bisher gültigen Verordnung entsprechende Einfamilienhäuser auf den Parzellen 1303/3 und 1301/3 errichtet.

Eine Bedeutung des gesamten Areals im Kontext der baulichen Entwicklung des Zentrums von Fuschl und der im REK für eine Siedlungsentwicklung vorgesehenen Flächen ist auf Grund der Lage jedenfalls gegeben.

Einen Überblick über die Strukturverhältnisse geben die nachstehenden Fotos:



Orthofoto © SAGIS 2022, Lage des Planungsgebiets rot markiert



Blick auf das Planungsgebiet aus östlicher Richtung, im Vordergrund der Baubestand auf Parzelle 1303/3, mittig im Hintergrund der Baubestand auf Parzelle 1301/3



Blick entlang der Bachstraße aus östlicher Richtung

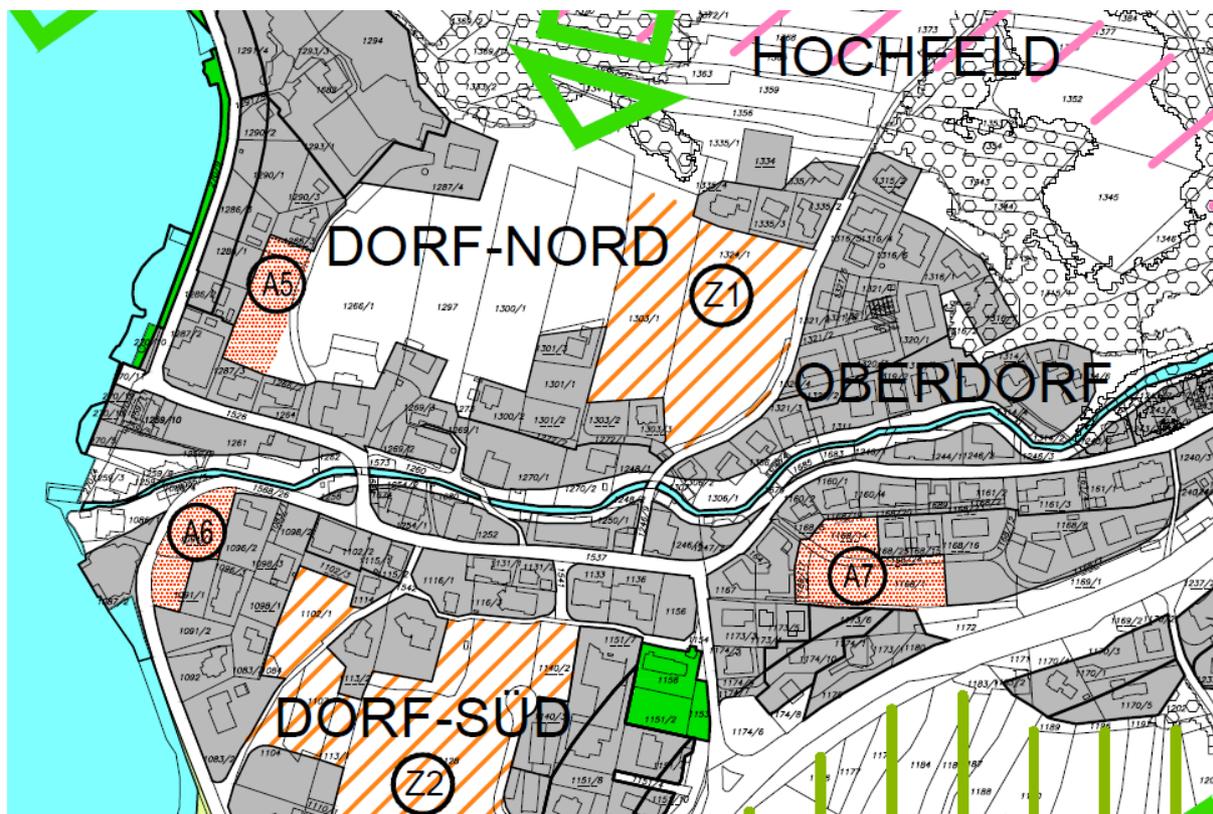


Blick auf die neu in das Planungsgebiet aufzunehmende Fläche, davor die unbebaute Parzelle 1303/2, rechts im Bild der Baubestand auf Parzelle 1303/3, links im Bild der Baubestand auf Parzelle 1301/3, im Vordergrund der südlich im Planungsgebiet gelegene Kurvenbereich der Bachstraße

2.5 Für unbebaute Flächen die allenfalls bestehenden rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für die unbebauten Flächen im Planungsgebiet bestehen keine derartigen Rechte.

2.6 Aussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK)



Wie in der Plandarstellung ersichtlich, befindet sich das Planungsgebiet innerhalb des baulichen Entwicklungsbereichs mit der Bezeichnung Z1 Dorf – Nord.

Der REK-Textteil enthält zu diesem Entwicklungsbereich folgende Aussagen:

Entwicklungsfläche Z1 (Dorf Nord):

Nutzung:

Vorrangig Wohnen, im unmittelbaren Zentrumsanschluss auch sonstige zentrumsaffine Nutzungen.

Erschließung:

Die verkehrliche Erschließung soll gesamthaft konzipiert werden, das heißt, dass man bei Einzelwidmungen zu prüfen hat, ob die gesamte Erschließung dadurch nicht behindert wird. Es ist auch auf die Weiterführung der Erschließung auf dem westlich angrenzenden Bereich, der (noch) nicht für eine bauliche Entwicklung vorgesehen ist, zu berücksichtigen.

Bauliche Entwicklung:

Dichtekategorie II bzw. III gemäß Baudichtekonzept.

Flächenmäßige Entwicklung gemäß Plandarstellung, wobei die bestehende Widmung im Ausmaß von einer Parzellentiefe interpretierbar ist (gilt nur für die Entwicklung Richtung Westen, nicht Richtung Norden).

Widmungsvoraussetzung: keine

Rahmenbedingungen:

Magerwiesenbiotop im Norden durch Abstandshaltung berücksichtigen. Festlegung von Bodenschutzmaßnahmen in Bezug auf die Produktionsfunktion und teilweise auch die Reglerfunktion.

Zu den Dichtekategorien heißt es im REK beim Kapitel 3.5 wie folgt:

Kategorie I:

Außen gelegene Standorte mit entsprechender Zentrumsentfernung bzw. Entfernung zum öffentlichen Verkehr.

Richtwert Grundflächenzahl: 0,225

Richtwert Baumassenzahl: 1,5

Bei der Festlegung der konkreten Dichte Berücksichtigung von Lage, Exposition und angrenzender Bebauungsstruktur bzw. auch der Größenstruktur der Grundstücke.

Kategorie II:

Lage im Einzugsbereich öffentlichen Verkehr, räumliche Nähe zum Ortszentrum.

Richtwert Grundflächenzahl: 0,275

Richtwert Baumassenzahl: 1,9

Bei der Bemessung gelten grundsätzlich die Richtlinien wie bei Kategorie I, hier kommt noch dazu, dass das maximale Ausschöpfen der Werte nur bei kleineren Grundstücken möglich ist, bei Baugebieten mit (historisch bedingten größeren Grundstücken) ist der Rahmen so festzulegen, dass eine strukturkonforme Bebauung entsteht bzw. weiterentwickelt wird.

Kategorie III: Ortszentrum

Hier ist zu differenzieren zwischen einer Bebauung im Bereich der unmittelbar zentralen Siedlungsgebiete, wo relativ große Bauvolumina auf kleineren Grundstücken stehen. Hier sind Höhen und Dichten im jeweiligen Einzelfall festzulegen.

Für die bauliche Entwicklung gibt es Rahmenvorgaben der Grundflächenzahl zwischen 0,275 bzw. 0,325, für die Baumassenzahl von 1,9 bis 2,3.

Hier ist das Ausschöpfen der Maximalwerte von Lage und Zuordnung zum Bestand, der Exposition bzw. gegebenenfalls Randlage des entsprechenden Baugebietes festzulegen.

Gleichermaßen ist auch die Verkehrserschließung als Kriterium heranzuziehen

2.7 Bebauungsgrundlagen des bisher geltenden Bebauungsplanes

In der Folge sind tabellarisch die wesentlichen Festlegungen des bisher bestehenden Bebauungsplans der Grundstufe ‚Messnerfeld‘ zusammengefasst und werden hinsichtlich der Neuaufstellung kommentiert.

Übersicht über die wesentlichen bisherigen Festlegungen

Kommentar zur Neuaufstellung

Teilgebiet

Das Planungsgebiet wurde in zwei Teilgebiete mit den Bezeichnungen Teil 1 und Teil 1A unterteilt.

Der östliche Bereich des bisherigen Teilgebiets 1 wird zukünftig im Bebauungsplan nicht mehr berücksichtigt, da für diese Fläche keine Baulandwidmung stattgefunden hat. Die im ursprünglichen Bebauungsplan für einen Fuß-/Radweg vorgesehene Fläche im Grünland wird als eigenes Teilgebiet festgelegt.

Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien wurden im zentralen, noch nicht parzellierten Bereich zwischen Parzellen 1301 und 1303 so festgelegt, dass sich eine Straßenbreite von 5,00m ergibt.

Die Festlegungen werden im Rahmen der Neuordnung sinngemäß unverändert angewandt.

Wo bereits eine Parzellierung stattgefunden hat, verlaufen die Straßenfluchtlinien entlang der Grundgrenzen. Zusätzlich ist dem Bebauungsplan ein Konzept zur Ringerschließung des gesamten im REK für eine Siedlungsentwicklung vorgesehenen Bereichs beigefügt.

Baufluchtlinien

Die Baufluchtlinien wurden in einem Abstand von 5,0m zu den Straßenfluchtlinien festgelegt.

Die Festlegungen werden im Zuge der Neuordnung unverändert übernommen.

bauliche
Ausnutzbarkeit

Die bauliche Ausnutzbarkeit wurde über eine GFZ vorgegeben. Die Festlegungen erfolgten mit 0,50 für das Teilgebiet 1, mit 0,45 für das Teilgebiet 1A. Zusätzlich wurde eine maximal zulässige Geschoßfläche je Gebäude mit 300m² festgelegt.

Hinsichtlich der Vorgaben im mittlerweile gültigen REK wird die bauliche Ausnutzbarkeit über eine GRZ geregelt, wobei die dichtemäßige Abstufung beibehalten wird. Zusätzlich werden unter definierten Voraussetzungen Zuschläge zur GRZ gewährt. Aufgrund der im neuen Bebauungsplan festgelegten verbindlichen Bauplatzgrenzen ist eine den strukturellen Verhältnissen der Umgebung entsprechende Körnung gewährleistet.

Bauhöhe

Die Festlegung erfolgte über die Angabe der maximalen Zahl der Vollgeschoße und wurde mit zwei Geschoßen angegeben. Zusätzlich wurde über eine besondere Festlegung die maximale Kniestockhöhe mit 0,5m festgelegt. Weiters wurde auch die Höhenlage der EG-FOK definiert.

Angaben über die Höhenentwicklung werden an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen angepasst und über die Festlegung von maximalen First- und Traufhöhen als Relativhöhen getroffen. Dadurch ergibt sich auch keine Notwendigkeit über eine Festlegung hinsichtlich der EG-FOK-Lage mehr.

Einfriedung/
Bepflanzung

Die Festlegungen wurden, vor allem hinsichtlich der Ausgestaltung der Einfriedung, sehr konkret festgelegt.

Für die Einfriedung wird lediglich der Abstand zu den Straßengrundgrenzen festgelegt, die Festlegungen hinsichtlich der Bepflanzung werden unverändert übernommen.

3. Festlegungen des Bebauungsplanes

3.1 Verordnungstext

Mindestfestlegungen gemäß §51 Abs. 2, ROG

Straßenfluchtlinien:

Die Straßenfluchtlinie ist gemäß Plandarstellung fixiert.

Verlauf der Gemeindestraßen:

Die bestehenden und geplanten Gemeindestraßen sind gemäß Plandarstellung als Verlauf der Gemeindestraßen gekennzeichnet.

Baufluchtlinien:

Die Baufluchtlinien sind gemäß Plandarstellung festgelegt.

Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen:

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen ist mittels Grundflächenzahl gemäß Plandarstellung festgelegt.

Dichtezuschlag (+Z):

Bei Errichtung von geförderten Miet-Wohnbauten im Sinne des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes durch einen gemeinnützigen Bauträger oder die Gemeinde gilt folgender Dichtezuschlag:

Bei der Dichte-Berechnung kann ein Zuschlag von 0,025 (GRZ) berücksichtigt werden.

Bauhöhen:

Die Bauhöhen sind mittels maximaler First- und Traufhöhen gemäß Plandarstellung festgelegt.

Höhenbezug ist das gewachsene Gelände.

Erfordernis einer Aufbaustufe:

Das zwingende Erfordernis der Erstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe wird nicht festgelegt.

Sonstige Festlegungen gemäß §53 Abs. 2, ROG

Bauweise:

Es wird die Bauweise gemäß Plandarstellung festgelegt.

Bauplatzgrenzen:

Es sind verbindliche Bauplatzgrenzen gemäß Plandarstellung festgelegt.

Nutzung von Bauten:

In Teilgebiet 3 ist die Mindestanzahl der Wohneinheiten mit 3 Wohneinheiten festgelegt.

Äußere architektonische Gestaltung (Besondere Festlegung Nr. 1 - BF1):

Die Dachneigung wird mit einem Rahmen von 15° bis 35° festgelegt, dies gilt grundsätzlich auch für Nebenanlagen.

Auf Garagen und Carports dürfen auch Flachdächer ausgeführt werden.

Die Bebauung muss sich ins Ortsbild hinsichtlich Proportionen, Farben, Materialität und Gestaltung harmonisch einfügen.

Bei den Fassadenfarben sind grelle Farben bzw. Signalfarben nicht zulässig.

Für die Dacheindeckung ist die Verwendung glänzender Materialien zu unterlassen, die Dachfarbe ist in der Farbpalette grau, braun oder rostrot auszuführen.

Zu- und Ausfahrten zu Bauplätzen (Besondere Festlegung Nr. 2 - BF2):

Alle am jeweiligen Bauplatz geplanten Stellplätze sind über eine einzige Zu- und Ausfahrt mit einer max. Breite von 6m zu erschließen.

Stellplatzschlüssel (Besondere Festlegung Nr. 3 - BF3):

Es wird der Stellplatzschlüssel mit zwei Abstellplätzen je Wohneinheit festgelegt.

Die Stellplätze sind auf dem zum jeweiligen Bauvorhaben zugehörigen Bauplatz zu errichten.

Bestimmungen zu Einfriedungen und zur Grüngestaltung (Besondere Festlegung Nr. 4 - BF4):

Straßen- und wegseitige Einfriedungen sind von der Straßengrundgrenze generell um 1,0 m zurückzusetzen.

Für die Bepflanzung sind heimische Gewächse zu verwenden.

Maßnahmen zum Bodenschutz (Besondere Festlegung Nr. 5 - BF5):

- Der Oberboden ist sachgemäß abzutragen und für eine Bodenrekultivierung wiederzuverwenden oder zur Verbesserung/Aufwertung einer geringwertigen Fläche, vorzugsweise in der Gemeinde Fuschl zu verwenden. Dabei sind die Richtlinien für die sachgerechte Bodenrekultivierung entsprechend einzuhalten (Nachweis mittels Verwertungsnachweis).

- Anpassung des Projektes an das Relief zur Minimierung von Erdmassenbewegungen.
- Neu zu errichtende Parkplätze sind versickerungsfähig auszugestalten (z.B. Rasengittersteine)
- Reduzierte Ausweisung von Straßen und Stellplätzen.
- eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ist sicherzustellen (z. B. bei Zufahrtswegen und Erschließungen).
- Der Versiegelungsgrad ist durch geeignete Planung (Situierung der Objekte, Minimierung des Flächenverbrauches bei offener Gesamtgestaltung) und in Abhängigkeit von der Nutzung möglichst wasserdurchlässiger Befestigungsarten gering zu halten, entsprechende Park- und Lagerflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten, z.B. als Schotterrasen, mit Rasengittersteinen o.ä..
- Die Regenwasserversickerung hat im Planungsgebiet zu erfolgen (Einsatz von Mulden- oder Rigolensystemen) Eine Regenwasserrückhaltung und -nutzung wird empfohlen.

Herstellung eines provisorischen Wendeplatzes (Besondere Festlegung Nr. 6 - BF6):

In dem mit BF6 bezeichneten Bereich ist ein den einschlägigen Normen entsprechender (z.B. RVS) provisorischer Umkehrplatz herzustellen. Dieser muss bis zu einer Weiterführung der Straße Richtung Norden bzw. Osten auf Dauer aufrechterhalten und benützbar bleiben.

3.2 Planungsfachliche Erläuterungen

Mindestfestlegungen gemäß §51 Abs. 2, ROG

Straßenfluchtlinien §54

Gesetzliche Vorgaben ROG:

Die Straßenfluchtlinien grenzen die Verkehrsflächen der Gemeinde einschließlich jener Grundflächen, die zur Herstellung der Verkehrsflächen benötigt werden (Böschungen, Gräben, Stütz- und Futtermauern udgl), von den übrigen Grundflächen ab. Verkehrsflächen sind Grundflächen, die für den öffentlichen Fußgänger- oder Fahrzeugverkehr und für die Errichtung jener Verkehrsanlagen bestimmt sind, die der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs unmittelbar dienen. Bei ihrer Festlegung ist darauf zu achten, dass die Verkehrsflächen eine ihrer Funktion und den darauf vorgesehenen Verkehrsarten gerecht werdende Breite und Linienführung aufweisen.

Erläuterungen:

Grundsätzlich werden die Straßenfluchtlinien auf den bestehenden Grundgrenzen entlang der im Planungsgebiet liegenden Zufahrtsstraße Bachstraße festgelegt. Zwischen den Parzellen 1301/2 und 1301/3 besteht noch eine unparzellierte Baulücke, hier stellt der Verlauf der Straßenfluchtlinie eine Straßenbreite von 5,0m sicher.

Die im südlichen Bereich der Parzelle 1301/2 in der Stammfassung festgelegte Straßenfluchtlinie wird nicht mehr dargestellt, die Parzellierung ist zwischenzeitlich davon abweichend erfolgt.

Verlauf der Gemeindestraßen:

Im südöstlichen Bereich des Planungsgebiets zweigt die Bachstraße von der Gemeindestraße Hochfeldstraße ab, der im Planungsgebiet liegende Bereich der Hochfeldstraße ist als Verlauf der Gemeindestraßen ausgewiesen.

Aufgrund der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse im Bereich der Bachstraße wurden Gespräche mit den Grundeigentümern hinsichtlich einer zukünftigen gesamtheitlichen Erschließung geführt.

Angedacht ist die langfristige Sicherstellung einer Ringerschließung der gesamten, im REK für eine Entwicklung vorgesehenen Fläche.

Ein dementsprechendes Konzept ist als erläuternder Plan dem Bebauungsplan beigefügt und stellt die langfristige Planungsabsicht der Gemeinde dar.

Die Bachstraße soll daher im Bereich des Planungsgebiets als Gemeindestraße übernommen werden und wird im Plan als solche gekennzeichnet.

Baufluchtlinien, Baulinien; Baugrenzlinien; Situierungsbindungen §55

Gesetzliche Vorgaben ROG:

(1) Die Baufluchtlinie ist jene Linie, die durch oberirdische Bauten gegen die Verkehrsfläche hin nicht überschritten werden darf.

(2) Die Baulinie ist jene Linie, an die ein oberirdischer Bau gegen die Verkehrsfläche herangebaut werden muss.

(3) Baugrenzlinien sind Linien gegenüber anderen Flächen als Verkehrsflächen, die durch oberirdische Bauten nicht überschritten werden dürfen.

(4) Die Baufluchtlinie oder die Baulinie ist unter Bedachtnahme auf die besonderen örtlichen Erfordernisse festzulegen; dabei sind insbesondere das gegebene oder beabsichtigte Orts- und Straßenbild zu berücksichtigen. Ihr Abstand soll von der Achse der Verkehrsfläche nach Tunlichkeit wenigstens zwei Drittel der für das oberste Gesimse oder die oberste Dachtraufe festgelegten Höchsthöhe jener Bauten betragen, für die die Baufluchtlinien oder Baulinien gelten.

(5) Baugrenzlinien sind so festzulegen, dass die auf den jeweiligen und den benachbarten Bauplätzen bestehenden oder zur Errichtung kommenden Bauten eine ihrem Zweck entsprechende Besonnung und Belichtung erhalten und die dem Aufenthalt von Menschen dienenden Räume soweit wie möglich vor Lärmeinwirkung geschützt sind.

(6) Für verschiedene Geschoßebenen können Baufluchtlinien, Baulinien und Baugrenzlinien gestaffelt festgelegt werden.

(7) Soweit es zur Erhaltung oder der damit im Zusammenhang stehenden Gestaltung eines charakteristischen Orts- oder Landschaftsbildes erforderlich ist, kann über die Abs. 1 bis 6 hinaus die Lage der Baufronten verbindlich festgelegt werden (Situierungsbindungen).

Erläuterungen:

Die Baufluchtlinien werden im gesamten Planungsgebiet einheitlich in einem Abstand von 5,00m parallel zu den Straßenfluchtlinien festgelegt.

In Hinblick auf die festgelegten Bauhöhen ist damit der gesetzlich geforderte Sollabstand zur Straßenachse an jeder Stelle gewährleistet.

Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen §56

Gesetzliche Vorgaben ROG:

(1) Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen kann durch die Festlegung einer Grundflächenzahl, einer Baumassenzahl oder einer Geschoßflächenzahl festgelegt werden. Die Festlegungen wirken als Obergrenze für die bauliche Ausnutzbarkeit, wenn im Bebauungsplan wegen besonderer Erforderlichkeit für bestimmte Flächen nicht ausdrücklich anderes bestimmt ist (Mindestnutzung, Nutzungsrahmen). Verschiedene Festlegungen sind zulässig, wenn die Voraussetzungen, unter denen die jeweilige Festlegung gilt, im Bebauungsplan genau bestimmt sind. Unter dieser Voraussetzung können auch Zuschläge zur Festlegung bestimmt werden.

(2) Die Grundflächenzahl ist das Verhältnis der überbauten Grundfläche des oberirdischen Baukörpers bei lotrechter Projektion auf die Waagrechte (Projektionsfläche) zur Fläche des Bauplatzes. In den zu projizierenden Baukörper sind nicht einzubeziehen:

1. Innenhöfe;
2. Bauteile und Teile von Bauten, welche die Geländeoberfläche nicht oder nur unwesentlich überragen (Luft-, Kellerlicht- und Abwurfschächte udgl);
3. Terrassen, wenn diese nicht mehr als 1,50 m über das angrenzende natürliche oder bei Geländeabtragung über das neu geschaffene Niveau hinausragen;
4. Vordächer bis zu 2 m;
5. Dachvorsprünge bis zu 2 m;
6. freie Balkone bis zu 3,00 m.

Wenn Bauteile gemäß Z 4 und 5 größer sind als 2 m und Bauteile gemäß Z 6 mehr als 3,00 m, ist das darüber hinausgehende Maß einzubeziehen.

(3) Die Baumassenzahl ist das Verhältnis der Baumasse zur Fläche des Bauplatzes. Als Baumasse gilt der oberirdisch umbaute Raum bis zu den äußersten Begrenzungen des Baukörpers.

(4) Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Gesamtgeschoßfläche zur Fläche des Bauplatzes.

1. Zur Geschoßfläche zählen die Flächen der einzelnen oberirdischen Geschoße. Für die Flächenberechnung findet Abs. 2 Anwendung. Dachterrassen sind jedoch nicht zu berechnen.

2. Nicht zur Geschoßfläche zählen:

a) das unterste Geschoß, das weiter als nach Abs. 5 bestimmt hinausragt, wenn dies durch die höchstbekannte Hochwasserkote seit 1900 oder die Kote eines 100-jährlichen, amtsbekannten oder nachgewiesenen Hochwassers bedingt ist und das Geschoß nicht zu Aufenthaltszwecken verwendet wird;

b) das oberste Geschoß, wenn es wegen seiner geringen Raumhöhe, seiner Grundrissgestaltung oder anderer derartiger Umstände nicht als Aufenthaltsraum geeignet ist und eine solche Eignung auch nicht herbeigeführt werden kann;

c) bei Bestandsbauten das oberste Geschoß abweichend von lit. b auch dann, soweit es innerhalb einer 45° zur Waagrechten geneigten gedachten Umrissfläche bleibt, die von einem höchstens 1,60 m über der Deckenoberkante des darunter befindlichen Geschoßes liegenden Schnittpunkt mit der Außenwand ausgeht. Unter Bestandsbauten sind dabei solche Bauten zu verstehen, für die am 1. Juli 1999 eine Baubewilligung rechtskräftig vorliegt.

(5) Als oberirdisch gilt ein Geschoß, das über mindestens die Hälfte seiner Fläche mehr als 1 m über das angrenzende natürliche Gelände oder bei Geländeabtragung über das neugeschaffene Niveau hinausragt.

(6) Die Grundflächenzahl, die Baumassenzahl und die Geschoßflächenzahl sind so festzulegen, dass bei sparsamer Verwendung von Grund und Boden genügend Raum für eine den Gesundheitserfordernissen entsprechende Bebauung sichergestellt ist. Dabei ist insbesondere auf die Aussagen und Festlegungen des Räumlichen Entwicklungskonzepts, die Festlegungen des Flächenwidmungsplans und die gegebenen und vorausschaubaren Strukturverhältnisse sowie auf die bauliche Entwicklung in der Gemeinde und im Planungsgebiet Bedacht zu nehmen.

(7) In die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche sind Nebenanlagen nicht einzurechnen, soweit deren überbaute Grundfläche im Bauplatz beträgt:

Nebenanlage	bei Wohnbauten	bei sonstigen Bauten
Garagen oder überdachte Kraftfahrzeug-Abstellplätze	15 m ² je Pflichtstellplatz bzw 20 m ² je barrierefrei herzustellenden Pflichtstellplatz	15 m ² je Pflichtstellplatz bzw 20 m ² je barrierefrei herzustellenden Pflichtstellplatz
überdachte Fahrrad-Stellplätze	2 m ² je Pflichtstellplatz, ansonsten 4 m ² je Wohnung	2 m ² je Pflichtstellplatz
sonstige Nebenanlagen	insgesamt höchstens 20 m ²	-

Die Nichteinrechnung dieser Nebenanlagen findet nur statt, soweit deren überbaute Grundfläche 12 % der Fläche des Bauplatzes nicht überschreitet. Wird diese Grenze überschritten, ist nur das darüber hinausgehende Maß in die bauliche Ausnutzbarkeit einzurechnen.

Erläuterungen:

Die bauliche Ausnutzbarkeit wird entsprechend den Vorgaben des Dichtekonzeptes im rechtsgültigen REK unter Berücksichtigung von Lage, Exposition und angrenzender Bebauungsstruktur mittels einer Grundflächenzahl von 0,25 im westlichen Teilgebiet 1 und einer GRZ von 0,275 in den östlichen Teilgebieten 2 und 3 festgelegt. Zusätzlich wird ein Dichtezuschlag festgelegt, bei Errichtung von geförderten Miet-Wohnbauten im Sinne des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes durch einen gemeinnützigen Bauträger oder die Gemeinde können Zuschläge konsumiert werden.

Diese Festlegung ist als Anreiz zu verstehen, leistbaren Wohnraum zu schaffen, womit eine wesentliche Zielsetzung im Gemeindeinteresse angesprochen wird.

Bauhöhe §57

Gesetzliche Vorgaben ROG:

(1) Die Bauhöhe kann als Höchsthöhe und wegen besonderer Erforderlichkeit für bestimmte Flächen zusätzlich auch als Mindesthöhe festgelegt werden.

(2) Die Festlegung der Bauhöhe hat sich auf den höchsten Punkt des Baues und das oberste Gesimse oder die oberste Dachtraufe in Metern – gemessen von der Meereshöhe, vom natürlichen Gelände oder von einem Fixpunkt – zu beziehen.

(3) Dächer und sonstige, höchstens eingeschobene Aufbauten unbeschadet ihrer Konstruktion und Gestaltung dürfen unter Beachtung des zulässigen höchsten Punktes des Baues eine von der zulässigen höchsten Lage des obersten Gesimses oder der obersten Dachtraufe ausgehende, 45° zur Waagrechten geneigte gedachte Umrissfläche nicht überragen. Dies gilt nicht für den der Dachform entsprechenden Giebelbereich.

(4) Unter die Höhenbegrenzung fallen nicht:

1. im Gesamtbild des Baues untergeordnete Bauteile (Rauchfänge, einzelne Dachausbauten udgl);
2. Sonderbauten (Kirchtürme, Funk- und Fernsehtürme, Industrieschornsteine udgl); für diese sind die Mindest- und Höchsthöhen unter grundsätzlicher Bedachtnahme auf Abs. 5 sowie auf den Zweck der einzelnen Bauten im Einzelfall durch die Gemeindevertretung festzulegen.

(5) Die Bauhöhe ist unter Bedachtnahme auf die nach anderen Rechtsvorschriften bestehenden Höhenbegrenzungen und die besonderen örtlichen Erfordernisse festzulegen; dabei ist insbesondere auf gesundheitliche Aspekte sowie gegebenenfalls auf die Erhaltung oder Gestaltung eines charakteristischen Ortsbildes einzugehen.

Erläuterungen:

Die Höhenfestlegung wird mittels maximal zulässiger First- und Traufhöhen vorgegeben, wobei hier eine Staffelung von den Festlegungen im westlichen Teilgebiet 1 zu einer um einen halben Meter höheren Festlegung in den östlichen Teilgebieten 2 und 3 erfolgt. In weiteren Widmungsetappen soll damit ein höhenmäßiger Anschluss an die weiter östlich liegende, dreigeschoßige Wohnbebauung sichergestellt werden.

Die Höhenfestlegung soll eine zweigeschoßige Bebauung mit einem zusätzlichen nutzbaren Dachgeschoß ermöglichen.

Erfordernis einer Aufbaustufe:

Es sind hier keine Gegebenheiten vorhanden, die dieses Erfordernis bedingen würden.

Sonstige Festlegungen gemäß §53 Abs. 2, ROG

Bauweise §58

Gesetzliche Vorgaben ROG:

Nach der Art der Anordnung der Bauten zu den nicht zur Verkehrsfläche hin gelegenen Grenzen der Bauplätze können folgende Bauweisen festgelegt werden:

- a) geschlossene Bauweise, wenn die Bauten entlang der Verkehrsfläche zu Gruppen zusammengefasst zu errichten sind und mit Ausnahme der Enden der Gruppe an den beiden seitlichen Grenzen aneinander zu bauen sind;*
- b) offene Bauweise, wenn die Bauten entlang der Verkehrsfläche einzeln freistehend (offen-freistehend) zu errichten oder an einer seitlichen Grenze zu zweit aneinander (offen-gekuppelt) zu bauen sind oder, wenn nur eine offene Bauweise festgelegt ist, offen-freistehend oder offen-gekuppelt gebaut werden können;*
- c) besondere Bauweisen, soweit diese im Interesse einer zweckmäßigen Bebauung gelegen sind. In diesem Fall sind auch die für die innere Lage und Gliederung der Bauten und Nebenanlagen wesentlichen Festlegungen zu treffen.*

Erläuterungen:

In Hinblick auf die bestehenden Gegebenheiten im Planungsgebiet und der näheren Umgebung wird eine offen-freistehende Bauweise festgelegt.

Bauplatzgrenzen:

Um eine dem Bestand und der umliegenden Bebauung entsprechende Gliederung und adäquate Körnung der möglichen Baukörper im Planungsgebiet sicherzustellen, werden verbindliche Bauplatzgrenzen entlang der bestehenden Grundgrenzen festgelegt.

Nutzung von Bauten:

Hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und aufgrund der verhältnismäßig größeren Parzellenfläche wird in Teilgebiet 3 eine Mindestanzahl an zu errichtenden Wohneinheiten vorgegeben.

Äußere architektonische Gestaltung (Besondere Festlegung Nr. 1 - BF1):

In Hinblick auf die Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Fuschlsee und der damit verbundenen *besonderen Bedeutung für die Erholungsnutzung als charakteristische, maßgebliche den Landschaftsraum prägende Seenlandschaft* und Aufgrund der zentrumsnahen Lage des Standorts, ist es das Bestreben der Gemeinde, eine strukturkonforme Bebauung sicherzustellen, weshalb Vorgaben zu Dachformen, Dachneigung und Ausgestaltung festgelegt werden.

Zu- und Ausfahrten zu Bauplätzen (Besondere Festlegung Nr. 2 - BF2):

Im Sinne einer geordneten Verkehrsabwicklung werden Vorgaben zur Erschließung der einzelnen Bauplätze formuliert.

Stellplatzschlüssel (Besondere Festlegung Nr. 3 - BF3):

Es kommt der ortsübliche Stellplatzschlüssel von zwei Stellplätzen je Wohneinheit zur Anwendung.

Bestimmungen zu Einfriedungen und zur Grüngestaltung (Besondere Festlegung Nr. 4 - BF4):

Diese Festlegung erfolgt vor dem Hintergrund, insbesondere in Kurvenbereichen ausreichende Sichtverhältnisse zu wahren und weiters in Hinblick auf die Sicherstellung ausreichender Straßenbreiten während der Wintermonate und der damit zusammenhängenden Erleichterungen bei der Schneeräumung.

Maßnahmen zum Bodenschutz (Besondere Festlegung Nr. 5 - BF5):

Entsprechend der im REK formulierten Rahmenbedingungen hinsichtlich der Produktions- und Reglerfunktion des Bodens werden für das neu ins Planungsgebiet aufgenommene Teilgebiet entsprechende Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß den aktuell von Seiten des Landes eingeforderten Richtlinien festgelegt.

Herstellung eines provisorischen Wendeplatzes (Besondere Festlegung Nr. 6 - BF6):

Da die Bachstraße vorerst eine Stichstraße bleiben wird, muss ein normgerechter Wendeplatz geschaffen werden und bis zur Weiterführung der Straße dauerhaft benutzbar bleiben. Es bietet sich hierfür der in der Plandarstellung markierte Bereich an.