

GEMEINDE FUSCHL AM SEE  
BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

Sonnseite  
Dritte Änderung  
Erweiterung des Planungsgebietes



M 1:10000

Kundmachung der öffentlichen Auflage des Entwurfes des Bebauungsplanes von 10.01.2023 bis 07.02.2023	
Beschluß der Gemeindevertretung vom 23.02.2023	
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung am 16.05.2023	
Beginn der Rechtswirksamkeit am 17.05.2023	DER BÜRGERMEISTER

Planverfasser:  Poppingger Ziviltechniker KG Ingenieurkollaborator für Raumplanung Städtisch bauleitend und bautechnisch, Ziviltechniker Zusammenfassung der Tätigkeiten Tel. 0635/5152	Geschäftszahl: 45/1901b Datum: 07.04.2022 Rundsiegel-Planverfasser
--	--

**Verordnungstext**

**Mindestfestlegungen gemäß §51 Abs. 2, ROG**

**Straßenfluchtlinien:**  
Die Straßenfluchtlinie ist gemäß Pflanzstellung fixiert.

**Verlauf der Gemeindestraßen:**  
Es wird die bestehende L227 als Gemeindestraße festgelegt.

**Baufuchtlinien:**  
Die Baufuchtlinie ist gemäß Pflanzstellung festgelegt.

**Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen:**  
Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen wird durch eine maximale GRZ von 0,25 fixiert.

**Baugrenzen:**  
Die Baugrenze wird gemäß Pflanzstellung festgelegt.

**Besondere Festlegung zur Höhenentwicklung (Besondere Festlegung Nr. 1 (BF1))**  
Es wird festgelegt, dass nicht mehr als zwei Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschoss sichtbar sein dürfen. Als Parameter für die Sichtbarkeit ist das liggelnde herauszuheben. Im Grundriss gestaffelte (zurückversetzte) Geschosse sind bei der Sichtbarkeit zusammenzurechnen. Von geringfügigen Abweichungen (bis maximal 0,5m) wird abgesehen.

Vertikal in der Tabularität das Gelände nicht parallel zur Geschosdecke, so kann für die Beurteilung die mittlere Höhe herangezogen werden (siehe Schematische im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan).

**Erfordernis einer Aufbaufufe:**  
Das zwingende Erfordernis der Erstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaufufe wird nicht festgelegt.

**Sonstige Festlegungen gemäß §53 Abs. 2, ROG**

**Ergänzende Verläufe von anderen Erschließungsstraßen:**  
Die nicht als Gemeindestraßen festgelegten Erschließungsstraßen sind als sonstige öffentliche Erschließungsstraßen festgelegt.

**Baugrenzlinien:**  
Die Baugrenzlinien sind gemäß Pflanzstellung festgelegt.

**Besondere Festlegung Nr. 7 (BF7) zu Baugrenzlinien:**  
Bei mit dieser Festlegung gekennzeichneten Baugrenzlinien ist mit den Seitenwänden des Baus jedenfalls ein Mindestabstand von 4m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Das Vorstellen von Balkonen gemäß §86 Bebauungsgrundgesetzes §25a ist bis an die gestaffelte Baugrenzlinie zulässig. Diese Festlegung bezieht sich nur auf Hauptgebäude.

**Bauweise:**  
Die Bauweise wird gemäß Pflanzstellung festgelegt.

**Besondere Festlegung Nr. 2 (BF2) zu Gebäudeabständen innerhalb des Bauplatzes:**  
Bei Neubauten, die zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung dieses Bebauungsplanes bereits bebaut sind, dürfen bei der Errichtung zusätzlicher Neubauten die Abstände zueinander 6m betragen, wenn noch eine ausreichende Belichtung gewährleistet ist.

**Maximale Gebäudegröße - Besondere Festlegung Nr. 3 (BF3):**  
Die maximale verbaute Fläche je Hauptgebäude wird mit 250m<sup>2</sup> festgelegt. Wieder Hauptgebäude an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaut, gilt ebenfalls die Obergrenze von 250m<sup>2</sup> für das dann als ein Gebäude anzusehende Objekt.

**Maximale Anzahl von Wohnungen - Besondere Festlegung Nr. 4 (BF4):**  
Je nach Bauplatzgröße darf folgende Anzahl von Wohnungen errichtet werden:  
Bis 500m<sup>2</sup>: 3 Wohnungen  
Über 500m<sup>2</sup> bis 750m<sup>2</sup>: 3 Wohnungen  
Über 750m<sup>2</sup>: 4 Wohnungen

**Äußere architektonische Gestaltung - Besondere Festlegung Nr. 5 (BF5):**  
Die Bebauung wird mit einem Rahmen von 15° bis 35° festgelegt. Bei Nebenanlagen dürfen auch Flachdächer ausgeführt werden. Die Bebauung muss sich ins Ortsbild hinsichtlich Proportionen, Farben und Gestaltung harmonisch einfügen. Bei Fassadenfarben sind grelle Farben bzw. Separaten nicht zulässig. Für die Dachdeckung ist die Verwendung glänzender Materialien zu unterlassen, die Dachfarbe ist in der Farbpalette grau, braun oder rotbraun auszuwählen.

**Zu- und Ausfahrtsverbot:**  
Es wird ein Zu- und Ausfahrtsverbot gemäß Pflanzstellung festgelegt.

**Stellplatzschlüssel:**  
Es sind auf Eigengrund je Wohneinheit zwei Stellplätze zu schaffen.

**Bestimmungen zu Einfriedungen und zur Grüngestaltung - Besondere Festlegung Nr. 6 (BF6):**  
Es sind für die Befestigung heimische Gewächse zu verwenden. Bei Straßenkreuzungen ist im Innereckbereich eine Einfriedung um die gegenüber der Straßengrenze (bei Ausrundung und Abschärfung vom Schnittpunkt der Verbindung der Geraden) zurück zu versetzen. Es darf erst wieder, gemessen vom Schnittpunkt der Straßengrenze in der Innenkurve, in einer Entfernung von je 15m vom Schnittpunkt mit der Einfriedung die Straßengrenze herangezogen werden (siehe dazu Skizze im Erläuterungsbericht). Straßen- und wegsichtige Einfriedungen sind von der Straßengrenze generell um 1m zurück zu setzen.

**Bestimmung zu Nutzungsbeschränkung - Besondere Festlegung Nr. 8 (BF8)**  
Im mit dieser Festlegung markierten Bereich ist nur die Errichtung von Nebenanlagen unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Mindestabstände gemäß §86 Bebauungsgrundgesetzes §25 und §25a zulässig.

**LEGENDE:**

	Straßenfluchtlinie
	Verlauf von Gemeindestraßen
	Verlauf sonstiger öffentlicher Erschließungsstraßen
	Baufuchtlinie
	Baugrenzlinie

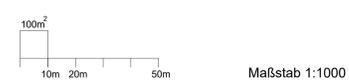
**Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen**

TGB	TGB Teilgebiet (fortlaufend nummeriert)
Wid.	Widmungskategorie
RW	Reines Wohngebiet
EW	Erweitertes Wohngebiet
GE	Grümland Erholungsgebiet
GSO	Grümland sonstiges
GRZ	Bauliche Ausnutzbarkeit (GRZ = Grundflächenzahl)
ZOG	Zahl der oberirdischen Geschosse
FH	Firsthöhe
TH	Oberste Traufhöhe
BW	Bauweise
o	offen freistehend
o	offen
AB	Maximal bebaubare Grundfläche je Hauptbaukörper
BF	Besondere Festlegung (in Textform) mit lfd. Nummer

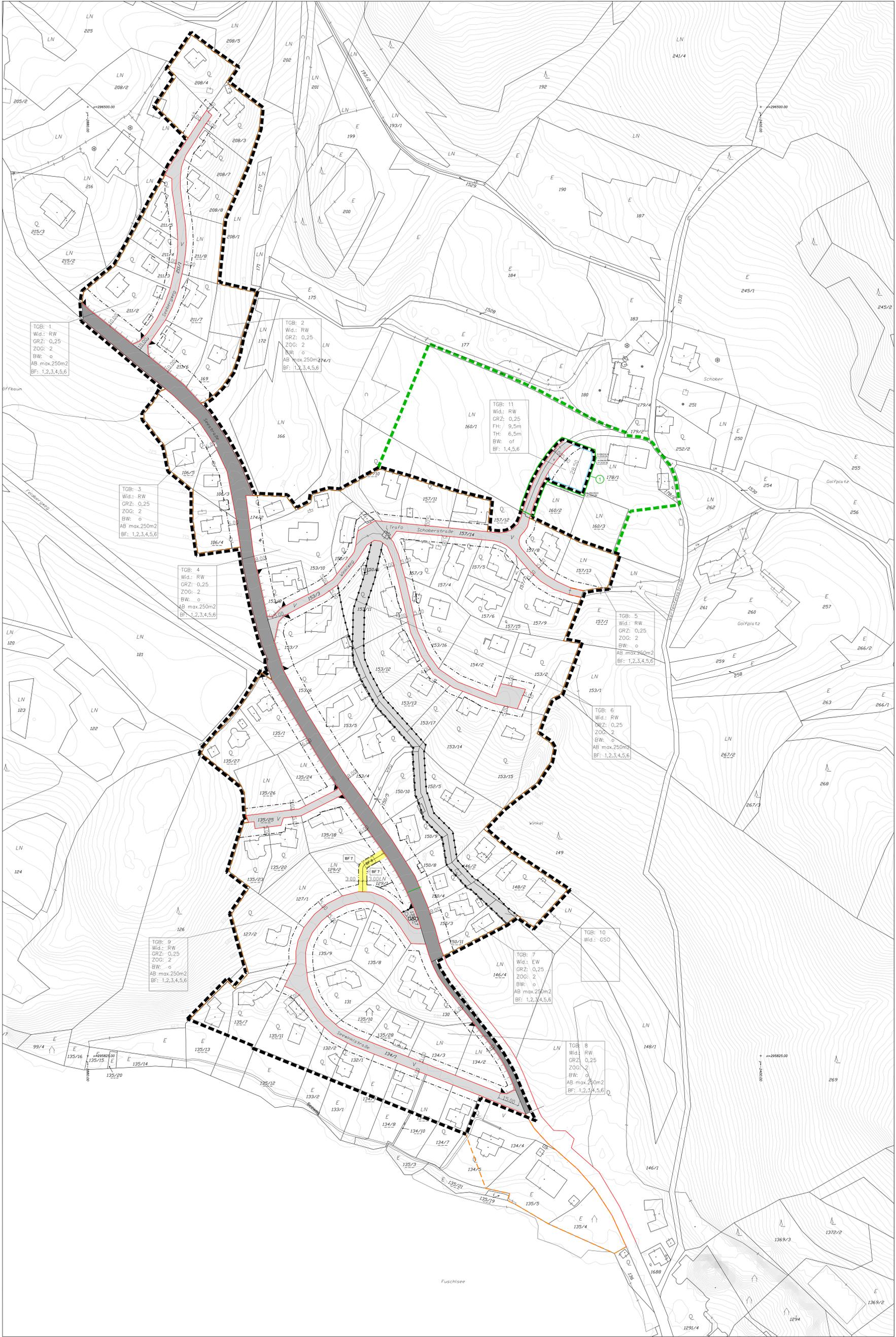
	Grenzlinie (zwischen unterschiedlichen einzelnen Bebauungsgrundlagen)
	Aus- und Einfahrtsverbot
	Fußweg
	Gültigkeitsbereich BF
	verbindliche Bauplatzgrenze
	Grenze des Planungsgebietes (verordnet)
	Grenze des Planungsgebietes (nicht verordnet)

Nicht rechtswirksame Inhalte  
 Höhengichtlinien (Quelle: Sagis-Höhenlinien 1m auf Grundlauge Laserscanbefliegung 2009)

Übersicht über die Änderungen:  
 Markierung der Änderung mit lfd. Nummer  
 Erweiterung des Planungsgebietes



Maßstab 1:1000



Fuschlsee