

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.

Baufuchtlinien:
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 Dachendeckung ist die Verwendung glänzender Materialien zu unterlassen, die Dachfarbe ist in der Farbpalette grau, braun oder rostrot auszuführen.

Zu- und Ausfahrten zu Bauplatzen (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 wiesige Einfriedungen sind von der Straßengrundgrenze generell um 1,0m zurück zu setzen.
Für die Bepflanzung sind heimische Gewächse zu verwenden.

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

- Der Oberboden ist sachgemäß abzutragen und für eine Bodenrehabilitation wiederzuverwenden oder zur Verbesserung/Aufwertung einer geringwertigen Fläche, vorzugsweise in der Gemeinde Fuschl zu verwenden. Dabei sind die Richtlinien für die sachgerechte Bodenrehabilitation 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 Wendeparkplatzes (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 benutzbar bleiben.

LEGENDE:

- Rechtswirksame Festlegungen
- Straßenfluchtlinie
 - Verlauf von Gemeindestraßen
 - Baufluchtlinie

Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen

- | | |
|------|---|
| TGB | TGB Teilgebiet (fortlaufend nummeriert) |
| Wid. | Widmungskategorie |
| GRZ | EW - Erweitertes Wohngebiet
GLG - Grünland - ländliche Gebiete
Bauliche Ausnutzbarkeit
GRZ = Grundflächenzahl
+Z = Dichtezuschlag |
| FH | Firsthöhe |
| TH | Oberste Traufhöhe |
| BW | Bauweise |
| NB | of - offen freistehend |
| BF | Nutzung von Bauten
NB 3 WE min - Anzahl der Wohneinheiten als Mindestanzahl
Besondere Festlegung (in Textform) mit lfd. Nummer |

- Grenzlinie (zwischen unterschiedlichen einzelnen Bebauungsgrundlagen)
- Fußweg / Radweg
- verbindliche Bauplatzgrenze
- Baulandgrenze
- Grenze des Planungsgebietes (verordnet)

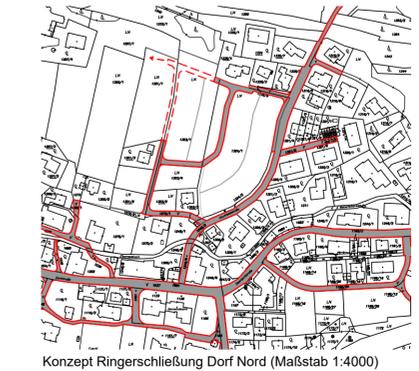
Nicht rechtswirksame Inhalte

- Gebäude Bestand
- gelbe Gefahrenzone BWV

Erläuterungen Abkürzungen

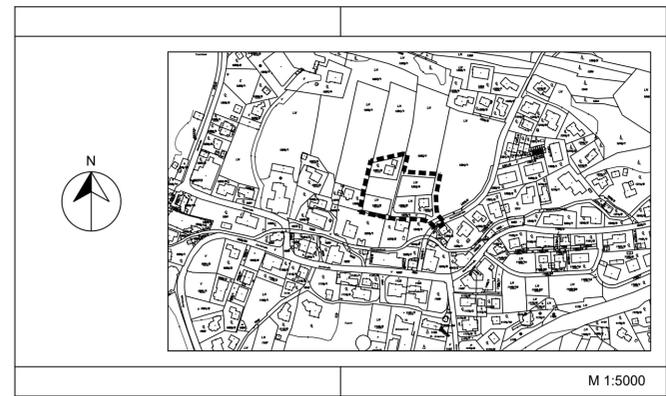
- GL = BG Lage Grenzlinie ident mit Baulandgrenze
- BPG = GG Lage Bauplatzgrenze ident mit Grundgrenze
- BPG = GG = GL Lage Bauplatzgrenze ident mit Grundgrenze / Grenzlinie

Sonstige Erläuterungen



**GEMEINDE FUSCHL AM SEE
BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE**

Messrnfeld
Neuaufstellung



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:

Poppinger Ziviltechniker KG
Ingenieurkonsortium für Raumplanung
Staatlich befugter und bereiteter Ziviltechniker
Zuckerstraße 42, A-5333 Thalheim
Tel. 062355132

Geschäftszahl: 45/2204a Datum: 19.12.2022 Rundsiegel-Planverfasser

