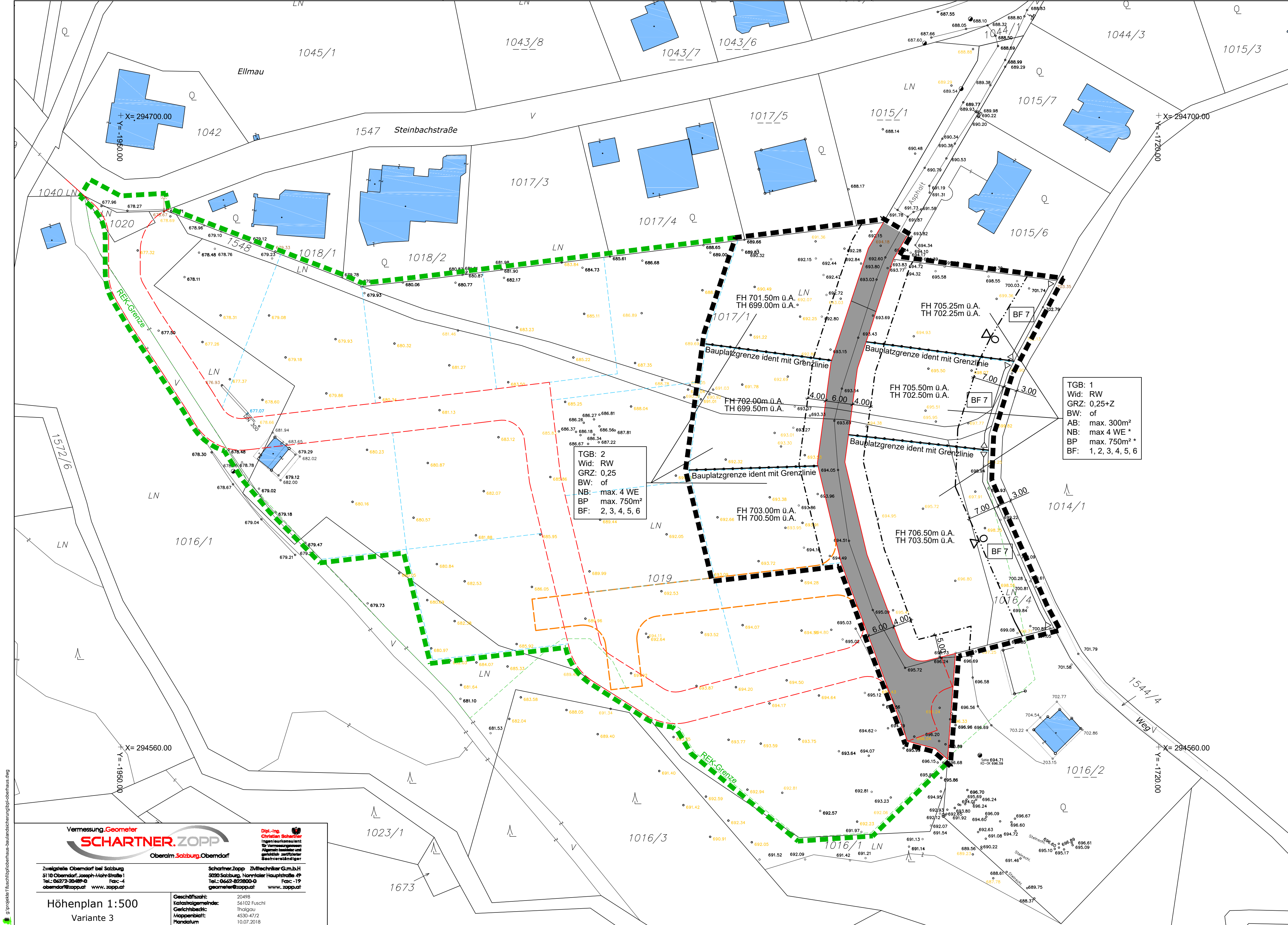




Verordnungstext

Mindestfestlegungen gemäß §51 Abs. 2, ROG

Straßenfluchtlinien:
Die Straßenfluchtlinie ist gemäß Plandarstellung fixiert.

Verlauf der Gemeindestraßen:
Die bestehenden Gemeindestraßen sind gemäß Plandarstellung als Verlauf der Gemeindestraßen gekennzeichnet.

Baufuchtlinien:
Die Baufluchtlinien sind gemäß Plandarstellung festgelegt.

Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen:
Die bauliche Ausnutzbarkeit wird mittels einer maximalen Grundflächenzahl von 0,25 festgelegt.

Dichtezuschlag:
Für das Teilgebiet 1 gilt bei Errichtung von geförderten Miet-Wohnbauten im Sinne des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes durch einen gemeinnützigen Bauträger 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.

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

Sonstige Festlegungen gemäß §53 Abs. 2, ROG

Baugrenzlinie mit Höhenstaffelung:
Der Verlauf der Baugrenzlinie ist gemäß Plandarstellung festgelegt. Die Festlegung gilt für alle Obergeschosse.

Bauweise:
Es wird die offen-freistehende Bauweise festgelegt.

Nutzungsbeschränkung:
Es wird die Anzahl der Wohneinheiten je Bauplatz mit max. 4 Wohnungen beschränkt.
Gilt nicht für das Teilgebiet 1 bei Errichtung von geförderten Miet-Wohnbauten im Sinne des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes durch einen gemeinnützigen Bauträger

Maximale Baukörpergröße:
Für das Teilgebiet 1 wird die maximal bebaubare Grundfläche je selbstständigem Hauptbaukörper gemäß Plandarstellung festgelegt.
Eine Verbindung zweier Baukörper für die gemeinsame Erschließung ist zulässig, wenn diese klar untergeordnet ist und die vertikale Erschließung in einem der beiden Hauptbaukörper angeordnet wird.

Maximale Bauplatzgröße:
Für das Teilgebiet 1 wird die maximale Bauplatzgröße gemäß Plandarstellung festgelegt.
Gilt nicht für das Teilgebiet 1 bei Errichtung von geförderten Miet-Wohnbauten im Sinne des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes durch einen gemeinnützigen Bauträger

Äußere architektonische Gestaltung (Besondere Festlegung Nr. 1 - BF1):
Bei der Fassadengestaltung sind z. B. Holzelemente oder andere naturnahe Materialien heranzuziehen, größere Fassadenfronten sind zu gliedern.
Die farbliche Gestaltung der Fassaden hat in möglichst gedeckten, naturnahen Tönen zu erfolgen.

Stellplatzschlüssel (Besondere Festlegung Nr. 2 - BF2):
Für das gesamte Planungsgebiet wird der Stellplatzschlüssel mit zwei Abstellplätzen je Wohneinheit festgelegt. Die Stellplätze sind auf dem zum jeweiligen Bauvorhaben zugehörigen Bauplatz zu errichten.

Maßnahmen zum Bodenschutz (Besondere Festlegung Nr. 3 - BF3):
• Der Oberboden ist sachgemäß abzutragen und weitgehend wiederzuverwenden oder zur Verbesserung/Aufwertung einer geringwertigen Fläche, vorzugsweise in der Gemeinde Fuschl am See zu verwenden. Dabei sind die Richtlinien für die sachgerechte Bodenrekultivierung entsprechend einzuhalten.
• Anpassung des Projektes an das Relief zur Minimierung von Erdmassenbewegungen.
• Reduzierte Ausweisung von Straßen und Stellplätzen.
• Reduzierung der Flächeninanspruchnahme (z. B. durch flächensparendes Bauen, optimierte Erschließung, Verkürzung von Erschließungsstrassen und dgl.).
• 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 Schottersteinen, mit Rasengittersteinen o.ä..
• Bezüglich der anfallenden Niederschlagswässer sind Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung bzw. -versickerung umzusetzen.
• Eine Regenwassernutzung soll geprüft werden.

Bestimmungen zu Einfriedungen (Besondere Festlegung Nr. 4 - BF4):
Straßen- und wegsseitige Einfriedungen sind von der Straßengrundgrenze generell um 1m zurückzusetzen.

Bei Straßenkreuzungen ist im Innenkurvenbereich eine Einfriedung um 2m gegenüber der Straßengrundgrenze (bei Ausrundung oder Abschärfung vom Schnittpunkt der Verlängerung der Geraden) zurück zu versetzen.
Es darf erst wieder, gemessen vom Schnittpunkt der Straßengrundgrenze in der Innenkurve, in einer Entfernung von je 15m vom Schnittpunkt mit der Einfriedung an die Straßengrundgrenze herangerückt werden (siehe dazu Skizze im Erläuterungsbericht).

Festlegungen zur Bepflanzung (Besondere Festlegung Nr. 5 - BF5):
Für Gartengestaltung und Einfriedungen sind heimische Gehölze zu verwenden.

Bestimmungen zu Zu- und Abfahrten zu Bauplätzen (Besondere Festlegung Nr. 6 - BF6):
Je Bauplatz ist nur eine Zu- und Abfahrt mit einer max. Breite von 6m zulässig.

Situierung von Nebenanlagen (Besondere Festlegung Nr. 7 - BF7):
Im mit dieser Festlegung gekennzeichneten Abschnitt können zu Wohnbauten gehörige und dem Bedarf der Bewohner dienende eingeschobene Nebenanlagen innerhalb des seitlichen Mindestabstandes zum Gp. 1544/4 errichtet werden, auch wenn die Seitenlänge der Nebenanlage an dem Nachbargrundstück zugewandten Seite 7m überschreitet, sofern die Bestimmungen des §25 Abs. 7b - 21, 22 und 24 Sbg BGG eingehalten werden.

LEGENDE:

Rechtswirksame Festlegungen

- Straßenfluchtlinie
- Verlauf von Gemeindestraßen
- Baufuchtlinie
- Gestaffelte Baugrenzlinien
- gültig für alle Obergeschosse

Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen

TGB	TGB Teilgebiet (fortlaufend nummeriert)
Wid.	Widmungskategorie
GRZ	RW - Reines Wohngebiet
GRZ	Bauliche Ausnutzbarkeit (GRZ = Grundflächenzahl)
FB	Firsthöhe
TH	Oberste Traufhöhe
BW	Bauweise
NB	of - offen freistehend
NB	Nutzungsbeschränkung
AB	WE max. - Anzahl der Wohneinheiten als Höchstzahl
BP max.	Maximal bebaubare Grundfläche je Hauptbaukörper
BF	Höchstfläche der Bauplätze
BF	Besondere Festlegung (in Textform) mit lfd. Nummer

- Grenzlinie (zwischen unterschiedlichen einzelnen Bebauungsgrundlagen)
- Geltungsbereich Besondere Festlegung
- Grenze des Planungsgebietes (verordnet)
- Grenze des Planungsgebietes (nicht verordnet)

Nicht rechtswirksame Festlegungen

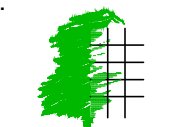
- geplante Grundstücksteilung
- Konzept Ringerschließung
- Konzept Stichstraße
- REK-Grenze

GEMEINDE FUSCHL AM SEE
BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

Areal Oberhaus



Kundmachung der öffentlichen Auflage des Entwurfes des Bebauungsplanes von bis	
Beschluß der Gemeindevertretung vom	
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung von bis	
Beginn der Rechtswirksamkeit am	DER BÜRGERMEISTER

Planverfasser:	 Poppinger Ziviltechniker KG Ingenieurkonsortium für Raumplanung Städtisch beauftragter und beauftragter Ziviltechniker Gartenstraße 12, A-6300 Trautson Tel. 06235/5132	
Geschäftszahl: 45/1903a	Datum: 27.01.2020	Rundstempel-Planverfasser

Vermessung Geometer

SCHARTNER.ZOPP

Oberalm Salzburg Oberndorf

Zweigstelle Oberndorf bei Salzburg
5110 Oberndorf, Joseph-Vale-Strasse 1
Tel.: 0623/730489-0 Fax: -4
oberndorf@zopp.at www.zopp.at

Schartner-Zopp Ziviltechniker GmbH
5200 Salzburg, Normale Hauptstraße 49
Tel.: 0662-823800-0 Fax: -19
geometer@zopp.at www.zopp.at

20498
Katastralgemeinde:
Gemeinde:
Lageplan:
Plandatum:

56102 Fuschl
Thalgau
4303-07/2
10.07.2018

Höhenplan 1:500
Variante 3

