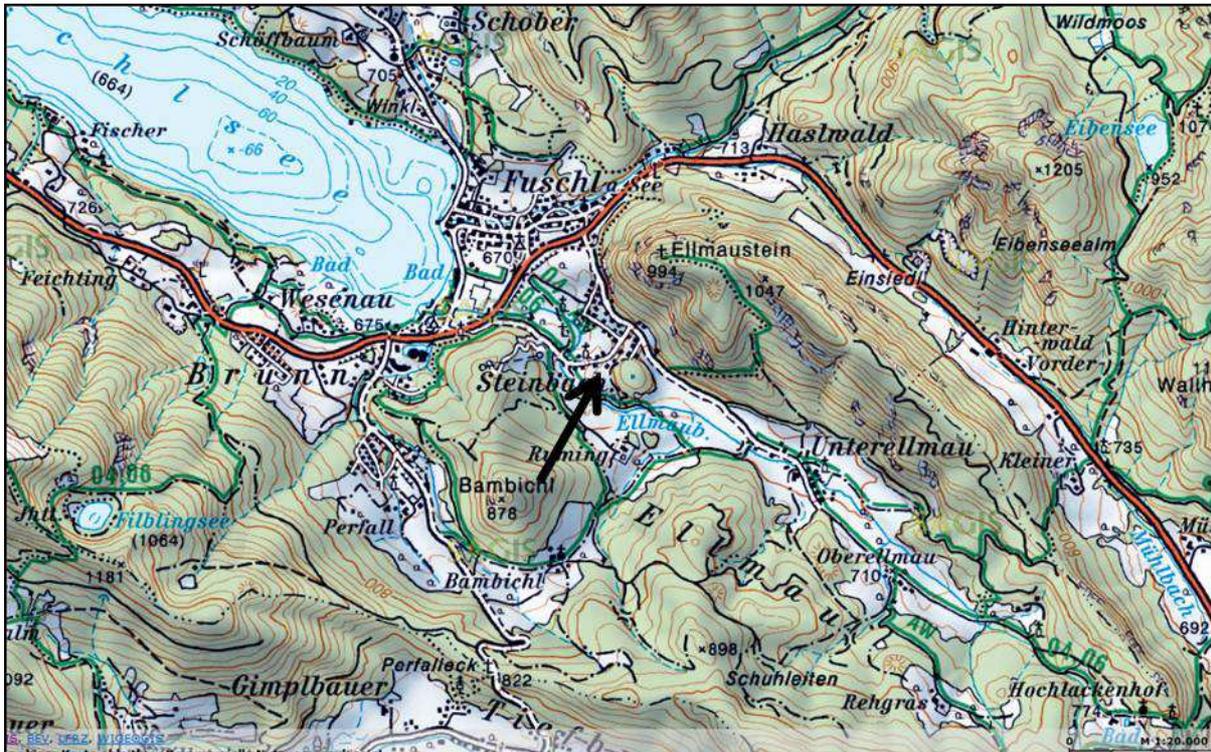


GEMEINDE FUSCHL

Bebauungsplan der Grundstufe

Oberhaus



VERORDNUNGSTEXT und ERLÄUTERUNGSBERICHT

Auftraggeber: Gemeinde Fuschl

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

Datum: 27.01.2020

Geschäftszahl: 45/1903a

Unterschrift:

1. Begründung der Aufstellung

Im Bereich Steinbach Süd/Oberhaus soll eine Fläche von Grünland in Bauland umgewidmet werden. Ein Teil der Umwidmungsfläche steht der Gemeinde für Baulandsicherungszwecke zur Verfügung, der restliche Teil wird vom Grundeigentümer selbst verwertet.

Es gibt hier auch schon Gespräche mit einem möglichen Bauträger, der hier Wohnungen zu errichten gedenkt.

Da der Gemeinde die Deckung des Wohnungsbedarfes der ortsansässigen Bevölkerung ein großes Anliegen ist, soll der Flächenwidmungsplan für oben genannte Zwecke abgeändert werden.

Da im gegenständlichen Bereich das Entwicklungspotential laut REK das Ausmaß von 5.000m² überschreitet, ist eine Planfreistellung nicht möglich und ein Bebauungsplan der Grundstufe aufzustellen.

Nördlich des gegenständlichen Bereiches besteht der rechtskräftige Bebauungsplan der Grundstufe Kreuzbichl-Steinbach in zweiter Abänderung (Planverfasser DI Popinger, GZ: 45/1102f, vom 17.1.2017).

Der südlichste Bereich des Planungsgebietes dieses Bebauungsplanes ist jedoch im Räumlichen Zusammenhang dem Planungsgebiet und den Entwicklungsflächen des gegenständlichen Bebauungsplanes zuzuordnen.

Aus diesem Grund wird nun diese noch unbebaute Fläche aus dem bestehenden Bebauungsplan Kreuzbichl-Steinbach (südlicher Bereich von Teilgebiet 9) herausgelöst und im Planungsgebiet des neuen Bebauungsplanes berücksichtigt.

Der angrenzende Bebauungsplan wird entsprechend abgeändert.

2. Bestandsaufnahme gemäß §51 Abs. 1 des SROG

2.1 Natürliche oder rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Das Planungsgebiet wird gemäß dem derzeit laufenden Umwidmungsverfahren als Reines Wohngebiet ausgewiesen.

Bezüglich Kennzeichnungen oder Kenntlichmachung ist auf eine Beschränkung hinsichtlich des Naturschutzes hinzuweisen, der Standort wird von einem Wildtierkorridor gequert.

Weiters liegt das Planungsgebiet innerhalb des Wasserschongebietes Fuschlsee.

Hinsichtlich der relativ großen Erweiterungsflächen, die im Bebauungsplan als nicht verordneter Bereich des Planungsgebietes ausgewiesen sind, ist darauf hinzuweisen, dass sich im angrenzenden Bereich (südlich und westlich des Planungsgebietes) Biotopkartierungen finden und der Bereich laut den Aussagen der Studie „Lebensraumvernetzung Salzburg“ (LEITNER H., LEISSING D. & J. SIGNER 2014: Lebensraumvernetzung Salzburg. Im Auftrag von Land Salzburg und der Salzburger Jägerschaft. Klagenfurt, 2014) von einem regional bedeutsamen Lebensraumkorridor gequert wird.

Die Auswirkungen der Bebauung auf das Sachgebiet Boden zeigen, dass hier hochwertige Böden betroffen sind, insbesondere in Hinblick auf die Produktions- und Reglerfunktion, aber auch die Lebensraum- und Pufferfunktion haben größtenteils einen hohen Funktionserfüllungsgrad.

Diesbezüglich sind Maßnahmen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

2.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Steinbachstraße, bei der es sich um eine Straße im Eigentum der Gemeinde handelt. Von dieser abzweigend besteht eine Straße im Eigentum des Umwidmungswerbers, die zwischen den beiden Umwidmungsflächen durchführt und beim südlich an die östliche Umwidmungsfläche angrenzenden Wohnobjekt ansteht.

Laut Auskunft der Gemeinde ist diese Zufahrtsstraße derzeit geschottert, soll aber im Zuge der geplanten Siedlungserweiterung asphaltiert und verbreitert werden.

Die öffentliche Verkehrserschließung ist durch eine Bushaltestelle im Ortszentrum gegeben, die Entfernung dorthin beträgt etwa 1km.

2.3 Sonstige Infrastruktur

Sämtliche Versorgungsleitungen sollen an die in der Steinbachstraße auf Höhe von Grundstücksnummer 1547 vorhandenen Leitungen angeschlossen werden.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt im gegenständlichen Bereich über die Ortswasserleitung.

Energieversorgung:

Die Energieversorgung erfolgt durch das Leitungsnetz der Salzburg AG. Das Planungsgebiet ist auch vom Nahwärmenetz erfasst.

Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt im gegenständlichen Bereich über den Ortskanal. Der Kanal verläuft in der unweit nördlich des Planungsgebietes vorbeiführenden Steinbachstraße bzw. auch etwas weiter südlich, wo er beim südlich an das Planungsgebiet angrenzenden Wohnobjekt ansteht, weshalb ein Anschluss daran ohne größere Aufwendungen möglich ist.

Oberflächenwasserbeseitigung:

Die Oberflächenwässer sind auf Eigengrund zur Versickerung zu bringen.

Sonstige Infrastruktur:

Das Ortszentrum, wo sich alle wichtigen öffentlichen Einrichtungen befinden, liegt in ca. 1km Entfernung.

2.4 Ausmaß, Struktur und besondere Erhaltenswürdigkeit der Bausubstanz

Das Planungsgebiet ist unbebaut und derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Es grenzt im Norden und im Süden an bestehende Wohnbebauung an.

Die diesen Bereich aufschließende Straße verläuft mittig von Nord nach Süd durch den gegenständlichen Bereich und steht beim südlich an das Planungsgebiet angrenzenden Wohngebäude an. Östlich des Areals verläuft ein Weg und im Anschluss daran steigt das bewaldete Gelände an.

Auch im Bereich des Planungsgebietes steigt das Gelände Richtung Osten an.

Das Ortsbild ist im gegenständlichen Bereich von der Wohnbebauung entlang der Steinbachstraße und von den angrenzenden sich größtenteils in Hanglage befindenden Waldgebieten geprägt. In der angrenzenden Wohnbebauung ist eine Prägung durch Wohnbauten im üblichen Erscheinungsbild mit unterschiedlichen Größenordnungen gegeben.

Einen Überblick über die nähere Umgebung geben die nachstehenden Fotos:



Blick auf das Planungsgebiet aus südlicher Richtung



Blick auf das Planungsgebiet aus südöstlicher Richtung, links im Bild der Umkehrplatz



Blick auf das Planungsgebiet aus südöstlicher Richtung



Blick auf das Planungsgebiet aus nordwestlicher Richtung, links im Bild die Steinbachstraße



Blick auf das Planungsgebiet aus westlicher Richtung, im Vordergrund die Entwicklungsflächen



Blick auf die dem Planungsgebiet vorgelagerte Wohnbebauung im nördlichen Anschluss entlang der Steinbachstraße

2.5 Für unbebaute Flächen die allenfalls bestehenden rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für unbebaute Grundstücke im Planungsgebiet existieren keinerlei derartige Rechte.

2.6 Aussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK)

Gemäß dem derzeit gültigen REK ist das Planungsgebiet dem Entwicklungsbereiches Nr. 3 „Südrand Steinbach“ zugeordnet, im Schriftteil heißt es hierzu wie folgt:

Entwicklungsbereich Südrand Steinbach (Nr. 3):

Nutzung: Wohnen

Erschließung:

Vor Inanspruchnahme ist ein Gesamterschließungskonzept zu erstellen.

Bauliche Entwicklung:

Dichtekategorie II gemäß Baudichtekonzept.

Gemäß Plandarstellung mit Variationsmöglichkeiten entsprechend Erschließungskonzeption.

Widmungsvoraussetzung: Baulandsicherung

Rahmenbedingungen:

In Bezug auf den Biotopschutz ist bei der Festlegung der südwestlichen Begrenzung der Entwicklung Rücksicht zu nehmen.

Bodenschutzmaßnahmen sind nur in Teilbereichen zu berücksichtigen, hier ist insbesondere die Produktionsfunktion betroffen.

Zur Dichtekategorie II heißt es im REK beim Kapitel 3.5 wie folgt:

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.

Darüber hinaus sind für die gegenständliche Umwidmung noch folgende allgemeine Festlegungen des REKs von Interesse:

Die Wohnfunktion soll so entwickelt werden, dass ein den infrastrukturellen Gegebenheiten der Gemeinde adäquates Bevölkerungswachstum erreicht wird, der Fokus soll aber hauptsächlich auf der Deckung des Bauland- und Wohnungsbedarfs der ortsansässigen Wohnbevölkerung gelegt werden.

Die Gemeinde Fuschl [...] soll dementsprechend in Zukunft ihr Bevölkerungswachstum vorrangig aus der eigenen Entwicklung und nicht aus Zuzügen erlangen.

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 Gemeindestraßen sind gemäß Plandarstellung als Verlauf der Gemeindestraßen gekennzeichnet.

Baufluchtlinien:

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 Erschließungstrassen 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 Schotterrasen, 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 wegseitige Einfriedungen sind von der Straßengrundgrenze generell um 1m zurückzusetzen.

Bei Straßenkreuzungen ist im Innenkurvenbereich eine Einfriedung um 2m gegenüber der Straßengrundgrenze (bei Ausrundung oder Abschrägung 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 zur Gp. 1544/4 errichtet werden, auch wenn die Seitenlänge der Nebenanlage an der dem Nachbargrundstück zugewandten Seite 7m überschreitet, sofern die Bestimmungen des §25 Abs. 7a - Z1, Z2 und Z4 Sbg BGG eingehalten werden.

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:

Die Straßenfluchtlinien sind gemäß Gesamtaufschließungskonzept in einer Breite von 6m vorgegeben.

Verlauf der Gemeindestraßen:

Es wird die innere Aufschließung des Planungsgebietes als Verlauf der Gemeindestraße festgelegt.

Sonstige Aufschließungsstraßen gibt es im Planungsgebiet nicht.

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 Baugrenzen 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 sind in einem Abstand von 4m parallel zu den Straßenfluchtlinien festgelegt.

Damit kann der durch das Raumordnungsgesetz vorgegebene Sollabstand zur Straßenachse jedenfalls eingehalten werden.

Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen §56

Gesetzliche Vorgaben ROG:

(1) Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen kann durch die Festlegung einer Grundflächenzahl, einer Baumassenzahl oder einer Geschosßflächenzahl 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 1,50m über das angrenzende natürliche oder bei Geländeabtragung über das neu geschaffene Niveau hinausragen;*
- 4. Vordächer bis zu 2m;*
- 5. Dachvorsprünge bis zu 2m;*
- 6. freie Balkone bis zu 3,00m.*

Wenn Bauteile gemäß Z. 4 und 5 größer sind als 2m und Bauteile gemäß Z. 6 mehr als 3,00m, 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 Geschosßflächenzahl ist das Verhältnis der Gesamtgeschosßfläche zur Fläche des Bauplatzes.

- 1. Zur Geschosßfläche zählen die Flächen der einzelnen oberirdischen Geschosße. Für die Flächenberechnung findet Abs. 2 Anwendung. Dachterrassen sind jedoch nicht zu berechnen.*
- 2. Nicht zur Geschosßfläche 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 1,60m 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 1m 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 zu Wohnbauten gehörige und dem Bedarf der Bewohner dienende eingeschossige Nebenanlagen nicht einzurechnen, soweit deren überbaute Grundfläche im Bauplatz insgesamt beträgt:

- 1. für Garagen oder überdachte Kraftfahrzeug-Abstellplätze höchstens 15m² je verpflichtend zu schaffenden Stellplatz;*
- 2. für Nebenanlagen zum Abstellen von Fahrrädern höchstens 2m² je Wohnung;*
- 3. für sonstige Nebenanlagen höchstens 20m².*

Die Nichteinrechnung dieser Nebenanlagen findet nur statt, soweit deren überbaute Grundfläche 10 % der Fläche des Bauplatzes nicht überschreitet. Wenn diese 10 %-Grenze überschritten wird, ist nur das darüber hinausgehende Maß in die bauliche Ausnutzbarkeit einzuberechnen.

Erläuterungen:

Es wird die bauliche Ausnutzbarkeit mittels Grundflächenzahl für das gesamte Planungsgebiet mit 0,25 festgelegt.

Damit orientiert man sich auch an den strukturellen Gegebenheiten im Bereich der bestehenden Bebauung nördlich des Planungsgebietes.

Für den östlichen Bereich des Planungsgebietes wird außerdem ein Dichtezuschlag festgelegt, im Teilgebiet 1 kann bei Errichtung von geförderten Miet-Wohnbauten im Sinne des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes durch einen gemeinnützigen Bau-

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

Mit diesem Zuschlag ist dann auch der Richtwert gemäß den Aussagen des REKs erreicht.

Aufgrund der Randlage sollte dies jedoch als Obergrenze, die nur unter bestimmten Voraussetzungen ausgeschöpft werden kann, interpretiert werden.

Bauhöhen §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 eingeschossige 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 in der Dachform entsprechenden Giebelbereich.

(4) Unter die Höhenbegrenzung fallen nicht:

- 1. Im Gesamtbild des Baus untergeordnete Bauteile (Rauchfänge, einzelne Dachausbauten und dgl.);*
- 2. Sonderbauten (Kirchtürme, Funk- und Fernsehtürme, Industrieschornsteine und dgl.); 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:

Aufgrund der topographischen Verhältnisse im Planungsgebiet ergeben sich für die Höhenfestlegung unterschiedliche Situationen.

Aus diesem Grund werden die Höhen mittels maximal zulässiger First- und Traufhöhe als Absoluthöhen in Abschnitten festgelegt. Dabei orientiert man sich auch an den First- und Traufhöhen des nördlich angrenzenden Gebäudebestands.

Ausgehend vom Straßenraum soll sich so im Bereich von Teilgebiet 1 (talseitig) eine Höhenentwicklung von drei Vollgeschossen und im Bereich von Teilgebiet 2 (bergseitig) eine Höhenentwicklung von zwei Vollgeschossen ergeben.

Erfordernis einer Aufbaustufe:

Aufgrund der vorliegenden Gegebenheiten erscheint vordergründig ein derartiges Erfordernis nicht gegeben zu sein.

Sonstige Festlegungen gemäß §53 Abs2, ROG

Baugrenzlinie mit Höhenstaffelung:

Die Festlegung der für alle Obergeschosse geltenden Baugrenzlinie entlang der östlichen Planungsgebietsgrenze erfolgt im Hinblick auf die einzuhaltenden Abstände zum angrenzenden Wald.

Die Baugrenzlinie wurde deshalb gestaffelt festgelegt, um ein näheres Heranbauen an die Bauplatzgrenzen für eingeschossige Bauteile und Nebenanlagen weiterhin zu ermöglichen.

Bauweise:

Nach Art der Anordnung der Bauten zu den nicht zu den Verkehrsflächen 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 für die innere Lage und Gliederung der Bauten und Nebenanlagen wesentlichen Festlegungen zu treffen.*

Erläuterungen:

Die Festlegung der offen - freistehenden Bauweise entspricht der umgebenden Bebauungsstruktur.

Nutzungsbeschränkung:

Zur Wahrung einer homogenen Bebauungsstruktur am Siedlungsstandort wird für Teilbereiche des Planungsgebietes eine Nutzungsbeschränkung in Form der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Bauplatz festgelegt.

Dies gilt nicht für Teilgebiet 1 unter der Voraussetzung der Errichtung von geförderten Miet-Wohnbauten im Sinne des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes durch einen gemeinnützigen Bauträger.

Dies soll als Anreiz für die Errichtung von leistbarem Wohnraum verstanden werden.

Maximale Baukörpergröße:

In Anbetracht der unter bestimmten Voraussetzungen möglichen größeren Bauplatzgrößen in Teilgebiet 1 soll es zu keiner Massierung der Bebauung kommen.

Aus diesem Grund wird eine maximale Grundfläche je Baukörper festgelegt.

Maximale Bauplatzgröße:

Im Planungsgebiet wird die maximale Bauplatzgröße vorgegeben, dies gilt nicht für das Teilgebiet 1 bei Errichtung von geförderten Miet-Wohnbauten im Sinne des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes durch einen gemeinnützigen Bauträger.

Damit soll ein sparsamer Umgang mit dem Bauland gewährleistet bzw. auch ein Anreiz geschaffen werden, leistbaren Wohnraum im Sinne des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes zu errichten.

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

Aufgrund der exponierten Lage am Rücken eines auch vom Zentrum der Gemeinde und vom See aus sichtbaren Hügels werden Vorgaben zur Fassadengestaltung gemacht.

Es soll so eine klare Einbindung in das umgebende Landschaftsbild erfolgen.

Stellplatzschlüssel (Besondere Festlegung Nr. 2 – BF2):

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

Maßnahmen zum Bodenschutz (Besondere Festlegung Nr. 3 – BF3):

Das Umwidmungsverfahren hat gezeigt, dass hier hochwertige Böden betroffen sind, insbesondere im Hinblick auf die Produktions- und Reglerfunktion.

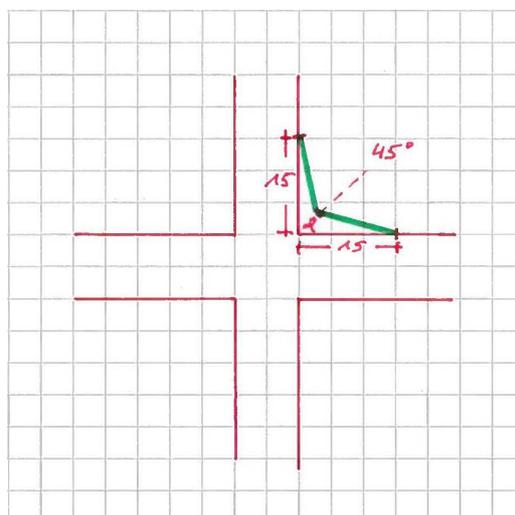
Es werden deshalb die erforderlichen Schutzmaßnahmen im Verordnungstext des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Bestimmungen zu Einfriedungen (Besondere Festlegung Nr. 4 – BF4):

Zum Zwecke der Verbesserung der Übersichtlichkeit des Straßenraumes und zur Erhöhung der Verkehrssicherheit ist es ein Anliegen, gerade in Kreuzungsbereichen die Sichtverhältnisse nicht durch Einfriedungen und Bepflanzungen einzuschränken.

Weiters ist im Sinne der Erleichterung der Schneeräumung und -ablagerung im Winter auch ein Abrücken mit Einfriedungen von der Straßengrenze geboten.

Siehe dazu die nachstehende Skizze:



Festlegungen zur Bepflanzung (Besondere Festlegung Nr. 5 – BF5):

Es ist der Gemeinde ein Anliegen, dass bei der Gartengestaltung vorwiegend heimische Gehölze verwendet werden, deshalb werden im Verordnungstext dahingehend Einschränkungen vorgegeben.

Bestimmungen zu Zu- und Abfahrten zu Bauplätzen (Besondere Festlegung Nr. 6 - BF6):

Um bei Bauplätzen eine Parkierung entlang der Erschließungsstraße mit direktem Zu- und Abfahren auf die öffentliche Verkehrsfläche hintanzuhalten, ist je Bauplatz nur eine Zu- und Abfahrt mit einer max. Breite von 6m zulässig, über die alle Stellplätze erschlossen werden müssen.

Situierung von Nebenanlagen (Besondere Festlegung Nr. 7 - BF7):

Im Bereich des Teilgebiets 1 wird ein Abschnitt entlang der Gp. 1544/4 gekennzeichnet, in dem zu Wohnbauten gehörige und dem Bedarf der Bewohner dienende eingeschossige Nebenanlagen innerhalb des seitlichen Mindestabstandes errichtet werden dürfen, auch wenn die Seitenlänge der Nebenanlage an der diesem Nachbargrundstück zugewandten Seite 7m überschreitet.

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten gäbe es in diesem Bereich die Möglichkeit, Nebenanlagen wie z.B. Carports nahe an der östlichen Grundgrenze zu errichten und zum größeren Teil im gewachsenen Gelände einzugraben.

Dies wird als sinnvolle Maßnahme beurteilt, es sollen deshalb mit dieser Festlegung die entsprechenden Rahmenbedingungen geschaffen werden.