

GEMEINDE FUSCHL

Bebauungsplan der Grundstufe

Dorfstraße – Zentrum Süd



VERORDNUNGSTEXT und ERLÄUTERUNGSBERICHT

Auftraggeber: Gemeinde Fuschl am See

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

Datum: 22.03.2022

Geschäftszahl: 45/2202

Signatur

1. Begründung der Aufstellung

Im Bereich der südlichen Ortszufahrt der Dorfstraße im unmittelbaren Nahbereich zum Seeufer bestehen etwas nordöstlich des Fuschlseebades zwei Objekte, die bisher touristisch genutzt waren.

Weiters finden sich im nördlichen Anschluss mehrere unbebaute Grundstücke.

In Hinblick auf die bestehenden Bauplatzgrößen mit entsprechendem Nachverdichtungspotenzial und den im Anschluss befindlichen Baulandreserven in einem Bereich, der in Bezug auf die Nähe zum Seeufer als sensibel anzusprechen ist sowie der im REK vorgesehenen Entwicklungsflächen im unmittelbaren Anschluss nördlich und östlich an den gegenständlichen Bereich soll zur Sicherstellung einer geordneten baulichen Entwicklung und um langfristig eine zweckmäßige Gesamterschließung der vorhandenen Entwicklungsflächen gewährleisten zu können, ein Bebauungsplan der Grundstufe aufgestellt werden.

2. Bestandsaufnahme gemäß §51 Abs. 1 des SROG

2.1 Natürliche oder rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Gemäß rechtsgültigem Flächenwidmungsplan ist das Planungsgebiet als Bauland der Kategorie Erweitertes Wohngebiet ausgewiesen.

Die angrenzenden Erschließungsstraßen sind als Verkehrsflächen gewidmet.

Das gesamte Planungsgebiet liegt innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone des Eibenseebaches bzw. des Ellmaubaches.

Aufgrund der Seenähe ist weiters von einem höheren Grundwasserspiegel auszugehen, dies wird bei der Bebauung entsprechend zu berücksichtigen sein.

Sonstige Nutzungsbeschränkungen, die sich im Flächenwidmungsplan in Form von Kennzeichnungen oder Kenntlichmachungen ausdrücken, sind im gegenständlichen Bereich nicht festzustellen.

Weiters ist zu erwähnen, dass sich das Planungsgebiet innerhalb des Wasserschongebietes Fuschlsee befindet.

2.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die westlich angrenzende Gemeindestraße Dorfstraße bzw. im südlichen Anschluss über die Gemeindestraße Kirchenstraße, für die ab östlicher Planungsgebietsgrenze ein Fahrverbot besteht und derzeit in weiterer Folge nur für den Fuß- und Radverkehr genutzt werden kann.

Entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze zweigt weiters der sogenannte Gangsteig von der Dorfstraße ab, dieser führt als Fußwegverbindung Richtung Norden in das unmittelbare Ortszentrum und soll in Hinblick auf die noch vorhandenen Entwicklungsflächen im nördlichen Anschluss an das Planungsgebiet langfristig etappenweise zu einer vollwertigen Erschließung inklusive Ringschluss ausgebaut werden.

Auf die langfristigen Erschließungsüberlegungen der Gemeinde in Hinblick auf die Gesamtentwicklung im südlichen Bereich des Ortszentrums wird in weiterer Folge noch genauer eingegangen.

Die öffentliche Verkehrserschließung ist durch die in einer Entfernung von ca. 380m nordöstlich im Nahbereich zur Bundesstraße gelegene Bushaltestelle Fuschl-Ortsmitte gegeben.

2.3 Sonstige Infrastruktur

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt im gegenständlichen Bereich über die Ortswasserleitung.

Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt im gegenständlichen Bereich über den Ortskanal.

Oberflächenwasserbeseitigung:

Die Oberflächenwässer sind auf Eigengrund zur Versickerung zu bringen.

Energieversorgung:

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

Sonstige Infrastruktur:

Aufgrund der Lage am Rand des Zentrums der Gemeinde sind eine Vielzahl von Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen fußläufig erreichbar.

2.4 Ausmaß, Struktur und besondere Erhaltenswürdigkeit der Bausubstanz



Der südliche Bereich des Planungsgebietes ist bebaut, es handelt sich dabei um zwei Objekte aus den 1970er Jahren mit einer Höhenentwicklung von zwei bzw. drei Geschossen und jeweils ausgebautem Dachgeschoß.

Bei den Gebäuden handelt es sich um bisher touristisch genutzte Objekte (Hotel bzw. Pension).

Unweit nördlich schließen mehrere Objekte ähnlicher Größenordnung und teils vergleichbarer Nutzung an, teilweise ist hier auch eine kleinteiligere Wohnbebauung vorhanden.

Im südwestlichen Anschluss an das Planungsgebiet findet sich im unmittelbaren Seeuferbereich das Seebad der Gemeinde mit einer relativ großflächigen Bebauung und einer entlang der Dorfstraße geschlossenen, aber in sich gegliederten langgezogenen Fassadenfront unterschiedlicher Höhenentwicklung.

Im südlichen Anschluss an das Planungsgebiet befindet sich der große Parkplatz des Seebades sowie ein Sportplatz und dazugehörige Vereinsgebäude.

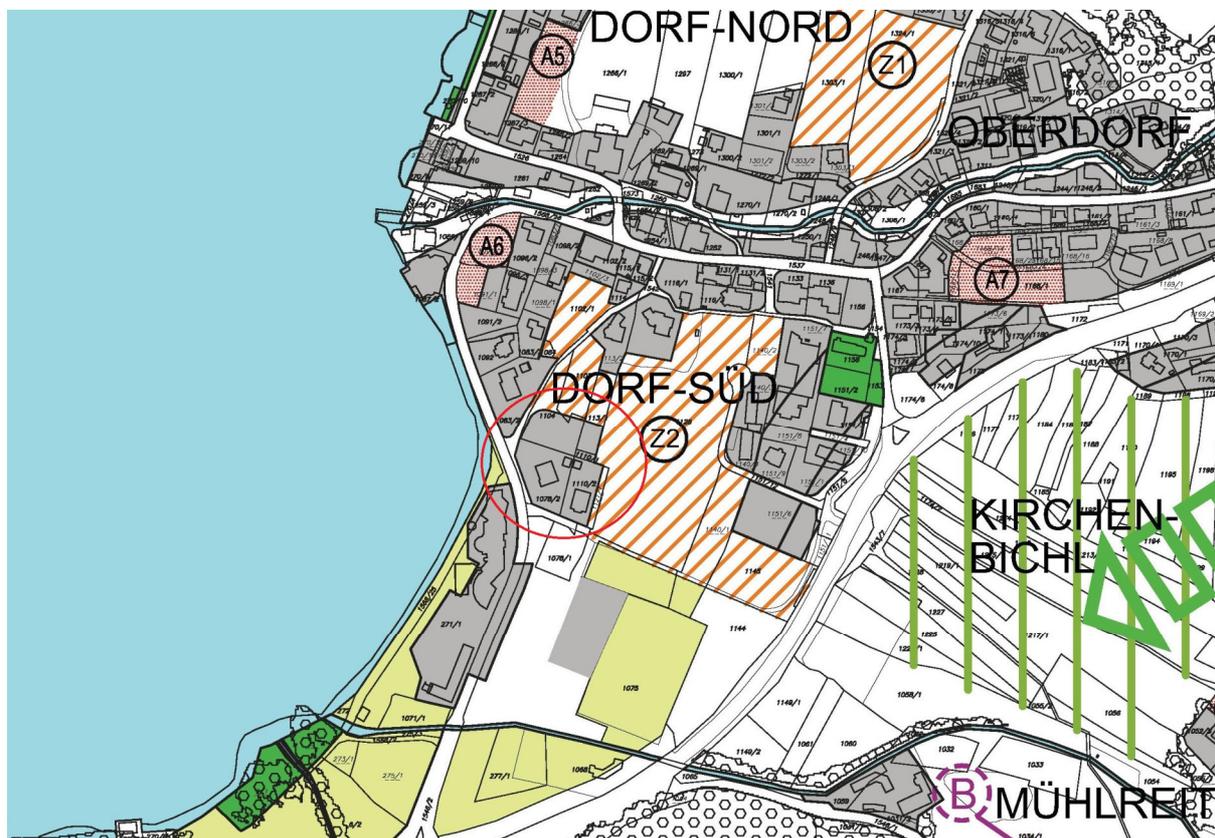
Beim nördlichen Bereich des Planungsgebietes handelt es sich um Baulandreserven, im nördlichen und östlichen Anschluss bestehen größere zusammenhängende Wiesenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden, jenseits dieser Freiflächen finden sich der Kindergarten und die Schule der Gemeinde.

Eine besondere Erhaltenswürdigkeit im Sinne des Denkmalschutzes besteht innerhalb des Planungsgebietes nicht, in Hinblick auf die Lage im Nahbereich zum Seeufer des Fuschlseees bzw. der südlichen Ortseinfahrt ist allerdings von einer gewissen Sensibilität in Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild auszugehen.

Die topographischen Gegebenheiten im Planungsgebiet sind als nahezu eben zu bezeichnen.

2.5 Für unbebaute Flächen die allenfalls bestehenden rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen
Derartige Rechte bestehen im Planungsgebiet nicht.

2.6 Aussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK)



Gemäß dem derzeit gültigen REK ist das Planungsgebiet dem Entwicklungsbereich Dorf-Süd zuzuordnen, dazu finden sich im Schriftteil folgende Ausführungen:

Entwicklungsfläche Z2 (Dorf Süd):

Nutzung:

Vorrangig Wohnen, im unmittelbaren Zentrumsanschluss auch sonstige zentrumsafine Nutzungen.

Erschließung:

Auch hier gilt, dass bei Einzelwidmungen stets auf die gesamthafte Erschließbarkeit Rücksicht genommen wird, vor allem ist auf die Sicherung einer Querverbindung von Osten bis Westen zum Gemeindestraßennetz zu achten.

Bauliche Entwicklung:

*Dichtekategorie II bis III gemäß Baudichtekonzept.
Bauliche Entwicklung gemäß Plandarstellung.*

Widmungsvoraussetzung: keine

Rahmenbedingungen:

Zum südlich angrenzenden Sportplatz ist eine Pufferwidmung festzulegen, die eine reine Wohnnutzung nicht ermöglicht.

Vorsehen von Bodenschutzmaßnahmen, insbesondere in Bezug auf die Produktionsfunktion, teilweise auch die Reglerfunktion.

Im Randbereich zur Wolfgangsee Landesstraße Berücksichtigung von Lärmschutzmaßnahmen oder entsprechende Abstandshaltung mit Wohnbaulandwidmung von dieser Straße.

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.

Darüber hinaus sind für den gegenständlichen Bebauungsplan noch folgende allgemeine Festlegungen des REKs von Interesse:

Zum Thema Verkehrskonzept wird im Kapitel 4.2.2 „Zielsetzungen und Maßnahmen“ Folgendes angeführt:

Als Grundlage für die Steuerung des örtlichen Ziel- und Quellverkehrs wurde 1994 ein Verkehrskonzept bei DI Helmut Koch in Auftrag gegeben. Grundlage dieses Verkehrskonzeptes ist eine Verkehrsberuhigung innerhalb des Ortes und eine Gleichberechtigung der Verkehrsteilnehmer (Kraftfahrzeuge und Fußgänger) auf den einzel-

nen Straßenzügen innerhalb des Ortes. Entsprechende Vorschläge über die künftigen und sinnvollen Straßenquerschnitte sind in diesem Konzept enthalten.

- *Zur Entlastung des innerörtlichen Verkehrs soll eine „ortinterne Umfahrungsstraße“ errichtet werden, die mit dem Verlauf der derzeitigen „Kanalstraße (jetzt Kirchenstrasse)“ ident ist. Dadurch ist eine bessere und verkehrssicherere Erreichung des Kindergartens und der Schule durch Kraftfahrzeuge der Eltern gewährleistet.*
- *Zwischen der „Kanalstraße“ und dem Platz hinter der Raiffeisenkasse bzw. der Gemeinde soll ein Fußweg in Verlängerung des derzeitigen Zufahrtsweges zum Bauvorhaben Grill hergestellt werden. Dies stellt die kürzeste Verbindung vom Großparkplatz im Bereich des Strandbades zum Ortszentrum dar.*
- *Die Erschließung des Entwicklungsgebietes Fuschl-Süd soll nicht vom Ortszentrum aus, sondern von Süden her über die zum Teil bereits errichtete, zum Teil nur planlich festgelegte Aufschließungsstraße erfolgen.*
- *Die Breite der einzelnen Straßen soll unter Berücksichtigung zu erschließenden Bebauungsgebiete festgesetzt werden, wobei zur Verhinderung zu hoher Fahrgeschwindigkeiten ein Ausbau auf ein Mindestmaß erfolgen soll.*

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 der Grundflächen ist mittels Grundflächenzahl und Baumassenzahl gemäß Plandarstellung festgelegt. Beide Werte sind einzuhalten.

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) bzw. 0,5 (BMZ) 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.

Mindest- und Höchstabmessungen von Bauten:

Die maximal bebaubare Fläche je einzeltem Hauptbaukörper ist gemäß Plandarstellung festgelegt.

Nutzung von Bauten (Besondere Festlegung Nr. 1 - BF1):

Je nach Bauplatzgröße darf maximal folgende Anzahl von Wohneinheiten errichtet werden:

Bis 500m ²	2 Wohneinheiten
500m ² bis 750m ²	3 Wohneinheiten
750m ² bis 1000m ²	4 Wohneinheiten
1000m ² bis 1250m ²	5 Wohneinheiten
1250m ² bis 1500m ²	6 Wohneinheiten
1500m ² bis 1750m ²	7 Wohneinheiten
1750m ² bis 2000m ²	8 Wohneinheiten

Bei Errichtung von geförderten Miet-Wohnbauten im Sinne des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes durch einen gemeinnützigen Bauträger oder die Gemeinde kann je angefangene 250m² Bauplatzgröße eine zusätzliche Wohneinheit errichtet werden.

Äußere architektonische Gestaltung (Besondere Festlegung Nr. 2 - BF2):

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. 3 - BF3):

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. 4 - BF4):

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. 5 - BF5):

Straßen- und wegseitige Einfriedungen sind von der Straßengrundgrenze generell um 1m zurück zu setzen.

Für die Bepflanzung sind heimische Gewächse zu verwenden.

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:

In weiten Bereichen des Planungsgebietes werden die Straßenfluchtlinien auf den bestehenden Grundgrenzen ausgeschieden, im Bereich der Gp. 1104/2 erfolgt die Festlegung entlang der Widmungsgrenze bzw. im Bereich der Gp. 1107 und 1113/1 in der Verlängerung der Straßenfluchten in einer durchgehenden Breite von 6m.

Im südlichen Bereich des Planungsgebietes werden die Straßenfluchtlinien so festgelegt, dass hier an jeder Stelle eine Straßenbreite von mindestens 6m gewährleistet werden kann, im Bereich der Gp. 1110/2 ist hier eine geringfügige Abtretung an das öffentliche Gut erforderlich.

Verlauf der Gemeindestraßen:

Es werden die südlich, westlich und nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden Erschließungsstraßen als Verlauf der Gemeindestraßen ausgewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dieser Darstellung um eine Planungsabsicht handelt, die nicht notwendigerweise die aktuellen Gegebenheiten widerspiegeln muss.

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 Ge-

simse 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 5m parallel zu den Straßenfluchtlinien festgelegt.

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

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:

Mit Verweis auf die Vorgaben des Dichtekonzeptes aus dem rechtsgültigen REK wird die Grundflächenzahl mit 0,25 und die Baumassenzahl mit 1,9 festgelegt.

Die Festlegung erfolgt in Anlehnung an die im Baudichtekonzept des REKs angeführten Richtwerte unter Berücksichtigung von Lage, Exposition und angrenzender Bebauungsstruktur.

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 §57Gesetzliche 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 Umrisfläche 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 Fernseh Türme, 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 Höhenfestlegungen werden mittels maximal zulässiger First- und Traufhöhen vorgegeben, die eine zweigeschobene Bebauung mit einem zusätzlichen, gut nutzba- ren Dachgeschoß ermöglichen sollen.

Die Festlegung erfolgt derart in Hinblick auf die Lage am Ortsrand und die Exposition des Standortes.

Erfordernis einer Aufbaustufe:

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

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:

Die festgelegte Bauweise entspricht den baustrukturellen Gegebenheiten im Planungsgebiet und der näheren Umgebung.

Bauplatzgrenzen:

In Hinblick auf die bestehende Grundstücks- und Bauplatzstruktur ist eine Vergrößerung oder Zusammenlegung von Bauplätzen nicht gewünscht, weshalb verbindliche Bauplatzgrenzen festgelegt werden.

Mindest- und Höchstabmessungen von Bauten:

Zur Sicherstellung einer geordneten baulichen Entwicklung im Sinne der strukturellen Gegebenheiten am Ortsrand wird die maximal bebaubare Fläche je einzeltem Hauptbaukörper beschränkt.

Nutzung (Verwendung) von Bauten §60**Gesetzliche Vorgaben ROG:**

(1) Soweit es zufolge der bisherigen oder mit Grund anzunehmenden künftigen Entwicklung notwendig ist, können zur Erhaltung oder Wiederherstellung eines ausgewogenen Verhältnisses der vielfältigen urbanen Funktionen, insbesondere einer angemessenen Wohnnutzung in den Stadt- und Ortskernen, bestimmte, nach Maßgabe der Flächenwidmung zulässige Nutzungen (Verwendungen) von Bauten verbindlich angeordnet oder auch beschränkt werden. Solche Festlegungen können sich auf die

Wohnnutzung, die Nutzung durch Handelsbetriebe, die Nutzung durch sonstige Dienstleistungsbetriebe udgl beziehen und sind durch Bestimmung von Mindest- oder Höchstanteilen in Bezug auf die Geschoßfläche der Bauten zu treffen.

(2) Soweit dies nicht bereits nach den allgemeinen baupolizeilichen Vorschriften des Landes der Fall ist, bedarf die Zuführung von bestehenden Bauten oder Teilen davon zu einer anderen Nutzungsart als der, für die eine Mindestgrenze gemäß Abs. 1 gilt, oder zu einer Nutzungsart, für die eine Höchstgrenze gilt, jedenfalls einer baubehördlichen Bewilligung. Eine solche Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn

- 1. durch die Nutzungsänderung die festgelegte Mindest- bzw Höchstgrenze nicht unter- bzw überschritten wird;*
- 2. der Bau oder Teile davon keine gute Eignung für die bisherige Nutzung aufweist, insbesondere Wohnraum keine gute Wohnqualität, und eine solche auch bei Anwendung aller technisch möglichen und allgemein wirtschaftlich vertretbaren Mittel nicht zu erreichen ist;*
- 3. an der beabsichtigten Nutzung ein besonderes öffentliches Interesse besteht; oder*
- 4. durch die Nutzungsänderung die Eignung des gesamten Baues für die bisherige Nutzung, insbesondere die Wohnqualität verbessert wird.*

(3) Eine Bewilligung zum Abbruch eines Baues oder von Teilen davon mit Nutzungen, für die Mindestgrenzen gemäß Abs. 1 gelten, darf nur erteilt werden, wenn an dessen Stelle ein Bauvorhaben rechtskräftig bewilligt ist, in dem Räume für eine solche Nutzung zumindest im festgelegten Ausmaß geschaffen werden, oder wenn an der beabsichtigten anderweitigen Nutzung ein besonderes öffentliches Interesse besteht. Diese Bedingung besteht auch bei Erlöschen oder Änderung der Baubewilligung für das neue Bauvorhaben fort.

(4) Soweit es aus Gründen des Immissionsschutzes notwendig ist, kann die Situierung von Wohn- und anderen Räumen in den Bauten festgelegt werden.

(5) Für als Beherbergungsgroßbetrieb ausgewiesene Flächen können Mindest- und Höchstanteile von Nutzungen für hoteltypische Dienstleistungen und für sonstige damit im Zusammenhang stehende Dienstleistungen festgelegt werden. Zusätzlich kann auch eine Mindest- oder Höchstgröße des Flächenbedarfs je Gästezimmer bzw Gästebett festgelegt werden. Die Nutzanteile beziehen sich auf die Nutzfläche der gesamten baulichen Anlage.

Erläuterungen:

Je nach Bauplatzgröße ist die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten beschränkt, bei Errichtung von geförderten Miet-Wohnbauten im Sinne des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes durch einen gemeinnützigen Bauträger oder die Gemeinde gilt ein höherer Wohnungsschlüssel.

Die Festlegung erfolgt sinngemäß zu Festlegungen in anderen in der Gemeinde verordneten Bebauungsplänen und wird mit dem relativ starken Wachstum der Gemeinde in den vergangenen Jahren und der damit verbundenen Problematik des Ausbaus der sozialen Infrastruktur begründet.

Äußere architektonische Gestaltung (Besondere Festlegung Nr. 2 - BF2):

In Hinblick auf die Exposition des Standortes, der im Bereich des südlichen Ortseinganges liegt, und in Bezug auf die unmittelbare Nähe zum Seeufer 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. 3 - BF3):

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

Stellplatzschlüssel (Besondere Festlegung Nr. 4 - BF4):

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

Bestimmungen zu Einfriedungen und zur Grüngestaltung (Besondere Festlegung Nr. 5 - BF5):

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.