

GEMEINDE FUSCHL AM SEE

Bebauungsplan der Grundstufe

Schönbichl - Hohenau



VERORDNUNGSTEXT und ERLÄUTERUNGSBERICHT

Poppinger Ziviltechniker KG

Auftraggeber: Gemeinde Fuschl am See

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

Datum: 01.08.2019

Geschäftszahl: 45/1603b

Unterschrift:

1. Begründung der Aufstellung

Im Bereich der sogenannten Schönbichlsiedlung sind im Laufe der Zeit mehrere Bebauungspläne aufgestellt worden.

Der älteste ist der Bebauungsplan Wesenau-Hohenau, der den Kernbereich umfasst und von der Gemeindevertretung im Jahr 1960 beschlossen wurde.

Er ist in den 90er Jahren gemäß den raumordnungsgesetzlichen Bestimmungen auf unbebauten Flächen, die keine Baulücken darstellten, verfallen.

Im oberen Teil wurde im Jahr 1969 der Bebauungsplan Wesenau-Hohenau II beschlossen, auch dieser ist auf unbebauten Flächen, die keine Baulücken darstellten, verfallen.

Im südlichen Randbereich wurde er als Änderung des seinerzeitigen Stammpplanes der Bebauungsplan Hohenau von der Gemeindevertretung am 2. 8. 2000 beschlossen und erst in der jüngeren Vergangenheit abgeändert.

Die Bebauungspläne verfügen teils über nicht mehr rechtskonforme Inhalte, die gesetzlichen Grundlagen haben sich seit der Aufstellung teils erheblich geändert.

Aus diesem Grund sollen alle Bebauungspläne nunmehr aufgehoben und durch einen einheitlichen Gesamtbebauungsplan ersetzt werden.

2. Bestandsaufnahme gemäß §51 Abs. 1 des SROG

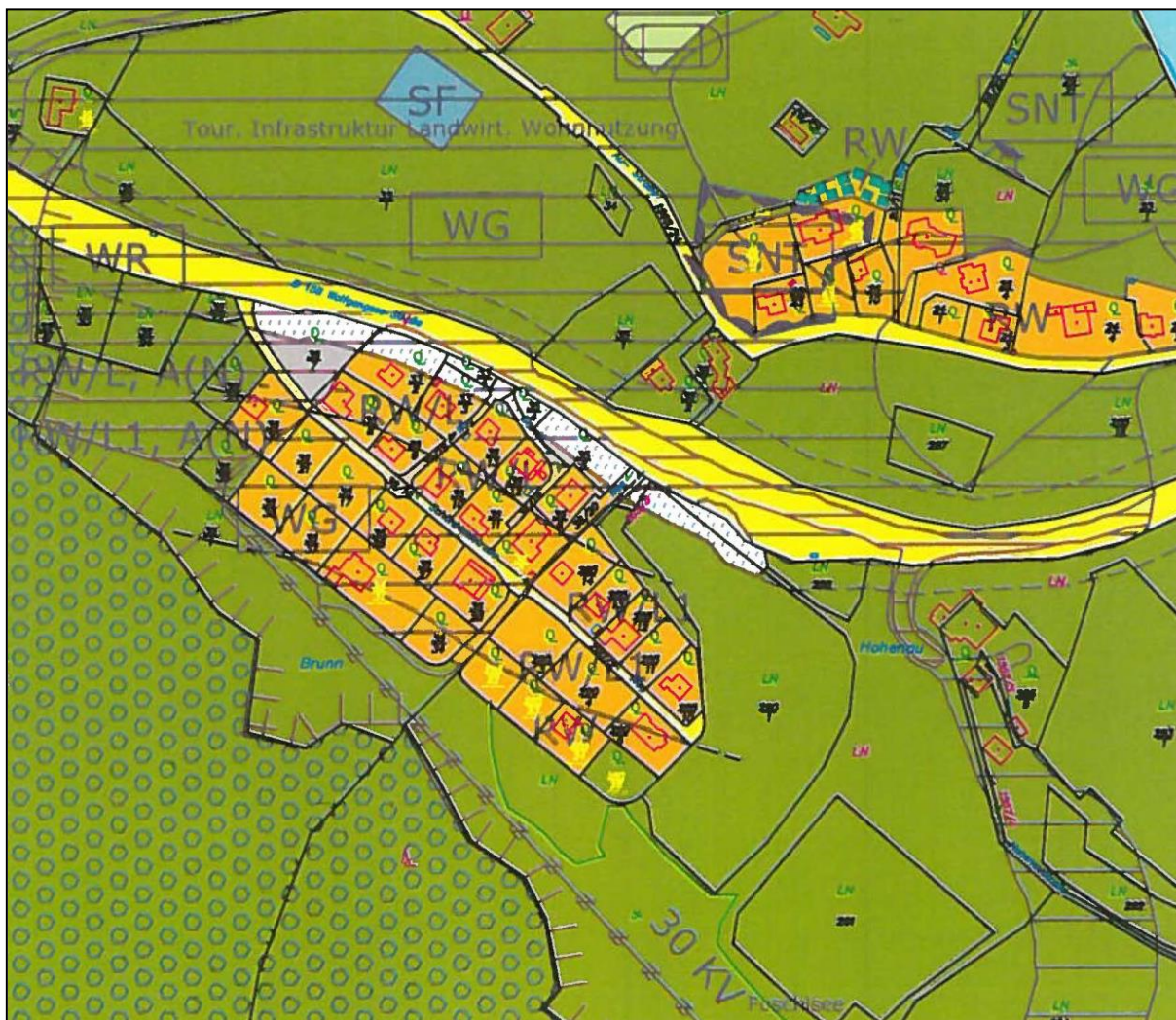
2.1 Natürliche oder rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Das Planungsgebiet ist, soweit eine Baulandwidmung vorhanden ist, als Reines Wohngebiet ausgewiesen. Teile der Flächen sind lärmgekennzeichnet, für Teilbereiche gibt es auch eine Kennzeichnung als Aufschließungsgebiet „Naturgefahren“.

Der Randstreifen zur B158 ist als Grünland – Immissionsschutzstreifen ausgewiesen, im Bereich des Brunnweges gibt es eine kleinflächige Ausweisung als Grünland – Sonstige.

Zudem ist auch noch die im Südosten des Planungsgebietes gelegene Parzelle 285/25 als Grünland – Ländliche Gebiete ausgewiesen.

Die widmungsmäßigen Gegebenheiten sind auch dem nachstehenden Flächenwidmungsplan-Ausschnitt zu entnehmen:



Die Beschränkungen der Bebaubarkeit sind auch durch eine ausgedehnte Wildbachgefahrenzone gegeben, es liegt sogar eine Parzelle (Gp. 36/30) in der roten Gefahrenzone. Das restliche Gebiet ist, mit Ausnahme des südöstlichsten Teils, als gelbe Gefahrenzone gekennzeichnet.

Weiters sind auch noch die Lärmimmissionen der B158 als Nutzungsbeschränkung zu erwähnen.

Gemäß Sagis-Abfrage Lärm lässt sich die Situation wie folgt beschreiben:

Grob gesagt liegen hier die ersten beiden Baureihen bis etwa zur Schönbichlstraße in Handlungsstufe 2 bzw. im Nahbereich zur Wolfgangsee Landesstraße auch darüber. Erst in den oberen Baureihen reduziert sich die Lärmbelastung auf Handlungsstufe 1, punktuell werden hier auch Lärmgrenzwerte eingehalten.

2.2 Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung ist durch die mittig des Planungsgebietes durchführende Schönbichlstraße (Gemeindestraße) gegeben. Diese mündet in eine ringförmige Aufschließung, die den südöstlichsten Teil aufschließt, für die südwestliche Baureihe besteht eine Sticherschließung.

Im Nordosten wird dann durch den Brunnweg (eine dem öffentlichen Verkehr dienende Privatstraße) aufgeschlossen, dieser mündet direkt in die B158.

Öffentliche Verkehrserschließung:

Die Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels liegt unmittelbar nordwestlich etwa im Bereich der Mündung der Schönbichlstraße in die Wolfgangsee Landesstraße. Die fußläufige Erreichbarkeit des öffentlichen Verkehrs ist daher gegeben.

2.3 Sonstige Infrastruktur

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch die öffentliche Wasserleitung der Gemeinde Fuschl.

Das Gebiet ist defakto voll aufgeschlossen, aufgrund der überwiegenden Bebauung bestehen großteils auch schon entsprechende Hausanschlüsse.

Energieversorgung:

Die Energieversorgung erfolgt durch das Leitungsnetz der Salzburg AG.

Abwasserbeseitigung:

Die Schmutzwässer werden in diesem Bereich durch den öffentlichen Kanal der Gemeinde Fuschl entsorgt. Auch hier gilt, dass das Gebiet praktisch vollständig aufgeschlossen ist und die überwiegende Zahl der Grundstücke über Hausanschlüsse verfügt.

Oberflächenwasserbeseitigung:

Laut den übergebenen Unterlagen gibt es punktuell Oberflächenkanäle, Details dazu sind noch nicht bekannt.

2.4 Ausmaß, Struktur und besondere Erhaltenswürdigkeit der Bausubstanz

Die Ansicht der gesamten Siedlung ist dem nachfolgenden Übersichtsfoto zu entnehmen:



Man sieht hier an diesem Übersichtsfoto, dass trotz talseitiger Höhe von 3 bis 3,5 Geschossen praktisch kein Objekt höhenmäßig deutlich aus dem Kontext heraustritt.

Die folgende Aufstellung ist eingeteilt in Teilgebiete, die sich aus den Straßenzügen im Planungsgebiet ergeben.

Die Abkürzung „HT“ bei Anmerkungen bedeutet: Bauhöhe talseitig.

Es ist dann noch „ZOG“ und eine Zahl hinzugefügt, dies zeigt an, wie viele oberirdische Geschosse talseitig sichtbar sind.

Teilgebiet 1:

Parzellen Nr.	Fläche	Bebaute Fläche	GRZ	Anmerkungen
33/3	873	127	0,150	HT ZOG 3
36/9	746	101	0,140	
33/2	1.316	82	0,070	HT ZOG 3
36/8	983	158	0,170	HT ZOG 3



Blick auf die talseitige Ansicht des Objektes auf Parzelle 33/2.



Blick auf die talseitige Ansicht des Objektes auf Parzelle 33/3.



Blick auf das Objekt auf Parzelle 36/8, auch der bergseitigen Ansicht ist zu entnehmen, dass talseitig drei Geschosse in Erscheinung treten.

Teilgebiet 2:

Parzellen Nr.	Fläche	Bebaute Fläche	GRZ	Anmerkungen
285/10	687	104	0,160	
285/12	672	164	0,250	HT ZOG 3
285/13	720	92	0,130	HT ZOG 3
285/14	1.018	185	0,190	HT ZOG 3,5
36/6; 36/20	974	190	0,200	HT ZOG 2,5
36/5	872	220	0,260	HT ZOG 3,5
36/11	744	113	0,160	
36/12	626	158	0,260	HT ZOG 3,5
36/13	773	115	0,150	HT ZOG 3,5
36/10	829	108	0,140	HT ZOG 3



Blick auf die talseitige Ansicht des Objektes auf Parzelle 285/12.



Blick auf die talseitige Ansicht des Objektes auf Parzelle 285/13.



Blick auf die talseitige Ansicht des Objektes auf Parzelle 285/14.



Blick auf die talseitige Ansicht des Objektes auf Parzelle 36/6.



Blick auf die talseitige Ansicht des Objektes auf Parzelle 36/12.



Blick auf die talseitige Ansicht des Objektes auf Parzelle 36/13.



Blick auf die talseitige Ansicht des Objektes auf Parzelle 36/5.



Blick auf das Objekt auf Parzelle 36/10, von der bergseitigen Ansicht ist erkennbar, dass talseitig drei Geschosse in Erscheinung treten.

Teilgebiet 3:

Parzellen Nr.	Fläche	Bebaute Fläche	GRZ	Anmerkungen
36/34	772	127	0,170	
36/31	1.673	230	0,140	
36/26	741	93	0,130	HT ZOG 3
36/27	757	90	0,120	HT ZOG 3,5
36/28	987	228	0,240	HT ZOG 3,5
36/30	1.059	110	0,110	HT ZOG 3



Blick auf die talseitige Ansicht des Objektes auf Parzelle 36/30.



Blick auf die talseitige Ansicht des Objektes auf Parzelle 36/26.



Blick auf die talseitige Ansicht des Objektes auf Parzelle 36/27.



Blick auf die talseitige Ansicht des Objektes auf Parzelle 36/28.



Blick auf die talseitige Ansicht des Objektes auf Parzelle 36/34.

Teilgebiet 4:

Parzellen Nr.	Fläche	Bebaute Fläche	GRZ	Anmerkungen
285/23	619	133	0,220	HT ZOG 3
285/24	800	115	0,150	HT ZOG 2
290/5	919	177	0,200	HT ZOG 1,5



Blick auf die talseitige Ansicht des Objektes auf Parzelle 285/23.



Blick auf die talseitige Ansicht des Objektes auf Parzelle 285/24.



Blick auf die talseitige Ansicht des Objektes auf Parzelle 290/5.

2.5 Für unbebaute Flächen die allenfalls bestehenden rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

36/17	Franz und Paula FRITZ
36/21	Andreas Lechner
36/36;36/37	Christian Wesenauer
285/22	David Brandstätter
285/25	Siegfried und Ingeborg Brandstätter
290/3; 290/4	Christine Janisch
285/11	Thomas Hinterholzer

2.6 Festlegungen der gültigen Bebauungspläne

2.6.1 Bebauungsplan Wesenau/Hohenau I

Quelle: Technischer Bericht 27. 7. 1959

Gegenstand:

Abteilung von 7 Bauplätzen aus den Grundstücken 285 und 290 (Erasmus und Sophie Brandstätter).

Abteilung von 19 Bauplätzen aus den Grundstücken 32/1, 33 und 36/1 (Erasmus und Anna Eisl).

In den Unterlagen sind folgende Bebauungsgrundlagen festgelegt:

Bauhöhe:

Zweigeschossig, allenfalls kann im Hinblick auf die Lage der künftigen Gebäude im Hang das Dachgeschoss für Wohnzwecke ausgebaut werden.

Offene Bauweise:

Die Situierung der Baukörper ist im Bebauungsplan dargestellt, die Baulinien und Nachbarabstände sind durch Maßangaben festgelegt.

Die Dachfirste verlaufen entsprechend denen der bereits bestehenden Gebäude von Nordosten nach Südwesten, der Giebel sieht zum See.

Quelle: Ergänzung zum Technischen Bericht vom 7. 4. 1960

Es heißt hier wie folgt:

Das Abteilungsprojekt, verfasst vom 7. 7. 1959, wird insoferne abgeändert bzw. verkleinert, als aufgrund eines Vorschlages der Landesplanung bzw. des Referates für Naturschutz die Längsausdehnung des Abteilungsgebietes entlang der Wolfgangsee Bundesstraße verringert wurde.

Die Aufschließungsstraße erhält damit eine in verkehrstechnischer Hinsicht günstigere Einmündung in die Bundesstraße und der Eindruck der Geschlossenheit der Siedlung wird unterstrichen.

*Es ändern sich hier die Flächen, die sonstigen materiellen Bebauungsgrundlagen bleiben erhalten.
Hierzu liegt auch ein Änderungsplan vom 7. 4. 1960 bei.*

Quelle: Abteilungsbewilligung Erasmus und Sophie Brandstätter sowie Erasmus und Anna Eisl vom 9. 8. 1960

Es handelt sich dabei um die Abteilungsbewilligung des soeben zitierten Bebauungsplan-Änderungsplanes vom 7. 4. 1960.

2.6.2 Bebauungsplan Wesenau/Hohenau II

Quelle: Technischer Bericht und Plan vom 6. 8. 1969

Es handelt sich bei diesem Teilbereich um die heutigen Parzellen 36/31 und 36/34 (gemäß damaligem Bebauungsplan waren es drei Baugrundstücke).

Der Bebauungsplan enthält folgende Festlegungen:

Bauhöhe: Zweigeschossige Wohnobjekte

Garagen: Einzeln stehend oder angebaut

Situierung der Objekte laut Plan:

Dachform:

Symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 18° bis 20° ohne Dachausbauten. Flachdächer sind nicht gestattet.

Außenputz:

Einfache Art, in gebrochener weißer Farbe.

Einfriedungen:

Ortsüblich, nach Vorschreibung jedoch nicht über 1,2m hoch.

Auf dem zur Bebauung vorgesehenen Grundstück sind einzeln stehende Bäume zu pflanzen, um dem Gebiet eine größtmögliche Auflockerung zu verschaffen.

2.6.3 Bebauungsplan Hohenau

Stammfassung beschlossen von der Gemeindevertretung am 2. 8. 2000.

Quelle: Bericht von Architekt Rieger aus Fuschl

Es handelt sich bei diesem Planungsgebiet um die heutigen Parzellen 285/22, 285/23 und 285/24.

Übersicht über die Festlegungen:

Baufluchtlinien:

5m parallel zur Straßenfluchtlinie.

Bauliche Ausnutzbarkeit: GFZ max. 0,45

Bauhöhe: zwei Vollgeschosse

Bauweise: offen – freistehend

Weiters gibt es dann noch folgende unverbindliche Gestaltungsvorschläge zur Dach-
eindeckung, Fassadengestaltung, Bepflanzung und zu Grundstückseinfriedungen.

In der Plandarstellung ist noch ein Rahmen der Dachneigung von 18° bis 30° ersicht-
lich sowie ein Wohnnutzungsanteil von mindestens 75%.

Dieser Bebauungsplan wurde im Jahr 2013 geändert:

Es wurde die bauliche Ausnutzbarkeit von einer maximalen GFZ von 0,45 auf eine
maximale Grundflächenzahl von 0,275 geändert.

Weiters wird die Höhenfestlegung statt der Zahl der oberirdischen Geschosse durch
Absoluthöhen ersetzt.

2.7 Aussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK)

Übersicht über die Festlegungen der bisherigen Teilbebauungspläne

Bezeichnung des Bebauungsplanes			
	Wesenau / Ho- henau I	Wesenau / Ho- henau II	Hohenau
Festlegung			
Straßenfluchtlinien			
Baufluchtlinien / Baulinien	unterschiedlich 4,5m bis 8m		5m
Baudichte	--		GRZ max. 0,275
Bauhöhen	2 + D	2 (keine Dachaus- bauten)	Absoluthöhen
Bauweise	offen		offen-freistehend
Äußere architekto- nische Gestaltung	Giebel zum See	Situierung Objekte laut Plan, SD, 18° - 20°	DN 18° - 30°
Bestimmungen bei Nebengebäuden		Garagen einzeln stehend oder an- gebaut	

Abstellplätze für KFZ			
Bestimmungen zu Einfriedungen		Ortsüblich max. 1,2m	
Bestimmungen zur Grüngestaltung		Pflanzung einzelner stehender Bäume	
Maximale Bauplatzgröße			

Es ist im Zuge der Teilabänderung das Baudichtekonzept in den Schriftteil eingearbeitet worden, das bedeutet für diese Siedlung Dichtekategorie II (GRZ max. 0,275).

Gemäß schriftlichen Vorgaben zum Baudichtekonzept wird aber aufgrund der exponierten Lage hier zu überlegen sein, ob man den Maximalwert ausschöpft.

3. Festlegungen des Bebauungsplanes

3.1 Verordnungstext

Mindestfestlegungen gemäß §51 Abs. 2, ROG

Straßenfluchtlinien:

Die Straßenfluchtlinie ist gemäß Plandarstellung fixiert.

Verlauf der Gemeindestraßen:

Der Verlauf der Gemeindestraßen ist gemäß Plandarstellung festgelegt.

Baufluchtlinien:

Die Baufluchtlinien sind gemäß Plandarstellung festgelegt.

Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen:

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen wird durch eine maximale GRZ gemäß Plandarstellung fixiert.

Bauhöhen:

Die Bauhöhe wird 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

Ergänzende Verläufe von anderen Erschließungsstraßen:

Die nicht als Gemeindestraßen festgelegten Erschließungsstraßen sind als sonstige öffentliche Erschließungsstraßen festgelegt.

Bauweise:

Die Bauweise wird mit offen festgelegt.

Besondere Festlegung Nr. 1 (BF1) zu Gebäudeabständen innerhalb des Bauplatzes:

Bei Bauplätzen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens 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. 2 (BF2):

Die maximale verbaute Fläche je Hauptgebäude wird mit 250m² festgelegt.

Werden Hauptgebäude an der gemeinsamen Grundgrenze zusammengebaut, gilt ebenfalls die Obergrenze von 250m² für das dann als ein Gebäude anzusehendes Objekt.

Äußere architektonische Gestaltung - Besondere Festlegung Nr. 3 (BF3):

Die Dachneigung 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 den Fassaden 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.

Stellplatzschlüssel:

Es sind auf Eigengrund je Wohneinheit zwei Stellplätze zu schaffen.

Bestimmungen zu Einfriedungen und zur Grüngestaltung:

(Besondere Festlegung Nr. 4 (BF4))

Es sind für die Bepflanzung heimische Gewächse zu verwenden. Bei Straßenkreuzungen ist im Innenkurvenbereich eine Einfriedung um 2m gegenüber der Straßengrundgrenze (bei Ausrundung und 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).

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

Maximale Anzahl von Wohnungen:

Die maximale Anzahl von Wohnungen je Wohnobjekt wird mit 8 festgelegt.

3.2 Planungsfachliche Erläuterungen

Mindestfestlegungen gemäß §51 Abs.2, ROG

Straßenfluchtlinien:

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 u. dgl.), 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 werden generell auf den Straßengrundgrenzen gesetzt. Es sind durchwegs die Straßen in einer ausreichenden Breite ausgeschieden, sodass zusätzliche Abtretungen nicht erforderlich erscheinen.

Verlauf der Gemeindestraßen:

Es werden die bestehenden Gemeindestraßen als solche gekennzeichnet.

Baufluchtlinien:

Gesetzliche Vorgaben ROG:

Die Baufluchtlinie ist jene Linie, die durch oberirdische Bauten gegen die Verkehrsfläche hin nicht überschritten werden darf. Die Baufluchtlinie 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 gelten.

Erläuterungen:

Es wird die Baufluchtlinie durchwegs mit 5m fixiert, falls es Bestände gibt, die hinsichtlich der Hauptgebäude näher an der Straße liegen, wird die Baufluchtlinie daran angepasst.

Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen:

Gesetzliche Vorgabe ROG:

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche 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 anders 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.

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:

- *Innenhöfe*
- *Bauteile und Teile von Bauten, welche die Geländeoberfläche nicht oder nur unwesentlich überragen (Luft-, Keller- und Abwurfschächte und dgl.).*
- *Terrassen, wenn diese nicht mehr als 1,5m über das angrenzende natürliche oder bei Geländeabtragung über das neu geschaffene Niveau hinausragen.*
- *Vordächer bis 1,5m*
- *Dachvorsprünge bis zu 1,5m*
- *Freie Balkone bis zu 3m*

Wenn Vordächer oder Dachvorsprünge größer als 1,5m und freie Balkone größer als 3m sind, ist das darüber hinausgehende Maß einzubeziehen.

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 sind insbesondere auf die Aussagen und Festlegungen des räumlichen Entwicklungskonzeptes, die Festlegungen des Flächenwidmungsplanes und die gegebenen und vorausschaubaren Strukturverhältnisse sowie auf die bauliche Entwicklung in der Gemeinde und dem Planungsgebiet Bedacht zu nehmen.

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 Kraftfahrzeugabstellplätze 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%ige Grenze überschritten wird, ist nur das darüber hinausgehende Maß in die bauliche Ausnutzbarkeit einzuberechnen.

Erläuterungen:

Die bauliche Ausnutzbarkeit wird, in Anbetracht der durchwegs relativ großen Höhenentwicklung, mit 0,25 begrenzt, es wird also nicht das Maximum gemäß Baudichtekonzept ausgeschöpft.

Aufgrund der doch auch noch vorhandenen relativ großen Grundstücke wird die maximale Baukörpergröße limitiert (siehe auch dazu Erläuterungen weiter hinten).

Bauhöhen:Gesetzliche Vorgaben ROG:

Die Bauhöhe kann als Höchsthöhe und wegen besonderer Erforderlichkeit für bestimmte Flächen zusätzlich auch als Mindesthöhe festgelegt werden.

Die Bauhöhe hat sich bei Festlegungen in m auf den höchsten Punkt des Baues und das oberste Gesimse oder die oberste Dachtraufe, gemessen von der Meereshöhe oder von dem natürlichen Gelände, zu beziehen. Die Bauhöhe kann auch durch die Zahl der oberirdischen Geschosse festgelegt werden.

Dabei gelten, wenn ein oberirdisches Geschoss höher als 3,5m ist, jene 3,5m der darüber hinausgehenden Höhe als ein weiteres Geschoss. Das unterste Geschoss ist unter den Voraussetzungen gemäß §56 Abs. 4 Z. 2 lit. a nicht zu zählen.

Dächer und sonstige höchstens eingeschossige Aufbauten, unbeschadet ihrer Konstruktion und Gestaltung, dürfen unter Beachtung des zulässigen höchsten Punktes des Baus 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. Bei der Höhenfestsetzung durch die Anzahl der Geschosse ist für die 45° zur waagrechten geneigte gedachte Umrissfläche von einem 1,6m über der Deckenoberkante des letzten Geschosses liegenden Schnittpunkt der Außenwand mit der gedachten Umrissfläche auszugehen.

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.*

Die Bauhöhe ist unter die Bedachtnahme auf die nach anderen Rechtsvorschriften bestehenden Höhenbegrenzungen und die besonderen örtlichen Erfordernisse festzulegen; dabei ist insbesondere auf gesundheitliche Aspekte sowie gegebenenfalls auch auf die Erhaltung oder Gestaltung eines charakteristischen Ortsbildes einzugehen.

Erläuterungen:

Die Analyse der Bestandshöhen zeigt, dass talseitig praktisch überall 3 Geschosse in Erscheinung treten, bei einer größeren Zahl von Objekten auch 3,5 Geschosse.

Es war ursprünglich beabsichtigt, die Höhe über die Zahl der Vollgeschosse zu begrenzen, und zwar im gegenständlichen Fall mit 3 Vollgeschossen.

Nachdem aber seit der letzten ROG-Novelle die Höhenfestlegung über die Zahl der Geschosse nicht mehr möglich ist, werden First- und Traufhöhen mit Bezug zum gewachsenen Gelände festgelegt.

Ein in der Ebene stehendes Objekt mit 3 Geschossen zuzüglich Dachgeschoss hätte, wird der EG-Fußboden 30cm über das angrenzende Gelände herausgehoben, eine Traufhöhe von knapp 11m (bei 25° Dachneigung – dies entspricht dem Mittel der Festlegung dieses Bebauungsplanes) und eine Firsthöhe von etwa 13,5m.

Es wird vorgeschlagen, diese Höhe festzulegen, wobei nicht ausgeschlossen ist, dass es dann einige Objekte im Planungsgebiet gibt, die diese Höhe überschreiten.

Es sollten aber die höchsten Gebäude im Planungsgebiet nicht das Modell für die generelle Höhenentwicklung darstellen.

Erfordernis einer Aufbaustufe:

Es werden die erforderlichen Festlegungen alle im Rahmen der Grundstufe getroffen, das Erfordernis einer eigenen Aufbaustufe wird nicht gesehen.

Sonstige Festlegungen gemäß §52 Abs2, ROG

Ergänzende Verläufe von anderen Erschließungsstraßen:

Die Straßen, die keine Gemeindestraße darstellen, werden als sonstige öffentliche Erschließungsstraßen festgelegt.

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, so weit 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.*

Die offene Bauweise entspricht der Bebauungsstruktur und wird daher festgelegt.

Besondere Festlegung Nr. 1 (BF1) zu Gebäudeabständen innerhalb des Bauplatzes

Da es doch einige größere Grundstücke gibt, wäre es grundsätzlich denkbar, dass auf dem Bauplatz noch ein zweites Objekt errichtet wird.

Zur Erleichterung dieser Maßnahmen wird eine grundsätzliche Abstandsunterschreitung innerhalb des Bauplatzes ermöglicht.

Voraussetzung ist, dass die Besonnung und Belichtung nicht wesentlich beeinträchtigt wird, zumindest nicht in einem Ausmaß, das beim benachteiligten Objekt zu Nutzungseinschränkungen führen würde.

Maximale Gebäudegröße - Besondere Festlegung Nr. 2 (BF2):

Da es relativ große Grundstücke gibt, besteht die Gefahr, dass bei der maximalen Dichteausschöpfung zu große Objekte entstehen. Es wird deshalb die maximale Größe eines Hauptbaukörpers mit 250m² limitiert.

Damit wäre es bei einem 1.000m² großen Grundstück gerade noch möglich, die Dichte zur Errichtung eines einzelnen Hauptbaukörpers auszuschöpfen.

Äußere architektonische Gestaltung - Besondere Festlegung Nr. 3 (BF3):

Es wird hier durch den Rahmen der Dachneigung dem Grundsatz der geneigten Dächer Rechnung getragen, um somit das derzeit doch weitgehend einheitliche Erscheinungsbild zu wahren.

Weiters werden noch einige Grundsätze zum äußeren Erscheinungsbild festgelegt, da die Siedlung doch relativ exponiert liegt.

Stellplatzschlüssel:

Der Stellplatzschlüssel von zwei Abstellplätzen je Wohneinheit entspricht allgemeinen Gepflogenheiten.

Bestimmungen zu Einfriedungen und zur Grüngestaltung - Besondere Festlegung Nr. 4 (BF4):

Es ist zwecks Verkehrsfluss und Übersichtlichkeit ein Anliegen, gerade in Kreuzungsbereichen die Sichtverhältnisse nicht durch Einfriedungen und Bepflanzungen einzuschränken.

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

Maximale Anzahl von Wohnungen:

Es soll angesichts der vorhandenen Grundstücksgrößen hier eine Deckelung eingezo- gen werden.

Diese wurde nach längerer Diskussion mit jener Zahl beschränkt, die bereits maximal im Planungsgebiet in einem Fall vorhanden ist.