

**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 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 individuellem 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 <sup>2</sup>	2 Wohneinheiten
501m <sup>2</sup> bis 750m <sup>2</sup>	3 Wohneinheiten
751m <sup>2</sup> bis 1000m <sup>2</sup>	4 Wohneinheiten
1001m <sup>2</sup> bis 1250m <sup>2</sup>	5 Wohneinheiten
1251m <sup>2</sup> bis 1500m <sup>2</sup>	6 Wohneinheiten
1501m <sup>2</sup> bis 1750m <sup>2</sup>	7 Wohneinheiten
1751m <sup>2</sup> bis 2000m <sup>2</sup>	8 Wohneinheiten

Bei Errichtung von geförderten Miet-Wohnbauten im Sinne des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes durch einen gemeinnützigen Bauträger oder die Gemeinde kann je angefangene 250m<sup>2</sup> 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 Dachendeckung ist die Verwendung glänzender Materialien zu unterlassen, die Dachfarbe ist in der Farbpalette grau, braun oder rostrot auszuführen.

**Zu- und Ausfahrten zu Bauplatzen (Besondere Festlegung Nr. 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.

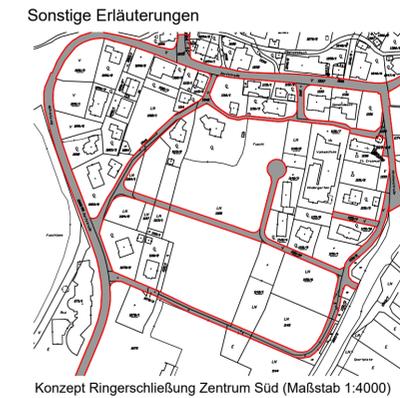
**Bestimmungen zu Einfriedungen und zur Grüngestaltung (Besondere Festlegung Nr. 5 - BF5):**  
Straßen- und wegsseitige Einfriedungen sind von der Straßengrundgrenze generell um 1m zurück zu setzen.  
Für die Bepflanzung sind heimische Gewächse zu verwenden.

**LEGENDE:**

- Rechtswirksame Festlegungen**
- Straßenfluchtlinie
  - Verlauf von Gemeindestraßen
  - Baufluchtlinie
- Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen**
- |      |   |
|------|---|
| TGB  | TGB Teilgebiet (fortlaufend nummeriert)   |
| Wid. | Widmungskategorie   |
| GRZ  | EW - Erweitertes Wohngebiet<br>Bauliche Ausnutzbarkeit<br>GRZ = Grundflächenzahl<br>+Z = Dichtezuschlag |
| FH   | Firsthöhe   |
| TH   | Oberste Traufhöhe   |
| AB   | Maximal bebaubare Fläche je Hauptbaukörper (Angabe in Quadratmetern)                                    |
| BW   | Bauweise  |
| BF   | of - offen freistehend<br>Besondere Festlegung (in Textform) mit lfd. Nummer                            |
- Grenzlinie (zwischen unterschiedlichen einzelnen Bebauungsgrundlagen)
  - Verbindliche Bauplatzgrenze
  - Baulandgrenze
  - Grenze des Planungsgebietes (verordnet)

- Nicht rechtswirksame Festlegungen**
- Gebäude Bestand
  - gelbe Gefahrenzone WLW

**Erläuterungen Abkürzungen**  
BPG=GG Lage Bauplatzgrenze ident mit Grundgrenze



**GEMEINDE FUSCHL AM SEE**  
**BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE**

Dorfstraße - Zentrum Süd



Kundmachung der öffentlichen Auflage des Entwurfes des Bebauungsplanes von 07.04.2022 bis 09.05.2022	DER BÜRGERMEISTER
Beschluß der Gemeindevertretung vom 06.07.2022	
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung von 07.07.2022 bis 21.07.2022	
Beginn der Rechtswirksamkeit am 08.07.2022	

Planverfasser:		Poppinger Ziviltechniker KG Ingenieurkonsortium für Raumplanung Staatlich befugter und bereiteter Ziviltechniker Zuckerstraße 42, A-5333 Thalheim Tel. 062355132
Geschäftszahl: 45/2202 Datum: 22.03.2022		

