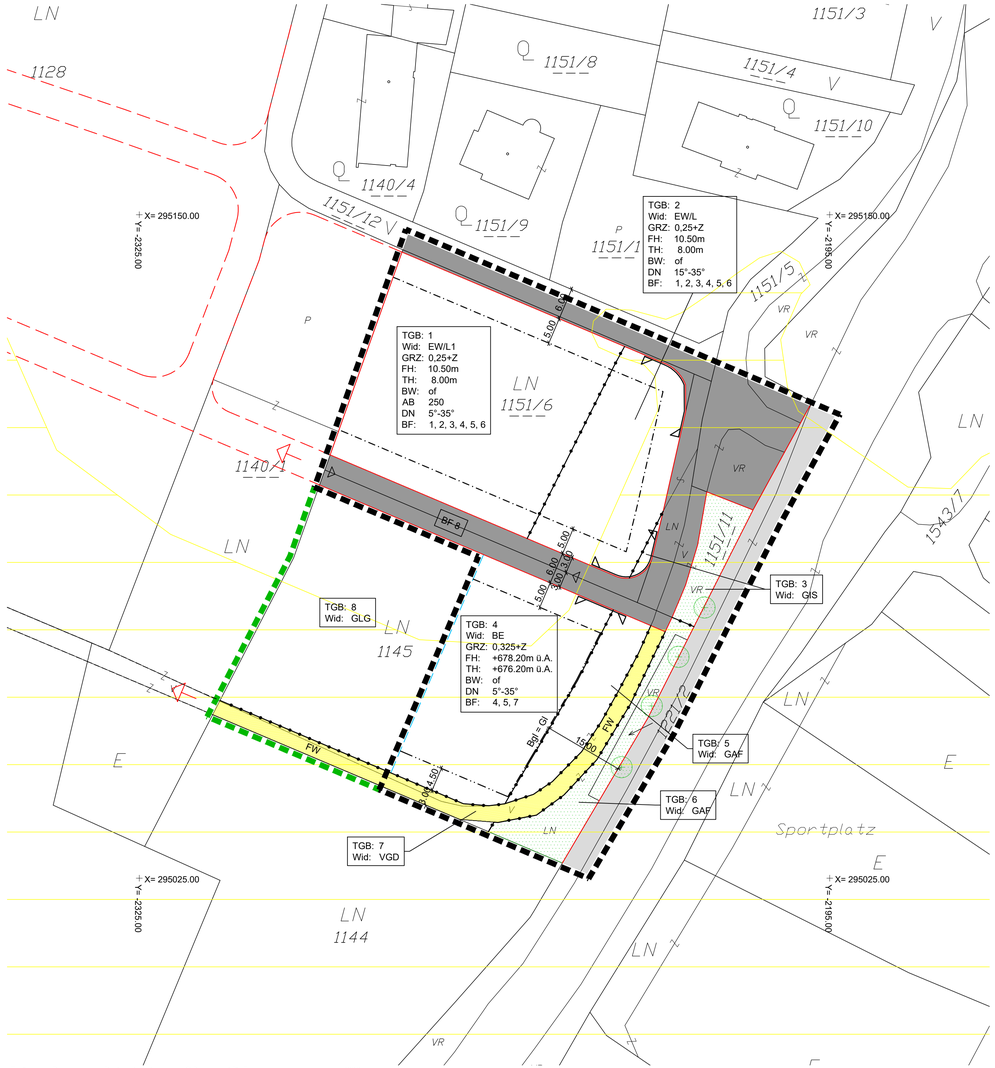


Ergänzende Plangrundlage: Digitale Katastralmappe © Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen 2021

g:\projekte\1fuschl\fuschlseestadt_zentrum-sued\bebplan\kirchenstrasse-zentrum-sued.dwg

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 gemäß Plandarstellung festgelegt.

Dichtezuschlag (+Z) Teilgebiet 1 und 2:
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) berücksichtigt werden.

Dichtezuschlag (+Z) Teilgebiet 4:
In Teilgebiet 4 kann bei der Berechnung der baulichen Ausnutzbarkeit jene Fläche des Grundstücks, die als Grünland - Abstandsfläche gewidmet ist (Teilgebiet 5), der Bauplatzfläche anteilig zugeschlagen werden.

Für die Teilfläche errechnet sich der Dichtezuschlag +Z mit 0,085 (GRZ).

Bauhöhen:
Die Bauhöhen sind mittels maximaler First- und Traufhöhen gemäß Plandarstellung festgelegt.
Bei Festlegung von Relativhöhen ist als Höhenbezug das gewachsene Gelände heranzuziehen.

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 sonstigen öffentlichen Erschließungsstraßen:
Die ergänzenden Verläufe der sonstigen Erschließungsstraßen sind gemäß Plandarstellung festgelegt.

Baugrenzlinien:
Die Baugrenzlinien sind gemäß Plandarstellung festgelegt.

Bauweise:
Es wird die Bauweise gemäß Plandarstellung festgelegt.

Mindest- und Höchstabmessungen von Bauten:
In Teilgebiet 1 ist die maximal bebaubare Fläche je einzelnem Hauptbaukörper gemäß Plandarstellung festgelegt.

Ein- und Ausfahrtsverbot:
Es wird ein Ein- und Ausfahrtsverbot gemäß Plandarstellung festgelegt.

Nutzung von Bauten (Besondere Festlegung Nr. 1 - BF1):
Je nach Bauplatzgröße darf maximal folgende Anzahl von Wohneinheiten errichtet werden:

Bis 500m²	2 Wohneinheiten
501m² bis 750m²	3 Wohneinheiten
751m² bis 1000m²	4 Wohneinheiten
1001m² bis 1250m²	5 Wohneinheiten
1251m² bis 1500m²	6 Wohneinheiten
1501m² bis 1750m²	7 Wohneinheiten
1751m² bis 2000m²	8 Wohneinheiten
2001m² bis 2250m²	9 Wohneinheiten
2251m² bis 2500m²	10 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 5° 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.

Maßnahmen zum Zwecke des Immissionsschutzes (Besondere Festlegung Nr. 6 - BF6):
Es sind die Einhaltung der Lärmgrenzwerte bzw. die erforderlichen Mindestanforderungen an den Schallschutz (gemäß Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung) im Zuge des Bauverfahrens nachzuweisen.

Maßnahmen zum Bodenschutz (Besondere Festlegung Nr. 7 - BF7):
- Der Oberboden ist sachgemäß abzutragen und für eine Bodenrekultivierung wiederzuverwenden oder zur Verbesserung/Aufwertung einer geringwertigen Fläche, vorzugsweise in der Gemeinde Fuschl zu verwenden. Dabei sind die Richtlinien für die sachgerechte Bodenrekultivierung entsprechend einzuhalten (Nachweis mittels Verwertungsnachweis).
- Anpassung des Projektes an das Relief zur Minimierung von Erdmassenbewegungen.
- Neu zu errichtende Parkplätze sind versickerungsfähig auszugestalten (z.B. Rasengittersteine)
- Reduzierte Ausweisung von Straßen und Stellplätzen.
- eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ist sicherzustellen (z. B. bei Zufahrtswegen und Erschließungen).
- 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..
- Die Regenwasserversickerung hat im Planungsgebiet zu erfolgen (Einsatz von Mulden- oder Rigolensystemen)
- Eine Regenwasserrückhaltung und -nutzung wird empfohlen.

Herstellung eines provisorischen Wendeplatzes (Besondere Festlegung Nr. 8 - BF8):
Entlang des mit BF8 bezeichneten Bereichs ist am vorläufigen Ende der dort festgelegten Erschließungsstraße auf Grundstück 1145 und/oder 1151/6 ein den einschlägigen Normen entsprechender (z.B. RVS) provisorischer Umkehrplatz herzustellen. Dieser muss bis zu einer Weiterführung der Straße Richtung Westen auf Dauer aufrechterhalten und öffentlich benützbar bleiben.

LEGENDE:

Rechtswirksame Festlegungen

- Straßenfluchtlinie
- Verlauf von Gemeindestraßen
- Bauflluchtlinie
- Baugrenzlinie

Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen

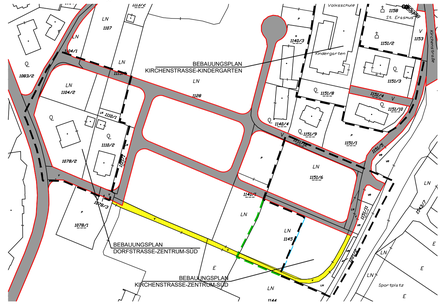
TGB	TGB Teilgebiet (fortlaufend nummeriert)
Wid.	Widmungskategorie
	EW - Erweitertes Wohngebiet
	BE - Betriebsgebiet
	-/L1 - Kenntlichmachung als lärmbelastete Fläche gemäß Handlungsstufe 1 (Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung)
	-/L - Kennzeichnung als lärmbelastete Fläche gemäß Handlungsstufe 2 (Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung)
	VGD - wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde
	GAF - Grünland - Abstandsflächen
	GIS - Grünland - Immissionsschutzstreifen
	GLG - Grünland ländliche Gebiete
GRZ	Bauliche Ausnutzbarkeit
	GRZ = Grundflächenzahl
+Z	Dichtezuschlag
FH	Firsthöhe
TH	Oberste Traufhöhe
BW	Bauweise
	of - offen freistehend
AB	Abmessungen von Bauten
	AB 250 - maximal bebaubare Fläche je Hauptbaukörper (Angabe in Quadratmetern)
DN	Architektonische Gestaltung
	DN - Rahmen Dachneigung (Gradangabe)
BF	Besondere Festlegung (in Textform) mit lfd. Nummer

- Grenzlinie (zwischen unterschiedlichen einzelnen Bebauungsgrundlagen)
- FW — öffentlicher Fußweg
- Zu- und Ausfahrtsverbot
- BF 8 — Geltungsbereich einer besonderen Festlegung
- Pflanzbindung - Verpflichtung zur Erhaltung von Grünflächen/Gehölzen
- Grenze des Planungsgebietes (verordnet)
- Grenze des Planungsgebietes (nicht verordnet)

Nicht rechtswirksame Inhalte

- WG — gelbe Gefahrenzone WLV

Sonstige Erläuterungen



Konzept Ringerschließung Dorf Süd (Maßstab 1:2000)

GEMEINDE FUSCHL AM SEE

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

Kirchenstrasse - Zentrum - Süd

M 1:5000

Kundmachung der öffentlichen Auflage des Entwurfes des Bebauungsplanes von 12.01.2023 bis 09.02.2023	
Beschluß der Gemeindevertretung vom 08.03.2023	
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung am 16.05.2023	
Beginn der Rechtswirksamkeit am 17.05.2023	DER BÜRGERMEISTER

Unterzeichner	Franz Josef Vogl
Datum/Zeit-UTC	2023-05-22T15:40:26+02:00
Profilinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
Hinweis	Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur gemäß Bundesgesetz über elektronische Signaturen (SigG Nr. 919/2019 von 29. Juli 2019 "BGBl.I") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.

Planverfasser:

Poppinger Ziviltechniker KG
Ingenieurkonsulent für Raumplanung
Staatlich befugter und beeideter Zivilechniker
Zuckerstätterstraße 42, A-5303 Thalgau
Tel. 062355132

Digital unterschrieben von Günther Poppinger
Datum: 2023.05.16 11:26:08 +02'00'

Geschäftszahl: 45/2207a Datum: 19.12.2022

Rundsiegel-Planverfasser

Erläuterungen Abkürzungen

Bgl	Baugrenzlinie
Bgl = Gl	Lage Baugrenzlinie ident mit Lage Grenzlinie

0.41m²

100m²
10m 20m 30m

Maßstab 1:500