

# GEMEINDE FUSCHL

## Bebauungsplan der Grundstufe

### Kirchenstraße – Zentrum Süd



## VERORDNUNGSTEXT und ERLÄUTERUNGSBERICHT

Auftraggeber: Gemeinde Fuschl am See

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

Datum: 19.12.2022

Geschäftszahl: 45/2207



Digital unterschrieben  
von Günther Poppinger  
Datum: 2023.05.16  
11:27:35 +02'00'

Signatur

## 1. Begründung der Aufstellung

Südlich des Zentrums ist im Anschluss an das bestehende Bauland die Errichtung eines Multifunktionsgebäudes mit einer KFZ-Werkstatt, Büroräumlichkeiten und Betriebswohnungen geplant.

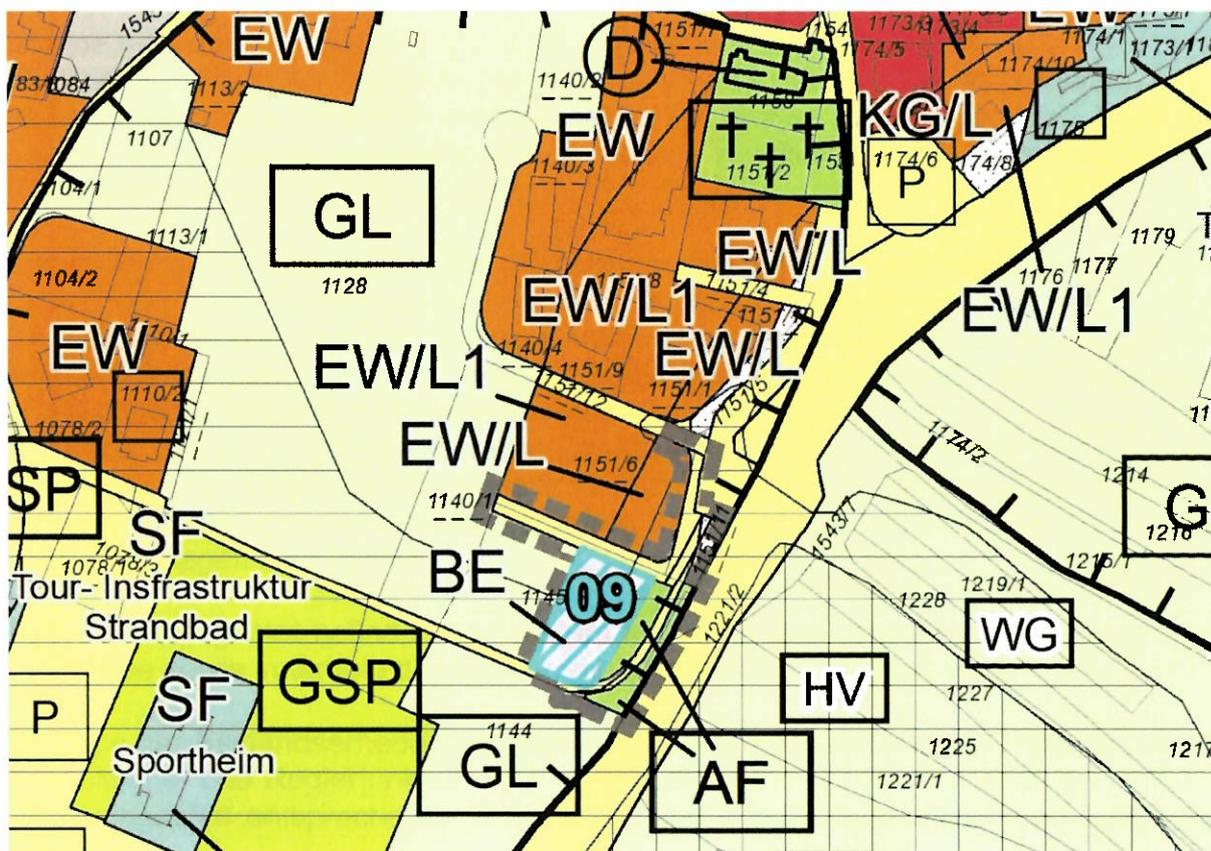
Es ist in diesem Zusammenhang derzeit ein Raumordnungs-Verfahren zur Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes abhängig.

Aufgrund der Größe des Entwicklungsbereiches ist eine Planfreistellung nicht möglich und ein Bebauungsplan der Grundstufe aufzustellen.

Eine wesentliche Voraussetzung für die langfristige Entwicklung des südlichen Zentrums ist gemäß dem Räumlichen Entwicklungskonzept ein funktionierendes Gesamterschließungskonzept. Da für die im nördlichen Anschluss an die gegenständliche Umwidmungsfläche befindlichen Baulandreserven derzeit kein Bebauungsplan besteht, sollen diese Flächen zur Sicherstellung einer geordneten baulichen Entwicklung und um die langfristige zweckmäßige Gesamterschließung gewährleisten zu können, ebenfalls in das Planungsgebiet miteinbezogen werden.

## 2. Bestandsaufnahme gemäß §51 Abs. 1 des SROG

### 2.1 Natürliche oder rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan mit der geplanten Teilabänderung

Gemäß rechtsgültigem Flächenwidmungsplan ist der nördliche Teil des Planungsbereiches als Bauland der Kategorie Erweitertes Wohngebiet ausgewiesen.

Im östlichen Bereich hin zur Landesstraße ist ein Teilbereich als Immissionsschutzstreifen gewidmet.

Als nennenswerte Nutzungseinschränkungen ist der Verkehrslärm der unweit östlich vorbeiführenden B158 Wolfgangseestraße zu erwähnen.

Dementsprechend finden sich im Flächenwidmungsplan für den nördlichen Teil des Planungsgebietes Kennzeichnungen bzw. Kenntlichmachungen als lärmbelastete Flächen gemäß Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung.

Der der B158 näher gelegene Bereich ist als lärmbelastete Fläche gemäß Handlungsstufe 2 der Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung gekennzeichnet, die weiter westlich befindlichen Bereiche sind als lärmbelastete Fläche gemäß Handlungsstufe 1 kenntlich gemacht.

Der südliche Bereich des Planungsgebietes, derzeit Gegenstand des Umwidmungsverfahrens, ist im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan als Grünland – Ländliche Gebiete ausgewiesen und soll nun als Betriebsgebiet gewidmet werden.

Im Zuge des Verfahrens wurde auch ein Gesamterschließungskonzept für den langfristigen Ausbau der Ringerschließung Kirchenstraße ausgearbeitet, weshalb gemäß dem östlich des Planungsgebietes geplanten Ausbaus der Gemeindestraße diese als wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde ausgewiesen wird.

Die verbleibenden Flächen zwischen Betriebsgebiet und Landesstraße werden als Abstandsflächen gewidmet.

Als Nutzungseinschränkung ist auch hier die Lärmbelastung aufgrund der vorbeiführenden Landesstraße erwähnenswert, aufgrund der Ausweisung als Betriebsgebiet ist eine Kennzeichnung allerdings nicht vorgesehen.

Mit Verweis auf etwaig geplante Betriebswohnungen ist allerdings festzuhalten, dass im nachgeordneten Verfahren entsprechende Nachweise zu erbringen sind, dass die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen gemäß Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung eingehalten werden.

Der südliche und östliche Teil des Planungsgebietes ist von der gelben Wildbachgefahrenzone des Ellmaubaches betroffen, gemäß Stellungnahme der WLW vom 22.06.2022 ist der gegenständliche Bereich jedoch nicht unbedingt für den Hochwasserabfluss bzw. die Hochwasserretention erforderlich, weshalb eine Bebauung aus Sicht der Wildbach- und Lawinerverbauung möglich ist.

Aufgrund der verbleibenden Gefährdungssituation sind aus Sicht der WLW bei der Errichtung von Gebäuden in diesem Bereich allerdings Objektschutzmaßnahmen erforderlich, die im jeweiligen Bauverfahren nach Vorlage von Detailplänen von der WLW festzulegen sind.

Das Planungsgebiet befindet sich weiters innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Fuschlsee sowie innerhalb des Wasserschongebietes Fuschlsee.

Im Zuge der Bestandserhebungen wurde weiters festgestellt, dass in Hinblick auf die Produktions- und Reglerfunktion sehr hochwertige Böden betroffen sind, weshalb im Bebauungsplan entsprechende Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen festgelegt werden.

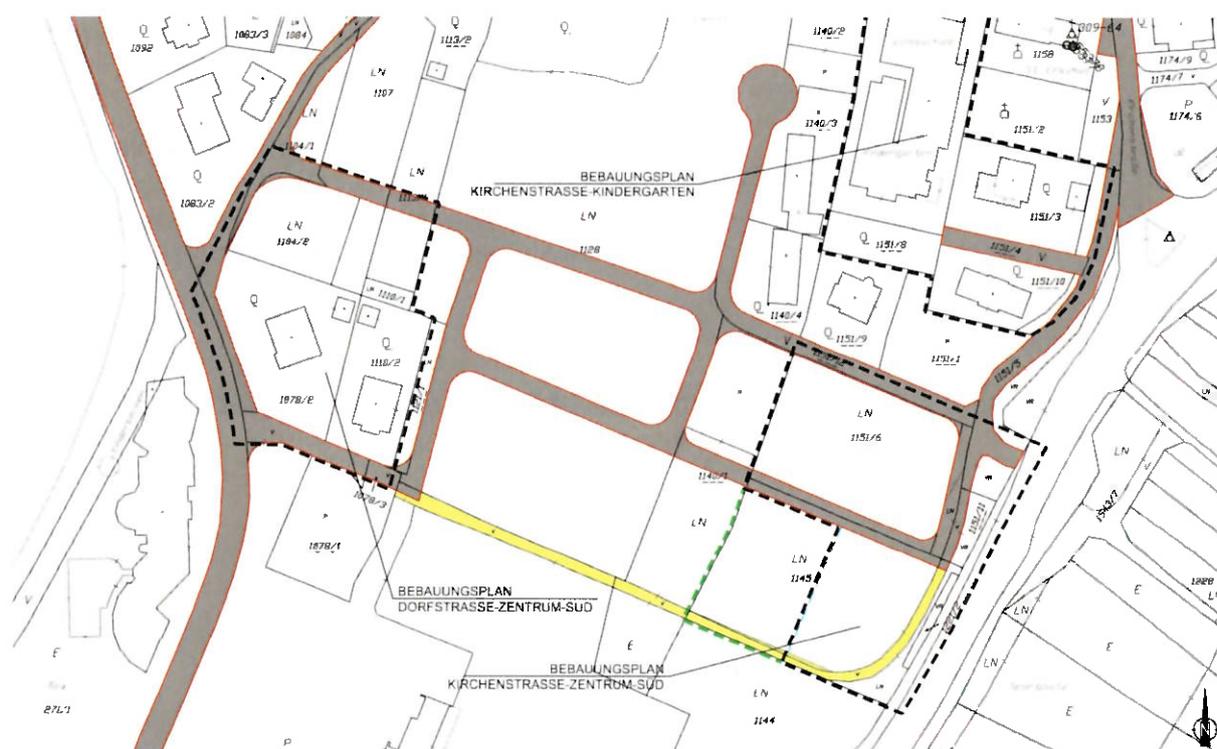
Sonstige Kennzeichnungen oder Kenntlichmachungen, die auf eine Beschränkung der Bebaubarkeit hindeuten würden, finden sich auf Ebene des Flächenwidmungsplanes nicht.

## 2.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt einerseits über die nördlich und östlich an das Planungsgebiet angrenzende Gemeindestraße Kirchenstraße, weiters soll zur langfristigen Absicherung der Erschließung der westlich an das Planungsgebiet angrenzenden Entwicklungsflächen eine Gemeindestraße Richtung Westen zentral durch den Planungsbereich geführt werden.

Der bestehende Fuß- und Güterweg im südöstlichen und südlichen Anschluss an den Planungsbereich soll auch weiterhin so genutzt werden, langfristig aber auf eine durchgehende Breite von 3m ausgebaut werden.

In Hinblick auf die langfristigen Erschließungsüberlegungen der Gemeinde zur Gesamtentwicklung des südlichen Bereichs des Ortszentrums wird auch auf die unten stehende Übersicht verwiesen.



Erschließungskonzept Fuschl Süd

Die öffentliche Verkehrserschließung ist durch die in einer Entfernung von ca. 150m nordöstlich im Nahbereich zur Bundesstraße gelegene Bushaltestelle Fuschl-Ortsmitte gegeben.

## 2.3 Sonstige Infrastruktur

### **Wasserversorgung:**

Die Wasserversorgung erfolgt im gegenständlichen Bereich über die Ortswasserleitung, diese führt am östlichen und südlichen Rand des Planungsgebietes entlang.

### **Abwasserbeseitigung:**

Die Abwasserentsorgung erfolgt im gegenständlichen Bereich über den Ortskanal, die Leitungsführung erfolgt parallel zu jener der Trinkwasserleitung.

### **Oberflächenwasserbeseitigung:**

Die Oberflächenwässer können in den im gegenständlichen Bereich vorhandenen Oberflächenwasserkanal eingeleitet werden.

### **Energieversorgung:**

Die Energieversorgung erfolgt durch das Leitungsnetz der Salzburg AG. Das Nahwärmenetz der Gemeinde steht unweit nördlich des Planungsgebietes im Bereich des öffentlichen Parkplatzes an.

### **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



Das Planungsgebiet ist noch unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Anschluss bestehen ein öffentlicher Parkplatz sowie zwei Wohngebäude mit zwei Geschossen und ausgebautem Dachgeschoß. Nordwestlich davon befindet sich ein etwas größeres betrieblich genutztes Objekt, in dem eine Werbeagentur untergebracht ist. Nördlich dieses Objektbestandes liegen der Pfarrhof sowie der Kindergarten und die Schule der Gemeinde. Westlich wird das Planungsgebiet von einer Parkplatzfläche und einem Bike-Trail begrenzt, im südwestlichen Anschluss befinden sich etliche Freizeit- und Sporteinrichtungen der Gemeinde sowie eine landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche. Östlich wird das Planungsgebiet von der Landesstraße B158 begrenzt, an der Kreuzung nordöstlich des Planungsgebietes eine Fußweg-Verbindung mit Unterführung unter der Landesstraße Richtung Kreuzbichl und Steinbach ab.

In Hinblick auf die Lage unweit des Seeufers des Fuschlsees bzw. der südlichen Ortseinfahrt ist von einer gewissen Sensibilität in Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild auszugehen.

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

Eine Übersicht über die Gegebenheiten sind auch den nachstehenden Fotos zu entnehmen:



Blick auf den östlichen Teil des Planungsgebietes aus südlicher Richtung



Blick auf den westlichen Teil des Planungsgebietes aus südlicher Richtung



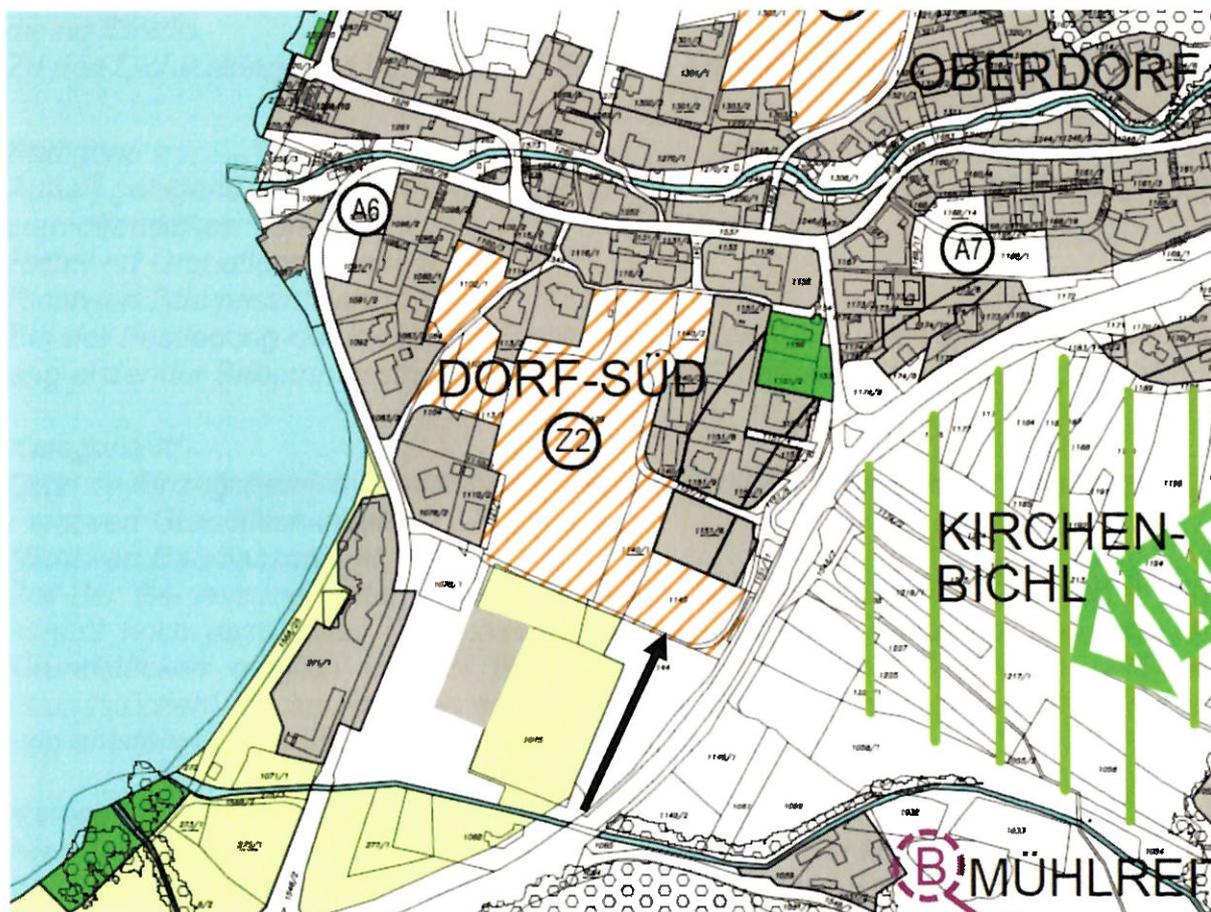
Blick auf den südlichen Teil des Planungsgebietes aus nördlicher Richtung



Blick auf den nordöstlichen Teil des Planungsgebietes und die nördlich angrenzende Gemeindestraße aus nordwestlicher Richtung

**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 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. 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**

### **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 einzeltem 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 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
2001m <sup>2</sup> bis 2250m <sup>2</sup>	9 Wohneinheiten
2251m <sup>2</sup> bis 2500m <sup>2</sup>	10 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 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- u. 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.

## 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 im Planungsgebiet werden so festgelegt, dass hier zukünftig für den Ausbau der Gemeindestraßen gemäß Gesamterschließungskonzept eine durchgehende Breite von zumindest 6m zur Verfügung steht, es sind hier Abtretungen an das öffentliche Gut in unterschiedlichem Ausmaß vorgesehen.

Für die zentrale Erschließungsstraße Richtung Westen wird ausgehend von der bestehenden Grundgrenze zwischen der GP 1145 und 1151/6 die Straßenfluchtlinie in einem Abstand von 3m beidseits der Grenzen festgelegt.

#### **Verlauf der Gemeindestraßen:**

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

Es handelt sich dabei um die Gemeindestraße Kirchenstraße, wobei darauf hingewiesen wird, dass diese im östlichen Anschluss derzeit teilweise nur als Fuß- und Radweg-Verbindung ausgebaut ist.

Die zentral durch das Planungsgebiet Richtung Westen führende Verbindung wird ebenfalls als Gemeindestraße festgelegt und bildet ein Teilstück des langfristigen Ringausbaus der Kirchenstraße.

#### **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 gewährleistet.

Im Bereich von Teilgebiet 4 wird entlang der östlich angrenzenden Abstandsfläche eine Baugrenzlinie entlang der Widmungsgrenze festgelegt, die Lage entspricht genau dem 15m-Abstand des Bauverbotsbereichs zur Landesstraße B158.

Weiters erfolgt im Süden dieses Teilgebiets die Festlegung einer weiteren Baugrenzlinie in einem Abstand von 4,5m zu dem angrenzenden öffentlichen Fußweg.

### **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:

<b>Nebenanlage</b>	<b>bei Wohnbauten</b>	<b>bei sonstigen Bauten</b>
Garagen oder überdachte Kraftfahrzeug-Abstellplätze	15 m <sup>2</sup> je Pflichtstellplatz bzw 20 m <sup>2</sup> je barrierefrei herzustellenden Pflichtstellplatz	15 m <sup>2</sup> je Pflichtstellplatz bzw 20 m <sup>2</sup> je barrierefrei herzustellenden Pflichtstellplatz
überdachte Fahrrad-Stellplätze	2 m <sup>2</sup> je Pflichtstellplatz, ansonsten 4 m <sup>2</sup> je Wohnung	2 m <sup>2</sup> je Pflichtstellplatz
sonstige Nebenanlagen	insgesamt höchstens 20 m <sup>2</sup>	-

*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 für die für eine Wohnnutzung vorgesehenen Bereiche mit 0,25 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.

Für den Bereich des Teilgebiet 4, der für eine betriebliche Nutzung vorgesehen ist, erfolgt die Festlegung gemäß dem im Baudichtekonzept vorgesehenen Maximalwert mittels GRZ von 0,325, der höhere Wert liegt auch darin begründet, dass in der Gemeinde nur beschränkt Flächen für eine betriebliche Nutzung zur Verfügung stehen und ein entsprechend sparsamer Umgang mit dem Bauland im Sinne der Raumordnungsgrundsätze erfolgen soll.

Für das Grundstück, das nicht zur Gänze als Bauland gewidmet ist, wird weiters ein Dichtezuschlag formuliert, bei der Berechnung der baulichen Ausnutzbarkeit darf jene Fläche des Grundstückes bis zum öffentlichen Fußweg, die als Grünland-Abstandsfläche gewidmet ist, der Bauplatzfläche anteilig zugeschlagen werden.

Der errechnete Zuschlagswert findet sich im Verordnungstext.

Dies entspricht der üblichen Festlegungspraxis der Gemeinde, siehe dazu vergleichend die Festlegungen des Bebauungsplanes der Grundstufe Kirchenstraße-Kindergarten-Volksschule. Auch hier wird der Raumordnungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit dem Bauland ins Treffen geführt.

### **Bauhöhe §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 eingeschobige 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 Fernsehtürme, 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 für die Wohnnutzung eine zweigeschoßige Bebauung mit einem zusätzlichen, gut nutzbaren Dachgeschoß ermöglichen sollen.

Entsprechend einer höheren baulichen Ausnutzbarkeit wird auch die zulässige Bauhöhe für den Bereich für die betriebliche Nutzung etwas höher angesetzt und sinngemäß argumentiert.

#### **Erfordernis einer Aufbaustufe:**

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

#### **Sonstige Festlegungen gemäß §53 Abs. 2, ROG**

#### **Ergänzende Verläufe von sonstigen öffentlichen Erschließungsstraßen:**

Die östlich angrenzende B 158 – Wolfgangsee Straße wird als Verlauf sonstiger öffentlicher Erschließungsstraßen gekennzeichnet.

#### **Baugrenzlinien:**

Siehe dazu die Ausführungen zu §55 weiter oben in den Erläuterungen.

#### **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.

#### **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 für den westlichen Teil des Planungsgebietes beschränkt.

Im östlichen Teil des Planungsgebietes im Bereich entlang der Landesstraße können auch größere Objekte entstehen, da diese in Hinblick auf die bestehende Lärmbelastung eine abschirmende Wirkung für die westlich angrenzenden Flächen bewirken können.

#### **Ein- und Ausfahrtsverbot:**

Im Sinne der Verkehrssicherheit wird im Bereich von Innenkurven und Kreuzungsbereichen ein Zu- und Abfahrtsverbot festgelegt.

#### **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 Randlage des Standortes im Bereich der Ortszufahrt, weitläufig sichtbar, sowie auch in Bezug auf die Lage unweit des Seeufers 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 einzelner Bauplätze formuliert. Diese Festlegung gilt nicht für das Betriebsgebiet, da hier der Parkplatzbedarf verhältnismäßig hoch ist, wird ein größerer Planungsspielraum ermöglicht.

#### **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.

**Maßnahmen zum Zwecke des Immissionsschutzes (Besondere Festlegung Nr. 6 – BF6):**

Aufgrund der unweit östlich entlangführenden B158 Wolfgangsee Landesstraße ist der nördliche Bereich des Planungsgebietes im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan als lärmbelastete Fläche gemäß Richtlinie Immissionsschutz gekennzeichnet (Handlungsstufen 1 und 2).

Es sind in den nachgeordneten Verfahren die Einhaltung der Lärmgrenzwerte bzw. der erforderlichen Mindest-Schallschutzmaßnahmen gemäß den bestehenden Richtlinien nachzuweisen.

Dies gilt sinngemäß auch für das Betriebsgebiet in Teilgebiet 4, wenn eine betriebsbedingte Wohnnutzung geplant wird.

**Maßnahmen zum Bodenschutz (Besondere Festlegung Nr. 7 – BF7):**

Entsprechend der im REK formulierten Rahmenbedingungen hinsichtlich der Produktions- und Reglerfunktion des Bodens werden für die neu als Bauland gewidmeten Flächen im Planungsgebiet entsprechende Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß den aktuell von Seiten des Landes eingeforderten Richtlinien festgelegt.

**Herstellung eines provisorischen Wendeplatzes****(Besondere Festlegung Nr. 8 - BF8):**

Da die zentrale Verbindungsstraße durch das Planungsgebiet vorerst eine Stichstraße bleiben wird, muss am vorläufigen Ausbau-Ende der Straße ein normgerechter Wendeplatz geschaffen werden und bis zur Weiterführung der Straße dauerhaft öffentlich benützlich bleiben.