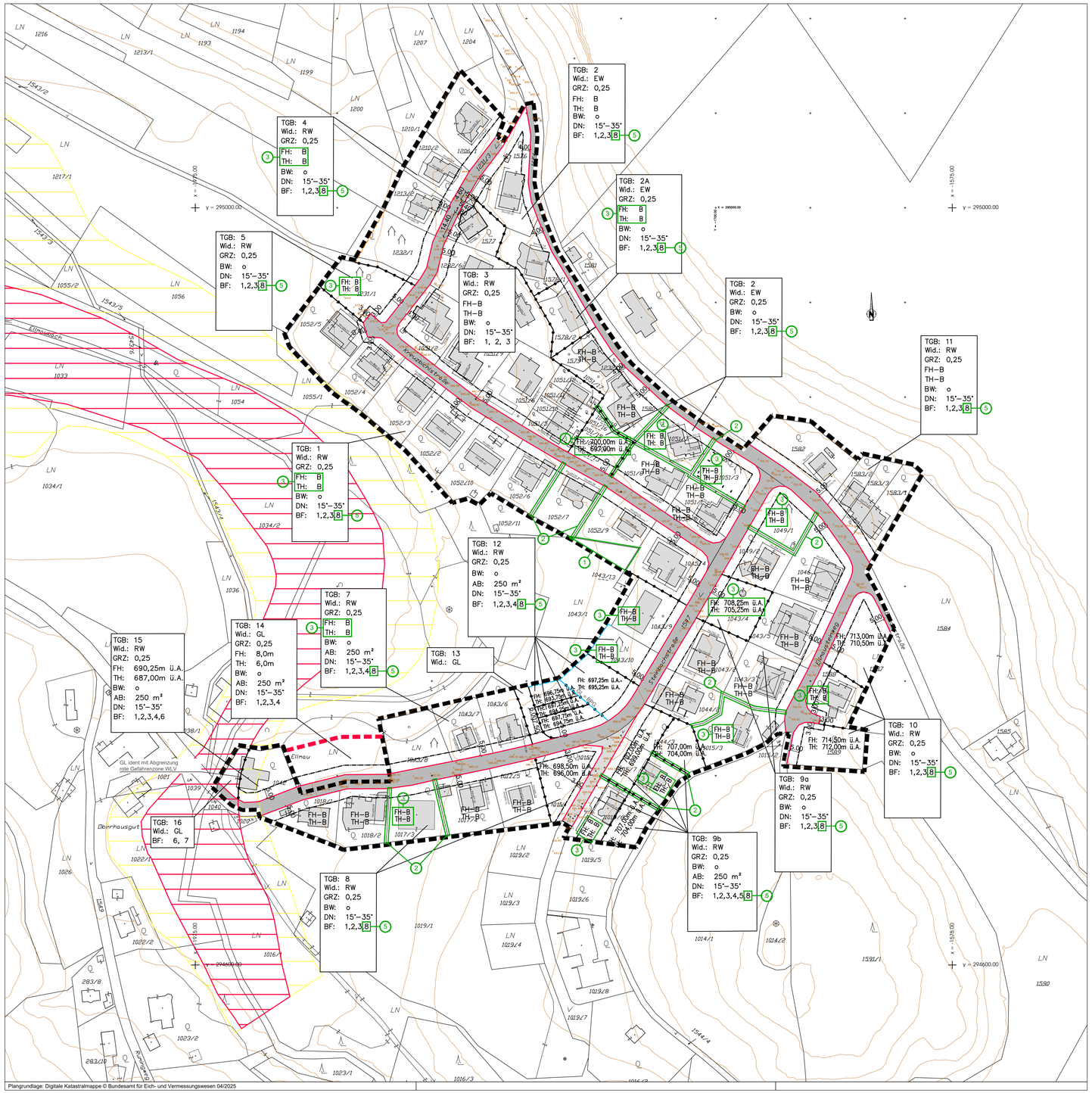

Plangrundlage: Digitale Katastralmappe © Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen 04/2025

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 wird mittels einer maximalen Grundflächenzahl von 0,25 festgelegt.

Bauhöhen:
Die Bauhöhen werden gemäß Plandarstellung festgelegt.

(4) Sind die Höhen dem Bestande nach festgelegt, so sind geringfügige Überschreitungen, die durch Dachstuhlsanierungen oder Wärmedämmungen bedingt sind, zulässig.

Bei jenen Bereichen, wo die First- und Traufhöhen mittels Relativhöhen festgelegt sind, gilt als Höhenbezug das fertige Straßenniveau im Mittelpunkt der der Straße zugewandten Bauplatzseite.

Für die Teilgebiete 1, 4, 5, 7, 12, 14 und 15 wird festgelegt, dass talseitig nur zwei Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschoss in Erscheinung treten dürfen. Dabei wird von einer Geschosshöhe von brutto 3m ausgegangen. Bei einer Einschüttung sind Anböschungen von maximal 20° zulässig.

Erfordernis einer Aufbaustufe:
Das zwingende Erfordernis der Erstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe wird nicht festgelegt.

Sonstige Festlegungen gemäß §53 Abs. 2, ROG

Verlauf sonstiger öffentlicher Erschließungsstraßen:
Der Verlauf sonstiger öffentlicher Erschließungsstraßen ist gemäß Plandarstellung festgelegt.

Maximale Bauplatzgröße:
Für den südlichen Teil im Teilgebiet 9 wird die maximale Bauplatzgröße mit 1.000m² festgelegt.

Bauweise:
Es wird die offene Bauweise festgelegt.

Maximal bebaubare Fläche je Hauptkörper
In einzelnen Teilgebieten ist die maximal bebaubare Fläche je Hauptkörper gemäß Plandarstellung festgelegt.

Äußere architektonische Gestaltung:
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.

Bestimmungen zu Abstellplätzen (Besondere Festlegung Nr. 1 - BF1):
Je Wohneinheit sind zwei Abstellplätze auf Eigengrund zu errichten.

Bestimmungen zu Einfriedungen (Besondere Festlegung Nr. 2 - BF2):
Bei Straßenkreuzungen ist im Innenkurvenbereich eine Einfriedung um 2m gegenüber der Straßengrundgrenze (bei Ausrundung oder 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 zurückzusetzen.

Festlegungen zur Bepflanzung (Besondere Festlegung Nr. 3 - BF3):
Für Gartengestaltung und Einfriedungen sind heimische Gehölze zu verwenden. Die Baumhöhe darf das Ausmaß der festgelegten Traufhöhe nicht überschreiten.

Definition von Hauptbaukörpern (Besondere Festlegung Nr. 4 - BF4):
Als einzelne Hauptbaukörper gelten Bauten auch dann, wenn zwei oder mehr Bauten gekuppelt errichtet werden, unabhängig davon, ob dies auf einem, zwei oder mehr Bauplätzen passiert.

Abstände von Bauobjekten innerhalb des Bauplatzes (Besondere Festlegung Nr. 5 - BF5):
Innerhalb der im Plan bezeichneten Bereiche dürfen die Bauobjekte den üblicherweise innerhalb des Bauplatzes einzuhaltenden Mindestabstand von 8m bzw. 2 mal ¾ der Traufhöhe unter folgenden Voraussetzungen unterschreiten:

a) Im Bereich, wo die Abstandsunterschreitung erfolgt, sind keine Räumlichkeiten, die dem dauernden Aufenthalt von Bewohnern dienen, angeordnet.
b) Wenn für Räumlichkeiten, die dem dauernden Aufenthalt von Bewohnern dienen und die im Abstandsunterschreitungsbereich liegen, der Nachweis hinsichtlich einer ausreichenden Belichtung gemäß OIB-Richtlinie erbracht werden kann.
c) Wenn Räumlichkeiten, die dem dauernden Aufenthalt von Bewohnern dienen, im Abstandsunterschreitungsbereich liegen, müssen sie auch von einer Seite, wo es keine Abstandsunterschreitung zu anderen Objekten gibt, eine Belichtung aufweisen.

Die Abstandsunterschreitung ist zulässig, wenn a oder b oder c zutrifft und dadurch keine Nachteile hinsichtlich des Brandschutzes entstehen.
Die gesetzlich vorgegebenen Mindestabstände zu Bauplatzgrenzen sind jedenfalls einzuhalten.

Dichtezuschlag (Besondere Festlegung Nr.6 - BF6):
Bei der Berechnung der baulichen Ausnutzbarkeit darf jene Fläche des Grundstücks, die innerhalb der roten Gefahrenzone der WLV liegt, der Bauplatzfläche anteilig zugeschlagen werden.

Für das Grundstück 1042 errechnet sich der Dichtezuschlag mit 0,08 (GRZ).

Maßnahmen zum Hochwasserschutz (Besondere Festlegung Nr. 7 - BF7):
Im Bereich der roten Gefahrenzone der WLV dürfen keine Geländeveränderungen vorgenommen werden. Der Bereich ist von jeglichen baulichen Maßnahmen freizuhalten. Einfriedungen, die geeignet sind, den Hochwasserabfluss negativ zu beeinflussen, sind nicht zulässig.

(5) **Ergänzung zur Höhenfestlegung (Besondere Festlegung Nr. 8 - BF8)**
In jenen Bereichen, in denen die Höhenentwicklung dem Bestande nach festgelegt ist, dürfen vertikale Nachverdichtung gemäß folgender Regelung vorgenommen werden:
Ausgehend von der EG-FOK des Baubestandes als Bezugspunkt ±0,00 darf eine vertikale Erweiterung auf eine Firsthöhe von maximal 10,00 m und eine Traufhöhe von maximal 7,00 m stattfinden. Dabei gilt die zum Zeitpunkt der Verordnung dieser Bebauungsplanänderung genehmigte EG-FOK, ein entsprechender Nachweis ist durch den Bauwerber beizubringen.

Ergänzend dazu ist zum niedrigsten an den Gebäudebestand angrenzenden Niveau des gewachsenen Geländes (=natürliches Gelände) eine maximale Firsthöhe von 12,50 m und eine maximale Traufhöhe von 9,50 m einzuhalten.

Weiters dürfen so entstandene Dachgeschoße eine maximale Kniestockhöhe analog zu den gesetzlichen Festlegungen des §56 Abs 4 lit b bzw. lit c ROG (der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand darf höchstens 1,60 m über der Deckenoberkante des darunter befindlichen Geschoßes liegen) aufweisen.

Übersicht über die Änderungen:

(1) Markierung der Änderung mit lfd. Nummer
(1) Anpassung der Planungsgebietsabgrenzung
(2) Anpassung von Grenzlinien
(3) Anpassung der Art der Höhenfestlegung
(4) Anpassung des Verordnungstextes zur Höhenfestlegung
(5) Ergänzung der besonderen Festlegung 8 zur Höhenfestlegung

GEMEINDE FUSCHL AM SEE

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

Kreuzbichl - Steinbach
Siebte Änderung

M 1:7500

Kundmachung der öffentlichen Auflage des Entwurfes des Bebauungsplanes von 01.09.2025 bis 29.09.2025	
Beschluß der Gemeindevertretung vom 22.10.2025	
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung am 04.11.2025	
Beginn der Rechtswirksamkeit am 05.11.2025	DER BÜRGERMEISTER

Planverfasser:

Poppinger Ziviltechniker KG
Ingenieurkonsulent für Raumplanung
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
Zuckerstätterstraße 42, A-5303 Thalgau
Tel. 06235/5132

Digital unterschrieben von Günther Poppinger
Datum: 2025.10.31 09:28:13 +01'00'

Geschäftszahl: 45/2504 Datum: 05.08.2025

Rundsiegel-Planverfasser

LEGENDE:

Rechtswirksame Festlegungen

- Straßenfluchtlinie
- Verlauf der Gemeindestraßen
- Baufluchtlinie

Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen

TGB	TGB Teilgebiet (fortlaufend nummeriert)
Wid.	Widmungskategorie RW – Reines Wohngebiet EW – Erweitertes Wohngebiet GL – Grünland – Ländliche Gebiete GSO – Grünland Sonstiges
GRZ	Bauliche Ausnutzbarkeit (GRZ = Grundflächenzahl)
FH	Firsthöhe
TH	Oberste Traufhöhe
FH–B	Firsthöhe gemäß Bestand
TH–B	Traufhöhe gemäß Bestand
BW	Bauweise o – offen
DN	Dachneigung
BP	Maximale Bauplatzgröße
AB max	Maximal bebaubare Grundfläche je Hauptbaukörper
BF	Besondere Festlegung (in Textform) mit lfd. Nummer

- Grenzlinie (zwischen unterschiedlichen einzelnen Bebauungsgrundlagen)
- Grenze des Planungsgebietes
- Grenze des Planungsgebietes (beschlossen und nicht verordnet)

Nicht rechtswirksame Planinhalte

- Widmungsgrenze Bestand
- Parzellierung geplant
- Parzelle bebaut
- gelbe Gefahrenzone WLV
- rote Gefahrenzone WLV

100m²
10m 20m 50m

Maßstab 1:1000