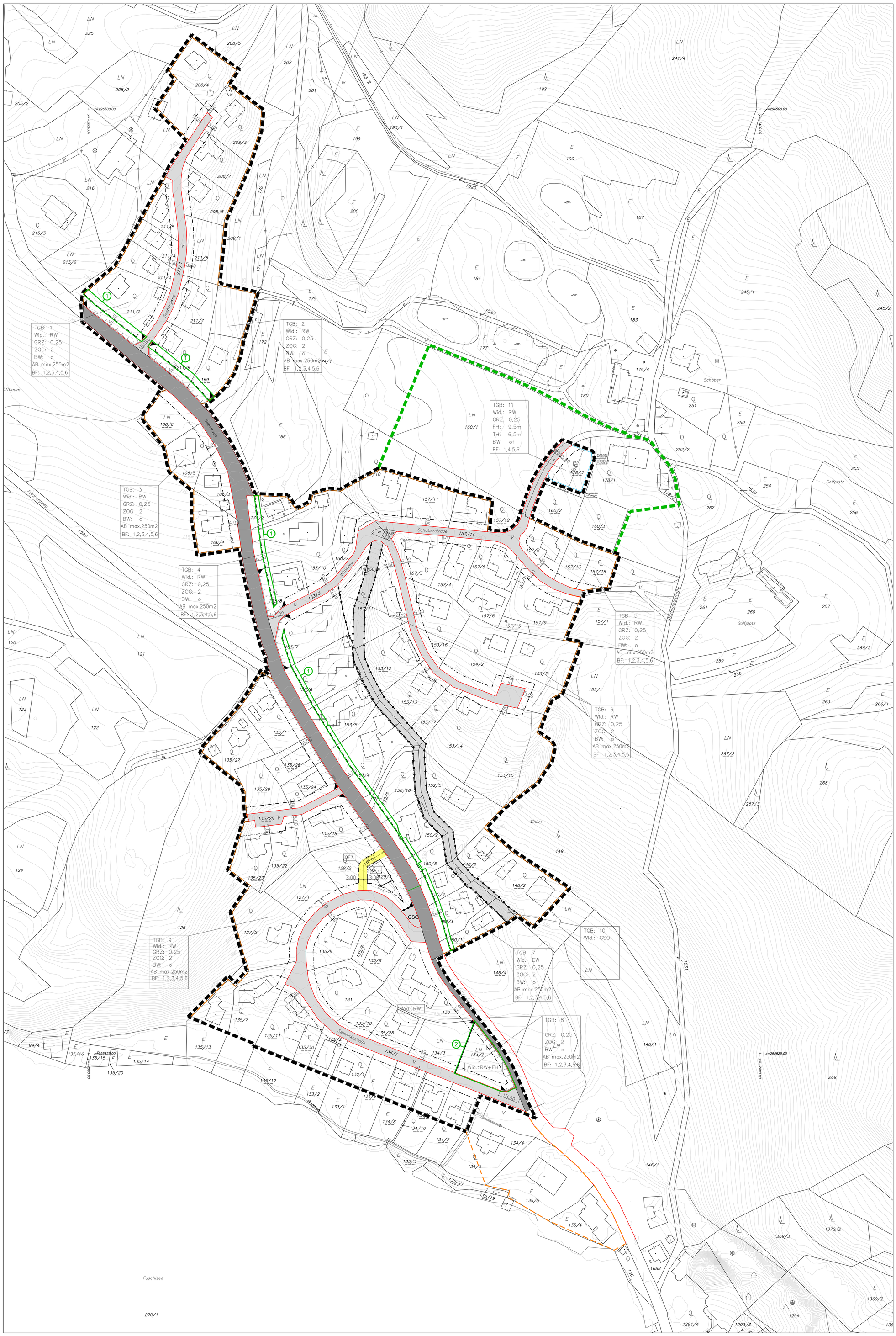

GEMEINDE FUSCHL AM SEE

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

Sonnseite
Vierte Änderung

Kundmachung der öffentlichen Auflage des Entwurfes des Bebauungsplanes von 22.09.2025 bis 20.10.2025	Gemeinde Fuschl am See Bez. Salzburg-Umg.
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 bestätigter Ziviltechniker, Zuckerstätterstraße 42, A-5303 Thalgau, Tel. 06235/6132	Digital unterschrieben von Günther Poppinger, Datum: 2025.10.31 09:25:40 +01'00'
Geschäftszahl: 45/1901c Datum: 08.09.2025	Rundsiegel-Planverfasser

Verordnungstext

Mindestfestlegungen gemäß §51 Abs. 2, ROG

Straßenfluchtlinien:
Die Straßenfluchtlinie ist gemäß Plandarstellung fixiert.

Verlauf der Gemeindestraßen:
Es wird die bestehende L227 als Gemeindestraße festgelegt.

Baufluchtlinien:
Die Baufluchtlinien sind gemäß Plandarstellung festgelegt.

Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen:
Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen wird durch eine maximale GRZ von 0,25 fixiert.

Bauhöhen:
Die Bauhöhe wird gemäß Plandarstellung festgelegt.

Besondere Festlegung zur Höhenentwicklung:
(Besondere Festlegung Nr. 1, BF1)
Es wird festgelegt, dass nicht mehr als zwei Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschoss sichtbar sein dürfen. Als Parameter für die Sichtbarkeit ist das Urgelände heranzuziehen.
Im Grundriss gestaffelte (zurückversetzte) Geschosse sind bei der Sichtbarkeit zusammenzurechnen.
Von geringfügigen Abweichungen (bis maximal 0,5m) wird abgesehen.

Verläuft in der Talansicht das Gelände nicht parallel zur Geschossdecke, so kann für die Beurteilung die mittlere Höhe herangezogen werden (siehe Schemaskizze im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan).

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.

Baugrenzlinien:
Die Baugrenzlinien sind gemäß Plandarstellung festgelegt.

Besondere Festlegung Nr. 7 (BF7) zu Baugrenzlinien:
Bei mit dieser Festlegung gekennzeichneten Baugrenzlinien ist mit den Seitenwänden des Baus jedenfalls ein Mindestabstand von 4m zur Grundgrenze einzuhalten. Das Vortreten von Bauteilen gemäß SBG Bebauungsgrundlagengesetz §25a ist bis an die gestaffelte Baugrenzlinie zulässig. Diese Festlegung bezieht sich nur auf Hauptgebäude.

Bauweise:
Die Bauweise wird gemäß Plandarstellung festgelegt.

Besondere Festlegung Nr. 2 (BF2) 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 3 (BF3):
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.

3 **Maximale Anzahl von Wohneinheiten - Besondere Festlegung Nr. 4 (BF4):**
Je nach Bauplatzgröße darf folgende Anzahl von Wohneinheiten errichtet werden:

bis 500m²:	1 Wohneinheit
ab 500m²:	2 Wohneinheiten
ab 750m²:	3 Wohneinheiten
ab 1.000m²:	4 Wohneinheiten

Diese Beschränkung gilt nicht für Apartmenthotels und -häuser im Sinne des §5 ROG mit entsprechender Kennzeichnung gemäß §39 im Flächenwidmungsplan.

Äußere architektonische Gestaltung - Besondere Festlegung Nr. 5 (BF5):
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 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 Ausfahrtsverbot:
Es wird ein Zu- und Ausfahrtsverbot gemäß Plandarstellung festgelegt.

Stellplatzschlüssel:
Es sind auf Eigengrund je Wohneinheit zwei Stellplätze zu schaffen.

Bestimmungen zu Einfriedungen und zur Grüngestaltung - Besondere Festlegung Nr. 6 (BF6):
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.

Bestimmung zu Nutzungsbeschränkung - Besondere Festlegung Nr. 8 (BF8)
Im mit dieser Festlegung markierten Bereich ist nur die Errichtung von Nebenanlagen unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Mindestabstände gemäß SBG Bebauungsgrundlagengesetz §25 und §25a zulässig.

LEGENDE:

Rechtswirksame Festlegungen

- Straßenfluchtlinie
- Verlauf von Gemeindestraßen
- Verlauf sonstiger öffentlicher Erschließungsstraßen
- Baufluchtlinie
- Baugrenzlinie

Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen

TGB	TGB Teilgebiet (fortlaufend nummeriert)
Wid.	Widmungskategorie RW - Reines Wohngebiet EW - Erweitertes Wohngebiet GEG - Grünland Erholungsgebiet GSO - Grünland sonstiges +FH - Kennzeichnung von Flächen für Apartmenthotels
GRZ	Bauliche Ausnutzbarkeit (GRZ = Grundflächenzahl)
ZOG	Zahl der oberirdischen Geschosse
FH	Firsthöhe
TH	Oberste Traufhöhe
BW	Bauweise of - offen freistehend o - offen
AB	Maximal bebaubare Grundfläche je Hauptbaukörper
BF	Besondere Festlegung (in Textform) mit lfd. Nummer

- Grenzlinie (zwischen unterschiedlichen einzelnen Bebauungsgrundlagen)
- Aus- und Einfahrtsverbot
- FW — Fußweg
- BF 7 — Gültigkeitsbereich BF
- verbindliche Bauplatzgrenze
- Grenze des Planungsgebietes (verordnet)
- Grenze des Planungsgebietes (nicht verordnet)

Nicht rechtswirksame Inhalte

- Höhenschichtlinien (Quelle: Sagis-Höhenlinien 1m auf Grundlage Laserscanbefliegung 2009

Übersicht über die Änderungen:

1 Markierung der Änderung mit lfd. Nummer
- 1 Anpassung der Lage von Baufluchtlinien
- 2 Darstellung einer Kennzeichnung im FWP
- 3 Anpassung der besonderen Festlegung 4

100m²
10m 20m 50m

Maßstab 1:1000