



# MARKTGEMEINDE TAMSWEG

A-5580 Tamsweg, Marktplatz 1

☎ (06474) 77 11-0 • Fax (06474) 77 11-31

E-Mail: [gemeinde@tamsweg.at](mailto:gemeinde@tamsweg.at)

---

Unser Zeichen: 031-2-0509/2018

Bearbeiter: DI Petra Hötzer

Nebenstelle: 14

Datum: 09.11.2018

**Betreff:**

Bebauungsplan der Grundstufe der Marktgemeinde Tamsweg für den Bereich „Grössingau“

## K u n d m a c h u n g

1. Gemäß § 65 Abs. 3 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 - ROG 2009, LGBl. Nr. 30/2009 idgF., wird kundgemacht, dass der Entwurf des Bebauungsplanes der Grundstufe der Marktgemeinde Tamsweg für den Bereich „Grössingau“ mindestens vier Wochen lang im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufliegt und im Internet unter [www.tamsweg.at](http://www.tamsweg.at) einsehbar ist.
2. Träger öffentlicher Interessen, sowie Personen, die ein Interesse glaubhaft machen, sind berechtigt, innerhalb der Auflagefrist begründete schriftliche Einwendungen vorzubringen. Die Einwendungen sind durch geeignete Unterlagen so zu belegen, dass eine einwandfreie Beurteilung möglich ist.

Der Bürgermeister

Georg Gappmayer

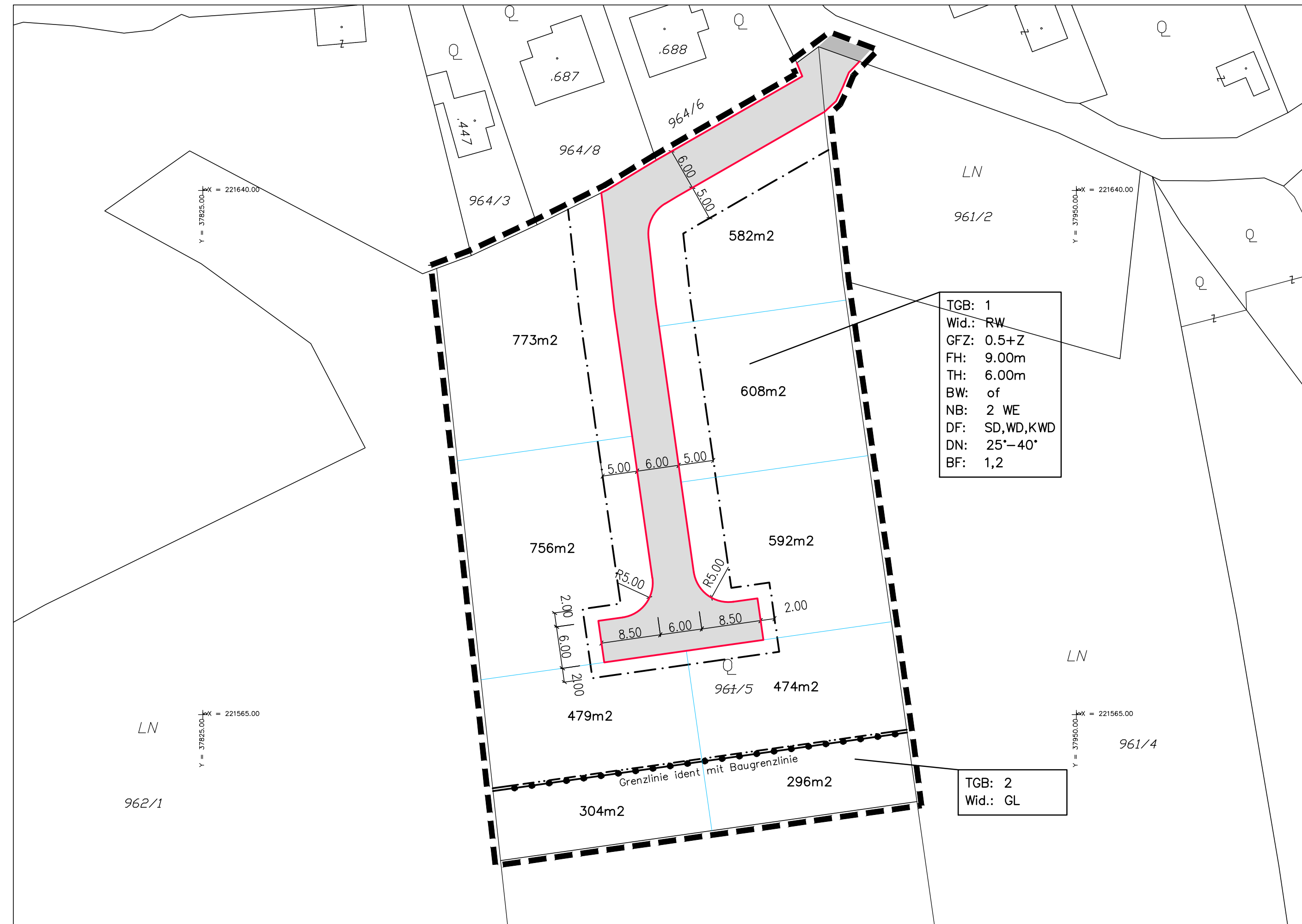


Bei Anschlag am: 09.11.2018

Abnahme nach dem: 07.12.2018

Angeschlagen am: 09. Nov. 2018

Abgenommen am:



### Verordnungstext

#### Mindestfestlegungen gemäß §51 Abs. 2, ROG

**Straßenfluchtlinien:**  
Die Straßenfluchtlinie ist gemäß Plandarstellung fixiert.

**Verlauf der Gemeindestraßen:**  
Die bestehende Gemeindestraße ist gemäß Plandarstellung als Verlauf der Gemeindestraßen gekennzeichnet.

**Baufuchtlinien:**  
Die Baufluchtlinien sind gemäß Plandarstellung festgelegt.

**Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen:**  
Die bauliche Ausnutzbarkeit wird mittels einer Geschossflächenzahl gemäß Plandarstellung festgelegt. Es gilt folgender Dichtezuschlag:  
Es kann bei den beiden im Süden liegenden Parzellen bei der Berechnung der GFZ zur Fläche des Bauplatzes jeweils die Fläche des im Süden angrenzenden Grünlandstreifens zugeschlagen werden, wenn dieser Grünlandanteil untrennbar mit dem Bauplatz verbunden ist.

**Bauhöhen:**  
Die Bauhöhen werden mittels einer maximalen First- und Traufhöhe gemäß Plandarstellung festgelegt. Als Bezugsniveau gilt 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 anderen Erschließungsstraßen:**  
Jene Straßen, die nicht Gemeindestraßen sind, sind als sonstige öffentliche Erschließungsstraßen festgelegt.

**Baugrenzlinien:**  
Die Baugrenzlinien sind gemäß Plandarstellung festgelegt.

**Bauweise:**  
Die Bauweise wird mit offen-freistehend festgelegt.

**Nutzungsbeschränkung:**  
Im Planungsgebiet ist nur die Errichtung von Einfamilienwohnhäusern mit dazugehörigen Nebenanlagen zulässig, die Anzahl der Wohneinheiten wird mit 2 Wohnungen je Bauplatz beschränkt.

**Stellplatzschlüssel:**  
Es wird ein Stellplatzschlüssel von zwei Stellplätzen je Wohneinheit festgelegt.

**Äußere architektonische Gestaltung**  
Die Dachneigung wird mit einem Rahmen von 25° und 40° festgelegt, die Dachform wird mit einem Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach festgelegt (gilt nur für Hauptgebäude).

**Bestimmungen zu Nebenanlagen (Besondere Festlegung Nr. 1, BF 1):**  
Mit Garagen und Carports ist bei senkrechter Zufahrt zur Erschließungsstraße jedenfalls auf 5m abzurücken, bei erschließungsstraßenparalleler Zufahrt darf bis auf 1m bezogen auf die Gebäudefront und 0,5m, gemessen von den äußersten Gebäudeteilen, herangerückt werden.

**Vorgabe zur Situierung von Nebengebäuden (Besondere Festlegung Nr. 2, BF 2):**  
Die Baufluchtlinie darf durch eingeschobene Nebenanlagen überschritten werden. Dabei ist zur Straßenfluchtlinie ein Abstand von 1,0m bezogen auf die Gebäudefront und 0,5m, gemessen von den äußersten Gebäudeteilen, einzuhalten.

### LEGENDE:

#### Rechtswirksame Festlegungen

- Straßenfluchtlinie
- Verlauf von Gemeindestraßen
- Verlauf sonstiger öffentl. Erschließungsstraßen
- Baufluchtlinie
- Baugrenzlinie

#### Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen

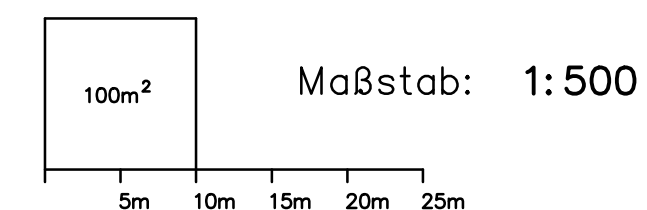
TGB	TGB Teilgebiet (fortlaufend nummeriert)
Wid.	Widmungskategorie
	RW – Reines Wohngebiet
	GL – Grünland Ländliche Gebiete
GFZ	Bauliche Ausnutzbarkeit (GFZ = Geschossflächenzahl)
+Z	Dichtezuschlag
FH	Firsthöhe
TH	Oberste Traufhöhe
BW	Bauweise
	of – offen – freistehend
NB	Nutzungsbeschränkung
	WE – Zahl der Wohneinheiten je Bauplatz als Höchstzahl
DF	Dachform
	SD – Satteldach
	WD – Walmdach oder Krüppelwalmdach
	KWD – Krüppelwalmdach
DN	Dachneigung
BF	Besondere Festlegung (in Textform)

Grenzlinie (zwischen unterschiedlichen einzelnen Bebauungsgrundlagen)

Grenze des Planungsgebietes

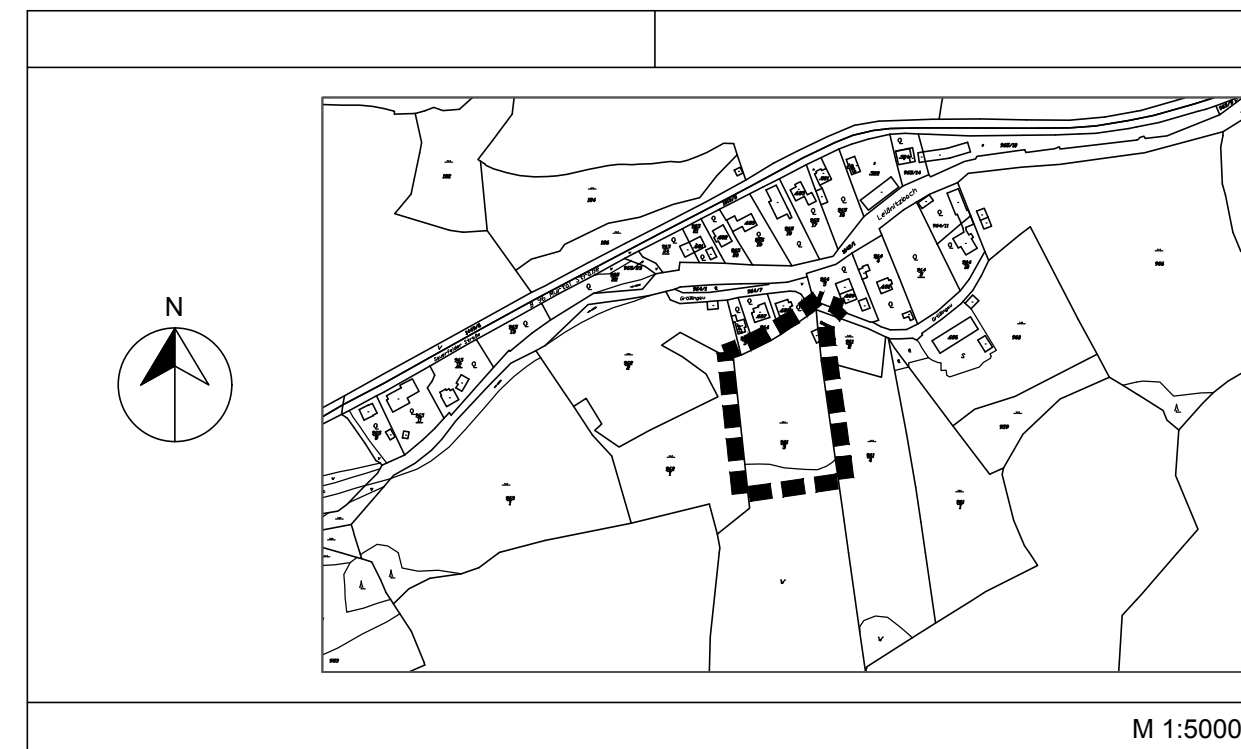
#### Nicht rechtswirksame Festlegungen

Bauplatzgrenze geplant



## MARKTGEMEINDE TAMSWEG BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

Grössingau



Kundmachung der öffentlichen Auflage des Entwurfes des Bebauungsplanes von	bis
Beschluß der Gemeindevertretung vom	
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung vom	
Wirksamkeitsbeginn am	DER BÜRGERMEISTER

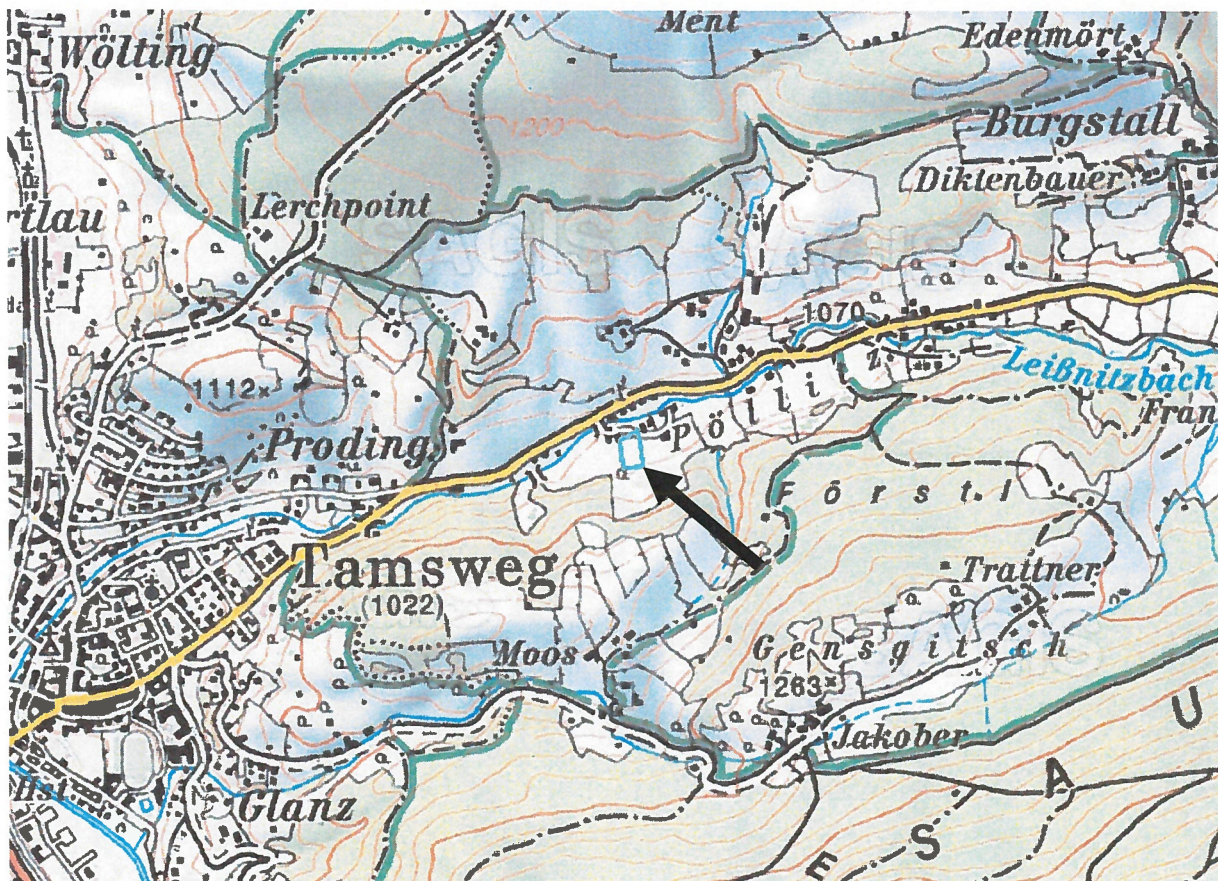
Planverfasser:	
Poppinger Ziviltechniker KG Ingenieurkonsultent für Raumplanung Staatlich befugter und beideter Ziviltechniker Zuckerstätterstraße 42, A-5303 Thalau Tel. 06235/5132	
Geschäftszahl: 23/1705a	Datum: 02.10.2018
Rundsiegel-Planverfasser	



# MARKTGEMEINDE TAMSWEG

## Bebauungsplan der Grundstufe

Grössingau



## VERORDNUNGSTEXT und ERLÄUTERUNGSBERICHT

Poppinger Ziviltechniker KG

Auftraggeber: Marktgemeinde Tamsweg

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

Datum: 02. 10. 2018

Geschäftszahl: 23/1705a



Unterschrift:

## 1. Begründung der Aufstellung

Das Planungsgebiet ist im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan (FWPL) als Reines Wohngebiet mit der Kennzeichnung als Aufschließungsgebiet (Aufschließungsvoraussetzung: Verkehrserschließung) ausgewiesen.

Das Problem der Verkehrserschließung bestand darin, dass das Grundstück derzeit nur in einem relativ schmalen, für eine ordnungsgemäße Zufahrt nicht ausreichend breiten Streifen an die Gemeindestraße angrenzt. Durch zweiseitige Grundabtretungen kann nur eine ordnungsgemäße Zufahrt hergestellt werden. Es ist daher möglich, ein Freigabeverfahren für das Aufschließungsgebiet durchzuführen.

Im Zuge dieser Freigabe stellt auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Grundstufe ein Erfordernis dar.

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

### 2.1 Natürliche oder rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Wie bereits erwähnt, lautet die rechtsgültige Flächenwidmung auf Reines Wohngebiet.

Nutzungsbeschränkungen, die sich in Form von Kenntlichmachungen des Flächenwidmungsplanes äußern, sind hier in Form einer gelben Wildbachgefahrenzone des Leißnitzbaches gegeben. Von dieser gelben Zone ist nur der äußerst nördliche Teil betroffen, der überwiegende Teil des Planungsgebietes weist keine diesbezügliche Nutzungsbeschränkung auf.

Als sonstige Nutzungsbeschränkung wurde ein topographisch bedingtes Besonnungsdefizit vermutet. Eine nähere Prüfung des Solarpotentials ergab jedoch für diesen Bereich eine Besonnungsdauer von 10-11 Stunden im Jänner, und eine Jahresdurchschnittsleistung von 900-1100 kWh/m<sup>2</sup>, womit der Standort als gut geeignet einzuordnen ist.

### 2.2 Verkehrserschließung

Die öffentliche Verkehrserschließung ist durch nahe gelegene Bushaltestellen, die sich unmittelbar an der Landesstraße befinden, gegeben.

Die straßenmäßige Aufschließung ist durch eine von der Landesstraße abzweigende Gemeindestraße (Straßenparzelle 965/23) gegeben. Nach der Abzweigung von der Landesstraße wird der Leißnitzbach überbrückt und es führt dann diese Gemeindestraße in Form von der Straßenparzelle 964/7 bachparallel bzw. zuletzt vom Bach Richtung Süden abschwendend bis zum Planungsgebiet. Die Anbindung an diese Gemeindestraße war zuletzt in einer Breite von lediglich etwa 3,5m gegeben. Es gibt eine Dienstbarkeit für ein Geh- und Fahrrecht für ein dreiecksförmiges Stück im Nordwesteck der Parzelle 961/2, womit eine ausreichende Aufweitung erfolgt. Die Breite zwischen den nunmehrigen Anbindepunkten der Straßenfluchtlinie an die Gemeindestraße liegt bei ca. 8,5m.

## 2.3 Sonstige Infrastruktur

### **Wasserversorgung:**

Die Trinkwasserversorgung ist durch das öffentliche Netz der Marktgemeinde Tamsweg gegeben. Die Wasserleitung steht im Bereich der nordöstlich angrenzenden Gemeindestraße (siehe auch beiliegenden Lageplan).

### **Energieversorgung:**

Die Stromversorgung erfolgt in diesem Bereich durch das Netz der Salzburg AG.

### **Abwasserbeseitigung:**

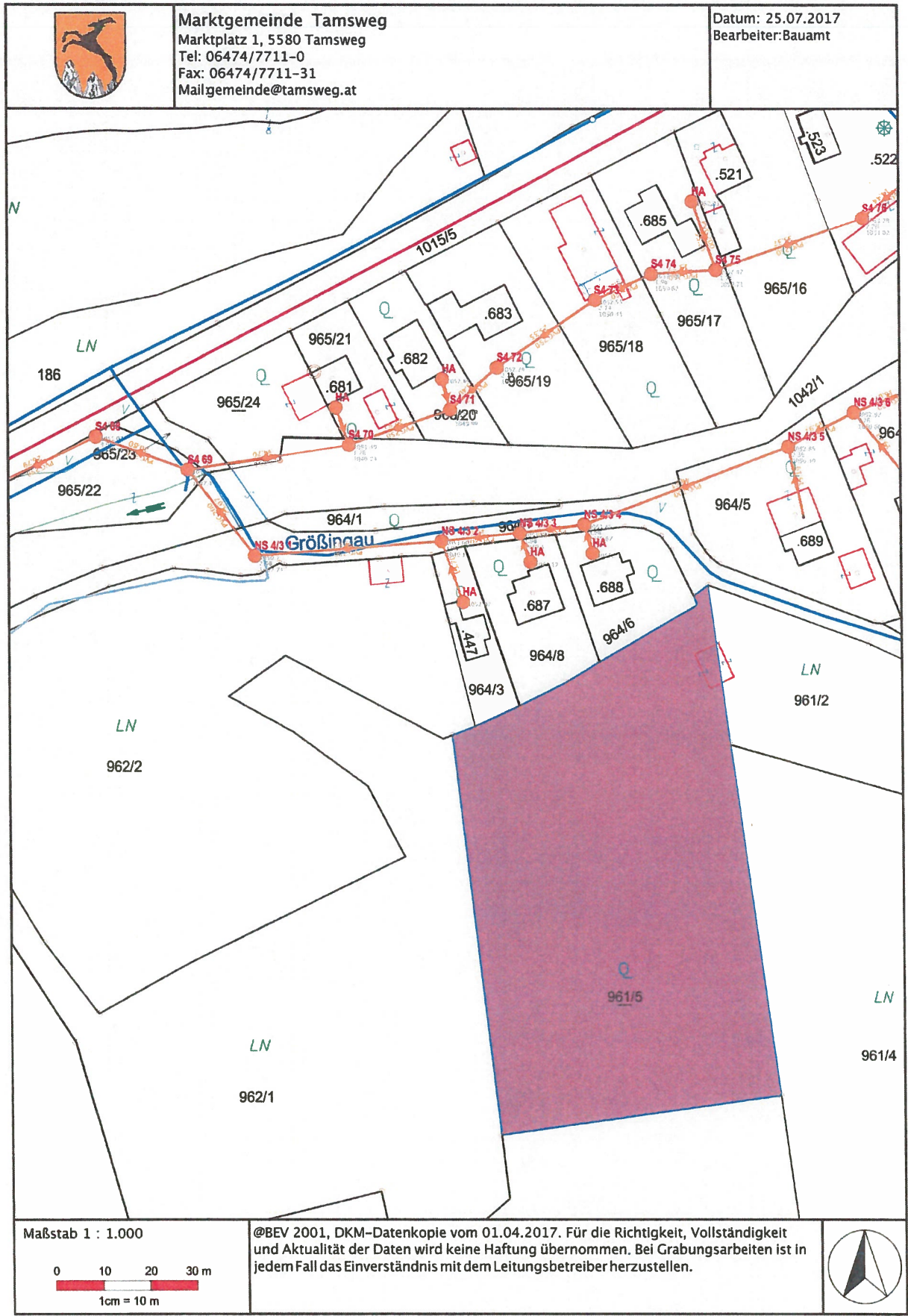
Die Schmutzwässer werden über den öffentlichen Kanal der MG Tamsweg entsorgt. Der Kanal steht ebenfalls in der nordöstlich angrenzenden Gemeindestraße, allerdings nicht unmittelbar im Randbereich, sondern auf Höhe des Nordrandes der angrenzenden Parzellen. Die Lage ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.

### **Oberflächenwasserbeseitigung:**

Hinsichtlich Oberflächenentwässerung gibt es hier keine Anlagen und Einrichtungen. Es ist deshalb die Versickerung zu prüfen oder sonst die retentierte Einleitung in eine Vorflut (wasserrechtliche Bewilligung erforderlich).

Die Bodenabfrage ergibt hier feuchte Wasserverhältnisse mit hoher Speicherkraft und geringer Durchlässigkeit.

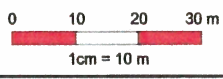




Marktgemeinde Tamsweg  
Marktplatz 1, 5580 Tamsweg  
Tel: 06474/7711-0  
Fax: 06474/7711-31  
Mail: gemeinde@tamsweg.at

Datum: 25.07.2017  
Bearbeiter: Bauamt

Maßstab 1 : 1.000



@BEV 2001, DKM-Datenkopie vom 01.04.2017. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Daten wird keine Haftung übernommen. Bei Grabungsarbeiten ist in jedem Fall das Einverständnis mit dem Leitungsbetreiber herzustellen.



## 2.4 Ausmaß, Struktur und besondere Erhaltenswürdigkeit der Bausubstanz

Das Planungsgebiet selbst ist unbebaut. Es grenzt im Norden an eine kleinteilige Wohnbebauung an, auch die sonstige umgebende Bebauungsstruktur ist durch Einfamilienhausbauten gekennzeichnet.

Die Grundstücks- und Bebauungsstruktur der Umgebung ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Parzellen Nr.	Fläche	Bebaute Fläche	GRZ	Anmerkungen
965/24	610	50	0,08	
965/21, .681	426	100	0,23	
.682, 965/20	546	100	0,18	
.683, 965/19	1094	140	0,13	
965/18	1148	180	0,16	
965/17, .685	962	110	0,11	
965/16, .521	1275	120	0,09	
.522, .523	645	280	0,43	
.524, 965/14, 965/10	2902	320	0,11	
964/3, .447	320	60	0,19	
964/8, .687	613	90	0,15	
964/6, .688	528	80	0,15	
964/5, .689	1195	170	0,14	
964/4, .690	1370	130	0,09	
964/10, 964/11	1628	380	0,23	

Die Strukturgegebenheiten in diesem Bereich sind auch den beiden nachstehenden Fotos zu entnehmen:



Blick auf die nördlich angrenzende Bebauungsstruktur aus westlicher Richtung





Blick auf das Planungsgebiet (erstreckt sich rechts von dem am linken Bildrand erkennbaren Wohnhaus bis zum Beginn des ansteigenden Geländes).

## **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)**

In der Plandarstellung zum REK ist im Bereich Grössingau der Widmungsbestand als Wohnstandort mit der Nummer 32 gekennzeichnet.

Aus dem Schriftteil des REK 2013 zu den standortbezogenen Festlegungen finden sich zum Standort Nr. 32 Grössingau folgende Aussagen:

*Funktion: vorrangig Wohnen*

*Bauliche Entwicklung:*

*Gemäß vorhandener Strukturverhältnisse.*

## **3. Festlegungen des Bebauungsplanes**

### **3.1 Verordnungstext**

#### **Mindestfestlegungen gemäß §51 Abs. 2, ROG**

##### **Straßenfluchtlinien:**

Die Straßenfluchtlinie ist gemäß Plandarstellung fixiert.

##### **Verlauf der Gemeindestraßen:**

Die bestehende Gemeindestraße ist gemäß Plandarstellung als Verlauf der Gemeindestraßen gekennzeichnet.

##### **Baufluchtlinien:**

Die Baufluchtlinien sind gemäß Plandarstellung festgelegt.

##### **Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen:**

Die bauliche Ausnutzbarkeit wird mittels einer Geschossflächenzahl gemäß Plandarstellung festgelegt.

Es gilt folgender Dichtezuschlag:

Es kann bei den beiden im Süden liegenden Parzellen bei der Berechnung der GFZ zur Fläche des Bauplatzes jeweils die Fläche des im Süden angrenzenden Grünlandstreifens zugeschlagen werden, wenn dieser Grünlandanteil untrennbar mit dem Bauplatz verbunden ist.

##### **Bauhöhen:**

Die Bauhöhen werden mittels einer maximalen First- und Traufhöhe gemäß Plandarstellung festgelegt. Als Bezugsniveau gilt 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 anderen Erschließungsstraßen:**

Jene Straßen, die nicht Gemeindestraßen sind, sind als sonstige öffentliche Erschließungsstraßen festgelegt.

**Baugrenzlinien:**

Die Baugrenzlinien sind gemäß Plandarstellung festgelegt.

**Bauweise:**

Die Bauweise wird mit offen-freistehend festgelegt.

**Nutzungsbeschränkung:**

Im Planungsgebiet ist nur die Errichtung von Einfamilienwohnhäusern mit dazugehörigen Nebenanlagen zulässig, die Anzahl der Wohneinheiten wird mit 2 Wohnungen je Bauplatz beschränkt.

**Stellplatzschlüssel:**

Es wird ein Stellplatzschlüssel von zwei Stellplätzen je Wohneinheit festgelegt.

**Äußere architektonische Gestaltung**

Die Dachneigung wird mit einem Rahmen von 25° und 40° festgelegt, die Dachform wird mit einem Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach festgelegt (gilt nur für Hauptgebäude).

**Bestimmungen zu Nebenanlagen (Besondere Festlegung Nr. 1, BF 1):**

Mit Garagen und Carports ist bei senkrechter Zufahrt zur Erschließungsstraße jedenfalls auf 5m abzurücken, bei erschließungsstraßenparalleler Zufahrt darf bis auf 1m bezogen auf die Gebäudefront und 0,5m, gemessen von den äußersten Gebäudeteilen, herangerückt werden.

**Vorgabe zur Situierung von Nebengebäuden (Besondere Festlegung Nr. 2, BF 2):**

Die Baufluchtlinie darf durch eingeschobene Nebenanlagen überschritten werden. Dabei ist zur Straßenfluchtlinie ein Abstand von 1,0m bezogen auf die Gebäudefront und 0,5m, gemessen von den äußersten Gebäudeteilen, einzuhalten.



## 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 werden im Norden zur Gemeindestraße hin entlang der Abtrennungsfläche festgelegt bzw. beziehen auch das Geh- und Fahrrecht mit ein.

Im Inneren wird eine 6m breite Stichstraße mit Umkehrplatz als Erschließung festgelegt.

#### **Verlauf der Gemeindestraßen:**

Es ist die bestehende nordöstlich des Planungsgebietes angrenzende Gemeindestraße als solche festgelegt.

#### **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 Gesimse 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:

Ausgenommen im Bereich des Wendeplatzes, wo zur besseren Bebaubarkeit der Parzellen mit den Baufluchtlinien näher an die Straße herangerückt wird, wird ein Bauwuch von durchwegs 5m festgelegt.

### **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 1,50m über das angrenzende natürliche oder bei Geländeabtragung über das neu geschaffene Niveau hinausragen;*
- 4. Vordächer bis zu 2m;*
- 5. Dachvorsprünge bis zu 2m;*
- 6. freie Balkone bis zu 3,00m.*

*Wenn Bauteile gemäß Z. 4 und 5 größer sind als 2m und Bauteile gemäß Z. 6 mehr als 3,00m, 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 1,60m 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 1m 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 zu Wohnbauten gehörige und dem Bedarf der Bewohner dienende eingeschossige Nebenanlagen nicht einzurechnen, soweit deren überbaute Grundfläche im Bauplatz insgesamt beträgt:

1. für Garagen oder überdachte Kraftfahrzeug-Abstellplätze höchstens 15m<sup>2</sup> je verpflichtend zu schaffenden Stellplatz;
2. für Nebenanlagen zum Abstellen von Fahrrädern höchstens 2m<sup>2</sup> je Wohnung;
3. für sonstige Nebenanlagen höchstens 20m<sup>2</sup>.

Die Nichteinrechnung dieser Nebenanlagen findet nur statt, soweit deren überbaute Grundfläche 10 % der Fläche des Bauplatzes nicht überschreitet. Wenn diese 10 %-Grenze überschritten wird, ist nur das darüber hinausgehende Maß in die bauliche Ausnutzbarkeit einzuberechnen.

#### Erläuterungen:

Die Vorgabe des Entwicklungskonzeptes stellt hier auf die gegebenen Strukturverhältnisse ab. Diese sind in der Bestandsaufnahme näher dokumentiert, es zeigen sich hier Grundflächenzahlen durchwegs von unter 0,20, nur vereinzelt darüber.



Dies würde an und für sich eine GFZ bei rein zweigeschossiger Verbauung von etwa 0,4 rechtfertigen. Im Sinne des verstärkt zu beachtenden Prinzips der sparsamen Grundstücksnutzung wird die GFZ mit maximal 0,5 festgelegt.

## **Bauhöhen §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 eingeschossige 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 Umrissfläche nicht überragen. Dies gilt nicht für den in der Dachform entsprechenden Giebelbereich.*

*(4) Unter die Höhenbegrenzung fallen nicht:*

- 1. Im Gesamtbild des Baus untergeordnete Bauteile (Rauchfänge, einzelne Dachausbauten und dgl.);*
- 2. Sonderbauten (Kirchtürme, Funk- und Fernsehtürme, Industrieschornsteine und dgl.); 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 Bauhöhe wird mittels maximaler First- und Traufhöhen mit Bezug zum gewachsenen Gelände festgelegt.

Die Festlegung erfolgt derart, dass zwei Geschoße mit ausgebautem Dachgeschoß möglich sind.

### **Erfordernis einer Aufbaustufe:**

Es wird hier von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, Elemente der Aufbaustufe auch bereits in der Grundstufe festzulegen. Aus fachlicher Sicht ist die zwingende Aufstellung eines zusätzlichen Bebauungsplanes der Aufbaustufe nicht geboten.

## **Sonstige Festlegungen gemäß §52 Abs2, ROG**

### **Ergänzende Verläufe von anderen Erschließungsstraßen:**

Die innere Erschließung wird als sonstige öffentliche Erschließungsstraße festgelegt.

### **Baugrenzlinien:**

Es wird im Südwesten entlang der Bauland – Grünlandgrenze eine Baugrenzlinie festgelegt, die ein unmittelbares Heranbauen an die Baulandgrenze, die hier auch die Bauplatzgrenze bilden wird, ermöglicht.

Der Grünlandanteil ist hier im Planungsgebiet dazu genommen und kann zusammen mit dem als Bauland gewidmeten Bauplatz verwertet werden.

### **Bauweise:**

*Nach Art der Anordnung der Bauten zu den nicht zu den Verkehrsflächen 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 für die innere Lage und Gliederung der Bauten und Nebenanlagen wesentlichen Festlegungen zu treffen.*

### **Erläuterungen:**

Die offen-freistehende Bauweise entspricht der umgebenden Bebauungsstruktur und wird deshalb hier festgelegt.

### **Nutzungsbeschränkung:**

Um hier eine adäquate strukturelle Entwicklung zu gewährleisten, wird die Anzahl der Wohneinheiten mit 2 Wohnungen je Bauplatz beschränkt.

### **Stellplatzschlüssel:**

Der Stellplatzschlüssel von mindestens 2 Stellplätzen je Wohneinheiten soll eine ausreichende Zahl von Parkplätzen gewährleisten.

**Äußere architektonische Gestaltung:**

Auf Grund der Exposition des Standortes wird auf eine Anpassung der äußeren Gestalt an den Bestand Wert gelegt. Es werden deshalb Dachform und Rahmen der Dachneigung vorgegeben.

**Bestimmungen zu Nebenanlagen (BF1 und BF2):**

Zur Erleichterung der Gebäudesituierung darf die Baufluchtlinie durch eingeschossige Nebenanlagen überschritten werden.

Dabei ist zur Straßenfluchtlinie ein Abstand von 1,0m, bezogen auf die Gebäudefront und 0,5m, gemessen von den äußersten Gebäudeteilen, einzuhalten.

Zusätzlich wird noch klargestellt, dass bei senkrechter Zufahrt zu den Garagen die Baufluchtlinie einzuhalten ist bzw. dort, wo diese näher als 5m zur Straßenfluchtlinie fixiert ist, ebenfalls mit 5m vorgegeben ist.