



MARKTGEMEINDE TAMSWEG

A-5580 Tamsweg, Marktplatz 1

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

E-Mail: gemeinde@tamsweg.at

Unser Zeichen: 031-2-1411/2018

Bearbeiter: DI Petra Hötzer

Nebenstelle: 14

Datum: 09.11.2018

Betreff:

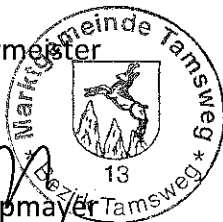
Bebauungsplan der Grundstufe der Marktgemeinde Tamsweg für den Bereich „Griesgasse“

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 „Griesgasse“ mindestens vier Wochen lang im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufliegt und im Internet unter 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

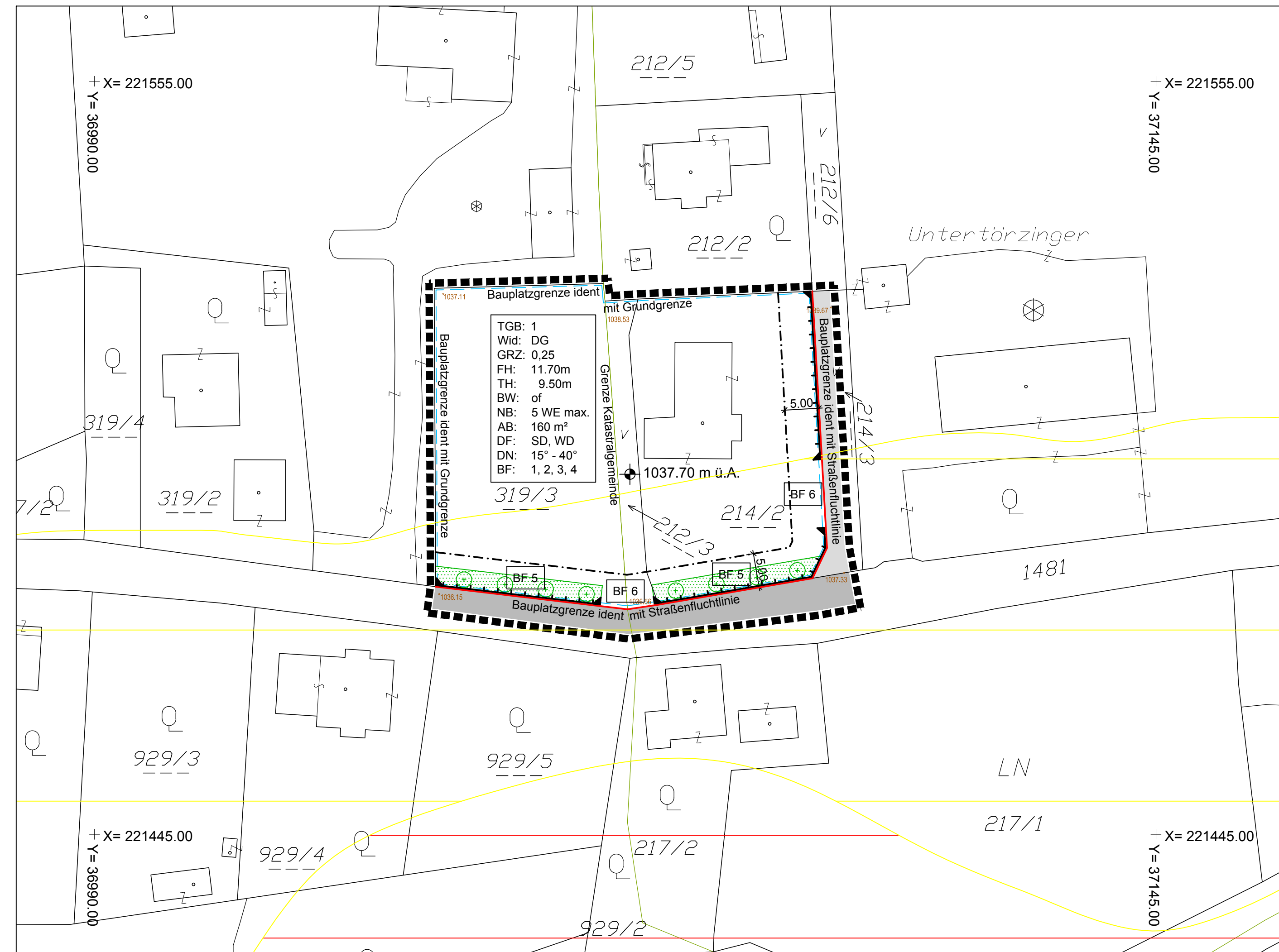


Bei Anschlag am: 09.11.2018

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 bestehenden Gemeindestraßen sind gemäß Plandarstellung als Verlauf der Gemeindestraßen gekennzeichnet.

Baufuchtlinien:
Die Baufluchtlinien sind gemäß Plandarstellung festgelegt.

Bauliche Nutzbarkeit der Grundflächen:
Die bauliche Nutzbarkeit der Grundflächen wird mittels einer maximalen Grundflächenzahl von 0,25 festgelegt.

Bauhöhen:
Die Bauhöhe wird mittels einer maximalen Traufhöhe bzw. einer maximalen Firsthöhe gemäß Plandarstellung festgelegt. Es ist ein Bezugspunkt für die Höhenfestlegung angegeben.

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

Sonstige Festlegungen gemäß §53 Abs. 2, ROG

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

Bauweise:
Es wird die offen-freistehende Bauweise festgelegt.

Nutzung von Bauten:
Es wird die Anzahl der Wohneinheiten je Bauplatz mit max. 5 Wohnungen beschränkt.

Maximale Baukörpergröße:
Es wird die maximal bebaubare Grundfläche je selbstständigem Hauptbaukörper gemäß Plandarstellung festgelegt.

Vorgaben zu selbstständigen Hauptbaukörpern (Besondere Festlegung Nr. 1 - BF1):
Die Beschränkung der maximal bebaubaren Grundfläche je Hauptbaukörper gilt nicht für die Erdgeschoss-Ebene. Mehrere selbstständige Hauptbaukörper dürfen im Erdgeschoss miteinander verbunden sein. Die Größe der Grundfläche der Erdgeschoss-Ebene ist gemäß der festgelegten Baulichen Nutzbarkeit mittels einer maximalen Grundflächenzahl von 0,25 beschränkt. Es sind 2 selbstständige Hauptbaukörper zu errichten, die maximal mit 1 Stiegenhaus in den Obergeschossen verbunden sind.

Beschränkungen der Zu- und Ausfahrt:
Es wird ein Zu- und Ausfahrtsverbot gemäß Plandarstellung festgelegt.

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

Äußere architektonische Gestaltung:
Die Dachneigung wird mit einem Rahmen von 15° bis 40° festgelegt, die Dachform wird mit Satteldach bzw. Walmdach fixiert (gilt nur für Hauptgebäude). Hinsichtlich der Dachfarbe ist die Verordnung der Marktgemeinde Tamsweg anzuwenden.

Äußere architektonische Gestaltung (Besondere Festlegung Nr. 2 - BF2):
Die gestalterische Ausführung der Bebauung ist an den umgebenden Gebäudebestand anzupassen, die Verwendung von regional typischem Baumaterial (Putz, Holz) hat zu erfolgen.

Abstände von Bauobjekten innerhalb des Planungsgebietes (Besondere Festlegung Nr. 3 - BF3):
Bauobjekte dürfen den üblicherweise innerhalb des Bauplatzes einzuhaltenden Mindestabstand von 8m bzw. 2 mal ¾ der Traufhöhe unter folgenden Voraussetzungen um max. 40% unterschreiten:

- a) Im Bereich, wo die Abstandsunterschreitung erfolgt, sind keine Räumlichkeiten, die den dauernden Aufenthalt von Bewohnern dienen, angeordnet.
- b) 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 zutrifft und dadurch keine Nachteile hinsichtlich des Brandschutzes entstehen.

Die gesetzlich vorgegebenen Mindestabstände zu Bauplatzgrenzen sind jedenfalls einzuhalten.

Bestimmungen zu Nebenanlagen (Besondere Festlegung Nr. 4, BF 4):
Mit Garagen und Carports ist bei senkrechter Zufahrt zur sonstigen Erschließungsstraße jedenfalls auf 5m abzurücken, bei erschließungsstraßenparalleler Zufahrt darf bis auf 1m gemessen von den äußersten Gebäudeteilen, herangerückt werden. Diese Bestimmung gilt nicht für den Bereich entlang der Gemeindestraße.

Alleearartige Bepflanzung entlang von Wegen und Straßen (Besondere Festlegung Nr. 5 - BF5):
Innerhalb der im Planungsgebiet bezeichneten Bereiche entlang der Gemeindestraße sind freistehende Bäume in Alleearform, als Baumreihen oder als Baumgruppen aus heimischen Bäumen zu pflanzen. Hierfür könnten etwa Birken, Bergahorn oder hochstämmige Obstbäume (z.B. Birnen) Verwendung finden. Für den Pflanzstreifen ist eine Mindestbreite von 3m festgelegt.

Vorgabe zu Zu- und Ausfahrten (Besondere Festlegung Nr. 6 - BF6):
Es ist im Bereich der Grundstückszu- und abfahrten ein gemäß RVS 03.05.12 definierter Sichtbereich freizuhalten.

LEGENDE:

- Rechtswirksame Festlegungen
- Straßenfluchtlinie
 - Verlauf von Gemeindestraßen
 - Verlauf von sonstigen Erschließungsstraßen
 - Baufluchtlinie

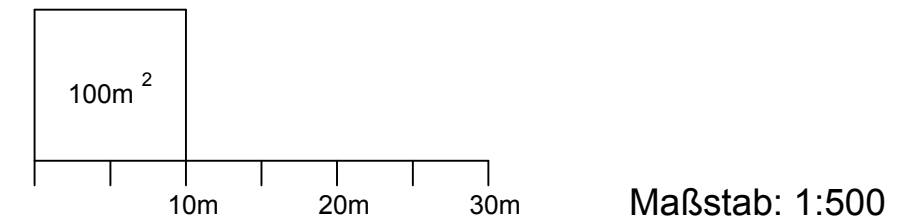
Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen

TGB	TGB Teilgebiet (fortlaufend nummeriert)
Wid.	Widmungskategorie
GRZ	DG - Dorfgebiet
FH	Bauliche Nutzbarkeit (GRZ = Grundflächenzahl)
TH	Firsthöhe
BW	Oberste Traufhöhe
NB	Bauweise
AB	of - offen freistehend
DF	Nutzungsbeschränkung
DN	WE max. - Anzahl der Wohneinheiten als Höchstzahl
BF	Maximal bebaubare Grundfläche je Hauptbaukörper
	Dachform
	SD - Satteldach, WD - (Krüppel)Walmdach
	Rahmen der zulässigen Dachneigung
	Besondere Festlegung (in Textform) mit lfd. Nummer

- Grenzlinie (zwischen unterschiedlichen einzelnen Bebauungsgrundlagen)
- Zu- und Abfahrtsverbot
- verbindliche Bauplatzgrenze
- Grenze des Planungsgebietes
- Pflanzgebot - Verpflichtung zur Pflanzung von Gehölzen
- Pflanzgebot - Verpflichtung zur Pflanzung von Grünflächen
- Bezugsniveau für Höhenfestlegung

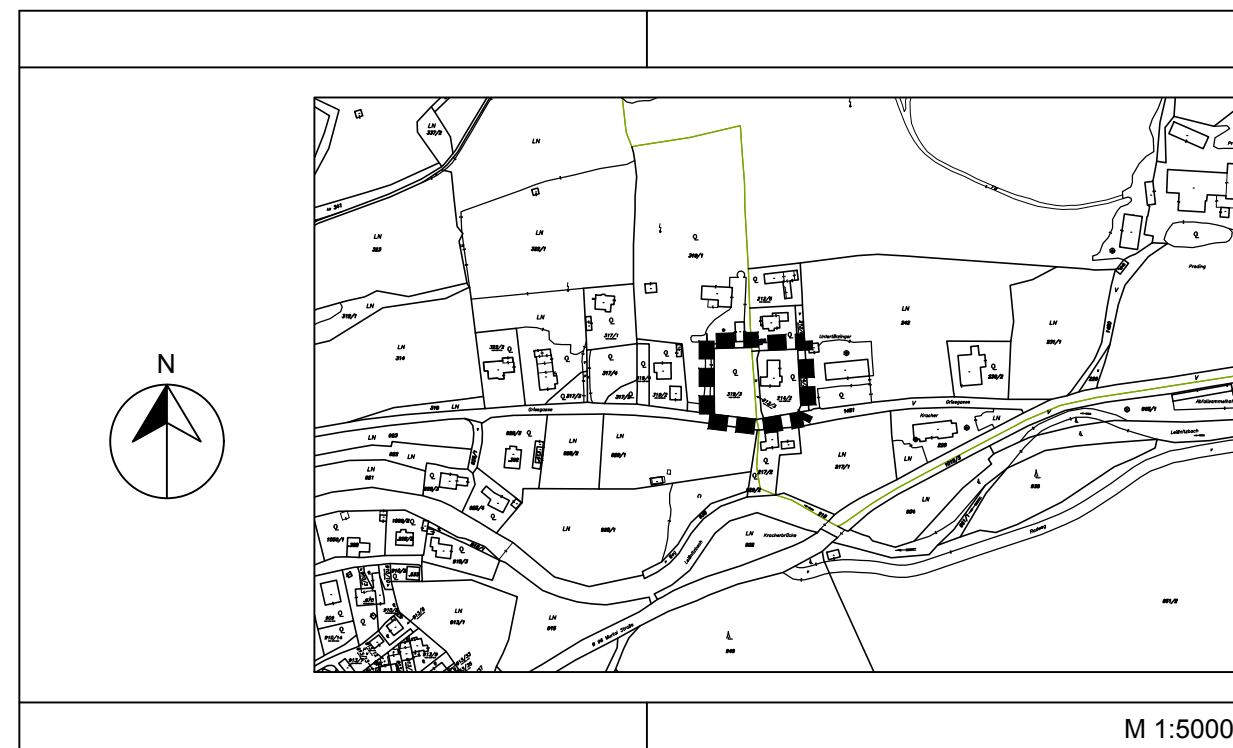
Nicht rechtswirksame Festlegungen

- Wildbachgefahrenzone rot
- Wildbachgefahrenzone gelb
- Höhenlage Urgelände



MARKTGEMEINDE TAMSWEG BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

Griesgasse - Areal Langeder



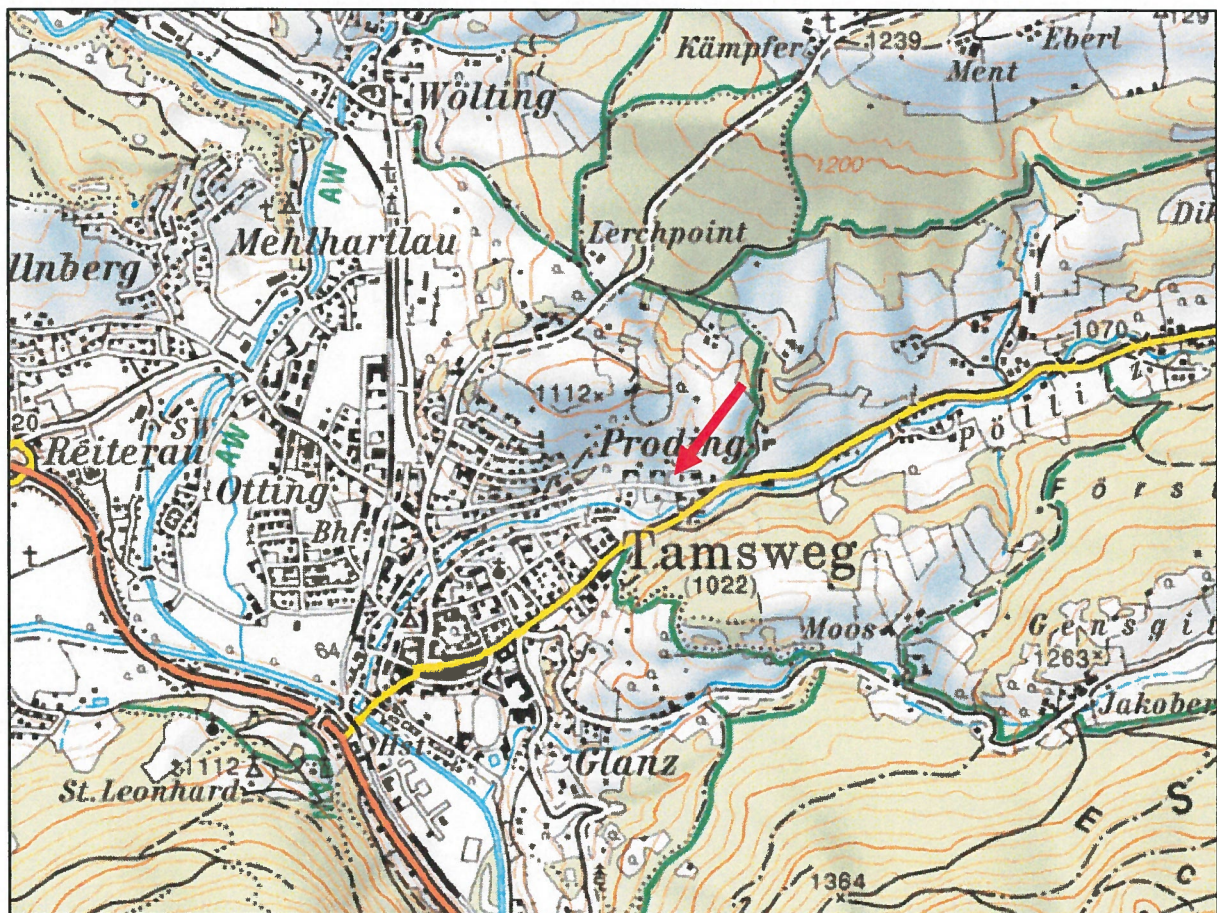
Kundmachung der öffentlichen Auflage des Entwurfes des Bebauungsplanes vom	
Auflage von	bis
Beschluß der Gemeindevertretung vom	
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung vom	
Wirksamkeitsbeginn am	DER BÜRGERMEISTER

Planverfasser:	
Poppinger Ziviltechniker KG Ingenieurkonsultent für Raumplanung Stattlich befugter und besiedelter Ziviltechniker Zuckerstättenstraße 42, A-5303 Traisgau Tel. 06235/5132	
Geschäftszahl: 23/1820	Datum: 06.11.2018
Rundsiegel-Planverfasser	

MARKTGEMEINDE TAMSWEG

Bebauungsplan der Grundstufe

Griesgasse – Areal Langeder



VERORDNUNGSTEXT und ERLÄUTERUNGSBERICHT

Auftraggeber: Marktgemeinde Tamsweg

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

Datum: 6.11.2018

Geschäftszahl: 23/1820



Unterschrift:

1. Begründung der Aufstellung

Im Bereich der östlichen Griesgasse sollen mehrere Grundstücke zusammen bebaut werden.

Da dies die theoretische Möglichkeit für ein nicht unerhebliches Bauvolumen bietet, wird hier entsprechender planerischer Regelungsbedarf gesehen, außerdem ist die Bebauung in der Umgebung relativ heterogen strukturiert.

Aus diesem Grunde stellt die Gemeinde einen Bebauungsplan der Grundstufe auf.

2. Bestandsaufnahme gemäß §51 Abs. 1 des SROG

2.1 Natürliche oder rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Das Planungsgebiet ist im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen.

Kenntlichmachungen mit der Wirkung von Nutzungsbeschränkungen sind durch Gefahrenzonen des Leißnitzbaches gegeben.

Es ist davon der südliche Teil des Planungsgebietes betroffen.

Sonstige Nutzungsbeschränkungen sind hier nicht anzuführen.

2.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt durch die unmittelbar südlich am Planungsgebiet angrenzende Griesgasse (Gemeindestraße).

Die öffentliche Verkehrserschließung erfolgt durch das Bus- und Bahnnetz.

Die nächste Bushaltestelle liegt ortseinwärts in einer Entfernung von ca. 1km. Diese Entfernung ist auch zur Bahnhaltestelle gegeben.

2.3 Sonstige Infrastruktur

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Wassergenossenschaft Prodingen.

Das im Planungsgebiet befindliche Bestandsobjekt verfügt über einen Wasseranschluss.

Da die Wassergenossenschaft Prodingen Versorgungsengpässe hat, wird die künftige Versorgung über die öffentliche Wasserleitung der Marktgemeinde Tamsweg erfolgen.

Energieversorgung:

Die Energieversorgung erfolgt durch das Leitungsnetz der Salzburg AG.

Abwasserbeseitigung:

Die Schmutzwässer werden durch den öffentlichen Kanal der Marktgemeinde Tamsweg entsorgt.

Das im Planungsgebiet gelegene Bestandsobjekt verfügt über einen Kanalanschluss.

Oberflächenwasserbeseitigung:

Nach heutigem Stand ist die Oberflächenwasserentsorgung durch Versickerung vorzunehmen.

Ein Oberflächenwasserkanal steht ca. 100m vom Grundstück 319/3 entfernt.

2.4 Ausmaß, Struktur und besondere Erhaltenswürdigkeit der Bausubstanz

Das Planungsgebiet ist im östlichen Teil mit einem Wohnobjekt bebaut.

Die bestehende Bebauung der Umgebung setzt sich hauptsächlich aus Einfamilienhäusern zusammen, es gibt aber auch im Umgebungsbereich dichtere Verbauung bzw. sind auch größere (ehemalige) landwirtschaftliche Bauten gegeben.

Eine Übersicht über die strukturellen Gegebenheiten im Nahbereich des Planungsgebietes bietet die nachstehende Tabelle:

Parzellen Nr.	Fläche	Bebaute Fläche	GRZ	Anmerkungen
928/3	1733	55	0,12	
.392	129	129		
.413	41	39		
925/4	875	160	0,18	
925/3	755	143	0,19	
322/2	1373	201	0,15	
317/1	1335	147	0,11	
319/2 (319/4)	1056	203	0,19	
212/2	866	145	0,17	
212/5	934	194	0,21	
214/2	1147	174	0,15	
217/2	792	142	0,18	
220	2186	292	0,13	
236/2	1466	339	0,23	

Eine Übersicht über die nähere Umgebung ist auch den nachstehenden Fotos zu entnehmen:



Blick auf das östlich des Planungsgebietes gelegene landwirtschaftliche Objekt, das Planungsgebiet beginnt links dieses Objektes.



Blick auf das Planungsgebiet aus westlicher Richtung (es befindet sich hinter dem im Bildmittelteil erkennbaren Holzzaun). Es ist die beidseits der Griesgasse gelegene Bebauung erkennbar.



Blick auf das Planungsgebiet aus unmittelbar südöstlicher Richtung.

2.5 Für unbebaute Flächen die allenfalls bestehenden rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Die Baubewilligung des Bestandsobjektes wurde mit Bescheid der Marktgemeinde Tamsweg vom 21.4.1953 erteilt. Eine Bauplatzerklärung befindet sich nicht im Akt. Darüber hinaus gibt es keine bestehenden Rechte.

2.6 Aussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK)

Das Planungsgebiet ist im Entwicklungsplan zum Entwicklungskonzept dem Siedlungsstandort mit der Nr. 23, bei dem Wohnfunktion gegeben ist, zugeordnet.

Dem Schrifteil lassen sich folgende Aussagen entnehmen:

Es ist im Schrifteil die Nutzung mit „vorrangig Wohnen“ angegeben, die bauliche Entwicklung soll entsprechend der vorhandenen Strukturverhältnisse erfolgen.

Zur Orientierung wird noch hinzugefügt, dass für einen nahe gelegenen Entwicklungsbereich an der Griesgasse „geringe“ bis „punktuell mittlere Dichte“ vorgesehen ist, bei einer Höhenentwicklung von zwei Geschossen zuzüglich Dachgeschoss.

Im Räumlichen Entwicklungskonzept sind die Begriffe der Dichten wie folgt definiert:

Niedrige Dichte: Grundflächenzahl unter 0,25

Mittlere Dichte: Grundflächenzahl 0,25 bis unter 0,30

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 wird mittels einer maximalen Grundflächenzahl von 0,25 festgelegt.

Bauhöhen:

Die Bauhöhe wird mittels einer maximalen Traufhöhe bzw. einer maximalen Firsthöhe gemäß Plandarstellung festgelegt. Es ist ein Bezugspunkt für die Höhenfestlegung angegeben.

Erfordernis einer Aufbaustufe:

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

Sonstige Festlegungen gemäß §53 Abs. 2, ROG

Verlauf sonstiger Erschließungsstraßen:

Der Verlauf sonstiger Erschließungsstraßen ist gemäß Plandarstellung festgelegt.

Bauweise:

Es wird die offen-freistehende Bauweise festgelegt.

Nutzung von Bauten:

Es wird die Anzahl der Wohneinheiten je Bauplatz mit max. 5 Wohnungen beschränkt.

Maximale Baukörpergröße:

Es wird die maximal bebaubare Grundfläche je selbstständigem Hauptbaukörper gemäß Plandarstellung festgelegt.

Vorgaben zu selbstständigen Hauptbaukörpern (Besondere Festlegung Nr. 1 - BF1):

Die Beschränkung der maximal bebaubaren Grundfläche je Hauptbaukörper gilt nicht für die Erdgeschoss-Ebene. Mehrere selbstständige Hauptbaukörper dürfen im Erdgeschoss miteinander verbunden sein. Die Größe der Grundfläche der Erdgeschoss-Ebene ist gemäß der festgelegten Baulichen Ausnutzbarkeit mittels einer maximalen Grundflächenzahl von 0,25 beschränkt. Es sind 2 selbstständige Hauptbaukörper zu errichten, die maximal mit 1 Stiegenhaus in den Obergeschossen verbunden sind.

Beschränkungen der Zu- und Ausfahrt:

Es wird ein Zu- und Ausfahrtsverbot gemäß Plandarstellung festgelegt.

Stellplatzschlüssel:

Es wird ein Stellplatzschlüssel von zwei Stellplätzen je Wohneinheit festgelegt.

Äußere architektonische Gestaltung:

Die Dachneigung wird mit einem Rahmen von 15° bis 40° festgelegt, die Dachform wird mit Satteldach bzw. Walmdach fixiert (gilt nur für Hauptgebäude). Hinsichtlich der Dachfarbe ist die Verordnung der Marktgemeinde Tamsweg anzuwenden.

Äußere architektonische Gestaltung (Besondere Festlegung Nr. 2 - BF2):

Die gestalterische Ausführung der Bebauung ist an den umgebenden Gebäudebestand anzupassen, die Verwendung von regional typischem Baumaterial (Putz, Holz) hat zu erfolgen.

Abstände von Bauobjekten innerhalb des Planungsgebietes (Besondere Festlegung Nr. 3 - BF3):

Bauobjekte dürfen den üblicherweise innerhalb des Bauplatzes einzuhaltenden Mindestabstand von 8m bzw. 2 mal $\frac{3}{4}$ der Traufhöhe unter folgenden Voraussetzungen um max. 40% unterschreiten:

- a) Im Bereich, wo die Abstandsunterschreitung erfolgt, sind keine Räumlichkeiten, die den dauernden Aufenthalt von Bewohnern dienen, angeordnet.

b) Wenn Räumlichkeiten, die dem dauernden Aufenthalt von Bewohnern dienen, im Abstandsunterschreitungsereich 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 zutrifft und dadurch keine Nachteile hinsichtlich des Brandschutzes entstehen.

Die gesetzlich vorgegebenen Mindestabstände zu Bauplatzgrenzen sind jedenfalls einzuhalten.

Bestimmungen zu Nebenanlagen (Besondere Festlegung Nr. 4, BF 4):

Mit Garagen und Carports ist bei senkrechter Zufahrt zur sonstigen Erschließungsstraße jedenfalls auf 5m abzurücken, bei erschließungsstraßenparalleler Zufahrt darf bis auf 1m gemessen von den äußersten Gebäudeteilen, herangerückt werden. Diese Bestimmung gilt nicht für den Bereich entlang der Gemeindestraße.

Alleartige Bepflanzung entlang von Wegen und Straßen (Besondere Festlegung Nr. 5 - BF5):

Innerhalb der im Planungsgebiet bezeichneten Bereiche entlang der Gemeindestraße sind freistehende Bäume in Alleeform, als Baumreihen oder als Baumgruppen aus heimischen Bäumen zu pflanzen.

Hierfür könnten etwa Birken, Bergahorn oder hochstämmige Obstbäume (z.B. Birnen) Verwendung finden.

Für den Pflanzstreifen ist eine Mindestbreite von 3m festgelegt.

Vorgabe zu Zu- und Ausfahrten (Besondere Festlegung Nr. 6 - BF6):

Es ist im Bereich der Grundstückszu- und abfahrten ein gemäß RVS 03.05.12 definierter Sichtbereich freizuhalten.

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 Straßenfluchtlinie wird auf den bestehenden Grundgrenzen im südlichen und östlichen Bereich des Planungsgebietes festgelegt.

Abtretungen sind in diesem Bereich nicht erforderlich.

Verlauf der Gemeindestraßen:

Es ist der Verlauf der Gemeindestraße im südlichen Randbereich des Planungsgebietes als solcher gekennzeichnet (Griesgasse).

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:

Die Baufluchtlinie wird im gesamten Planungsgebiet generell in einem Abstand von 5m parallel zur Straßenfluchtlinie festgelegt.

Damit ergibt sich, bezogen auf die Straßenbreiten und die festgelegten Traufhöhen, ein ausreichender Abstand zur Straßenachse entsprechend den gesetzlichen Vorgaben.

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 15m² je verpflichtend zu schaffenden Stellplatz;
2. für Nebenanlagen zum Abstellen von Fahrrädern höchstens 2m² je Wohnung;
3. für sonstige Nebenanlagen höchstens 20m².

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:

Entsprechend den Vorgaben des REKs wird hier eine Grundflächenzahl von 0,25 festgelegt. Damit orientiert man sich auch an den baustrukturellen Gegebenheiten in der näheren Umgebung.

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 First- und Traufhöhe wird als Relativhöhe mit Höhenbezugspunkt festgelegt. Dieser ist so gewählt, dass talseitig drei Vollgeschosse zur Ausführung kommen können. Bergseitig treten aufgrund der topographischen Verhältnisse dann maximal zweieinhalb Geschosse in Erscheinung.

Auch wurde die Firsthöhe in Relation zur Traufhöhe so festgelegt, dass hier die Ausführung eines zusätzlichen Dachgeschosses nicht mehr möglich ist.

Gemäß der angegebenen Höhenaufnahmen der Bestandsbauten in der näheren Umgebung bewegen sich die festgelegten Bauhöhen im Rahmen der First- und Traufhöhen der benachbarten Bauten im Anschlussbereich an des Planungsgebiet.

Erfordernis einer Aufbaustufe:

Es wird hier kein Erfordernis für einen eigenen Aufbaustufenplan gesehen.

Sonstige Festlegungen gemäß §52 Abs2, ROG

Verlauf sonstiger Erschließungsstraßen:

Die entlang der östlichen Grundgrenze verlaufende Erschließungsstraße wird als sonstige Erschließungsstraße festgelegt. Es gibt in diesem Bereich eine Dienstbarkeit für die Grundparzellen 212/3 und 214/2.

Bauweise:

Mit der offen-freistehenden Bauweise soll hier eine aufgelockerte Bebauungsstruktur sichergestellt werden.

Dies erfolgt auch im Hinblick auf den Bebauungscharakter in diesem Ortsteil.

Nutzung von Bauten:

Die Anzahl der Wohneinheiten wird mit 5 Wohnungen je Bauplatz beschränkt.

Diese Festlegung erfolgt zur Wahrung einer homogenen Bebauungsstruktur am Siedlungsstandort.

Maximale Baukörpergröße:

Aufgrund der Größe des Bauplatzes gibt es Vorgaben hinsichtlich der maximal bebaubaren Grundfläche je selbständigen Hauptbaukörper. Diese Festlegung erfolgt im Sinne der Wahrung einer für den Standort verträglichen Bebauungsstruktur.

Vorgaben zu selbstständigen Hauptbaukörpern (Besondere Festlegung Nr. 1 - BF1):

Im Hinblick auf die Festlegung zur maximalen Baukörpergröße wird in dieser Besonderen Festlegung eine genauere Definition zu diesen Vorgaben ausgedrückt.

Dies bezieht sich auf ein Zusammenbauen mehrerer selbständiger Hauptbaukörper im Erdgeschoss bzw. die Verbindung dieser durch ein gemeinsames Stiegenhaus.

Weiters wird die maximale Zahl von selbständigen Hauptbaukörpern am Bauplatz geregelt.

Beschränkungen der Zu- und Ausfahrt:

Es wird ein Zu- und Ausfahrtsverbot gemäß Plandarstellung festgelegt.

Mit dieser Vorgabe wird die Situierung der Zu- und Auffahrten zur inneren Erschließung des Bauplatzes geregelt.

Stellplatzschlüssel:

Es wird ein Stellplatzschlüssel von zwei Stellplätzen je Wohneinheit festgelegt.

Es findet die Stellplatz-Verordnung der Marktgemeinde Tamsweg Anwendung.

Äußere architektonische Gestaltung:

Aufgrund des Standortes wird auf eine Anpassung der äußeren Gestalt an den Bestand Wert gelegt.

Es werden deshalb Dachform und Rahmen der Dachneigung vorgegeben.

Abstände von Bauobjekten innerhalb des Planungsgebietes (Besondere Festlegung Nr. 3 - BF3):

Mit dieser Festlegung werden die Bedingungen geregelt, unter denen eine Unterschreitung der gesetzlich vorgegebenen Mindestabstände von Bauten innerhalb eines Bauplatzes zueinander zulässig ist.

Die gesetzlich vorgegebenen Mindestabstände zu Bauplatzgrenzen sind jedenfalls einzuhalten.

Bestimmungen zu Nebenanlagen (Besondere Festlegung Nr. 4, BF 4):

Zur Erleichterung der Gebäudesituierung darf in Teilbereichen die Baufluchtlinie durch eingeschossige Nebenanlagen überschritten werden. Dabei ist zur Straßenfluchtlinie ein Abstand von 1m, gemessen von den äußersten Gebäudeteilen, einzuhalten.

Alleartige Bepflanzung entlang von Wegen und Straßen (Besondere Festlegung Nr. 5 - BF5):

Aufgrund der Größe des Bauplatzes und der damit zusammenhängenden erwartbaren Anzahl von Stellplätzen im Nahbereich der Gemeindestraße werden Grüngestaltungs- bzw. Eingrünungsmaßnahmen für das Planungsgebiet vorgegeben.

Vorgabe zu Zu- und Ausfahrten (Besondere Festlegung Nr. 6 - BF6):

Diese Festlegung erfolgt im Hinblick auf die Erhöhung der Verkehrssicherheit.