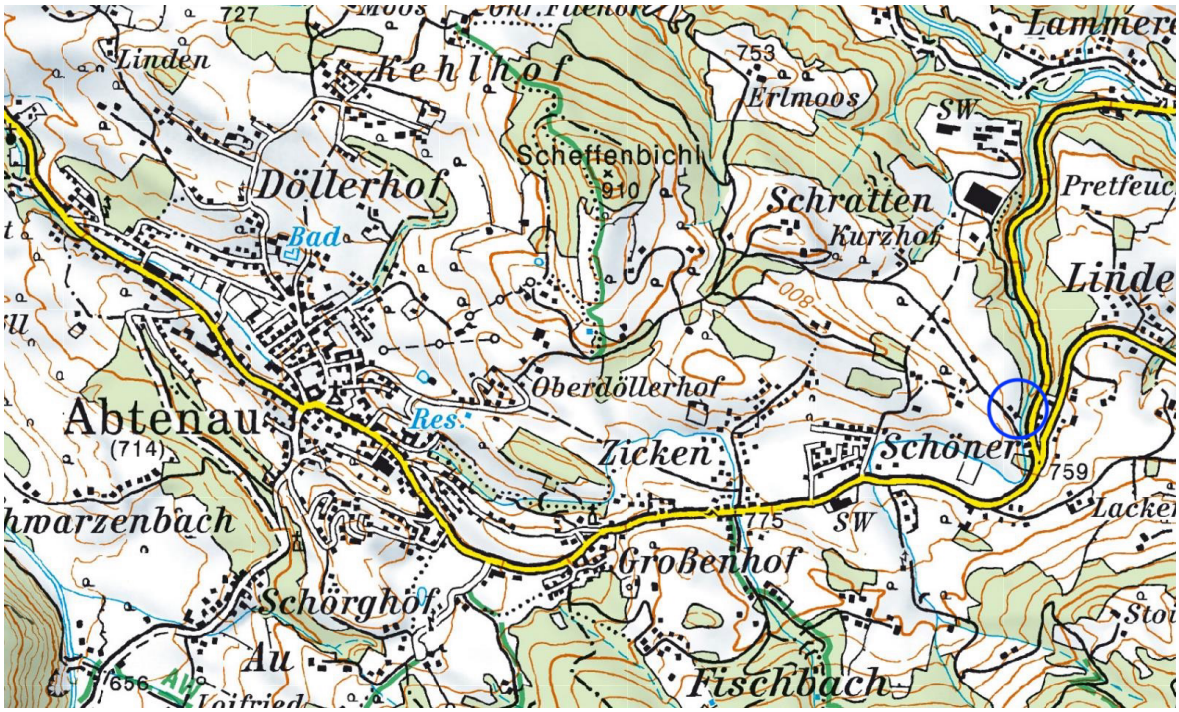
SALMHOFER
ARCHITEKTEN
ZT GmbH
A-5400 Hallein | Winterstall 8 | +43 (0) 6245 84128 | office@salmhofer.com | www.salmhofer.com

GEMEINDE ABTENAU

FISCHBACH - REITER

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

KG. 56004 FISCHBACH



1. Verbindlicher Verordnungstext: Wortlaut zum Bebauungsplan
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
1.2 Festlegung von Bebauungsgrundlagen gem. § 51 (2) ROG 2009 i.d.g.F.
1.3 Festlegung von Bebauungsgrundlagen gem. § 51 (4) iVm § 53 (2) ROG 2009 i.d.g.F
2. Erläuterungsbericht
2.1 Begründung der Aufstellung des Bebauungsplanes
2.2 Grundlagenerhebung gem. § 51 (1) ROG 2009 i.d.g.F.
2.3 Problemanalyse
2.4 Abwägung gem. § 2 und § 3 ROG 2009 i.d.g.F.
2.5 Begründung der Festlegungen gem. § 51 (2) ROG 2009 i.d.g.F.
2.6 Begründung der Festlegungen gem. § 51 (4) iVm § 53 (2) ROG 2009 i.d.g.F.
2.7 Erschließungsmaßnahmen gem. § 51 (5) ROG 2009 i.d.g.F.
3. Bestandsplan

1. WORTLAUT ZUM BEBAUUNGSPLAN

VERBINDLICHER VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Fischbach, ca. 2,4 km Luftlinie östlich des Ortszentrums. Es umfasst die GN 100/3 sowie auch Teilflächen der GN 787 und 93 der KG 56004 Fischbach und ist im beiliegenden Plan genau dargestellt.
Das Planungsgebiet wird im Norden und Osten durch den Wald und im Süden und Westen durch die Verkehrsfläche begrenzt.



Abbildung 1: Orthofoto

Insgesamt umfasst das Planungsgebiet eine Fläche von 1.772 m². Dessen Nord-Süd Ausdehnung beträgt ca. 70 m und die Ost-West Ausdehnung ca. 40 m.

1.2 BEBAUUNGSGRUNDLAGEN - GRUNDSTUFE

Festlegungen gemäß § 51 (2) ROG 2009 i.d.g.F.

1.2.1 Straßenfluchtlinien (§ 54 ROG 2009)

Die Straßenfluchtlinien verlaufen entlang der Verkehrsflächen und sind im Plan 1:500 dargestellt.

1.2.2 Verlauf der Straße

Das Planungsgebiet wird über die die Gemeindestraße „Schratten“ (GN 787 KG 56004) sowie über die B166 „Pass Gschütt Straße“ (GN 766/2 KG 56004) erschlossen. Der Verlauf der Straße ist im beiliegenden Plan dargestellt.

1.2.3 Baufluchtlinien, Baulinien (§ 55 ROG 2009)

Baulinien werden in diesem Bebauungsplan nicht festgelegt. Für das gegenständliche Planungsgebiet werden nur Baufluchtlinien festgelegt und im Lageplan dargestellt. Generell beträgt der Abstand der Baufluchtlinien zur Straßenfluchtlinie 5,0 m.

1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen (§ 56 ROG 2009)

Für das gegenständliche Planungsgebiet wird die bauliche Ausnutzbarkeit durch die Geschossflächenzahl (GFZ) gelenkt. Nachstehende Festlegungen wirken als Obergrenze für die bauliche Ausnutzbarkeit.

Für das gesamte Planungsgebiet beträgt die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8.

1.2.5 Bauhöhen (§ 57 ROG 2009)

Bezogen auf das natürliche Gelände gelten folgende max. Bauhöhen im gesamten Planungsgebiet:

Oberste Firsthöhe:	8,50 m
Oberste Traufenhöhe:	6,50 m
Oberste Gesimshöhe:	6,50 m

1.2.6 Erfordernis einer Aufbaustufe

Ein Erfordernis für einen Bebauungsplan der Aufbaustufe besteht nicht.
Elemente der Aufbaustufe werden jedoch nachfolgend festgelegt.

1.3 BEBAUUNGSGRUNDLAGEN

zusätzliche Festlegungen gemäß § 51 (4) iVm § 53 (2) ROG 2009 idgF

1.3.1 Ergänzende Straßenfluchtlinien und Straßenverläufe

Keine Festlegungen.

1.3.2 Besondere Aufschließungsvorschriften

Besondere Festlegung (BF. 1.3.2a):
Im Bereich der Wildbach-Gefahrenzonen der WLV sind Objektschutzmaßnahmen nach Maßgabe der WLV zur berücksichtigen. Die WLV ist daher in den nachgeordneten Verfahren einzubinden.

Besondere Festlegung (BF. 1.3.2b):
Die Vorgaben der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung (BGBl. 1980 Nr. 315) sind zu berücksichtigen.

Besondere Festlegung (BF. 1.3.2c):
Im Rahmen der Baubewilligung ist projektbezogen eine geologische Begutachtung vorzulegen.

Besondere Festlegungen (BF. 1.3.2d):
Die natürlichen Geländeverhältnisse und Abflussrichtungen des Oberflächenwassers sind zu erhalten. Geländeveränderungen dürfen den Oberflächenabfluss nicht zum Nachteil angrenzender Grundstücke oder öffentlicher Verkehrsflächen verändern. Fenster-, Tür- und sonstige Öffnungen von Aufenthaltsräumen sind so zu situieren, dass sie nicht innerhalb von Flutgassen oder Abflusskorridoren liegen. Öffnungen unterhalb der angrenzenden Geländeoberfläche sind unzulässig bzw. nur in hochwassersicherer Ausführung zulässig.

1.3.3 Bauplatzgrößen und -grenzen

Keine Festlegungen.

1.3.4 Baugrenzlinien, Situierungsbindungen (§ 55 ROG 2009)

Keine Festlegungen.

1.3.5 Bauweise

Für das Planungsgebiet wird eine offene Bauweise festgelegt.

1.3.6 Mindest- und Höchstabmessungen der Bauten

Keine Festlegungen.

1.3.7 Äußere architektonische Gestaltung

Um eine harmonische Weiterentwicklung der bestehenden Baustruktur zu sichern, sind in Befolgung von § 4(2) BauTG „bauliche Anlagen mit der Umgebung derart in Einklang zu bringen, dass das gegebene oder beabsichtigte Orts-, Straßen-, und Landschaftsbild nicht gestört wird“. Daher werden folgende Richtlinien für die äußere architektonische Gestaltung festgelegt.

Besondere Festlegung (BF. 1.3.7):
Dachformen: Es sind geneigte Dächer (Sattel-, Pult- oder Walmdach) mit einer Mindestneigung von 8 Grad und einem Mindestdachvorsprung von 0,50 m vorzusehen.
Dachdeckungsmaterialien dürfen nicht glänzend oder glasiert ausgeführt werden. Die gedämpften Farben können im Bereich von ziegelrot bis schwarz liegen.
Kollektorflächen und Dachfenster dürfen nicht hochglänzend ausgeführt werden. Die Anordnung der PV-Elemente bei Hauptbaukörpern muss der Dachneigung entsprechen (keine Aufständerung). Bei Nebenbaukörpern können PV-Elemente frei angeordnet werden. Die Rahmen der PV-Elemente sind an die Farbe der Deckung der Hauptbaukörper anzupassen oder in schwarzer Farbe anzupassen (keine glänzenden Rahmen). Eine Blendwirkung auf die Verkehrsteilnehmer auf den umliegenden Straßen muss ausgeschlossen sein.
Fassaden: Traditionelle Materialien wie Holz und Putz (Kalkzement -Mörtel), aber auch sensibel gewählte, nachhaltige, zeitgemäße Materialien (jedoch kein Kunststoff) können verwendet werden. In Abstimmung zu umgebenden Objekten sind matte, warme Pastellfarben bis zum gebrochenen Weiß anzustreben. Glänzende Oberflächen und starke, dominierende Farben sind nicht zugelassen.

1.3.8 Überbauten bei Durchfahrten und Durchgängen

Keine Festlegungen.

1.3.9 Erhaltungs- und Abbruchgebote

Keine Festlegungen.

1.3.10 Nutzung von Bauten – Ausschluss bestimmter Nutzungen

Keine Festlegungen.

1.3.11 Mindest- und Höchstzahlen für Wohneinheiten

Besondere Festlegung (BF. 1.3.11):
Der maximale Verbrauch an Bauplatzfläche darf pro Wohneinheit 700 m² nicht überschreiten.

1.3.12 Ausbau der Verkehrsflächen, Einmündungen, Stellplätze

Keine Festlegungen.

1.3.13 Lage von Spielplätzen, Gemeinschaftseinrichtungen
Keine Festlegungen.

1.3.14 Grüngestaltung, Geländegestaltung
Keine Festlegungen.

1.3.15 Einfriedungen
Keine Festlegungen.

1.3.16 Entsorgung
Keine Festlegungen.

1.3.17 Immissionsschutz

Besondere Festlegung (BF. 1.3.17):
Bei den Außenbauteilen ist ein entsprechender Schallschutz unter Berücksichtigung der OIB Richtlinie 5 vorzusehen.

1.3.18 Steigerung der Energieeffizienz von Bauten
Keine Festlegungen.

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

GRUNDLAGENERHEBUNGEN, ANALYSEN, ABWÄGUNGEN, BEGRÜNDUNGEN

2.1 BEGRÜNDUNG DER AUFSTELLUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES

Mit der gegenständlichen Erstellung eines Bebauungsplanes kommt die Gemeinde der im § 50 (1) ROG 2009 vorgesehenen Verpflichtung nach, für Gebiete mit Baulandwidmung Bebauungspläne aufzustellen. Im verfahrensgegenständlichen Bereich soll eine ortstypische Bebauung in Harmonie mit der vorhandenen Bebauungsstruktur errichtet werden.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die städtebauliche Ordnung im Planungsgebiet zu regeln. Dies gem. § 50 (3) ROG 2009, unter Bedachtnahme auf einen sparsamen Bodenverbrauch, auf eine geordneten Siedlungsentwicklung und in Berücksichtigung der Erfordernisse des Brandschutzes und der Hygiene. Mit diesem Bebauungsplan werden Bebauungsgrundlagen festgelegt, die Aufschließung sichergestellt und Rahmenbedingungen für die geordnete Bebauung geschaffen.

2.2 GRUNDLAGENERHEBUNG GEM. § 51 (1) ROG 2009 i.d.g.F.

Planungsgrundlagen müssen in Verfolgung des Zieles einer „städtebaulichen Ordnung“ gem. § 50 (3) ROG 2009 für ein „Gebiet“ und nicht nur für einzelne Parzellen ermittelt werden. Daher beziehen sich die nachstehenden Planungsgrundlagen auf ein, im REK und im FWP behandeltes Gebiet, die auch maßgebend für das gegenständliche Planungsgebiet sind.

2.2.1 Natürliche und rechtliche Beschränkungen

Landesentwicklungsprogramm (LEP)
Das Landesentwicklungsprogramm konkretisiert die im ROG allgemein gehaltenen Raumordnungsziele und -grundsätze als Leitlinien der Landesplanung und gliedert das Land in Gebiete unterschiedlicher Siedlungsstrukturen. Das Planungsgebiet befindet sich im Nebenzentrum, daher sind folgende die Aussagen des LEP relevant:

Das Planungsgebiet ist im "Freiraum" gelegen, weshalb die diesbezüglichen Ziele abgebildet werden.
(1) Schutz vor weiterer Besiedelung:
- *Hohe Bodenfunktionsbewertung*
- *Grünraum- und Wanderkorridore*
- *ökologisch bedeutsamen Flächen*
- *unversiegelten Flächen zum Klimaschutz*
- *für die Abflussregulierung benötigte Flächen*
- *Rohstoffvorkommen*
- *Zugänglichkeit von Gewässern und Seeufern*
- *hochwertige Waldflächen*
- *Sicherung von Grundwasservorkommen*
- *Ruhezonen der Alpenkonvention*
- *Naturlandschaften*

(2) Bei Übereinstimmung mit Freiraumzielen sind Baulandausweisungen im Freiraum zulässig für:
- *Freiraumgebundene Nutzungen*
- *Sonderflächen für standortgebundene Nutzungen und bestehende Betriebe*
- *Schaffung kompakter Siedlungskörper sofern durch Wohnnutzung überprägt und ausreichender Siedlungsgröße*
- *Besonderes öffentliches Interesse*
- *Bei nachweislich geringen Potenzialen im Hauptsiedlungsbereich*
- *Baulandsicherungsmodelle, wenn Siedlungsbestand mit Erweiterungspotenzial ohne erhebliche Umweltauswirkungen, gesicherte Verfügbarkeit, leistbare Grundstückskosten, ÖV-Erreichbarkeit, Mindestdichten, Umbaupotenziale für Mehrgenerationenhäuser,*

Einfügung in Orts- und Landschaftsbild, energetische Nachhaltigkeit, Bebauungsplan, Baulandsicherungsvertrag
(3) Voraussetzungen für touristische Entwicklung außerhalb Hauptsiedlungsbereich:
• Übereinstimmung mit LEP-Freiraumzielen
• Tourismuskonzept der Gemeinde
• Keine Beeinträchtigung Orts- und Landschaftsbild
• Fortentwicklung Strukturbestand
• Bodensparende Bauform
• schlüssiges Betriebskonzept
• Vertragliche Nutzungssicherstellung
• Sicherstellung Teilungsverbot
(4) Chalets nur im untergeordnetem Ausmaß zulässig

<u>Regionalprogramm</u>
Die Gemeinde Abtenau ist im Regionalprogramm Tennengau als Regionales Nebenzentrum festgelegt. Regionale Nebenzentren haben die Aufgabe der Versorgung des südlichen Tennengaus mit Gütern und Diensten des höheren Grundbedarfes (regionale Versorgungs-, Wohn- und Arbeitsplatzfunktion). Für die Widmungsfläche sind folgende generelle Zielsetzungen relevant:
• Vermeidung der Zersiedelung
• Erhalten des Charakters der Landschaft
• Vermeidung von Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Umwelt
• Minimierung von Nutzungskonflikten

<u>Räumliches Entwicklungskonzept</u>
33 Fischbach – Siedlungsbestand ohne umweltprüfungspflichtige Flächen
• Primäre Nutzung: Wohnen
• Widmungsvoraussetzungen: Keine
• Erschließung:
- Wasserversorgung: Wassergenossenschaft Abtenau
- Abwasserentsorgung: Ortskanal
- Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund bzw. retendierte Einleitung in den Oberflächenkanal
- Verkehr: Gemeindestraße
- ÖV: vorhanden (Bushaltestelle Abtenau Schratten innerhalb des 500m Gehwegabstandes)
• Bauliche Entwicklung:
- Bauliche Ausnutzbarkeit: GFZ 0,6 – 0,8
- Höhenentwicklung: max. 2 Vollgeschosse
• Rahmenbedingungen:
- Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung im Bauverfahren
- Einbeziehen der WLV in das Bauverfahren (Gelbe Zone; violetter Hinweisbereich)
- Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß

Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebiets-verträglichen Schallniveaus im Zuge des Bauverfahrens

Flächenwidmungsplan

- *Verkehrsfläche - wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde gem. § 35 (1) ROG 2009*
- *Bauland – Erweitertes Wohngebiet (EW) gem. § 30 (1) Zif. 2 ROG 2009/ Lärmbelastet Fläche gem. § 37 ROG 2009*

Bebauungspläne

Für das Planungsgebiet besteht kein Bebauungsplan.

Landschaftsstruktur und -bild

Das Planungsgebiet befindet sich im Siedlungsbereich „Fischbach“.
Das Landschaftsbild im gegenständlichen Bereich ist geprägt durch Einfamilienhäuser in offener Bauweise, landwirtschaftlich genutzten größeren Wiesen- und Waldflächen.

Vegetation und Tierwelt

Das Planungsgebiet ist bereits bebaut. Angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich zudem bereits konsumierte Bauplätze, welche mit zweigeschossigen Einfamilienhausbebauungen bebaut sind. Objekte des Naturschutzbuches, ex-lege-geschützte Bereiche oder kartierte Biotope sind nicht direkt vom Planungsgebiet betroffen. Nordöstlich des Planungsgebiets fließt der Raingraben, welcher mit dem dazugehörigen Ufergehölz als Biotop kartiert ist (Nr. 560040064 geschützt gem. § 24 NSchG). Die Fläche ist im Süden bzw. Südosten von Wald umrandet. Es sind keine Amphibienwanderstrecken betroffen.

Erholungsnutzen und Grünflächen

Eine öffentliche Erholungsnutzung ist nicht gegeben. Die Grünflächenausstattung ist im gegenständlichen Bereich grundsätzlich als gut einzustufen.

Lebensräume und Biotope inkl. Vernetzung

Das Planungsgebiet befindet sich im Siedlungsbereich „Fischbach“ und ist durch die Lage in der Siedlung und der bestehenden Bebauung bereits anthropogen überprägt.
Im Naturschutzbuch verzeichnete Objekte werden im Planungsgebiet nicht verzeichnet. Nordöstlich des Planungsgebiets fließt der Raingraben, welcher mit dem dazugehörigen Ufergehölz als Biotop kartiert ist (Nr. 560040064 geschützt gem. § 24 NSchG). Amphibienwanderstrecken oder Lebensraumkorridore der Originalstudie sind im gegenständlichen Bereich nicht evident.

Kulturgüter und Ortsbild

Denkmalgeschützte Objekte, archäologische Verdachtsflächen oder Ortsbildschutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht verzeichnet. Das Ortsbild im gegenständlichen Bereich ist durch Einfamilienhäuser in offener Bauweise und Wald- und Wiesenflächen geprägt.

Geologie

Das Planungsgebiet liegt westlich des Raingrabens, der durch den Bach geformt wird und nachfolgend als Graben bezeichnet wird. Teile der Fläche auf den GN 100/1, 93 und 94 liegen auf der westlichen Böschung des Grabens. Südlich beziehungsweise oberhalb der Fläche fließt der Bach scheinbar kanalisiert unterirdisch. Weiter nördlich und weiter talabwärts beginnt sich die Rinne im Bereich der fraglichen Fläche deutlich auszuprägen. Sie zieht sich von dort weiter nach Norden und mündet nach etwa 1 km in die Lammer. Der westliche Teil der Fläche, im Wesentlichen die GN 100/3, ist flach, wobei sich dort ein Haus und ein Parkplatz befinden. Am Hang unmittelbar südwestlich der Fläche beträgt die natürliche Geländeneigung etwa 10°. In Richtung des Grabens erreicht die Neigung im Bereich der übrigen Grundstücksflächen bis zu etwa 40°. Laut der Geologischen Karte der Republik Österreich 1:50.000 Blatt 95 Sankt Wolfgang im Salzkammergut steht im Westen Grundmoräne an. An der Böschung des Grabens werden zunächst Vorstoßschotter und darunter Haselgebirge ausgewiesen. In der eBod wird der westliche Teil der Fläche als Jungmoränenmaterial ausgewiesen und mit den Attributen „gut wasserversorgt; mäßige Durchlässigkeit, hohe Speicherkraft; vereinzelt geringfügiger Wasserstau“ belegt.
Alle Parzellen, bis auf jene mit der GN 100/1 liegen im Bereich des Raingrabens teils in der Gelben und Roten Zone des WLV-Gefahrenzonenplans. Im Ereigniskataster sind insgesamt drei Hangmuren verzeichnet, die in den Graben hinabreichen. Zu diesen Massenbewegungen liegen keine genaueren Informationen hinsichtlich ihrer Mächtigkeit, Ausdehnung oder des Materials der Gleitfläche vor. Die nächstgelegene Hangmure fand etwa 350 m von der Grenze der fraglichen Fläche entfernt statt. Die Oberkante der Rinne liegt dort auf etwa derselben Seehöhe wie im Bereich der fraglichen Fläche, was als Indiz für eine ähnliche Geologie genommen werden kann.

Boden

Altlasten, Verdachtsflächen oder Umwelt-Prüfflächen sind nicht evident. Eine Beeinträchtigung kann somit ausgeschlossen werden. Gemäß Sagis besteht keine Bodenfunktionsbewertung für den gegenständlichen Bereich. Die Fläche ist großteils bereits bebaut, weiterer wertvoller Boden wird demnach nicht verbraucht.

Land- und Forstwirtschaft

Der gegenständliche Bereich kennzeichnet sich durch Einfamilienhausbebauungen sowie auch Wiesen- und Waldflächen. Das Planungsgebiet ist bereits bebaut und wird nicht landwirtschaftlich genutzt. Eine wirtschaftliche Konfiguration von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie auch die Zugänglichkeit zu Wald- und Wiesenflächen bleibt in Folge erhalten. Landwirtschaftliche Hofstellen sind im unmittelbaren Nahbereich nicht vorhanden, weshalb kein Konfliktpotenzial zwischen den unterschiedlichen Nutzungen besteht.

Wasser und Wasserwirtschaft

Trinkwasserschutz- und schongebiete, sowie stehende und fließende Gewässer werden auf der gegenständlichen Fläche nicht verzeichnet. Sie befindet sich allerdings innerhalb der

Rahmenverfügung "Salzburger Becken". Zudem befinden sich Teile des Planungsgebietes in der gelben Gefahrenzone der WLV.
Die Infrastruktur für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist aufgrund der bereits bestehenden Bebauung vorhanden. Oberflächenwässer sind vorzugsweise vor Ort über zu versickern. Die Einleitung in einen Vorfluter ist wasserrechtlich bewilligungspflichtig.

Naturräumliche Gefährdungen
Die Fläche liegt zum Teil innerhalb der Gelben Gefahrenzone und angrenzend zur roten Zone der WLV im Uferbereich des "Raingrabens". Ein 10 m Abstand zu dem Gewässer, sowie die Aussparung der roten Zone wird eingehalten.
Massenbewegungen wurden im gegenständlichen Bereich lt. Ereigniskataster nicht verzeichnet, allerdings sind solche aufgrund der Topographie nicht auszuschließen.

Lärm
Die Fläche befindet sich aufgrund der Nähe zur B166 laut Emissionskataster 2015 im Bereich zwischen 55 bis 65 dB Lden. Entsprechende Maßnahmen zum Schallschutz sind im Bauverfahren durchzuführen.

Luft
Emissionsquellen sind im Nahbereich der Widmung abgesehen von der B166 nicht vorhanden. Auch ein Konfliktpotenzial mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle kann nicht verzeichnet werden. Eine Haltestelle des ÖPNV ist zudem fußläufig erreichbar.

Sonstiges
Das Planungsgebiet ist überwiegend bebaut.

2.2.2 Verkehrserschließung
Das Planungsgebiet wird über die die Gemeindestraße „Schratten“ (GN 787 KG 56004) sowie über die B166 „Pass Gschütt Straße“ (GN 766/2 KG 56004) erschlossen. Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des fußläufigen Einzugsbereiches öffentlicher Verkehrsmittel.

2.2.3 Infrastruktur
Das Planungsgebiet ist bereits mit Wasser, Strom und Datenkabel erschlossen. Ebenso ist die Abwasserbeseitigung möglich (Anschluss an den öffentlichen Kanal). Neue Bauvorhaben sind mit den Leitungsträgern abzustimmen.

2.2.4 Struktur der Bausubstanz
Das Planungsgebiet ist bereits bebaut. Umliegend grenzen Wohnbebauungen und Wald- bzw. Wiesenflächen an.

2.2.5 Bestehende Bewilligungen

Das Planungsgebiet ist bereits bebaut. Nicht konsumierte Bauplatzerklärungen bzw. Baubewilligungen sind daher nicht bekannt.

2.3 PROBLEMANALYSE: LAGE, ROG, REK, LEP U. A

Die Analyse der oben angeführten Planungsgrundlagen führt zu folgenden Ergebnissen:

Gegenständlich handelt es sich um einen Bebauungsplan für ein Gebiet, welches durchgehend bebaut ist. Dieser Bebauungsplan stützt sich auf die bei der Erstellung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes durchgeführten Problemanalysen.
Eine großräumige Problemanalyse ist aus o.g. Gründen daher für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich. Die zusätzlich, für diesen Bebauungsplan erforderliche Analyse der Planungsgrundlagen führt zu folgenden Ergebnissen:

<u>Landesentwicklungsprogramm, Regionalprogramm</u>
Die Aussagen der übergeordneten Planungen wurden im Räumlichen Entwicklungskonzept und im Flächenwidmungsplan der Gemeinde behandelt. Für diesen Bebauungsplan waren jedoch u.a. folgende Punkte zu überprüfen:

Übereinstimmung mit dem Landesentwicklungsprogramm:
1. Die Flächengröße ist als Kleinräumig zu betrachten. Die Fläche ist großteils bereits bebaut, ein Auskragen in den sensiblen Landschaftsraum findet nicht statt. Zudem sind keine ökologisch sensiblen Bereiche direkt betroffen.
Insbesondere sind nicht betroffen:
- hochwertigen Böden
- Grünraum- und Wanderkorridore
- ökologisch bedeutsame Flächen (Rodungsbewilligung liegt vor)
- für den Klimaschutz wesentliche unversiegelten Flächen (geringer Flächenumfang, überwiegend bebaut)
- für die Abflussregulierung wichtige Flächen (geringer Flächenumfang, überwiegend bebaut)
- evidente Rohstoffvorkommen
- für die Zugänglichkeit von Ufern wichtige Flächen
- hochwertige Waldflächen (siehe Rodungsbewilligung)
- zu sichernde Grundwasservorkommen
- Ruhezonen der Alpenkonvention
- Naturlandschaften
Die Fläche ist im Süden bzw. Südosten von Wald umrandet. Eine strukturelle Anpassung an bestehende Gegebenheiten wird durchgeführt, sowie die Erweiterung der Bestandsbauten ermöglicht.
2. Ein kompakter Siedlungskörper wird geschaffen.
3. Eine touristische Entwicklung ist nicht vorgesehen.
4. Chaletdörfer sind nicht geplant.

Übereinstimmung mit dem Regionalprogramm Tennengau:
• Die Fläche befindet sich in direktem Siedlungsanschluss und ist bereits bebaut.
• Ein Widerspruch zu spezifischen Festlegungen des Regionalprogramms kann nicht festgestellt werden.
• Die gegenständliche Fläche dient der Aufnahme der Bevölkerung entsprechend den Festlegungen für Abtenau als Regionales Nebenzentrum.
• Die gegenständliche Fläche ist großteils bereits bebaut und die Erweiterung demnach durch Leitungsergänzungen infrastrukturell leicht zu erschließen.
• Eine fußläufige Erreichbarkeit von Haltestellen des ÖV ist gegeben.

<u>Räumliches Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan</u>
Das Räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde sieht für den gegenständlichen Bereich grundsätzlich Baulandfunktionen vor.

• Primäre Nutzung: Die Ausweisung der Wohnbaulandkategorie EW entspricht der Vorgabe des REK hinsichtlich der Wohnfunktion.
• Erschließung: Durch die bestehende Bebauung, wie auch die angrenzende Lage an die bestehende Siedlung ist eine infrastrukturelle Erschließung bereits gegeben.
• Bauliche Entwicklung: Das Flächenausmaß entspricht jenen der Umgebung, und die Fläche ist großteils bereist bebaut.
• Rahmenbedingungen:
- Die wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung ist im Bauverfahren zu berücksichtigen.
- Aufgrund der Lage in der gelben Gefahrenzone sowie der Nähe zum Raingraben, ist die WLV nachgeordnet miteinzubeziehen. Eine Stellungnahme mit Auflagen liegt vor. Ein 10 m Abstand zum Gewässer, sowie die Aussparung der roten Zone werden berücksichtigt.
- Hofstellen sind nicht im Nahebereich gelegen.
- Die Richtlinie Immissionsschutz wird berücksichtigt, eine schalltechnische Beurteilung liegt vor.
- Aufgrund des Flächenausmaßes ist zur Gewährleistung eines haushälterischen Umgangs mit Bauland zumindest eine Wohneinheit pro 700 m² zu schaffen.

Der rechtskräftige Flächenwidmungsplan weist für das Planungsgebiet
• Verkehrsfläche - wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde gem. § 35 (1) ROG 2009
• Bauland – Erweitertes Wohngebiet (EW) gem. § 30 (1) Zif. 2 ROG 2009/ Lärmbelastet Fläche gem. § 37 ROG 2009

<u>Bebauungspläne</u>
Das Planungsgebiet ist noch nicht von Bebauungsplänen erfasst.
Mit der gegenständlichen Erstellung eines Bebauungsplanes kommt die Gemeinde der im § 50 (1) ROG 2009 vorgesehenen Verpflichtung nach, für Gebiete mit Baulandwidmung Bebauungspläne aufzustellen (siehe Abschnitt 2.1 Begründung der Aufstellung dieses Bebauungsplans).

Landschaftsstruktur, Erholungsnutzen und Grünflächen
Die ursprüngliche Landschaftsstruktur ist durch die bestehende Bebauung im Planungsgebiet nicht mehr gegeben. Großräumige Grünflächen für einen Erholungsnutzen berühren das Planungsgebiet nicht. Eine erhebliche negative Beeinflussung des Landschaftsbilds durch zukünftige Bauvorhaben kann somit ausgeschlossen werden.

Tierwelt, Vegetation, Biotope
Das Planungsgebiet ist bereits bebaut. Das Vorkommen von seltenen Arten bzw. eine Relevanz für den Artenschutz kann daher ausgeschlossen werden. Das Biotop „Raingraben“ Nr. 560040064 geschützt gem. § 24 NSchG verläuft im Südosten der Fläche bzw. angrenzend. Lebensraumkorridore und Amphibienwanderstrecken sind nicht betroffen. Die Fläche ist im Süden bzw. Südosten von Wald umrandet. Eine Rodungsbewilligung für den bewaldeten Bereich liegt vor.

Ortsbild und Kulturgüter
Die Siedlungsstruktur wird in diesem Teil des Gemeindegebietes, neben den ursprünglich dominanten landwirtschaftlichen Bauten, heute vorwiegend von zweigeschossigen Einfamilienhäusern geprägt. Die Weiterentwicklung und Verdichtung dieser Struktur soll dieser BBP sichern.

Geologie, Boden, Land- und Forstwirtschaft
Aufgrund der geologischen Gegebenheiten wird als Vorgabe für die Hochbauplanung eine projektbezogene, geologisch - geotechnische Begutachtung zur Standfestigkeit im Rahmen der Baubewilligung festgelegt.

Wasser und Wasserwirtschaft
Teile des. Planungsgebietes befinden sich in der gelben Gefahrenzone der WLV. Diese ist in den nachgeordneten Verfahren daher einzubinden.

Naturräumliche Gefährdungen
Die Fläche liegt zum Teil innerhalb der Gelben Gefahrenzone und angrenzend zur roten Zone der WLV im Uferbereich des "Raingrabens". Ein 10 m Abstand zu dem Gewässer, sowie die Aussparung der roten Zone gilt es einzuhalten. Zudem ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten projektbezogen eine geologische Begutachtung im Rahmen der Baubewilligung vorzulegen.

Umweltsituation
Die Fläche befindet sich aufgrund der Nähe zur B166 laut Emissionskataster 2015 im Bereich zwischen 55 bis 65 dB Lden. In den nachgeordneten Verfahren sind daher schallschutztechnische Projekte vorzulegen.

<u>Infrastruktur</u>

Das Planungsgebiet ist bereits mit Verkehrsflächen, öffentlichen Wasserleitungen, Strom und Telefon erschlossen. Ebenso ist die Abwasserbeseitigung gesichert (Anschluss an den öffentlichen Kanal). Neue Bauvorhaben sind mit den Leitungsträgern abzustimmen.

2.4 ABWÄGUNG GEM. § 2 UND § 3 ROG 2009 i.d.g.F

Gem. § 3 ROG 2009 i.d.g.F. sind „bei Planungen auf Grund dieses Gesetzes Abwägungen vorzunehmen, in deren Rahmen die relevanten Raumordnungsgrundsätze zu beachten, die verfolgten Ziele darzustellen und die Wirkung der Planungen auf den Raum mit ihren Vorteilen und allfälligen Nachteilen zu beurteilen sind“.
Die o.a. Grundlagenerhebung und die daran anschließende Analyse bilden die Basis für die nachstehende Abwägung gem. § 3 ROG 2009.
Diese Abwägung folgt dem strukturellen Gerüst von § 2 ROG 2009 (Raumordnungsziele und Raumordnungsgrundsätze) – sofern diese für den gegenständlichen Bebauungsplan relevant sind.

Raumordnungsziele gem. § 2(1) ROG 2009
Gemäß § 2 (1) des ROG 2009 hat die Raumordnung u.a. folgende, für diesen Bebauungsplan relevante, Raumordnungsziele zu verfolgen:

1. Die räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen für leistbares Wohnen,
Arbeiten und Wirtschaften sowie eine intakte Umwelt sind nachhaltig zu sichern.
Durch diesen Bebauungsplan soll der erforderliche Wohnraum in einer wachsenden Gemeinde, entsprechend der im REK verankerten Wachstumszielsetzungen geordnet werden. Aufgrund der Lage bzw. der bestehenden Bebauung, sind keine negativen Auswirkungen auf ökologisch sensible Bereiche zu erwarten.

2. Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und pfleglich zu nutzen,
um sie für die Zukunft in ausreichender Güte und Menge zu erhalten. Die Vielfalt von Natur und Landschaft ist zu erhalten. Gleichbedeutsam sind der Schutz und die Pflege erhaltenswerter Kulturgüter, Naturgegebenheiten und des Landschaftsbildes. Der freie Zugang zu Wäldern, Seen, öffentlichen Fließgewässern und sonstigen landschaftlichen Schönheiten ist zu sichern bzw. anzustreben.
Aufgrund des bereits bestehenden Siedlungsgefüges bzw. der bestehenden Bebauung sowie den Festlegungen im gegenständlichen Bebauungsplan, sind nur marginale Auswirkungen auf das lokale Landschaftsbild und die natürlichen Lebensgrundlagen zu erwarten.

3. Die zum Schutz vor Naturgefahren notwendigen Freiräume sollen erhalten bleiben,
wobei auf bestehende Dauersiedlungs- und Wirtschaftsräume Bedacht zu nehmen ist. Gebiete mit nutzbaren Wasser- und Rohstoffvorkommen sollen von Nutzungen freigehalten werden, welche diese Vorkommen beeinträchtigen und ihre Gewinnung verhindern können.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der gelben Gefahrenzone der WLV, welche in den nachgeordneten Verfahren einzubeziehen ist. Eine schriftliche Stellungnahme, wonach eine Bebauung mit Auflagen möglich ist, liegt vor.

4. Die Erhaltung einer lebensfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft
ist sicherzustellen.
Das Planungsgebiet wird nicht landwirtschaftlich genutzt. Eine wirtschaftliche Konfiguration sowie auch die Zugänglichkeit zu Wald- und Wiesenflächen bleibt in Folge einer zukünftigen Bebauung erhalten. Landwirtschaftliche Hofstellen sind im unmittelbaren Nahbereich nicht vorhanden, wodurch kein Konfliktpotenzial zwischen den unterschiedlichen Nutzungen besteht.

5. Gewerbe, Industrie und Handel sind in ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu sichern und zu verbessern, wobei einerseits auf die Standorterfordernisse, die verfügbaren Roh- und Grundstoffe, die Energie und Arbeitsmarktsituation und andererseits auf die Umweltbeeinträchtigung und die benachbarten Siedlungsgebiete Rücksicht zu nehmen ist.
Dieser Bebauungsplan regelt zukünftige Wohnnutzungen. Es besteht kein negativer Einfluss auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit von lokalen Betrieben. Der Abstand zu Gewerbeflächen ist gemäß der Richtlinie "Immissionsschutz in der Raumordnung" ausreichend.

6. Der Tourismus ist unter Berücksichtigung der ökologischen Belastbarkeit und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Raums, der Erfordernisse des Landschafts- und Naturschutzes sowie der vorrangigen Beteiligung der einheimischen Bevölkerung an der Entwicklung und der Vielfalt der Freizeit- und Erholungsbedürfnisse der Gäste auch durch die Sicherung geeigneter Flächen zu entwickeln und konkurrenzfähig zu erhalten.
Dieser Bebauungsplan regelt zukünftige Wohnnutzungen und hat auf den Tourismus der Gemeinde keinen Einfluss.

7. Das Siedlungssystem soll derart entwickelt werden, dass
a) die Bevölkerungsdichte eines Raumes mit seiner ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit im Einklang steht,
b) die Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen in ausreichendem Umfang und angemessener Qualität sichergestellt und eine entsprechende Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge vor allem durch Revitalisierung und Stärkung der Orts- und Stadtkerne in zumutbarer Entfernung gewährleistet ist,
c) räumliche Strukturen geschaffen werden, die eine nachhaltige und umwelt- sowie ressourcenschonende Mobilität ermöglichen,
d) zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs benötigte Flächen nicht für eine bloß zeitweilige Wohnnutzung verwendet werden,
e) eine bestmögliche Abstimmung der Standorte für Wohnen, wirtschaftliche Unternehmen und öffentliche Dienstleistungseinrichtungen sowie für Erholungsgebiete erreicht wird und
f) die Bevölkerung vor Gefährdung durch Naturgewalten und Unglücksfälle außergewöhnlichen Umfangs sowie vor Umweltschäden, -gefährdungen und -belastungen

durch richtige Standortwahl dauergenutzter Einrichtungen und durch Schutzmaßnahmen bestmöglich geschützt wird.
Das Räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde wurde unter Berücksichtigung der o.g. Punkte a) bis f) erstellt. Dieser Bebauungsplan konkretisiert – soweit dies in diesem Planungsschritt möglich ist – diese Vorgaben.

8. Energieversorgung. Die Erhaltung und Entwicklung einer möglichst eigenständigen und nachhaltigen Energieversorgung ist zu unterstützen.
Das Planungsgebiet dieses Bebauungsplanes liegt im Anschluss an bereits bestehendes Bauland. Es wird eine kompakte Bebauung im Siedlungskörper geschaffen und damit – im Bereich der Möglichkeiten eines Bebauungsplanes – die Entwicklung einer möglichst eigenständigen und nachhaltigen Energieverteilung unterstützt.

9. Die Grundlagen für die langfristige Entwicklung der Wirtschaft, der Infrastruktur und des Wohnungswesens sowie für die erforderlichen Strukturanpassungen sind zu sichern und zu verbessern.
Der Bebauungsplan ermöglicht die Schaffung von neuem Wohnraum und ist damit Grundlage für die Entwicklung des Wohnungswesens im Sinne der ROG-Zielsetzungen.

10. Für die Bevölkerung in allen Teilen des Landes ist die Herstellung möglichst gleichwertiger Lebensbedingungen sowie deren Verbesserung durch die Schaffung einer ausgeglichenen Wirtschafts- und Sozialstruktur und aktiver Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raums anzustreben.
Das Räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde wurde unter Berücksichtigung dieses Punktes erstellt.

Raumordnungsgrundsätze gem. § 2(2) ROG 2009
Gemäß § 2 (2) des ROG 2009 sind bei der Verfolgung der Raumordnungsgrundsätze u.a. folgende, für diesen Bebauungsplan relevante, Grundsätze zu beachten.

1. Haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland.
Der Bebauungsplan sichert den haushälterischen Umgang mit Grund und Boden durch die Festlegung der entsprechenden Bebauungsdichte.

2. Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen.
Die angestrebte Wohnraumentwicklung innerhalb bereits bestehender Strukturen dient der Schaffung von kompakten Siedlungskörpern, der Verbesserung der Auslastung der bestehenden technischen Infrastruktur und dem „haushälterischen Umgang mit Grund und Boden“ gem. ROG - und ist daher von öffentlichem Interesse.

3. Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen und Vermeidung von Zersiedelung;
Der Bebauungsplan sichert die Verdichtung einer bestehenden Siedlung und trägt damit zur „Vermeidung von Zersiedelung“ bei.

4. Verstärkte Berücksichtigung der Umweltschutzbelange und entsprechende Wahrnehmung der Klimaschutzbelange bei der Abwägung ökologischer und ökonomischer Ansprüche an den Raum, Unterstützung des Natur- und Landschaftsschutzes.
Grundsätzlich sind keine ökologisch sensiblen Bereiche vom Planungsgebiet betroffen. Das Biotop „Raingraben“ Nr. 560040064, geschützt gem. § 24 NSchG verläuft im Südosten der Fläche bzw. angrenzend.

5. Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen;
Die Bushaltestelle „Abtenau Schratten“ ist im fußläufigen Einzugsbereich des Planungsgebietes vorhanden. Durch die im BBP vorgesehene geordnete Bebauung in diesem Gebiet wird die Wirtschaftlichkeit des ÖV gestärkt.

6. Entwicklung der Raumstruktur entsprechend dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung und Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität;
Das REK nimmt Rücksicht auf das „Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung“.
Der Bebauungsplan sichert eine ortsübliche Bebauung, wodurch die regionale Identität und der harmonische Übergang zur angrenzenden Bebauungsstruktur gewährleistet wird.

7. Aktive Bodenpolitik der Gemeinden für leistbares Wohn- und Betriebsbauland;
Eine aktive Bodenpolitik der Gemeinde kann in diesem Planungsschritt nicht umgesetzt werden, da die gegenständliche Fläche bereits als Bauland gewidmet bzw. bebaut ist. Die Gemeinde kann aber durch entsprechende Festlegungen der baulichen Ausnutzbarkeit den sparsamen Umgang mit Bauland ermöglichen.

8. Sparsame Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer, erneuerbarer Energieträger.
Neue, optimierte Möglichkeiten zur Energieversorgung werden in diesem Bebauungsplan nicht festgelegt. Es wird auf die OIB verwiesen. Dies, da sich diesbezügliche Standards kurzfristig ändern können, Bebauungspläne aber im Allgemeinen über Jahrzehnte rechtskräftig bleiben.

9. Verstärkte Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen von Planungen auf Frauen und Männer, auf Kinder und Jugendliche, auf ältere Menschen sowie auf Menschen mit Behinderung.
Für weniger mobile Bevölkerungsgruppen ist eine Bushaltestelle im fußläufigen Einzugsbereich vorhanden.

2.5 BEGRÜNDUNG DER FESTLEGUNGEN GEM. § 51 (2) ROG 2009 i.d.g.F.

Die Festlegungen dieses Bebauungsplanes erfolgen auf Basis der Bestandsaufnahme, der Grundlagenerhebung (2.2), der Problemanalyse (2.3) und der Abwägungen (2.4). Der Flächenwidmungsplan, das Räumliche Entwicklungskonzept, sowie die Festlegungen der übergeordneten Raumplanungsinstrumente waren dabei zu berücksichtigen.

2.5.1 Straßenfluchtlinien

Straßenfluchtlinien verlaufen entlang der bestehenden Verkehrsflächen bzw. der neu zu schaffenden Verkehrsflächen; die Straßenfluchtlinien grenzen die Verkehrsflächen von den übrigen Grundflächen ab. Deren Linienführungen und Breiten entsprechen den im REK und im FWP angestrebten Zielen und Funktionen für diesen Bereich. Verkehrsflächen sind Grundflächen, die für den öffentlichen Fußgänger- oder Fahrzeugverkehr und für die Errichtung von Verkehrsanlagen bestimmt sind. Zu den Verkehrsflächen zählen auch jene Flächen, die zu deren Herstellung benötigt werden (Böschungen, Gräben, Stütz- und Futtermauern udgl.).

Grundsätzlich ist das Planungsgebiet bereits erschlossen.

Straßenbreite 5,0m – 0,5m Bankett = 4,5m Straßenbreite:
Mit der vorhanden Straßenbreite von 5,0 m ist das Begegnen von Pkw/Pkw bei einer Geschwindigkeit von 10 km/h < v ≤ 30 km/h (gem. RVS 03.04.12 Straßenplanung, Planung und Entwurf von Innerortsstraßen, S. 14) möglich.

Diese Breite ist für die Erschließung des gegenständlichen Planungsgebiets ausreichend.

2.5.2 Verlauf der Straße

Der Verlauf der Verkehrsflächen wurde dem Bestand entsprechend festgelegt.

2.5.3 Baufluchtlinien, Baulinien

Entlang der Straßen wurde im Allgemeinen ein 5,0 m Abstand zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Dieser Abstand entspricht der Aufstelllänge eines Pkw und damit dem Standard in der Gemeinde.
Die Baufluchtlinie ist jene Linie, die durch oberirdische Bauten gegen die Verkehrsfläche hin nicht überschritten werden darf. Der Verlauf der Baufluchtlinien richtet sich nach dem Gebäudebestand sowie nach Anforderungen des Orts- und Straßenbildes.

Folgende Bauteile dürfen, gem. § 25a des Bebauungsgrundlagengesetzes, über die Baulinie, Baufluchtlinie, Baugrenzlinie sowie in den Mindestabstand von den Grenzen des Bauplatzes vortreten:
1. Sockel, Zierglieder, Schaufenster, Schaukästen, Vorlegestufen udgl höchstens 20 cm;
2. Balkone, Erker udgl höchstens 1,50 m, dies jedoch nur in einer solchen Anzahl und in einem solchen Ausmaß, dass sie nicht selbst den Eindruck einer Front des Baues erwecken, in Verkehrsflächen überdies nur dann, wenn diese mehr als 12 m breit sind;
3. Vordächer (Dachvorsprünge), Hauptgesimse höchstens 1,50 m;
4. Schutzdächer für die Umgebung des Baues (Eingang, Zugang entlang der Außenwände) höchstens 1,50 m, wenn es jedoch ein besonderer Schutzzweck erfordert, bis zu 3 m;
5. Werbezeichen bis zu 3 m;
6. Rampen zu Eingängen höchstens 1,8 m und Rampenüberdachungen von und zu Tiefgaragen, jeweils innerhalb der Grenzen des Bauplatzes;
7. Freitreppen, sofern sie nicht selbst den Eindruck einer Front des Baues erwecken, höchstens 2,5 m.

2.5.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit wird im Planungsgebiet über die Geschossflächenzahl (GFZ) geregelt.
Die bauliche Ausnutzbarkeit richtet sich nach den Zielvorgaben der übergeordneten Raumplanungsinstrumente (ROG 2009 i.d.g.F.) und dem Wunsch der Gemeinde nach einer homogenen, ortstypischen Bebauung.

2.5.5 Bauhöhen

Die Festlegung der Gebäudehöhen entspricht der ortsüblichen Höhe und dem Bestand.
Bei der Festlegung der Gebäudehöhen wurde auch dem Wunsch der Gemeinde nach einer harmonischen, ortstypischen Weiterentwicklung der Bebauungsstruktur sowie einem „sparsamen Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.
Gemäß § 57 ROG 2009 hat sich die Höchsthöhe der Bauten auf den höchsten Punkt des Baues und das oberste Gesimse oder die obersten Traufe - gemessen von der Meereshöhe, vom natürlichen Gelände oder von einem Fixpunkt zu beziehen. Gemäß § 57 ROG 2009 ist ein Überschreiten dieser Höhen durch untergeordnete Bauteile oder Sonderbauten möglich.

Unter „Gesims“ ist ein waagrecht liegender, schmaler, profilierter Bauteil, der über die Fassade vorstehend diese gliedert oder vor Regen schützt oder beides zu verstehen (VwGH 17.12.2009, 2008/06/0080).
Die „Oberste Dachtraufe“ ist der untere, waagrechte Rand eines geneigten Daches, über den das Regenwasser abtropft („Regenabtropfkante“ – vgl VwGH 22.10.2008, 2005/06/0230).

2.5.6 Erfordernis einer Aufbaustufe

Ein Erfordernis für einen Bebauungsplan der Aufbaustufe besteht nicht, da keine besonderen Verhältnisse im Hinblick auf die Erhaltung oder Gestaltung von Orts- oder Landschaftsbild vorliegen.

2.6 BEGRÜNDUNG DER FESTLEGUNGEN GEM. § 51 (4) iVm § 53 (2) ROG 2009

2.6.1 Ergänzende Straßenfluchtlinien und Straßenverläufe

Keine Festlegungen.

2.6.2 Besondere Aufschließungsvorschriften

Die besonderen Festlegungen ergeben sich aufgrund der Lage innerhalb der Gefahrenzonen der WLV und der sich daraus abgeleiteten Auflagen.

Die Hinweise auf die Lage im Wirkungsbereich der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung sollen einen frühzeitigen planerischen Zugang zu den ortsspezifischen Gegebenheiten ermöglichen.

Durch die Hanglage bzw. die Hinweise aus dem Ereigniskataster für vergleichbare Lagen, wird als Vorgabe für die Hochbauplanung eine projektbezogene geologisch-geotechnische Begutachtung zur Standfestigkeit im Rahmen der Baubewilligung festgelegt.

Aufgrund zunehmender Starkregenereignisse ist die Berücksichtigung des Oberflächenabflusses im Bebauungsplan erforderlich. Unkontrollierter Wasserabfluss kann insbesondere in topografisch bedingten Tiefpunkten zu Überflutungen und Schäden an baulichen Anlagen führen. Durch die Freihaltung von Flutgassen und Abflusskorridoren sowie durch Vorgaben zur Situierung von Öffnungen, Garagen und Zufahrten wird ein geordneter und schadloser Abfluss des Oberflächenwassers sichergestellt. Die Festlegungen dienen dem Schutz von Gebäuden, der Vermeidung von Nachteilen für Nachbargrundstücke und leisten einen Beitrag zur Klimawandelanpassung im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

2.6.3 Bauplatzgrößen und -grenzen

Keine Festlegungen.

2.6.4 Baugrenzlinien, Situierungsbindungen

Keine Festlegungen.

2.6.5 Bauweise

Die Festlegung der offenen Bauweise erfolgt entsprechend dem Bestand bzw. der ortstypischen Bebauung.

2.6.6 Mindest- und Höchstabmessung von Bauten

Keine Festlegungen.

2.6.7 Äußere architektonische Gestaltung

Es ist die Aufgabe eines Bebauungsplanes, eine „städtebauliche Ordnung“ im Sinne des ROG 2009 zu ermöglichen, eine „Einheit in der Vielheit“ zu bewirken. Eine „städtebauliche Ordnung“ erfordert aber auch Gestaltungsregeln. Dazu war abzuwägen:
Die Festlegung der Dachform und der Dachneigung erfolgte, um eine harmonische Weiterentwicklung der bestehenden Baustruktur zu sichern. Die Dachlandschaft mit der zeitlosen alpinen Satteldachform prägt das Ortsbild und erlaubt selbstverständlich auch eine Architektur auf der Höhe der Zeit. Weiters sollen die Festlegungen auf matte, gedämpfte Farben eine harmonische Einbindung der Bauten in das Ortsbildes sichern. Innerhalb dieses Rahmens ist eine breite Vielfalt an zeitgemäßen Gestaltungsmöglichkeiten möglich.
Mit diesen Festlegungen wird den ROG-Zielen zur Entwicklung und Erhaltung einer „regionalen Identität“ und einer „städtebauliche Ordnung“ entsprochen.

2.6.8 Überbauten bei Durchfahrten und Durchgängen

Keine Festlegungen.

2.6.9 Erhaltungs- und Abbruchgebote

Keine Festlegungen.

2.6.10 Nutzung von Bauten – Ausschluss bestimmter Nutzungen

Keine Festlegungen.

2.6.11 Mindest- und Höchstzahlen für Wohneinheiten

Die Festlegung sichert den haushälterischen Umgang mit Bauland.

2.6.12 Ausbau der Verkehrsflächen, Einmündungen, Stellplätze

Keine Festlegungen.

2.6.13 Lage von Spielplätzen, Gemeinschaftseinrichtungen

Keine Festlegungen.

2.6.14 Grüngestaltung, Geländegestaltung

Keine Festlegungen.

2.6.15 Einfriedungen

Keine Festlegungen.

2.6.16 Entsorgung

Keine Festlegungen.

2.6.17 Immissionsschutz

Die Festlegungen zum Immissionsschutz erfolgen, in Umsetzung der im Flächenwidmungsplan vorgenommenen Lärmkennzeichnung bzw. um ein Ruheniveau, gemäß der Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“, zu gewährleisten.

2.6.18 Steigerung der Energieeffizienz von Bauten

Keine Festlegungen.

2.7 ANGABEN ÜBER ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN UND -KOSTEN

Das Planungsgebiet ist bereits vollkommen aufgeschlossen.