



GEMEINDE ABTENAU – BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

DÖLLERHOF - HÖLL

KG. 56001 ABTENAU DORF



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 / Änderung 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.

1. WORTLAUT ZUM BEBAUUNGSPLAN

VERBINDLICHER VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Döllerhof, ca. 1150 m Luftlinie nordwestlich des Ortszentrums. Es umfasst Teilflächen der GN 781/1, 781/2, und 781/8 der KG 56001 Abtenau Dorf und ist im beiliegenden Plan genau dargestellt.

Das Planungsgebiet wird im Norden durch die Grundstücksgrenze der GN 783/1, im Osten durch bewaldete, ländliche Gebiete, sowie die Gemeindestraße GN 781/8, im Süden durch bestehende Bebauung und im Westen durch Wiesenflächen und die GN 776/4 begrenzt.



Abbildung 1: Orthofoto

Insgesamt umfasst das Planungsgebiet eine Fläche von 1.123 m². Dessen Nord-Süd Ausdehnung beträgt ca. 45 m und die Ost-West Ausdehnung ca. 35 m.

1.2 BEBAUUNGSGRUNDLAGEN - GRUNDSTUFE

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

1.2.1 Straßenfluchlinien (§ 54 ROG 2009)

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

1.2.2 Verlauf der Straße

Das Planungsgebiet wird über die Gemeindestraße „Waldhof“ (GN 781/8 der KG 56001) erschlossen. Der Verlauf der Straße ist im beiliegenden Plan dargestellt.

1.2.3 Baufluchlinien, Baulinien (§ 55 ROG 2009)

Baulinien werden in diesem Bebauungsplan nicht festgelegt. Für das gegenständliche

Planungsgebiet werden nur Baufluchlinien festgelegt und im Lageplan dargestellt.

Generell beträgt der Abstand der Baufluchlinien zur Straßenfluchlinie 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) 0,6.

1.2.5 Bauhöhen (§ 57 ROG 2009)

Bezogen auf den Bezugspunkt 710 m Absoluthöhe gelten folgende max. Bauhöhen im gesamten Planungsgebiet:

Oberste Firsthöhe: 12,00 m

Oberste Traufenhöhe: 8,50 m

Oberste Gesimshöhe: 8,50 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 Straßenfluchlinien und Straßenverläufe

Keine Festlegungen.

1.3.2 Besondere Aufschließungsvorschriften

Besondere Festlegung (BF. 1.3.2a):

Die Vorgaben der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung (BGBl. 1980 Nr. 315) sind zu berücksichtigen.

Besondere Festlegung (BF. 1.3.2b):

Aufgrund der Hangneigung ist ein geologisch-geotechnisches Gutachten im Rahmen der Baubewilligung beizubringen.

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 Baustuktur 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):

Es sind mindestens 2 Wohneinheiten vorzusehen.

1.3.12 Ausbau der Verkehrsflächen, Einmündungen, Stellplätze

Keine Festlegungen.

1.3.13 Lage von Spielplätzen, Gemeinschaftseinrichtungen

Keine Festlegungen.

1.3.14 Grüngestaltung, Geländegestaltung

Für alle besonderen Festlegungen gilt: Bepflanzungsmaßnahmen sind mit der Gemeinde abzustimmen und in einem Bepflanzungsplan, der einen Bestandteil der Einreichunterlagen für geplante Baumaßnahmen bildet, darzustellen. Für das gesamte Planungsgebiet sind heimische Pflanzen, welche an das Klima, an die Fauna und an die räumliche Umgebung angepasst sind, zu wählen.

Besondere Festlegung (BF 1.3.14):

Im Planungsbereich gilt es den Pflanzbestand zur Einbindung in den Landschaftsraum zu ergänzen, um den Charakter des Ortes zu erhalten (Pflanzgebot).

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 Ziels einer „städtischen 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 Hauptsiedlungsbereich, daher sind folgende die Aussagen des LEP relevant:

Siedlungsentwicklung - Für das gesamte Land

- (1) Konzentration der Entwicklung auf Hauptsiedlungsbereiche und Nebenzentren
- (2) Verstärkte Ausrichtung auf leistbares Wohnen
- (3) Prüfung der Umwidmungsmöglichkeit bestehenden Baulandes in "förderbaren Wohnbau"
- (4) Wenn auf Grundlage eines absehbaren Projektes in der Widmungskategorie "förderbarer Wohnbau" mehr als die Hälfte Mietwohnungen vorgesehen sind, ist die Fläche nicht bilanzwirksam
- (5) Flächen über 2.000 m² im Hauptsiedlungsraum sind im REK auf Eignung für förderbaren Wohnbau zu prüfen. Bei Eignung sind Mindestdichten, Mindesthöhen und eine Mindestzahl an Wohneinheiten festzulegen
- (6) Die Stadt Salzburg kann von Einzelbewilligungen zur Schaffung von leistbarem Wohnraum in Betriebsgebieten verstärkt Gebrauch machen.
- (7) Bei Neuansweisung für Baulandmodelle sind die Erreichbarkeit der Grundversorgung und Haltestellen sowie Bauform und Dichte in Abhängigkeit von Gemeindefunktion sowie Raumtyp und Lage zu beurteilen. Ein Bebauungsplan ist zu erstellen. Bei Abschluss einer § 18-Vereinbarung ist die Ausweisung nicht bilanzwirksam.
- (8) Entwicklungen mit Chaletdörfern sind nur zulässig, wenn ausreichend verfügbare Entwicklungsflächen für Wohnbau vorhanden sind, ein Teilungsverbot privatrechtlich vereinbart wird und ein schlüssiges Betriebskonzept vorliegt.
- (9) Zweitwohngebiete sind nur zulässig, wenn ausreichend leistbarer Wohnraum verfügbar ist und keine negativen Auswirkungen auf die Sozial-, Wirtschafts und Freiraumentwicklung festzustellen sind und keine wertvollen landwirtschaftlichen Flächen verbraucht werden.
- (10) Neuansiedlung für Gewerbe (erhöhten Flächenbedarf und Verkehr/Emissionsaufkommen) soll bevorzugt in Freihaltezonen Arbeiten erfolgen. Standortverordnungen für HGB und CC-Märkte sind dort nicht möglich:

- *Tennengau: Abtenau-Grub, Golling-Lammertal-Bundesstraße, Oberalm-Hammer, Hallein-Bahnhof*
 - *Flachgau: Anif-Niederalm, Anthering Süd-Bergheim, Nußdorf-Weitwörth, Oberndorf-Nord/Mittergöming/Lamprechtshausen Süd, Pfongau (Neumarkt), St. Georgen-Eching, Schöchlgründe (Berndorf), Oberfeld Non-Ferrum (St. Georgen), Siezenheim-Kaserne, Steindorf Nord (Straßwalchen), Seindorf-Süd/Neumarkt-Bahnhof (Straßwalchen, Neumarkt), Straßwalchen Nord, Wals-Viehhäusen, Weng (Köstendorf), Zaisberg (Seekirchen)*
 - *Salzburg-Stadt: Flughafen und Gewerbeschwerpunkte lt. REK*
 - *Pongau: Grabenhub (Flachau), Ennsbogen (Flachau, Altenmarkt)*
 - *Lungau: Mauterndorf-Steindorfer Moos West, Tamsweg-Mörtelsdorf, Unternberg West und Südwest, St. Margarethen Gewerbepark, St. Michael Süd*
 - *Pinzgau: Pisendorf-Aufhausen, Piesendorf-Hauptort Ost, Zell (Zemka), Gewerbepark Bruck-West, Unken-Umfahrung, Bramberg-Hollersbach, Uttendorf-Tobersbach, Stuhlfelden West-Nord-Süd*
- (11) Außerhalb von Freihaltezonen nur Weiterentwicklung für bestehende Betriebe bzw. für Betriebe mit Flächenbedarf <4ha. Entwicklung von Innen nach Außen und Verkehr sind zu berücksichtigen.
- (12) Es sind konfliktfreie Strukturen nach Richtlinie Immissionsschutz und Tabellen gem. Abschnitt 6 zu schaffen.

Das Gemeindegebiet von Abtenau ist gemäß den Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms Teil des "ländlichen Raumes" und daher außerhalb des Planungsgebietes des Sachprogramms gelegen.

Regionalprogramm

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 Grundbedarfs (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*

Räumliches Entwicklungskonzept

19a Zentrum West (Differenzplan: Nr. 72)

Primäre Nutzung: Wohnen

Widmungsvoraussetzungen:

- *Vorlage eines schalltechnischen Projektes bei Widmungen ab der Handlungsstufe 2 gem. Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“*
- *Rodungsbewilligung*
- *Nachweis der Oberflächenentwässerung bzw. Oberflächenentwässerungskonzept*

Erschließung:

- Wasserversorgung: Wassergenossenschaft Abtenau
- Abwasserentsorgung: Ortskanal
- Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund bzw. retardierte Einleitung in den Oberflächenkanal
- Verkehr: vorhanden (Gemeindestraße)
- ÖV: vorhanden (Bushaltestelle Abtenau Heimhofsiedlung in 450 m Gehwegabstand)

Bauliche Entwicklung:

- Bauliche Ausnutzbarkeit: GFZ 1,0 und mehr
- Höhenentwicklung: max. 4 Vollgeschosse

Rahmenbedingungen:

- Verordnung von Maßnahmen zur Einbindung in den Landschaftsraum im Bebauungsplan
- Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung im Bauverfahren
- Beachtung des Nahverhältnis zur Hofstelle in der Widmungskategorie; Allenfalls unterstützende Ziele zur Verlegung der Hofstelle
- Beachtung des lokalen Mehrverkehrs
- Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu Emittenten gemäß Richtlinie "Immissionsschutz in der Raumordnung" bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsviertäglichen Schallniveaus im Zuge des Bauverfahrens für jene Bereiche in der Handlungsstufe 1
- Festlegungen zur Minderung des Funktionsverlustes im Bebauungsplan gemäß "Lesehilfe Bodenschutz" (z.B. Schaffung von sickerfähigen befestigten Flächen - Abflussfunktion)
- Vereinbarung von Baulandsicherungsmaßnahmen (§ 18) nach entsprechenden Regeln der Gemeinde
- Berücksichtigung entsprechender Abstände zum Waldbereich

Flächenwidmungsplan

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

Bebauungspläne

Für das Planungsgebiet besteht kein Bebauungsplan.

Landschaftsstruktur und -bild

Das Planungsgebiet befindet sich im Siedlungsbereich „Döllerhof“.

Das Landschaftsbild im gegenständlichen Bereich ist geprägt durch Einfamilienhäuser in offener Bauweise, sowie größeren Wiesen- und Waldflächen.

Vegetation und Tierwelt

Das Planungsgebiet ist derzeit größtenteils bewaldet. Eine Rodungsbewilligung liegt vor. Angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich bereits konsumierte Bauplätze, welche mit zweigeschossigen Einfamilienhausbebauungen bebaut sind. Objekte des

Naturschutzbuches, ex-lege- geschützte Bereiche oder kartierte Biotope sind nicht vom Planungsgebiet betroffen. Zudem sind keine Amphibienwanderstrecken von der Umwidmung 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 „Döllerhof“ und ist durch die Lage im Siedlungsanschluss bereits anthropogen überprägt. Im Naturschutzbuch verzeichnete Objekte werden im Planungsgebiet nicht verzeichnet. 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, sowie durch größere Wald- und Wiesenflächen geprägt.

Geologie

Das Planungsgebiet weist eine Neigung in Richtung Norden auf und ist bewaldet (ca. 15-30%). Massenbewegungen wurden lt. Sagis Ereigniskataster in diesem Bereich nicht verzeichnet, sind jedoch nicht auszuschließen. Eine Durchfeuchtung des Baugrundes ist, wie auch andere Hinweise auf setzungsempfindliche Schichten, nicht evident.

Boden

Altlasten, Verdachtsflächen oder Umwelt-Prüfflächen sind im Planungsgebiet wie im Umfeld nicht evident. Eine Beeinträchtigung kann somit ausgeschlossen werden. Ebenso besteht keine Kartierung der Bodenfunktionen.

Land- und Forstwirtschaft

Der gegenständliche Bereich kennzeichnet sich durch Einfamilienhausbebauungen sowie auch Wiesen- und Waldflächen. Auch das Planungsgebiet ist derzeit überwiegend bewaldet, eine Rodungsbewilligung liegt vor. Eine wirtschaftliche Konfiguration von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie auch die Zugänglichkeit zu Wald- und Wiesenflächen bleibt in Folge einer zukünftigen Bebauung erhalten. Landwirtschaftliche Hofstellen sind im unmittelbaren Nahbereich nicht vorhanden, weshalb ein Konfliktpotenzial zwischen den unterschiedlichen Nutzungen nicht besteht.

Wasser und Wasserwirtschaft

Der gegenständliche Bereich befindet sich in der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung „Salzburger Becken“.

Naturräumliche Gefährdungen

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Gefahrenzonen, Hinweis- oder Vorbehaltsbereichen der WLV sowie Zonen der Bundeswasserbauverwaltung. Massenbewegungen wurden im gegenständlichen Bereich lt. Ereigniskataster nicht verzeichnet, allerdings sind solche aufgrund der Hangneigung nicht auszuschließen.

Lärm

Lärmintensive Gewerbe- oder Freizeitnutzung ist im Umfeld nicht vorhanden. Das Planungsgebiet befindet sich im Lärmeinflussbereich der B162 Lammertalstraße. Der Emissionskataster B + L Prognose 2015 stellt für die betreffliche Fläche eine Prognose zwischen 55 und 60 dB (L-den) dar.

Luft

Größere Schadstoffemittenten sind in der Umgebung nicht vorhanden. Eine allenfalls geringfügige Beeinträchtigung ergibt sich aufgrund der Mehrbelastung durch den erzeugten Verkehr. Aufgrund der Bushaltestelle im fußläufigen Einzugsbereich wird die Abhängigkeit an den MIV verringert und die negativen Einflüsse minimiert.

Sonstiges

Das Planungsgebiet ist unbebaut und bewaldet.

2.2.2 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet wird über die Gemeindestraße „Waldhof“ (GN 781/8 der KG 56001) erschlossen. Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des fußläufigen Einzugsbereiches öffentlicher Verkehrsmittel.

2.2.3 Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist an den Rändern 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 unbebaut. Umliegend grenzen Wohnbebauungen und bewaldete, wie auch landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen an.

2.2.5 Bestehende Bewilligungen

Nicht konsumierte Bauplatzerklärungen bzw. Baubewilligungen sind 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 unbebaut 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:

Landesentwicklungsprogramm, Regionalprogramm

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:

- Das Planungsgebiet befindet sich gem. LEP im Hauptsiedlungsbereich.
- Es handelt sich gegenständlich um den Eigenbedarf der Grundeigentümer.
- Aufgrund des Eigenbedarfs und der gewählten Widmungskategorie (EW) entfallen die Festlegungen von Mindestdichten, Mindesthöhen und Mindestzahl an Wohneinheiten.
- Es handelt sich gegenständlich nicht um eine Fläche für den förderbaren Wohnbau. Die Fläche ist somit bilanzwirksam.
- Verfahrensgegenständlich handelt es sich um Eigenbedarf der Grundeigentümer. Ein § 18 Vertrag ist daher gem. den Richtlinien der Gemeinde nicht erforderlich bzw. handelt es sich nicht um ein Baulandsicherungsmodell.
- Die Bebauungsgrundlagen dienen der Schaffung von neuem Wohnraum. Es ist kein Zweitwohngebiet oder eine betriebliche Nutzung geplant.
- Aufgrund des Lärmeintrages von der B162 Lammertalstraße wird eine L 1-Kennzeichnung durchgeführt.
- Das Planungsgebiet befindet sich im Nahverhältnis im Hauptsiedlungsbereich in direktem Siedlungsanschluss. Eine Zersiedelung ist nicht gegeben.
- Im gegenständlichen Bebauungsplan werden Festlegungen zur Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum getroffen (BF 1.3.14).
- Eine Überschneidung mit kartierten Biotopen, Objekten des Naturschutzbuches oder ex-lege geschützten Bereichen ist nicht gegeben.
- Ein Nutzungskonflikt zwischen Landwirtschaft und Wohnen entsteht durch zukünftige Bebauungen nicht. Auch weiterhin ist eine wirtschaftliche Konfiguration landwirtschaftlicher Flächen möglich.

Räumliches Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan

- Das Räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde sieht für den gegenständlichen Bereich grundsätzlich Baulandfunktionen vor.

- Die angrenzende Lage an die bestehende Siedlung bedingt, dass eine infrastrukturelle Erschließung, bis auf geringe Leitungsergänzungen gegeben ist.
- Das Flächenausmaß entspricht jenen der Umgebung, wodurch eine ortsübliche Bebauung hinsichtlich Höhe und Dichte gewährleistet werden kann.
- Biotope und andere sensible Bereiche sind auf der Fläche, als auch angrenzend dazu, nicht vorhanden.
- Ein Gutachten zur Durchlässigkeit des Bodens (Geowasser GmbH, vom 15.09.2025, GZ 2512), dessen Auflagen nachgeordnet zu berücksichtigen sind, liegt vor.
- Die Topografie zeigt eine Hangneigung, wodurch in weiterer Folge geologische Untersuchungen zur Baugrundeignung durchzuführen sind.

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

Bebauungspläne

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 Umgebungsbereich nicht mehr gegeben. Großräumige Grünflächen für einen Erholungsnutzen berühren das Planungsgebiet nicht.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird unter anderem eine Festlegung zur Begrünung, zur Einbindung in den Landschaftsraum getroffen. Eine erhebliche negative Beeinflussung des Landschaftsbilds durch zukünftige Bauvorhaben kann somit ausgeschlossen werden.

Tierwelt, Vegetation, Biotope

Das Planungsgebiet ist derzeit bewaldet und ist Teil der Siedlung „Döllerhof“. Das Vorkommen von seltenen Arten bzw. eine Relevanz für den Artenschutz kann daher ausgeschlossen werden. Der Biotopkataster weist keine entsprechenden Flächen aus.

Ortsbild und Kulturgüter

Die Siedlungsstruktur wird in diesem Teil des Gemeindegebiets, neben den ursprünglich dominanten landwirtschaftlichen Bauten, heute vorwiegend von zweigeschossigen Einfamilienhäusern geprägt. Die Weiterentwicklung und Verdichtung dieser Struktur soll dieser BBP sichern. Die getroffenen Festlegungen hinsichtlich der Einbindung in das Ortsbild und fördern die Einbindung in das umgebende Landschaftsbild entsprechend den Zielsetzungen im REK.

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

Der gegenständliche Bereich befindet sich in der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung „Salzburger Becken“, deren Vorgaben nachgeordnet berücksichtigt werden müssen.

Naturräumliche Gefährdungen

Natürlichen Gefährdungen - wie Lawinen, Murgängen, Rutschungen - ist das Gebiet gemäß Gefahrenzonenplan nicht ausgesetzt. Eine Überschneidung mit Gefahrenzonen, Hinweis- oder Vorbehaltsbereichen der WLV bzw. der Wasserwirtschaft ist zudem nicht gegeben. Aufgrund der Lage im Siedlungskörper und den umliegenden Geländeeverhältnissen sind keine Problematiken zu erwarten.

Umweltsituation

Lärmintensive Gewerbe- oder Freizeitnutzung ist im Umfeld nicht vorhanden. Das Planungsgebiet befindet sich im Lärmeinflussbereich der B162 Lammertalstraße. Der Emissionskataster B + L Prognose 2015 stellt für die betreffliche Fläche eine Prognose zwischen 55 und 60 dB (L-den) dar. Die Lärm situation ist aber mit technischen Maßnahmen zu bewältigen.

Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist an den Rändern 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 sind keine negativen Auswirkungen auf ökologisch sensible Bereiche zu erwarten. Grundsätzlich sind keine ökologisch sensiblen Bereiche vom Planungsgebiet betroffen.

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. 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.

Eine Überschneidung mit Gefahrenzonen ist nicht gegeben.

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 ein Konfliktpotenzial zwischen den unterschiedlichen Nutzungen nicht 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 Gewerbegebäuden ist gemäß der Richtlinie "Immissionsschutz in der Raumordnung" ausreichend, bzw. ist die geringfügige Überschreitung im Rahmen des Bauverfahrens zu berücksichtigen (BF 1.3.17).

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 dauerhaft genutzter 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 im Hauptsiedlungsbereich abgeschlossen 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 Ergänzung einer bestehenden Siedlung im Hauptsiedlungsbereich und trägt damit zur „Vermeidung von Zersiedelung“ bei.

4. Verstärkte Berücksichtigung der Umweltschutzbelaenge und entsprechende Wahrnehmung der Klimaschutzbelaenge bei der Abwägung ökologischer und ökonomischer Ansprüche an den Raum, Unterstützung des Natur- und Landschaftsschutzes.
Grundsätzlich sind keine ökologisch sensiblen Bereiche vom Planungsgebiet betroffen.

5. Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen;
Eine Bushaltestelle 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 für den Eigenbedarf genutzt werden soll. 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 Straßenfluchlinien

Straßenfluchlinien verlaufen entlang der bestehenden Verkehrsflächen bzw. der neu zu schaffenden Verkehrsflächen; die Straßenfluchlinien 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 usgl.).

Das Planungsgebiet ist bereits erschlossen; neue Straßenfluchlinien wurden daher nicht festgelegt.

Straßenbreite 6,0 m - 0,5 Bankett = 5,5m Straßenbreite:

Mit der vorhanden Straßenbreite von 6,0 m ist das Begegnen von Bus bzw. Lkw/Pkw bei einer Geschwindigkeit von $30 \text{ km/h} < v \leq 50 \text{ km/h}$ (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 Baufluchlinien, Baulinien

Die Baufluchlinie ist jene Linie, die durch oberirdische Bauten gegen die Verkehrsfläche hin nicht überschritten werden darf. Der Verlauf der Baufluchlinien richtet sich nach dem Gebäudebestand sowie nach Anforderungen des Orts- und Straßenbildes.

Entlang der Straßen wurde daher im Allgemeinen ein 5,0 m Abstand zur Straßenfluchlinie festgelegt. Dieser Abstand entspricht der Aufstelllänge eines Pkw und damit dem Standard in der Gemeinde.

Folgende Bauteile dürfen, gem. § 25a des Sbg. Bebauungsgrundlagengesetzes, über die Baulinie, Baufluchlinie, 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. Freitreppe, 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 richtet sich nach den Zielvorgaben der übergeordneten Raumplanungsinstrumente (ROG 2009 i.d.g.F.) und dem Wunsch der Gemeinde nach einer homogenen, ortstypischen Bebauung. Die bauliche Ausnutzbarkeit wird im Planungsgebiet über die Geschossflächenzahl (GFZ) geregelt.

Im REK werden Verdichtungen im Bereich einer GFZ von 1,0 angestrebt. Im gegenständlichen Bebauungsplan wurden die Dichten mit 0,6 begrenzt. Damit soll die Umsetzung eines „flächenschonenden Umgangs mit Bauland“ erfolgen und gleichzeitig die Umgebungsstruktur berücksichtigt werden.

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. Als oberirdisch gilt dabei jedoch ein Geschoß, das über mindestens die Hälfte seiner Fläche mehr als 1 m über das angrenzende natürliche Gelände oder bei Geländeabtragung über das neugeschaffene Niveau hinausragt. Zur Geschoßfläche zählen die Flächen der einzelnen oberirdischen Geschoße. Für die Flächenberechnung findet Absatz 2, Anwendung. Als oberirdisch gilt dabei jedoch ein Geschoß, das über mindestens die Hälfte seiner Fläche mehr als 1 m über das angrenzende natürliche Gelände oder bei Geländeabtragung über das neugeschaffene Niveau hinausragt.

2. Nicht zur Geschoßfläche zählen:

a) das unterste Geschoß, das weiter als nach der Z 1 dritter Satz 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; das unterste Geschoß, das weiter als nach der Ziffer eins, dritter Satz 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,

aa) 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 oder

bb) wenn es innerhalb einer 45° zur Waagrechten geneigten gedachten Umrissfläche bleibt, die von einem höchstens 1,60 m über der Deckenoberkante des darunter befindlichen Geschoßes liegenden Schnittpunkt mit der Außenwand ausgeht.

c) (Anm. entfallen auf Grund LGBI Nr 105/2025).

2.5.5 Bauhöhen

Gemäß § 57(2) ROG 2009 hat sich die Höchsthöhe der Bauten auf den höchsten Punkt des Baues und das oberste Gesims oder die obersten Traufe - gemessen von der Meereshöhe, vom natürlichen Gelände oder von einem Fixpunkt zu beziehen.

Da ein genauer Höhenplan vorliegt, wurden die Gebäudehöhen auf das natürliche Gelände bezogen. Die Festlegung der Gebäudehöhen entspricht der ortsüblichen Höhe bzw. dem Standard der Gemeinde. Bei der Festlegung der Gebäudehöhen war dem „sparsame Umgang mit Grund und Boden“, aber auch „gesundheitlichen Aspekten“ (Belichtung) und dem Wunsch der Gemeinde nach einer harmonischen, ortstypischen Weiterentwicklung der Bebauungsstruktur zu entsprechen. Gemäß § 57 (4) 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).

„Oberste Dachtraufe“: Das 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 Straßenfluchlinien und Straßenverläufe

Keine Festlegungen.

2.6.2 Besondere Aufschließungsvorschriften

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

Das begleitende, projektbezogene geologische Gutachten wurde aufgrund der Hangneigung zur Sicherung der Standsicherheit bzw. der Baugrube festgelegt.

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 „städtische Ordnung“ im Sinne des ROG 2009 zu ermöglichen, eine „Einheit in der Vielheit“ zu bewirken. Eine „städtische 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 „städtischen 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 einer Mindestzahl an Wohneinheiten dient der Sicherung eines haushälterischen Umgangs 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

Die ausreichende Durch- und Begrünung sichert die Einbindung in das umgebende Grün- und Landschaftsbild.

Nachstehend werden folgende heimischen Gehölze empfohlen:

- Art: Bergahorn; lat. Name: Acer pseudoplatanus; Wuchshöhe: 15-18m; Wuchsbreite: 10m; Wurzel: Tiefwurzler, Charakteristik: Dichtverzweigte Krone,
- Art: Birke; lat. Name: Betula pendula; Wuchshöhe: 20-25m; Wuchsbreite: 15-20m; Wurzel: Flachwurzler, Charakteristik: Überhängende Äste, weiße Rinde sonniger Standort (trocken- feucht)
- Art: Buche; lat. Name: Fagus sylvatica; Wuchshöhe: 30m; Wuchsbreite: 15-20m; Wurzel: Flachwurzler, Charakteristik: bevorzugt kalkhaltige Böden, anspruchslos
- Art: Gemeine Esche; lat. Name: Fraxinus excelsior; Wuchshöhe: 20m; Wuchsbreite: 10-15m; Wurzel: Tiefwurzler, Charakteristik: Winterfest, feuchte/ kalkhaltige Lagen
- Art: Vogelkirsche; lat. Name: Prunus avium; Wuchshöhe: 15-20m; Wuchsbreite: 12-15m; Wurzel: Herzwurzler, Charakteristik: April, Mai -weiß blühend, nahrhafter Boden
- Art: Traubenkirsche; lat. Name: Prunus padus; Wuchshöhe: 8-12m; Wuchsbreite: 4-8m; Wurzel: Flachwurzler, Charakteristik: Schattige Lagen, industriefest, weiße Blüten, mehrstämmig, Strauch oder Baum
- Art: Zerreiche; lat. Name: Quercus cerris; Wuchshöhe: 15-20m; Wuchsbreite: 12-15m; Wurzel: Tiefwurzler, Charakteristik: Dichtverzweigt, lehmiger Boden, anspruchslos
- Art: Winterlinde; lat. Name: Tilia cordata; Wuchshöhe: 15-20m; Wuchsbreite: 10- 15m; Wurzel: Herzwurzler, Charakteristik: Blüte, winterhart, Dorflinde, anspruchslos
- Art: Osterstrauch; lat. Name: Salix caprea; Wuchshöhe: 4-6m; Wuchsbreite: 4m; Wurzel: Flachwurzler, Charakteristik: Kätzchenblüten, anspruchslos,

Für Hecken werden nachstehend folgende heimischen Gehölze empfohlen:

- Art: *Dirndlstrauch*; lat. Name: *Cornus mas*; Wuchshöhe: 3-4m; Wuchsbreite: 3-4m; Wurzel: Flachwurzler, Charakteristik: Gelbe Blüten im März-April, Schattenstrauch, anspruchslos,
- Art: *Hainbuche*; lat. Name: *Carpinus betulus*; Wuchshöhe: 10-15m; Wuchsbreite: 8m; Wurzel: Herzwurzler, Charakteristik: Dicht verzweigt, anspruchslos,
- Art: *Schwarze Heckenkirsche*; lat. Name: *Lonicera nigra*; Wuchshöhe: 70cm; Wuchsbreite: 1m; Laub: immergrün, Charakteristik: Großblättrig, robust

Weiters werden nachstehend folgende heimischen Ziergehölze empfohlen:

- Art: *Echter Wacholder*; lat. Name: *Juniperus communis*; Wuchshöhe: 6m; Wuchsbreite: 1m; Charakteristik: Kuglige Beerenzapfen, Gewürz
- Art: *Berberitz*; lat. Name: *Berberis thunbergii*; Wuchshöhe: 1-3m; Wuchsbreite: 1m; Charakteristik: Rotes Blatt, stachlig
- Art: *Goldregen*; lat. Name: *Laburnum waterei*; Wuchshöhe: 3-6m; Wuchsbreite: 3m; Charakteristik: Reichblühend, gelb
- Art: *Alpen Sanddorn*; lat. Name: *Hippophae rhamnoides*; Wuchshöhe: 3-5m; Wuchsbreite: 3m; Charakteristik: Orange Frucht im Herbst, essbar
- Art: *Wolliger Schneeball*; lat. Name: *Viburnum lantana*; Wuchshöhe: 3-5m; Wuchsbreite: 3m; Charakteristik: Industriefester heimischer Strauch, weiße Doldenrispen, Blüte Mai-Juni
- Art: *Buchsbaum*; lat. Name: *Buxus sempervirens*; Wuchshöhe: 3m; Wuchsbreite: 3m; Laub: immergrün, Charakteristik: Dicht, buschig, Zierstrauch

2.6.15 Einfriedungen

Keine Festlegungen.

2.6.16 Entsorgung

Keine Festlegungen.

2.6.17 Immissionsschutz

Die Festlegungen zum Immissionsschutz erfolgen, um die im Flächenwidmungsplan vorgenommenen Lärmkenntlichmachung zu sichern und 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

Die internen Erschließungskosten können nur überschlägig, als durchschnittliche Meterpreise, geschätzt werden. Die Schätzung ist völlig unverbindlich, da zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes keine Fachprojekte vorliegen. Es ist daher unzulässig, die nachstehend geschätzten Erschließungskosten als Kalkulationsgrundlage anzusetzen.

Die internen Erschließungskosten werden wie folgt geschätzt:

Straßenbau: 600,- €/qm,

Kanalbau: 900,- €/lfm,

Wasserleitung: 600,- €/lfm