



SALMHOFER

ARCHITEKTEN
ZT GmbH

A-5400 Hallein | Winterstall 8 | +43 (0) 6245 84 128 | office@salmhofer.com | www.salmhofer.com

MARKTGEMEINDE ABTENAU – BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

RADOCHSBERG - LIENBACHER

KG. 56010 SCHORN



- 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.

1. WORTLAUT ZUM BEBAUUNGSPLAN

VERBINDLICHER VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Planungsgebiet befindet sich am Radochsberg im Dorf Radochsberg und liegt ca. 4,8 km m Luftlinie nordöstlich des Ortszentrums von Abtenau.

Es umfasst Teilflächen der GN 366/3, 428/1, 428/9, 428/6, 428/7, 426/5, 429 und 430/1 der KG 56010 Schorn und ist im beiliegenden Plan genau dargestellt.

Im Norden und Osten ist das Planungsgebiet durch landwirtschaftlich genutzte Flächen abgegrenzt, im Süden durch die Gemeindestraße „Stocker“ und im Westen durch unbebaute Baulandwidmungen.



Insgesamt umfasst das Planungsgebiet eine Fläche von 5952 m². Dessen Nord-Süd Ausdehnung beträgt ca. 38 m und die Ost-West Ausdehnung ca. 165 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. Die Breite der Gemeindestraße „Stocker“ wird entsprechend dem Bestand festgelegt.

1.2.2 Verlauf der Straße

Das Planungsgebiet wird über die die Gemeindestraße „Stocker“ (GN 366/3 der KG 56010 Schorn) 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)

Nachstehende Festlegungen wirken als Obergrenze für die bauliche Ausnutzbarkeit.

Für das gegenständliche Planungsgebiet wird die bauliche Ausnutzbarkeit durch die Geschossflächenzahl (GFZ) gelenkt. Die Geschosßflächenzahl ist das Verhältnis der Gesamtgeschosßfläche zur Fläche des Bauplatzes. Für das gesamte Planungsgebiet beträgt die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6.

1.2.5 Bauhöhen (§ 57 ROG 2009)

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

Oberste Firsthöhe:	9,5 m
Oberste Traufenhöhe:	7,5 m
Oberste Gesimshöhe:	7,5 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):

In den nachgeordneten Verfahren sind funktionsbezogene Minderungsmaßnahmen zum Bodenschutz vorzusehen:

- Ein sachgerechter Abtrag und Wiederverwendung des Oberbodens für Rekultivierung ist durchzuführen und ein Verwertungsnachweis ist vorzulegen.
- Stellplätze und Garagenzufahrten sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen (z. B. Rasengittersteine). Davon ausgenommen sind barrierefreie Parkplätze.
- Die Regenwasserversickerung hat direkt im Planungsgebiet (Mulden- oder Rigolensysteme) zu erfolgen. Ist dies nicht möglich, ist ein Projekt zur Oberflächenentwässerung zu erbringen.
- Die Flächeninanspruchnahme ist, insbesondere bei Zufahrten und Erschließungen zu reduzieren.

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.

Dachformen: Es sind geneigte Dächer (Sattel-, Pult- oder Walmdach) mit einer Mindestneigung von 8 Grad und einem Minstdachvorsprung 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 Aufständigung). Bei Nebengebäuden 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 Festlegung

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):

Pflanzungen in Form von Baumreihen oder Strauchgruppen, sowie einer Hecke, sind entlang der nördlichen und westlichen Planungsgebietsgrenze durchzuführen (Pflanzgebot). Die Lage der Bepflanzung kann projektbezogen verändert werden.

Es sind ortstypische, heimische Bäume der 1. und 2. Ordnung sowie auch regionaltypische Obstbäume zu pflanzen. Ebenso sind Sträucher - mit einer Höhe von mindestens 100 cm - zu wählen.

Bäume 1. Ordnung

Anforderungen: autochthon, StU 18/20 cm

- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanoides*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)

Bäume 2. Ordnung/ regionaltypische Obstbäume

Anforderungen: autochthon, StU 12/14 cm

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparai*)
- Grauerle (*Alnus incana*)
- Wildkirsche (*Prunus avium*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Birke (*Betula pendula*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Regionaltypische Obstbäume sind in Form eines Hochstammes entsprechend der Listen für empfehlenswerte Obstsorten im Land Salzburg, herausgegeben vom Landesverband für Obstbau, Garten und Landschaftspflege sowie auch der Landwirtschaftskammer Salzburg, zu pflanzen.

Sträucher

Anforderungen: autochthon, 100- 150 cm

- Hartriegel (*Cornus mas/ sanguinea*)
- Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)
- Einkern-Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)

- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Hundsrose (*rosa canina*)

1.3.15 Einfriedungen

Keine Festlegungen.

1.3.16 Entsorgung

Keine Festlegungen.

1.3.17 Immissionsschutz

Keine Festlegungen.

1.3.18 Steigerung der Energieeffizienz von Bauten

Keine Festlegungen.

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

GRUNDLAGENERHEBUNGEN, ANALYSEN, ABWÄGUNGEN, BEGRÜNDUNGEN

2.1 BEGRÜNDUNG DER AUFSTELLUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES

Gegenständlich soll Dorfgebiet in einem dezentralen Bereich bzw. außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit des ÖPNV am Radochsberg gewidmet werden. Auch eine Freigabe des Aufschließungsgebietes Kanal erfolgt. Für den gegenständlichen Bereich gibt das Landesentwicklungsprogramm sowie auch das räumliche Entwicklungskonzept die Umsetzung eines Baulandmodells vor.

Die unbebauten Baulandpotentiale überschreiten ein Ausmaß von 5.000 m², weshalb gem. ROG ein Bebauungsplan zu verordnen ist.

Im verfahrensgegenständlichen Bereich soll eine ortstypische Bebauung in Harmonie mit der vorhandenen Bebauungsstruktur errichtet und eine Einbindung in das umgebende Landschaftsbild erzeugt 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 geordnete 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 weder im Hauptsiedlungsbereich noch im Nebenzentrum, daher sind folgende die Aussagen des LEP relevant:

- *Aussagen zur Freiraumentwicklung außerhalb Hauptsiedlungsbereich*
- *Aussagen zur Siedlungsentwicklung*

Freiraumentwicklung für das gesamte Land

(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 untergeordneten Ausmaß zulässig

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

(7) Bei Neuausweisung 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*

(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.

Regionalprogramm

Für den gegenständlichen Bebauungsplan sind folgende generelle Zielsetzungen aus dem Regionalprogramm Tennengau relevant:

- *Vermeidung der Zersiedelung*
- *Erhalten des Charakters der Landschaft*
- *Vermeidung von Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Umwelt*
- *Minimierung von Nutzungskonflikten*

Räumliches Entwicklungskonzept

Folgende Festlegungen werden im zukünftigen Räumlichen Entwicklungskonzept für das Planungsgebiet getroffen:

- *Primäre Nutzung: Wohnen*
- *Widmungsvoraussetzungen: Umsetzung eines Baulandmodells für die Neuwidmung*
- *Erschließung:*
 - *Wasserversorgung: Wassergenossenschaft Abtenau-Stocker*
 - *Abwasserentsorgung: Ortskanal*
 - *Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund bzw. retendierte Einleitung in den Oberflächenkanal*
 - *Verkehr: Gemeindestraße*
 - *ÖV: vorhanden – Gemeindebus verkehrt 4x täglich*
- *Bauliche Entwicklung:*
 - *Bauliche Ausnutzbarkeit: GFZ 0,6 – 0,8*
 - *Höhenentwicklung: max. 2 Vollgeschosse*
- *Rahmenbedingungen:*
 - *Verordnung von Maßnahmen zur Einbindung in den Landschaftsraum im Bebauungsplan*
 - *Festlegungen zur Minderung des Funktionsverlustes im Bebauungsplan gemäß „Lesehilfe Bodenschutz“ (z.B. Wiederverwertung von Humus – Produktionsfunktion; Schaffung von Sicker-fähigen befestigten Flächen – Abflussfunktion)*
 - *Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung im Bauverfahren*
 - *Berücksichtigung der Gefahrenzonen der WLVI – Einbeziehen der WLVI in das Bauverfahren*
 - *Beachtung des Nahverhältnis zur Hofstelle in der Widmungskategorie; Allenfalls unterstützende Ziele zur Verlegung der Hofstelle*
 - *Beachtung des lokalen Mehrverkehrs*

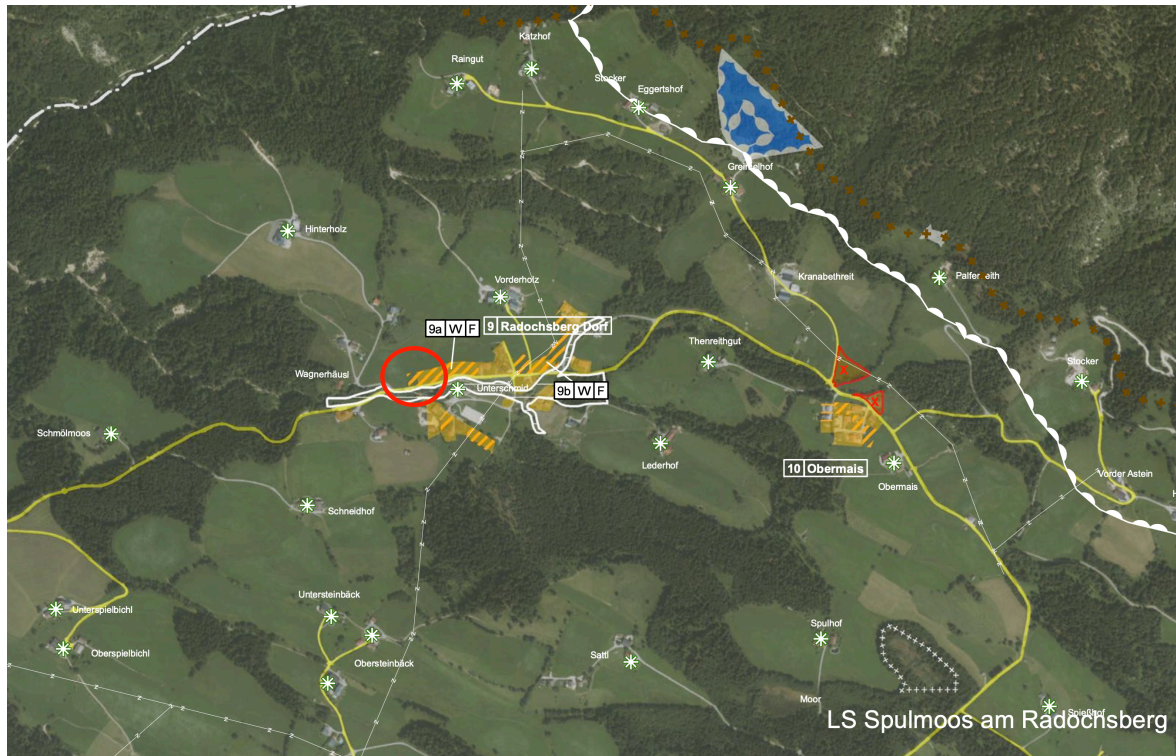


Abbildung 4: Räumliches Entwicklungskonzept

Flächenwidmungsplan

- Verkehrsfläche - wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde gem. § 35 (1) ROG 2009
- Bauland - Dorfgebiet (DG) gem. § 30 (1) Zif. 5 ROG 2009

Bebauungspläne

Für das Planungsgebiet besteht kein Bebauungsplan.

Landschaftsstruktur und -bild

Das lokale Landschaftsbild kennzeichnet sich durch kleinstrukturierte Einfamilienhausbebauungen, landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen und vereinzelte Hofstellen. Am Rand des Planungsgebiet verläuft die Gemeindestraße „Stocker“, von welcher auch eine Einsichtigkeit in das Planungsgebiet gegeben ist.

Vegetation und Tierwelt

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist unbebaut.

Objekte des Naturschutzbuches, ex-lege- geschützte Bereiche oder kartierte Biotope sind nicht direkt vom Planungsgebiet betroffen. Zudem sind keine Amphibienwanderstrecken vom Planungsgebiet 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

Es sind keine Objekte des Naturschutzbuches, Biotope, Gewässer oder Waldflächen betroffen. Ebenso werden im gegenständlichen Bereich keine Lebens-, Grünraumkorridore oder Amphibienwanderstrecken verzeichnet.

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, vereinzelt Hofstellen und Wald- und Wiesenflächen geprägt. Durch die Gemeindestraße, welche entlang des Planungsgebietes verläuft, besteht eine Einsichtigkeit.

Geologie

Die Baulandfläche im Planungsgebiet weist eine geringfügige Neigung auf. Massenbewegungen wurden lt. Sagis Ereigniskataster in diesem Bereich nicht verzeichnet. Eine Baugrundeignung kann aufgrund dieser Gegebenheiten angenommen werden. Diese Einschätzung ersetzt jedoch kein geologisch-geotechnisches Gutachten aus den Maßnahmen zur Gründung bzw. zur Baugrubensicherung abgeleitet werden können.

Boden

Altlasten, Verdachtsflächen oder Umwelt-Prüfflächen sind im Planungsgebiet nicht evident. Eine Beeinträchtigung kann somit ausgeschlossen werden.

Die digitale Bodenkarte verzeichnet für das Planungsgebiet den Bodentyp Gley. Die Sagis Bodenfunktionsbewertungen weist folgende Bewertung auf:

Lebensraumfunktion: 4;

Standortfunktion: - bis 5;

Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 1 bis 4;

Abflussregulierung: 1 bis 3;

Pufferfunktion: 2 bis 3;

Land- und Forstwirtschaft

Der gegenständliche Bereich kennzeichnet sich durch Einfamilienhausbebauungen sowie auch Wiesen- und Waldflächen. Auch das Planungsgebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich für die Mahd genutzt. 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

Trinkwasserschutz- oder -schongebiete werden im gegenständlichen Bereich nicht verzeichnet. Der gegenständliche Bereich befindet sich in der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung „Salzburger Becken“. Oberflächenwässer sind vorzugsweise vor Ort

über zu versickern. Die Einleitung in einen Vorfluter ist wasserrechtlich bewilligungspflichtig.

Naturräumliche Gefährdungen

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Hinweis- oder Vorbehaltsbereichen der WLIV sowie Zonen der Bundeswasserbauverwaltung. Im südlichen Bereich befindet sich die Fläche jedoch in der gelben WLIV-Zone. Massenbewegungen wurden im gegenständlichen Bereich lt. Ereigniskataster nicht verzeichnet.

Lärm

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb des Einzugsbereichs größerer Lärmemittenten. Zudem sind lärmintensive Gewerbe- oder Freizeitnutzungen im Umfeld nicht vorhanden. Ein Konfliktpotenzial kann somit nicht festgestellt werden.

Luft

Größere Schadstoffemittenten sind in der Umgebung nicht vorhanden. Eine allenfalls geringfügige Beeinträchtigung ergibt sich aufgrund der Mehrbelastung durch den erzeugten Verkehr.

Sonstiges

Das Planungsgebiet ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

2.2.2 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet wird über die Gemeindestraße „Stocker“ (GN 366/3 der KG 56010 Schorn) 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 landwirtschaftliche Flächen an.

2.2.5 Bestehende Bewilligungen

Das Planungsgebiet ist unbebaut.

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 unbebaut ist. Dieser Bebauungsplan stützt sich auf die bei der Erstellung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes durchgeführten Problemanalysen.

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:

- Ökologisch bedeutsame Flächen, Grünraum- und Wanderkorridore, ein Rohstoffvorkommen oder Ruhezonen der Alpenkonvention sind vom Planungsgebiet nicht betroffen.*
- Aufgrund der teils hochwertigen Böden werden in diesem Bebauungsplan Minderungsmaßnahmen festgelegt.*
- Das Planungsgebiet ist unbebaut. Die Grünflächenausstattung im gegenständlichen Bereich ist als sehr gut einzustufen bzw. sind genügend unversiegelte Flächen vorhanden.*
- Das Planungsgebiet befindet sich in der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung „Salzburger Becken“. Die Berücksichtigung der Auflagen wird im Bebauungsplan verordnet.*
- Gegenständlich findet die Umsetzung des Baulandsicherungsmodell „Radochsberg Lienbacher“ statt.*
- Für das gesamte Planungsgebiet wurde eine GFZ von 0,6 festgelegt.*
- Der gegenständliche Bebauungsplan legt eine Einbindung in das umgebende Landschaftsbild durch ein Pflanzgebot entlang der Planungsgebietsgrenze fest.*
- Das Planungsgebiet befindet sich weder im Hauptsiedlungsbereich noch in einem Nebenzentrum.*
- Die festgelegten Bebauungsgrundlagen ermöglichen eine ortstypische Bebauung (Einfamilienhaus in offener Bauweise) gem. den Vorgaben des räumlichen Entwicklungskonzeptes.*
- Es handelt sich gegenständlich nicht um einen Bebauungsplan für ein Zweitwohngebiet, für den touristische oder gewerbliche Nutzung.*
- Der gegenständliche Bebauungsplan berücksichtigt mit der Festlegung zum Immissionsschutz die Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“.*
- Zu den umliegenden Lärmquellen ist ausreichend Abstand gegeben.*

Räumliches Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan

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

Der rechtskräftige Flächenwidmungsplan weist für das Planungsgebiet

- *Verkehrsfläche - wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde gem. § 35 (1) ROG 2009*
- *Bauland - Dorfgebiet (DG) gem. § 30 (1) Zif. 5 ROG 2009*
- *Grünland - Ländliches Gebiet (GLG) gem. § 36 (1) Zif. 1 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 landwirtschaftliche Nutzung im Planungsgebiet nicht mehr gegeben. Großräumige Grünflächen für einen Erholungsnutzen berühren das Planungsgebiet nicht. Die Bebauungsgrundlagen entsprechen den ortsüblichen Bauhöhen und -dichten. Im vorliegenden Bebauungsplan wird unter anderem eine Festlegung zur Begrünung, hin zu der landwirtschaftlich genutzten Fläche, getroffen. Damit wird eine naturräumlich strukturelle Abgrenzung und eine Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum erzeugt und die Einsichtigkeit in das Planungsgebiet gemindert. Eine erhebliche negative Beeinflussung des Landschaftsbilds durch zukünftige Bauvorhaben kann somit ausgeschlossen werden.

Tierwelt, Vegetation, Biotope

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und steht im Nahverhältnis zur Siedlung „Radochsberg Dorf“.

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

Das Ortsbild im gegenständlichen Bereich kennzeichnet sich durch kleinstrukturierte Einfamilienhausbebauungen sowie durch Wald- und Wiesenflächen. Die Weiterentwicklung dieser baulichen Struktur wird durch Festlegungen hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Baudichte sowie auch der architektonischen Gestaltung im gegenständlichen Bebauungsplan gesichert. Eine Einsichtigkeit ist von der Gemeindestraße "Stocker" gegeben. Diese wird durch Begrünungsmaßnahmen entlang der Planungsgebietsgrenze und der Straße im Bebauungsplan gemindert.

Geologie, Boden, Land- und Forstwirtschaft

Das Planungsgebiet weist ein leicht nach Südwesten geneigtes Gelände auf. Unmittelbar benachbart befindet sich bereits Bauland. Massenbewegungen wurden lt. Sagis Ereigniskataster in diesem Bereich nicht verzeichnet. Eine Baugrundeignung kann aufgrund dieser Gegebenheiten angenommen werden. Zudem weist der Boden hohe Werte in der natürlichen Standortfunktion, Produktions- und Lebensraumfunktion auf. Entsprechende

bodenschonende Maßnahmen wie z.B. Verwertung des Humus sind im anschließenden Verfahren festzulegen. Ein Konfliktpotenzial zwischen touristischen und landwirtschaftlichen Nutzungen besteht nicht.

Wasser und Wasserwirtschaft

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Rahmenverfügung „Salzburger Becken“.

Naturräumliche Gefährdungen

Natürlichen Gefährdungen - wie Lawinen, Murgängen, Rutschungen - ist das Gebiet gemäß Gefahrenzonenplan nicht ausgesetzt. Eine Überschneidung mit Hinweis- oder Vorbehaltsbereichen der WLV bzw. der Wasserwirtschaft ist nicht gegeben. Das Planungsgebiet befindet sich zum Teil in der gelben Gefahrenzone der WLV, weshalb diese in den nachgeordneten Verfahren einzubinden ist.

Umweltsituation

Die Lärmsituation erfordert im gegenständlichen Bereich keine spezifischen Festlegungen im Bebauungsplan. Schallschutztechnische Gutachten liegen nicht vor und sind für diesen Bebauungsplan auch nicht erforderlich.

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. Grundlagenenerhebung 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.

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 der 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 WLIV, welche in den nachgeordneten Verfahren einzubeziehen ist.

4. Die Erhaltung einer lebensfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft
ist sicherzustellen.

Das Planungsgebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Im Umkreis befinden sich keine aktiven Hofstellen. Eine wirtschaftliche Konfiguration sowie auch die Zugänglichkeit zu Wald- und Wiesenflächen bleibt in Folge einer zukünftigen Bebauung zudem erhalten.

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 Ergänzung 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, lediglich der Boden weist hohe Werte in der natürlichen Bodenfruchtbarkeit, Lebensraum-

und Produktionsfunktion auf. Entsprechende bodenschonende Maßnahmen werden durch Festlegungen im gegenständlichen Bebauungsplan verordnet.

5. Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen;

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb des ÖPVN-Einzugsbereichs, jedoch besteht ein Anschluss an die gemeindeeigene Buslinie.

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;

Für den gegenständlichen Bereich erfolgt die Aufstellung eines § 18 zwischen Grundeigentümer und Gemeinde.

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.

Eine Benachteiligung von weniger mobilen Bevölkerungsgruppen wird aufgrund der Eigenbedarfsnutzung nicht erzeugt.

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.).

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

Straßenbereite 7,0 m -0,5 Bankett = 6,5m Straßenbreite:

Mit der vorhandenen Straßenbreite von 7,0 m ist das Begegnen von Bus/Bus bzw. Lkw/Lkw 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.

2.5.2 Verlauf der Straße

Der Verlauf der Gemeindestraße „Stocker“ wurde dem Bestand entsprechend festgelegt.

2.5.3 Baufluchtlinien, Baulinien

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.

Entlang der Straßen wurde daher im Allgemeinen ein 5,0 m Abstand zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Dieser Abstand entspricht der Aufstelllänge eines Pkw und damit dem Standard in der Gemeinde. Weiters begründet sich diese Festlegung durch die Lage an der Landstraße bzw. dem erhöhten Verkehrsaufkommen.

Folgende Bauteile dürfen, gem. § 25a des Sbg. Bebauungsgrundlagengesetzes, über die Baulinie, Baufluchtlinie 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. Freitreppen und Rampen zu Eingängen im Erdgeschoß innerhalb der Grenzen des Bauplatzes höchstens 1,8 m.*

Ein Vortreten solcher Bauteile in den Mindestabstand von den Grenzen des Bauplatzes ist jedoch nur insoweit zulässig, als ein Mindestabstand von 3 m verbleibt.

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 max. 0,6 – 0,8 angestrebt. Die Baudichte wurde aufgrund der dezentralen Lage und dem Bestand mit 0,6 festgelegt. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 56(3) ROG 2009 ist das Verhältnis der Gesamtgeschoßfläche zur Fläche des Bauplatzes. Zur Geschoßfläche zählen die Flächen der einzelnen oberirdischen Geschoße. Für die Flächenberechnung findet Abs. 2 Anwendung. Dachterrassen sind jedoch nicht zu berechnen.

Nicht zur Geschoßfläche zählen:

- a) das unterste Geschoß, das weiter als nach Abs. 5 bestimmt hinausragt, wenn dies durch die höchstbekannte Hochwasserkote seit 1900 oder die Kote eines 100-jährlichen, amtsbekannten oder nachgewiesenen Hochwassers bedingt ist und das Geschoß nicht zu Aufenthaltszwecken verwendet wird;*
- b) das oberste Geschoß, wenn es wegen seiner geringen Raumhöhe, seiner Grundrissgestaltung oder anderer derartiger Umstände nicht als Aufenthaltsraum geeignet ist und eine solche Eignung auch nicht herbeigeführt werden kann;*
- c) bei Bestandsbauten das oberste Geschoß abweichend von lit. b auch dann, soweit es innerhalb einer 45° zur Waagrechten geneigten gedachten Umrissfläche bleibt, die von einem höchstens 1,60 m über der Deckenoberkante des darunter befindlichen Geschoßes liegenden Schnittpunkt mit der Außenwand ausgeht. Unter Bestandsbauten sind dabei solche Bauten zu verstehen, für die am 1. Juli 1999 eine Baubewilligung rechtskräftig vorliegt.*

Weitere Definitionen zur Dichteberechnung gem. ROG 2009

** Als oberirdisch gilt 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.*

** Die Grundflächenzahl, die Baumassenzahl und die Geschoßflächenzahl sind so festzulegen, dass bei sparsamer Verwendung von Grund und Boden genügend Raum für eine den Gesundheitserfordernissen entsprechende Bebauung sichergestellt ist. Dabei ist insbesondere auf die Aussagen und Festlegungen des Räumlichen Entwicklungskonzepts, die*

Festlegungen des Flächenwidmungsplans und die gegebenen und vorausschaubaren Strukturverhältnisse sowie auf die bauliche Entwicklung in der Gemeinde und im Planungsgebiet Bedacht zu nehmen.

** In die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche sind Nebenanlagen nicht einzurechnen, soweit deren überbaute Grundfläche im Bauplatz beträgt:*

** für Garagen oder überdachte Abstellplätze: höchstens 15 m² je Pflichtstellplatz bzw. 20 m² je barrierefrei herzustellenden Pflichtstellplatz) bei Wohnbauten und sonstigen Bauten*

** für überdachte Fahrradstellplätze: höchstens 2 m² je Pflichtstellplatz. (Bei Wohnbauten und sonstigen Bauten ansonsten 4 m² je Wohnung.)*

** Bei Wohnbauten für sonstige Nebenanlagen höchstens 20 m².*

** Die Nichteinrechnung dieser Nebenanlagen findet nur statt, soweit deren überbaute Grundfläche 12 % der Fläche des Bauplatzes nicht überschreitet. Wird diese Grenze überschritten, ist nur das darüberhinausgehende Maß in die bauliche Ausnutzbarkeit einzurechnen.*

2.5.5 Bauhöhen

Gemäß § 57(2) 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.

Da ein genauer Höhenplan vorliegt, wurden die Gebäudehöhen auf das natürliche Gelände bezogen. Die Festlegung der Gebäudehöhen entspricht der ortsüblichen Höhe. 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 Straßenfluchtlinien und Straßenverläufe

Keine Festlegungen.

2.6.2 Besondere Aufschließungsvorschriften

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

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

Aufgrund der erhöhten Werte der natürlichen Standort-, Produktions- und Lebensraumfunktion des Bodens wurden Festlegungen zu Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Beispielsweise soll durch die Verwendung von Gittersteinen bei Stellplätzen die Regenwasserversickerung unterstützt und die Flächenversiegelung vermindert werden.

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

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

2.6.15 Einfriedungen

Keine Festlegungen.

2.6.16 Entsorgung

Keine Festlegungen.

2.6.17 Immissionsschutz

Keine Festlegungen.

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