

Verordnungstext

Mindestfestlegungen gemäß §51 Abs. 2, ROG

Straßenfluchtlinien:
Die Straßenfluchtlinie ist gemäß Plandarstellung fixiert.

Verlauf der Gemeindestraßen:
Die bestehenden Gemeindestraßen sind gemäß Plandarstellung als Verlauf der Gemeindestraßen gekennzeichnet.

Baufuchtlinien:
Die Baufluchtlinien sind gemäß Plandarstellung festgelegt.

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

Bauhöhen:
Die Bauhöhen werden gemäß Plandarstellung festgelegt. Weiters wird festgelegt, dass taleitig nur zwei Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschoss in Erscheinung treten dürfen. Dabei wird von einer Geschosshöhe von brutto 3m ausgegangen. Bei einer Einschüttung sind Anböschungen von maximal 20° zulässig. Letztere Festlegung gilt nicht für das Teilgebiet 2a.

Sind die Höhen dem Bestande nach festgelegt, so gelten für jedes Grundstück die im Plan eingetragenen bestehenden First- und Traufhöhen der Gebäude. Geringfügige Überschreitungen, die durch Dachsanierungen oder Wärmedämmungen bedingt sind, sind zulässig.

Bei jenen Bereichen, wo die First- und Traufhöhen mittels Relativhöhen festgelegt sind, gilt (ausgenommen TGB 6) als Höhenbezug das fertige Straßenniveau im Mittelpunkt der Straße zugewandten Bauplatzseite.

Bei den Höhenfestlegungen im Teilgebiet 6 gilt als Bezug das gewachsene Gelände.

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

Sonstige Festlegungen gemäß §53 Abs. 2, ROG

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

Maximale Bauplatzgröße:
Für den südlichen Teil im Teilgebiet 9 wird die maximale Bauplatzgröße mit 1.000m² festgelegt.

Bauweise:
Es wird die offene Bauweise festgelegt.

Maximal bebaubare Fläche je Hauptkörper
In einzelnen Teilgebieten ist die maximal bebaubare Fläche je Hauptkörper gemäß Plandarstellung festgelegt.

Außere architektonische Gestaltung:
Die Dachneigung wird mit einem Rahmen von 15° bis 35° festgelegt, dies gilt grundsätzlich auch für Nebenanlagen. Auf Garagen und Carports dürfen auch Flachdächer ausgeführt werden.

Bestimmungen zu Abstellplätzen (Besondere Festlegung Nr. 1 - BF1):
Je Wohneinheit sind zwei Abstellplätze auf Eigengrund zu errichten.

Bestimmungen zu Einfriedungen (Besondere Festlegung Nr. 2 - BF2):
Bei Straßenkreuzungen ist im Innenkurvenbereich eine Einfriedung um 2m gegenüber der Straßengrundgrenze (bei Ausrundung oder Abschragung vom Schnittpunkt der Verlängerung der Geraden) zurück zu versetzen. Es darf erst wieder, gemessen vom Schnittpunkt der Straßengrenze in der Innenkurve, in einer Entfernung von je 15m vom Schnittpunkt mit der Einfriedung an die Straßengrundgrenze herangerückt werden (siehe dazu Skizze im Erläuterungsbericht).

Straßen- und wegseitige Einfriedungen sind von der Straßengrundgrenze generell um 1m zurückzusetzen.

Festlegungen zur Bepflanzung (Besondere Festlegung Nr. 3 - BF3):
Für Gartengestaltung und Einfriedungen sind heimische Gehölze zu verwenden. Die Baumhöhe darf das Ausmaß der festgelegten Traufhöhe nicht überschreiten.

Definition von Hauptbaukörpern (Besondere Festlegung Nr. 4 - BF4):
Als einzelne Hauptbaukörper gelten Bauten auch dann, wenn zwei oder mehr Bauten gekuppelt errichtet werden, unabhängig davon, ob dies auf einem, zwei oder mehr Bauplätzen passiert.

Abstände von Bauobjekten innerhalb des Bauplatzes (Besondere Festlegung Nr. 5 - BF5):
Innerhalb der im Plan bezeichneten Bereiche dürfen die Bauobjekte den üblicherweise innerhalb des Bauplatzes einzuhaltenden Mindestabstand von 8m bzw. 2 mal ¼ der Traufhöhe unter folgenden Voraussetzungen unterschreiten:

- Im Bereich, wo die Abstandsunterschreitung erfolgt, sind keine Räumlichkeiten, die dem dauernden Aufenthalt von Bewohnern dienen, angeordnet.
- Wenn für Räumlichkeiten, die dem dauernden Aufenthalt von Bewohnern dienen und die im Abstandsunterschreitungsbereich liegen, der Nachweis hinsichtlich einer ausreichenden Belichtung gemäß OIB-Richtlinie erbracht werden kann.
- Wenn Räumlichkeiten, die dem dauernden Aufenthalt von Bewohnern dienen, im Abstandsunterschreitungsbereich liegen, müssen sie auch von einer Seite, wo es keine Abstandsunterschreitung zu anderen Objekten gibt, eine Belichtung aufweisen.

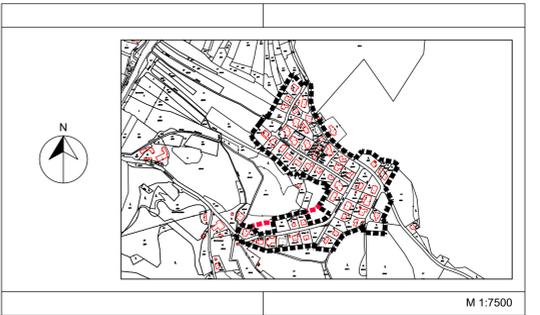
Die Abstandsunterschreitung ist zulässig, wenn a) oder b) oder c) zutrifft und dadurch keine Nachteile hinsichtlich des Brandschutzes entstehen. Die gesetzlich vorgegebenen Mindestabstände zu Bauplatzgrenzen sind jedenfalls einzuhalten.

Übersicht über die Änderungen:

- 1 Markierung der Änderung mit lfd. Nummer
- 2 Vergrößerung des Planungsgebietes
- 3 Erweiterung des nicht verordneten Planungsgebietes
- 4 Rücknahme des nicht verordneten Planungsgebietes
- 5 Festlegung von Teilgebieten und Bauungsgrundlagen
- 6 Teilung eines Teilgebietes
- 7 Festlegung von Grenzlinien zwischen unterschiedlichen einzelnen Bauungsgrundlagen
- 8 Änderung von Höhenfestlegungen
- 9 Festlegung von maximalen Flächen je Hauptbaukörper
- 10 Ergänzung der Festlegung betreffend Dachformen
- 11 Ergänzung der besonderen Festlegung 4
- 12 Ergänzung der besonderen Festlegung 5

**GEMEINDE FUSCHL AM SEE
BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE**

Kreuzbichl - Steinbach
Vierte Änderung



Kundmachung der öffentlichen Auflage des Entwurfes des Bebauungsplanes von 18.02.2022 bis 22.03.2022	
Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.04.2022	
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung von 29.04.2022 bis 13.05.2022	
Beginn der Rechtswirksamkeit am 30.04.2022	DER BÜRGERMEISTER
Planverfasser: Poppinger Ziviltechniker KG Ingenieurkammer für Raumplanung Städtisch befreit und besoldeter Ziviltechniker Zuckerfabrikstrasse 42, 30303 Thalheim Tel. 0622551132	
Geschäftszahl: 45/11021 Datum: 10.02.2022	Rundsiegel-Planverfasser

LEGENDE:

Rechtswirksame Festlegungen

- Straßenfluchtlinie
- Verlauf der Gemeindestraßen
- Baufluchtlinie

Nutzungsschablone für einheitliche Bauungsbedingungen

TGB	TGB Teilgebiet (fortlaufend nummeriert)
Wid.	Widmungskategorie
RW	Reines Wohngebiet
EW	Erweitertes Wohngebiet
GL	Grünland - Ländliche Gebiete
CSO	Grünland Sonstiges
GRZ	Bauliche Ausnutzbarkeit (GRZ = Grundflächenzahl)
FH	Firsthöhe
TH-B	Oberste Traufhöhe
TH	Firsthöhe gemäß Bestand
TH-B	Traufhöhe gemäß Bestand
BW	Bauweise
o	offen
DN	Dachneigung
BP	Maximale Bauplatzgröße
AB max	Maximal bebaubare Grundfläche je Hauptbaukörper
BF	Besondere Festlegung (in Textform) mit lfd. Nummer

Nicht rechtswirksame Festlegungen

- Widmungsgrenze Bestand
- Parzellierung geplant
- Parzelle bebaut

Maßstab 1:1000