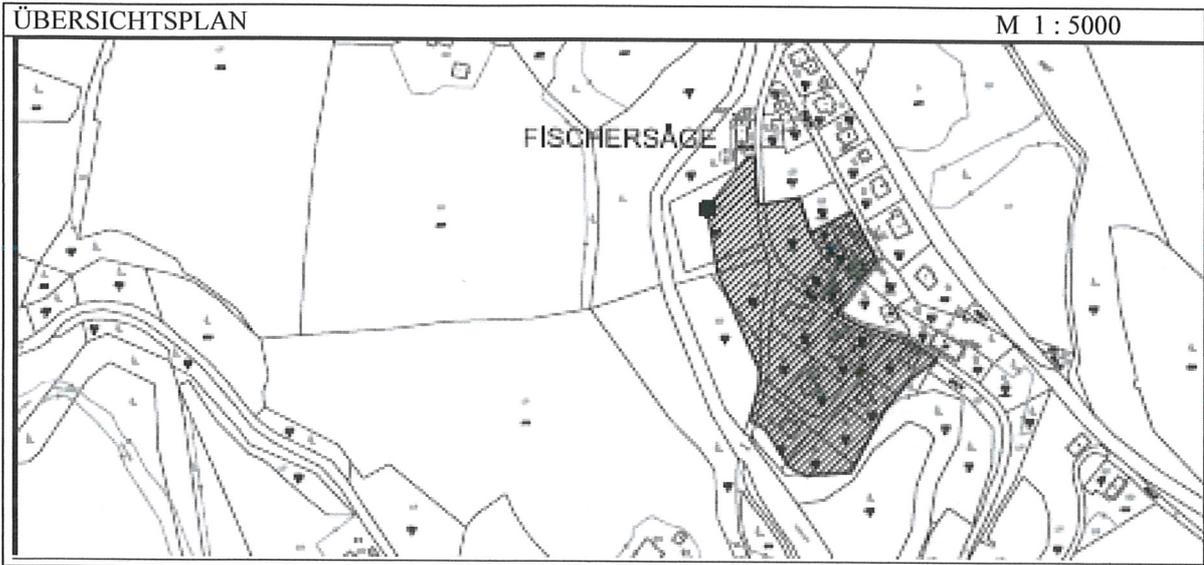


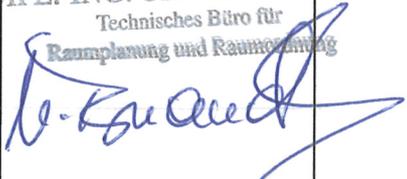
<b>GEMEINDE</b>	<b>FAISTENAU</b>	NR. BPL.:
-----------------	------------------	-----------

**2. ERWEITERUNG  
BEBAUUNGSPLAN VORDERSEE - FISCHERSÄGE**

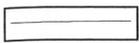
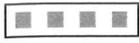
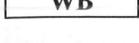


ÖFFENTLICHE ANKÜNDIGUNG DER BPL - ERSTELLUNG

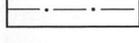
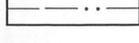
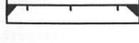
VON: entfällt	BIS:	 <b>RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER</b>
ÖFFENTLICHE AUFLAGE BPL – ENTWURF		
VON: 01.10.2012	BIS: 29.10.2012	
BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG		
VOM: 13.12.2012		
KUNDMACHUNG GEMÄSS GEMEINDEORDNUNG		
VON:	BIS:	
PLANGRUNDLAGE: VERMESSUNGSBÜRO GEOPLAN		

PLANVERFASSERIN:  <b>PROJEKTE RAUM ORDNUNG</b> DIPL.-ING. URSULA BRANDL Technisches Büro für Raumplanung und Raumordnung 5081 Anif	 DIPL.-ING. URSULA BRANDL Technisches Büro für Raumplanung und Raumordnung   STAMPIGLIE
GESCHÄFTSZAHL 102/1/97-E-1/08/VO E A/2012-VO	

## LEGENDE:

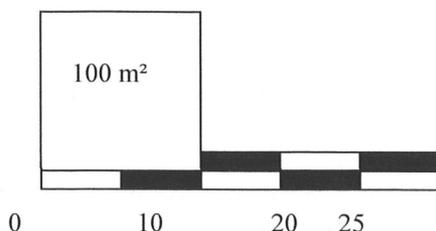
	Grundstücksgrenze lt. Kataster
	Bebauung lt. Kataster
	Grenze Planungsgebiet 1. Teil VO
	Grenze Planungsgebiet Erweiterung
	Wildbachgefahrenzone rot
	Wildbachgefahrenzone gelb
	Blauer Vorbehaltsbereich

### Festlegungen gemäß §§ 28 und 29 ROG 1992:

	Gemeindestraße
	Sonstige öffentliche Straßen
	Straßenfluchtlinie
	Baufluchtlinie
	Baugrenzlinie
	Ausfahrts- bzw. Einfahrtsverbot

WIDM.	VOLLG.
GRZ.	GFZ.
BMZ.	BAUW.
NUTZUNGSANT.	

### Längen- und Flächenmaßstab: 1 : 500



## 2. ERWEITERUNG DES PLANUNGSGBIETES

Gemeinsam mit der Änderung des Flächenwidmungsplanes wird gemäß § 69 in Verbindung mit §50 ROG 2009 ein Bebauungsplan aufzustellen.

Im gegenständlichen Fall wird der bestehende Bebauungsplan um den Bereich der neuen Baulandwidmung erweitert, die Festlegungen im schon bestehenden Bebauungsplanes werden auf die Erweiterungsfläche ausgedehnt, zusätzliche oder geänderte Festlegungen gibt es nicht.

## 1. ERWEITERUNG DES PLANUNGSGBIETES

Der rechtskräftige Bebauungsplan für den Bereich Fischer-säge wurde in Übereinstimmung mit der geltenden Flächenwidmung im Jahr 1997 erstellt.

Durch Teilabänderungen in jüngster Vergangenheit wurden am südöstlichen Planungsgebietsrand weitere Flächen als Bauland ausgewiesen.

Diese werden in den Bebauungsplan integriert, um für das gesamte Gebiet die gleichen Bebauungsbedingungen festzulegen.

Die Erweiterung betrifft die GP 600/12, 600/9, 600/10, letztere nur für jenen Teil, der außerhalb der roten Wildbachgefahrenzone liegt.

## ÄNDERUNG VON FESTLEGUNGEN

Im Bereich der GP 600/11 wird die Baufluchtlinie hinsichtlich ihres Abstandes zur Straßenfluchtlinie so geändert, daß der Abstand von 5m auf 3m reduziert wird.

Die Änderung erfolgt, um den Bauplatz, der im Süden ja durch die rote Wildbachgefahrenzone begrenzt ist, besser ausnutzen zu können.

*Sämtliche anderen Beschreibungen und Bebauungsbedingungen werden aus dem rechtskräftigen Plan übernommen und sind hier wiedergegeben.*

## BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGBIETES

Das vom Bebauungsplan erfaßte Gebiet befindet sich nördlich des Hintersees im Zwickel zwischen Brunnbach und Hintersee-Landesstraße.

Das Planungsgebiet ist schon derzeit zum Teil mit Ein/Zweifamilienwohnhäusern bebaut, einige zusammenhängende Grundstücke sind noch unbebaut.

Unmittelbar an der Hintersee-Landesstraße befindet sich eine Parzellenreihe mit Einfamilienwohnhäusern, diese Flächen wurden nicht ins Planungsgebiet miteinbezogen, da die Bebauung hier im Wesentlichen abgeschlossen und das Gelände von dem im Planungsgebiet unterschiedlich ist, es fällt relativ steil von der Straße zum Planungsgebiet hin ab.

Das Planungsgebiet selbst ist niveaumäßig relativ ausgeglichen, sodaß die festgesetzten Bebauungsbedingungen für das gesamte Gebiet zutreffen.

## AUSSAGEN IM RÄUMLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPT DER GEMEINDE (Kap. 3.4) (Ergänzung zum bestehenden Bebauungsplan)

### Fischersäge

Hier befindet sich zwischen Almbach und Landesstraße ein bestehendes Siedlungsgebiet, welches im Rahmen seiner derzeitigen Baulandgrenzen aufgefüllt aber nicht mehr erweitert werden kann.

### BESTEHENDE FLÄCHENWIDMUNG

Das Planungsgebiet ist im Flächenwidmungsplan als **Reines Wohngebiet** ausgewiesen.

Darüber hinaus befindet sich das Planungsgebiet im 500m-Seeuferbereich des Hintersees und daher nach dem Naturschutzgesetz im **Landschaftsschutzgebiet** des Hintersees.

Für den Bereich der Gemeinde Faistenau wurde ein vom forsttechnischen Dienst für **Wildbach- und Lawinenverbauung** ausgearbeiteter **Gefahrenzonenplan verordnet**. Bedingt durch die Lage des Planungsgebietes im Nahbereich des Brunnbaches befindet sich das gesamte Planungsgebiet in der **gelben Gefahrenzone**, aber auch im **violetten Hinweissbereich**, in dem Bereich, in dem das Planungsgebiet nahe an den Bach heranreicht, grenzt es auch an die **rote Gefahrenzone** bzw. den **blauen Vorbehaltsbereich** (genaue Abgrenzung siehe beiliegenden Plan).

### NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

Das gesamte Siedlungsgebiet ist von den Wildbachgefahrenzonen des Brunnbaches betroffen.

(Ergänzung zum bestehenden Bebauungsplan)

### AUFSCHLIESSUNGSERFORDERNISSE

Die *verkehrsmäßige Erschließung* des Planungsgebietes erfolgt über die Hintersee-Landesstraße und die unmittelbar nördlich des Planungsgebietes einmündende Gemeindestraße Richtung Almbach.

Auch die interne Straßenerschließung des Planungsgebietes ist schon Bestand.

Die *Abwasserbeseitigung* erfolgt über das öffentliche Kanalnetz, das im Planungsgebiet bis auf die Hausanschlüsse schon Bestand ist.

Dasselbe gilt für die *Wasserversorgung*, die über die WG Tiefbrunnau erfolgen kann. Die Anschlußbestätigungen sind im Zuge der Bauplatzerklärungen beizubringen.

Die *Stromversorgung* erfolgt durch die Salzburg AG

## VERORDNUNGSTEXT

### BEBAUUNGSBEDINGUNGEN:

gemäß § 28 (2) ROG 1992

1. **Straßenfluchtlinie:** entlang der Gemeindestraße GP 669/3 wird die Straßenfluchtlinie so wie schon Bestand und vermessen festgelegt.
2. **Baufluchtlinien:** werden mit 5,0m Abstand zur Straßenfluchtlinie bzw. zur Straßengrenze festgelegt, ausgenommen entlang der südlichen Grundgrenze der GP 600/14 und 600/13, dort wird die Baufluchtlinie mit einem Abstand von 4m zur Straßenfluchtlinie festgelegt.

### Änderung der Festlegungen:

*Im Bereich der GP 600/11 und 600/10 wird der Abstand der Baufluchtlinie zur Straßenfluchtlinie mit 3,00m festgelegt.*

3. **Nachbarabstände:** werden nicht gesondert geregelt sondern haben dem gesetzlichen Mindestabstand zu entsprechen.
4. **Bauliche Ausnutzbarkeit:** wird mit GRZ 0,25 festgelegt.
5. **Maximal Geschoßzahl:** 2 Vollgeschoße, im Dachgeschoß kein Kniestock.

gemäß § 29 (2) Zif. 4, 5, 7, 12, 14, 15

1. **Baugrenzlinie (Zif.4):** im Bereich der GP 600/11 und 600/10 wird entlang der roten Zone bzw. dem gleichverlaufenden blauen Vorbehaltsbereich eine Baugrenzlinie festgelegt.
2. **Bauweise (Zif.5):** generell offene Bauweise

### Besondere Festlegungen im Text (BF)

3. **Dachneigung (Zif.7):** Minstdachneigung 25°
4. **Dachfarbe (Zif.7):** dunkle Dacheindeckung - braun oder grau
5. **Aus- bzw. Einfahrtsverbot (Zif.12):** Für die Grundparzelle 600/14 ist die Zufahrt zum Grundstück im Nordwesten der Grundparzelle vorgesehen, es wird daher für den übrigen Bereich ein Aus- bzw. Einfahrtsverbot festgelegt.
6. **Garagen (Zif.12):** zum Nachbargrundstück entweder Einhaltung des gesetzlichen Mindestabstandes oder gekuppelt an der Grundgrenze errichten
7. **Erhaltung und Schaffung von Grünbeständen sowie Geländegestaltungen (Zif.14):** bei Bepflanzungen sind nur standortgerechte Gehölze zu verwenden, vorzugsweise Obstbäume, -sträucher
8. **Errichtung und Gestaltung der Einfriedungen (Zif. 15):** die Errichtung von Gartenmauern ist generell untersagt - auch in Hinblick auf die Auflagen der Wildbach- und Lawinenverbauung (WLV)- Zäune sind jedenfalls mit standortgerechten Gehölzen zu hinterpflanzen.
9. **besondere Festlegungen: siehe Beilage Stellungnahme der WLV**

### **ZUSÄTZLICHE HINWEISE:**

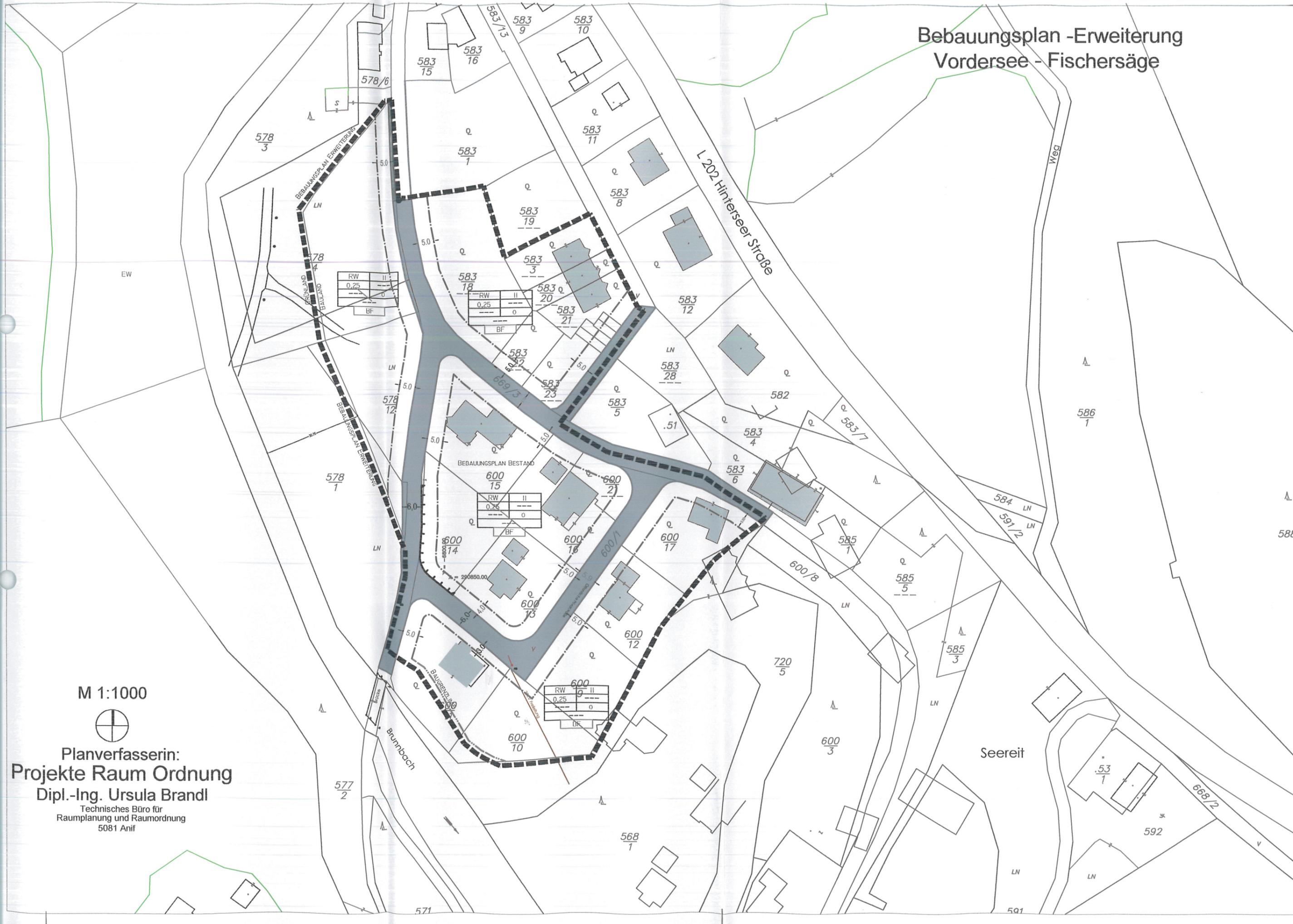
Das vom Bebauungsplan erfaßte Gebiet befindet sich zur Gänze im Bereich der gelben Gefahrenzone und des violetten Hinweisbereiches gemäß verordnetem **Gefahrenzonenplan Wildbach- und Lawinenverbauung**, im Süden ist ein geringer Teil der GP 600/11 und 600/10 auch von der roten Gefahrenzone und dem blauen Vorbehaltsbereich erfaßt. Soweit zusätzlich zur obigen Stellungnahme Auflagen erforderlich sind, werden diese im Zuge des Baubewilligungsverfahrens erteilt.

**Aufgrund der Festlegungen im Bebauungsplan im Zuge des Baubewilligungsverfahrens im Einzelfall keine naturschutzbehördliche Bewilligung mehr erforderlich.**

### **Anmerkung:**

Im Bereich Fischersäge endet der Bebauungsplan mit der Grenze der Baulandwidmung. Wird im Zuge der Neubearbeitung des Flächenwidmungsplanes die Baulandwidmung über die Fischersäge hinaus erweitert, so sind die hier festgelegten Bebauungsbedingungen auch auf diesen Bereich auszudehnen. Die bebaubare Fläche ist östlich des Gebäudes mit einer Baugrenzlinie zu begrenzen. Die daran anschließenden Flächen sind für eine zukünftige Bebauung nicht mehr vorgesehen.

# Bebauungsplan -Erweiterung Vordersee - Fischersäge



RW	II
0,25	0
BF	0

RW	II
0,25	0
BF	0

RW	II
0,25	0
BF	0

RW	II
0,25	0
BF	0

M 1:1000



Planverfasserin:  
**Projekte Raum Ordnung**  
Dipl.-Ing. Ursula Brandl

Technisches Büro für  
Raumplanung und Raumordnung  
5081 Anif