



Gemeinde Filzmoos

**Bebauungsplan der Grundstufe
Hofanger - 9. Änderung
Entwurf**



allee42 landschaftsarchitekten gmbh & co kg
ingenieurbüro für landschafts- und raumplanung
hofhaymer allee 42 • 5020 salzburg
t: +43 662 84 53 32 • f: dw-20
m: office@allee42.at • www.allee42.at

GZ 407 BPL 07Ä07/19-140
Salzburg, 04.04.2024
Projektleitung: DI Martin Sigl
Bearbeitung: DI Franziska Fuchs



INHALTSVERZEICHNIS

1 VERORDNUNGSTEXT	5
1.1 Geltungsbereich	5
1.2 Festlegungen gem. § 51 ABS 2 ROG 2009	6
1.2.1 Straßenfluchtlinien	6
1.2.2 Verlauf der Gemeindestraßen	6
1.2.3 Baufluchtlinien und Baulinien	6
1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen – BF 1, BF 2	6
1.2.5 Bauhöhen	6
1.2.6 Erfordernis einer Aufbaustufe	7
1.3 Festlegungen gem. § 53 ABS 2 ROG 2009	7
1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen – BF 8	7
1.3.2 Nutzung von Bauten	8
1.3.3 Baugrenzlinien und Situierungsbedingungen	8
1.3.4 Bauweise	8
1.3.5 Äußere architektonische Gestaltung – BF 3	8
1.3.6 BF 4 – Fläche für Abstellplätze	8
1.3.7 BF 5 – Einfriedungen der Grundstücke	9
1.3.8 BF 6 – Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Geländegestaltungen	9
1.3.9 Ein- und Ausfahrtsverbot	9
1.3.10 BF 7 – Maßnahmen zum Hochwasserschutz	9
1.3.11 BF 9 – Maßnahmen zum Immissionsschutz	10
2 ERLÄUTERUNGSBERICHT	12
2.1 Planungsgrundlagen GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009	12
2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	12
2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept	13
2.1.3 Flächenwidmung	14
2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	16
2.1.5 Verkehrserschließung	16
2.1.6 Technische Infrastruktur	16
2.1.7 Vorhandene Bausubstanz	17

2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	17
2.1.9 Problemanalyse	17
2.1.10 Planungsziele	18
2.2 Verfahrensablauf	21

Hinweis zum Entwurf der 9. Änderung: Ergänzungen im Text sind unterstrichen, Löschungen ~~durchgestrichen~~ dargestellt.

1 VERORDNUNGSTEXT

Ergänzende Begründungen für sämtliche Festlegungen sind im Erläuterungsbericht angeführt.

1.1 GELTUNGSBEREICH

Nördlich der L219 Filzmooser Landesstraße die GP-Nr. 85/4 und 85/5 KG Neuberg.

Südlich der L219 Filzmooser Landesstraße alle Bauparzellen die zwischen L219 und Hofangerstraße liegen sowie außerhalb der Hofangerstraße liegenden Parzellen bis zur Widmungsgrenze mit Ausnahme von Unter- und Oberhof, alle KG Neuberg.

2. Änderung:

Im Bereich südlich der Hofangerstraße wird der Bebauungsplan im Bereich der GP-Nr. 94/3 KG Neuberg, bis zum westlichen Waldrand erweitert.

4. Änderung:

Im Bereich südlich der von der Hofangerstraße abzweigenden Stichstraße wird der Bebauungsplan im Bereich der GP-Nr. 89/13 KG Neuberg erweitert.

5. Änderung:

Im Bereich südlich der Filzmooser Landesstraße wird der Bebauungsplan um die GP-Nr. 89/8 (KG Neuberg) erweitert.

6. Änderung:

Das Planungsgebiet wird um die im Zuge der Generellen Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes 2003 rückgewidmete Teilfläche auf GP-Nr. 63/1 KG Neuberg reduziert. Im Bereich der GP-Nr. 94/2 gab es mittlerweile Grundstücksteilungen und so wird das Planungsgebiet in diesem Bereich an den Verlauf der neuen Parzellengrenze der GP-Nr. 94/19 angepasst (siehe Lageplan Geometer Fally – GZ 15951/13/1).

7. Änderung:

Im Bereich der GP-Nr. 94/17 ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses und einer Tiefgarage geplant. Die Zufahrt soll von der GP-Nr. 94/2 aus erfolgen. Aus diesem Grund und auch um die Errichtung eines Umkehrplatzes zu gewährleisten, wird das Planungsgebiet hier auf eine Teilfläche der GP-Nr. 94/2 entsprechend erweitert.

8. Änderung:

Für das nunmehr ebenfalls als Bauland ausgewiesene Grundstück 91/1 KG Neuberg werden ebenfalls Planungsfestlegungen getroffen.

9. Änderung:

Für die GP-Nr. 85/8 KG Neuberg liegt ein schalltechnisches Projekt vor, wonach unter Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen im Obergeschoß eine Wohnnutzung möglich ist und wird das diesbezügliche bisherige Verbot aufgehoben. Im Sinne der Verfahrensökonomie wird auch das Erfordernis einer Aufbaustufe im Bereich der GP-Nr. 85/4 bis 85/14 sowie GP-Nr. 89/20 (Tfl.), 89/22 bis 89/28 und 89/31 aufgehoben (bebaut bzw. Verkehrsfläche; siehe planliche Darstellung), und die Inhalte des Bebauungsplanes der Aufbaustufe „Hauer – 1. Änderung“ in die Grundstufe übernommen.

1.2 FESTLEGUNGEN GEM. § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1 Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien sind mit der Begrenzung der im Planungsgebiet angegebenen Verkehrsflächen ident.

1.2.2 Verlauf der Gemeindestraßen

Die Hofangerstraße und Wegparzelle Nr. 930/6 sind Gemeindestraßen.

1.2.3 Baufluchtlinien und Baulinien

Die Baufluchtlinien sind lt. planlicher Darstellung mit unterschiedlichen Abständen zur Straßenfluchtlinie festgelegt (siehe planliche Darstellung).

2. Änderung:

Im Bereich der GP-Nr. 89/2 und 85/3 werden die Baufluchtlinien gemäß Bauplatzerklärung vom 23.06.2004 (Zl. 30402-251/1342/19-2004) festgelegt.

1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen – BF 1, BF 2

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt. Für die verschiedenen Bereiche des Planungsgebietes wurde eine unterschiedliche GRZ in einer Höhe von 0,25 bis 0,35 festgelegt (siehe planliche Darstellung).

1. Änderung (lt. Gemeindevertretungsbeschluss vom 04.08.2005), betreffend GP-Nr. 85/4:

BF 1: Für das Kellergeschoß kann zur festgelegten GRZ ein Zuschlag von 0,3 in Anspruch genommen werden, wenn dieser Anteil zur Gänze für ein Garagengeschoß (Tiefgarage inkl. Nebenräume) genutzt wird.

6. Änderung:

BF 2: Für den Rest des Planungsgebietes wird bei Errichtung einer Tiefgarage ein Zuschlag von 20 % zur GRZ gewährt.

1.2.5 Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden mit zwei bzw. drei oberirdischen Geschossen festgelegt (siehe planliche Darstellung).

Als oberirdisches Geschöß ist dabei jedes Geschöß zu zählen, das über mindestens die Hälfte seiner Fläche mehr als einen Meter über das angrenzende gewachsene Gelände oder bei Geländeabtragung über das neu geschaffene Niveau herausragt.

Bezüglich Dachgeschoß wird auf § 57 Abs.3 ROG 2009 verwiesen:

Bei einer Höhenfestlegung durch die Anzahl der Geschöße ist für die 45° zur Waag-rechten geneigte gedachte Umrissfläche von einem 1,6 m über der Deckenoberkante des letzten Vollgeschosses liegenden Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut auszu-gehen.

7. Änderung:

Für den südlichen Teil des Planungsgebietes werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen gemäß § 57 Abs 2 ROG 2009 mit der obersten Traufhöhe (TH) von 10,00 m und dem höchsten Punkt des Baues bzw. der Firsthöhe (FH) von 13,00 m festgelegt.

8. Änderung:

Für das Grundstück 91/1 werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen gemäß § 57 Abs 2 ROG 2009 mit einer Traufhöhe (TH) von 10,00 m und einem höchsten Punkt des Baues bzw. einer Firsthöhe (FH) von 13,00 m festgelegt.

9. Änderung:

Für die GP Nr. 85/7 bis 85/14 KG Neuberg werden die absoluten Bauhöhen (First- und Traufhöhen in m ü.A.) aus dem Bebauungsplan der Aufbaustufe übernommen (siehe Plandarstellung).

1.2.6 Erfordernis einer Aufbaustufe

Gemäß § 50 Abs. 3 Z.2 ROG 2009 wird mit der 9. Änderung das Erfordernis einer Aufbaustufe für die GP-Nr. 85/4 bis 85/14 sowie die GP-Nr. 89/20 (Tfl.), 89/22 bis 89/28 und 89/31 aufgehoben, für eine Teilfläche der die GP-Nr. 85/4 bis 85/14 sowie die GP-Nr. 89/20 (Tfl.), 89/22 bis 89/28 und 89/31 bleibt das Erfordernis einer Aufbaustufe bestehen (siehe planliche Darstellung festgelegt).

1.3 FESTLEGUNGEN GEM. § 53 ABS 2 ROG 2009

1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen – BF 8

Durch den nördlichen Teil des Planungsgebietes verläuft die L219 Filzmooser Landesstraße. An die Landesstraße mündet die 5,5 bis 7,0 m breite Hofangerstraße (Gemeindestraße), die schlingenartig durch das Planungsgebiet verläuft und eine Sammelfunktion für übrige Zufahrts- und Erschließungsstraßen bietet.

Für diese Bauparzellen, welche von der Hofangerstraße nicht direkt erschlossen sein können, ist die Verkehrserschließung mit einigen Privatwegen und Zufahrten gewährleistet.

2. Änderung:

Die Erschließung der GP-Nr. 94/3 erfolgt von Norden über einen von der Hofangerstraße abzweigenden Weg.

3. Änderung:

Am Ende der Zufahrtsstraße im Bereich der GP-Nr. 89/15 ist (anteilig) eine Wendeanlage gemäß planlicher Darstellung zu errichten¹. Östlich davon ist eine Schneedeponiefläche im dargestellten Ausmaß von Bebauung freizuhalten.

6. Änderung

Im Bereich der GP. Nr. 94/2 KG Neuberg wird der Verlauf der Erschließungsstraße mit dem bestehenden Verlauf festgelegt.

7. Änderung

Zur Erschließung der GP-Nr. 94/7 (in deren Bereich eine Tiefgarage entstehen soll), soll die bestehende Erschließungsstraße etwas weiter nach Osten (auf der GP-Nr. 94/2) verlängert werden.

¹ Der Wendehammer im Bereich der GP-Nr. 89/15 wurde wie beim Bebauungsplan der Aufbaustufe (Schörghofer) gegen Westen verschoben.

BF 8: Am Ende der Erschließungsstraße auf der GP-Nr. 94/2 ist, bis zu einer möglichen Weiterführung, im Bereich der GP-Nr. 94/17 ein provisorischer (PKW-tauglicher) Wendeplatz bereitzustellen.

1.3.2 Nutzung von Bauten

Im Südosten des Planungsgebietes wird eine Mindestzahl von 13 Wohneinheiten festgelegt.

8. Änderung:

Für das Grundstück 91/1 wird eine Mindestzahl von 2 Wohneinheiten festgelegt.

1.3.3 Baugrenzlinien und Situierungsbedingungen

Auf der GP-Nr. 85/8 verläuft in ca. 4,0 m Abstand zu einem verrohrten Gerinne eine Baugrenzlinie. Des Weiteren wird bezüglich der Baugrenzlinien auf das Bebauungsgrundlagengesetz § 25 verwiesen.

1.3.4 Bauweise

Es wird eine offene freistehende Bauweise festgelegt. Im Bereich nördlich der L219 ist eine offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt festgelegt. Im Bereich der Flächen, für welche ein Bebauungsplan der Aufbaustufe verordnet ist, wird im Rahmen des Bebauungsplanes der Grundstufe, keine Bauweise festgelegt.

1.3.5 Äußere architektonische Gestaltung - BF 3

Die Mindestneigung der Dächer wird mit 16 Grad, die maximale mit 24 Grad festgelegt.

BF 3: Die Farbe der Dachdeckung ist in mittel- bis dunkelgrau bzw. braun auszuführen. Für die Ausführung von Dachgaupen gilt: die Summe der Breite der Dachgaupen bzw. der Quergiebel, darf maximal 30 % der Breite der Dachtraufe betragen - wobei die Dachtraufe durchgängig sein muss und nicht durch Gaupen unterbrochen werden darf.

Die talseitig in Erscheinung tretende Fassade darf die Anzahl der festgelegten Geschosse nicht überschreiten. Das Kellergeschoss darf talseitig nicht mehr als 1,0 m über das gewachsene Gelände herausragen (ausgenommen bei Tiefgaragen).

1.3.6 BF 4 - Fläche für Abstellplätze

Für eine notwendige Anzahl von Stellplätzen ist auf eigenem Grundstück zu sorgen.

1. Änderung (lt. Gemeindevertretungsbeschluss vom 04.08.2005), betreffend GP-Nr. 85/4: 70% der vorgeschriebenen Stellplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen.

9. Änderung betreffend GP-Nr. 85/7 bis 85/14:

Die notwendige Anzahl von Stellplätzen ist jeweils auf dem eigenen Grundstück vorzusehen. Die Errichtung von Garagen und Carports ist auch außerhalb der überbaubaren Flächen (d.h. außerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinie) zulässig, wobei diese jedoch im östlichen, von der Erschließungsstraße umschlossenen Teil, nur im Norden der Grundstücke situiert werden dürfen. Garagen müssen von dem durch das Baugebiet verlaufenden verrohrten Gerinne einen Abstand von mindestens 4 m einhalten.

1.3.7 BF 5 – Einfriedungen der Grundstücke

Mauern (außer Sockelmauern) sind als Einfriedung untersagt. Soweit als möglich sollte auf Einfriedungen sowie geschlossene Hecken im Vorgartenbereich verzichtet werden. Keinesfalls jedoch dürfen Einfriedungen entlang der L219 Filzmooser Landesstraße errichtet werden und zu den anderen öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 80 cm und an den sonstigen Grundgrenzen von 1,0 m übersteigen. Es werden alle ortsüblichen Arten von Holzzäunen bevorzugt.

Entlang von allen öffentlichen Straßen dürfen die Einfriedungen erst in einem Abstand von 3,5 m, gemessen von der Straßenachse aus, errichtet werden.

1.3.8 BF 6 – Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Geländegestaltungen

Die Flächen für Abstellplätze, die entlang der Landesstraße bestehen oder errichtet werden, müssen mindestens teilweise, mit der dafür geeigneten Bepflanzung, straßenseitig abgeschirmt werden.

Sonstige Bepflanzungen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

1. Änderung (lt. Gemeindevertretungsbeschluss vom 04.08.2005), betreffend GP-Nr. 85/4: Die bestehende Baumreihe entlang der Filzmooser Landesstraße vor dem Grundstück 85/4 ist zu erhalten.

1.3.9 Ein- und Ausfahrtsverbot

Im Bereich der GP-Nr. 85/4 und 85/5 ist gemäß Plandarstellung ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgelegt.

1. Änderung (lt. Gemeindevertretungsbeschluss vom 04.08.2005), betreffend GP-Nr. 85/4: Von der Filzmooser Landesstraße wird die bestehende Zufahrt im Osten des Grundstückes zugelassen.

1.3.10 BF 7 – Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Laut aktuellem Gefahrenzonenplan der WLW liegen einige Teile des Planungsgebietes im Bereich der gelben, geringfügig in der roten Wildbachgefahrenzone bzw. im braunen Hinweisbereich. Bei Bauvorhaben in den betroffenen Teilbereichen ist die WLW bei Bauverhandlungen einzuladen.

Gemäß Stellungnahme von der zuständigen Gebietsbauleitung der WLW (GZ: Vlb-676/1-2019) sind bei einer Bebauung der GP-Nr. 94/17 und 94/19 folgende Auflagepunkte einzuhalten:

- Es darf durch zukünftig folgende Bauvorhaben, auf oben genannten Grundstücken, zu keiner Benachteiligung von Dritten bzw. Unterliegern kommen. Dazu zählen negative Beeinflussungen von Oberflächenwässer oder sonstige Abflusskonzentrationen.
- Bodennahe Gebäudeöffnungen (Kellerlichtschächte usw.) sind, gegen das Eindringen von Wässern, bis auf eine Höhe von 0,5 m über vorgelagertes Niveau hochzuziehen oder wasserdicht auszuführen.
- Ein zukünftig geplantes Objekt ist in einem entsprechenden Maße unter dem vorgelagerten Niveau zu fundieren bzw. zu unterkellern.
- Anfallende Oberflächen-/Regenwässer sind auf Eigengrund zu retendieren und zu versickern, da eine Einleitung in eine Vorflut nicht möglich ist.

- Die WLV ist jedenfalls bei Bauverhandlungen betreffend oben genannter Grundstücke einzuladen. Hierbei muss, von Seiten der WLV, mit der Einbringung von adäquaten Auflagen in den Bescheid zum Objektschutz gerechnet werden.

1.3.11 BF 9 – Maßnahmen zum Immissionsschutz

Auf GP-Nr. 85/8 ist im Erdgeschoß weiterhin keine Wohnnutzung zulässig. Für das Obergeschoß ist eine Wohnnutzung unter Einhaltung der im Schalltechnischen Projekt beschriebenen Schallschutzmaßnahmen möglich (Schalltechnisches Projekt Nr. 23-395-STP01; Ingenieurbüro Rothbacher GmbH, Ausfertigung 01/2024-01-19):

4.3.2 Schallschutzmaßnahmen für Wohnräume

...

Obergeschoß

Aufenthaltsräume mit Tagnutzung:

....

An der Ost-, Süd- und Westfassade werden die Richtwerte einer Baulandkategorie 3 zur Tagzeit um 1 bis 5 dB überschritten (Handlungsstufe 1 – siehe Anhang graue Bereiche).

Die Belüftung für Aufenthaltsräume mit Tagnutzung ist bevorzugt über Fenster an der schallabgewandten Nordfassade bei Einhaltung der Richtwerte des Regelfalls, alternativ an der Ost-, Süd- und Westfassade über Fenster hinter Prallscheiben (z.B. System partielle Prallscheibe, Schallschutz bei teilgeöffneten Fenstern, Hafen City Hamburg GmbH – 2011) herzustellen.

Aufenthaltsräume mit Nachtnutzung:

...).

An der Ost-, Süd- und Westfassade werden die Richtwerte einer Baulandkategorie 3 zur Nachtzeit um 3 bis 7 dB überschritten (Handlungsstufe 1 bzw. 2 – siehe Anhang graue bzw. gelbe Bereiche).

Die Belüftung für Aufenthaltsräume mit Nachtnutzung ist bevorzugt über Fenster an der schallabgewandten Nordfassade bei Einhaltung der Richtwerte des Regelfalls, alternativ an der Ost-, Süd- und Westfassade über Fenster hinter Prallscheiben (z.B. System partielle Prallscheibe, Schallschutz bei teilgeöffneten Fenstern, Hafen City Hamburg GmbH – 2011) mit einer Schallpegelminderung von zumindest 7 dB herzustellen.

4.3.3 Freiraumschutz (Aufenthaltsflächen im Freien)

...

Obergeschoß

Die Balkonbrüstung an der schallzugewandten Südfassade des Gebäudes im Obergeschoß ist geschlossen (ohne größere Fugen und Spalten) auszuführen. Bei geschlossener Ausführung der Balkonbrüstung werden die Immissionsrichtwerte einer Baulandkategorie um höchstens 5 dB überschritten. Gemäß Richtlinie

Immissionsschutz in der Raumordnung ist eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte um bis zu 5 dB grundsätzlich zulässig, wenn technisch und wirtschaftlich vertretbare Maßnahmen ausgeschöpft werden.

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

Begründung der 3. Änderung:

GP-Nr. 89/15 wurde zwischenzeitlich als Bauland gewidmet und sollen die Bebauungsgrundlagen auch für diesen Bereich festgelegt werden.

Begründung der 4. Änderung:

GP-Nr. 89/13 wurde zwischenzeitlich als Bauland gewidmet und sollen die Bebauungsgrundlagen auch für diesen Bereich festgelegt werden.

Begründung für die 5. Änderung:

Die GP-Nr. 89/8 wird parallel zu ggst. Verfahren als Bauland gewidmet und deshalb sollen die Bebauungsgrundlagen auch für diesen Bereich festgelegt werden.

Begründung für die 6. Änderung:

Im Bereich der GP-Nr. 94/2 KG Neuberg verläuft die Erschließungsstraße seit jeher nordwestlich der GP-Nr. 94/16 und wird daher mit dem bestehenden Verlauf festgelegt.

Begründung für die 7. Änderung:

Die GP-Nr. 94/19 sowie jene noch als Grünland ausgewiesene Teile der Grundparzellen 92/1 und 94/17 sollen zur Schaffung von Wohnraum in Bauland umgewidmet werden. Der ggst. Bebauungsplan wird daher entsprechend abgeändert und um eine adäquate Erschließung zu gewährleisten auf eine Teilfläche der GP-Nr. 94/2 erweitert.

Begründung der 8. Änderung:

Parallel zur Umwidmung der GP 91/1 KG Neuberg von „Grünland – Sonstiges nicht als Bauland oder Verkehrsfläche gewidmetes Gebiet“ in „Bauland – Erweitertes Wohngebiet“ wird der ggst. Bebauungsplan geändert.

Begründung der 9. Änderung:

Für die GP-Nr. 85/8 KG Neuberg liegt ein schalltechnisches Projekt vor, wonach unter Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen im Obergeschoß eine Wohnnutzung möglich ist und soll das diesbezügliche bisherige Verbot aufgehoben werden. Im Sinne der Verfahrensökonomie soll auch das Erfordernis einer Aufbaustufe im Bereich der GP-Nr. 85/4 bis 85/14 sowie GP-Nr. 89/20 (Tfl.), 89/22 bis 89/28 und 89/31 bebaut bzw. Verkehrsfläche aufgehoben (siehe planliche Darstellung). und die Inhalte des Bebauungsplanes der Aufbaustufe „Hauer – 1. Änderung“ in die Grundstufe übernommen werden.

2.1 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt in der KG Neuberg ca. 500 m westlich des Ortszentrums von Filzmoos an einem Nordhang, der unterschiedliche Neigungen aufweist. Durch den nördlichen Teil des Planungsgebietes verläuft die L219 Filzmooser Landesstraße. Im Süden grenzt das Planungsgebiet an den Wald, nördlich, östlich und westlich an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Von Osten nach Westen verläuft durch das Planungsgebiet eine 30 kV Freileitung der Salzburg AG. Rund 90 % der Fläche des Planungsgebietes sind bereits bebaut. Die Gesamtgröße des Planungsgebietes samt aller Verkehrsflächen beträgt rund 72.324 m².

2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das REK wurde von der Gemeinde am 31.01.2002 gemäß §13 Abs 5 ROG 1998 beschlossen, eine erste Änderung (Guggenbichl-Oberhof-Neuberg) am 28.05.2014.

Für gegenständlichen Bereich sind folgende relevante Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) enthalten:

2.2. FREIRAUMSYSTEM-FREIFLÄCHENNUTZUNG

ZIELE	MASSNAHMEN
...	...
⇒ Abstimmung der Siedlungsentwicklung auf die Verbauungstätigkeit der Wildbachverbauung.	– Augenmerk auf die Versiegelung im Zusammenhang mit der Errichtung von Verkehrsflächen und Bauten (z.B. im Wege der Bebauungs- und Objektplanung).
...	...
...	...

3.1. SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND FLÄCHENNUTZUNG DER SIEDLUNGSGEBIETE

ZIELE	MASSNAHMEN
...	...
⇒ Konzentration der Hauptsiedlungsentwicklung für Wohnzwecke auf die Ortsteile Hofanger, Neuberg, Wiesenegg und Hinterwinkl	<ul style="list-style-type: none"> – Nutzung bestehender bereits erschlossener Reserven – Baulandausweisung vorrangig im Anschluss an bestehendes Bauland. – Festlegung des Handlungsspielraumes für die Nachnutzung landwirtschaftlicher Hofstellen (Voraussetzungen): <ul style="list-style-type: none"> • Aufgelassene Landwirtschaft • keine wesentlichen Veränderungen im Erscheinungsbild • kein Widerspruch zu sonstigen Zielsetzungen des REK
...	...

FREIRAUM- UND SIEDLUNGSKONZEPT NACH ORTSTEILEN (VON WEST NACH OST)

Hofanger:

ZIELE	MASSNAHMEN
<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Standort für gemischte Nutzung (touristische bzw. Dienstleistungsnutzung sowie Wohnen) vorwiegend beiderseits der Landesstraße bzw. im Bereich innerhalb Hofangerstraße, sonst vorwiegend Wohnen ⇒ Geringfügige Siedlungserweiterung im Westen des Ortsteils Freihalten der Pistenzugänge 	<ul style="list-style-type: none"> • Auffüllung bestehender Reserven. Wohnnutzung in Übereinstimmung mit erforderlichen Schallschutzmaßnahmen; Berücksichtigung der Zielsetzung bei Erstellung des Bebauungsplanes der Aufbaustufe (z.B. durch Nutzungsfestlegung) • geringfügige Ergänzung des Wohnbaulandes im Südwesten und Südosten • Einhaltung ausreichender Abstände zum Waldrand (im Bereich noch unbebauter Baulandflächen)

	<ul style="list-style-type: none"> • Einholung einer geologischen Stellungnahme im Zuge der Wiederausweisung bzw. Bebauung der steileren Hangbereiche am westlichen Ortsrand (Bereich zwischen Freizeitzentrum und Lift) • Freihalten der Bereiche um Bögrain v.a. für Freizeitzwecke (Übungslift etc.)
--	---

3.3. SIEDLUNGSFORMEN UND -DICHTEN

ZIELE	MASSNAHMEN
<p>⇒ Zur Reduzierung des Flächenbedarfes Schaffung von Wohnraum in bestehender Bausubstanz, sowie Ermöglichung von flächensparenden Wohnobjekten (vorwiegend im Einzugsbereich der Nahversorger und des ÖV).</p> <p>⇒ Ortskerngemäße Dichten im Zentrumsbereich, abgestufte Dichte nach außen. Die maximale Ausnutzbarkeit soll im Normalfall (Ausnahme Ortskern) bei einer Grundflächenzahl von 0,3 in zentrumsnahen bzw. Schwerpunktlagen und zwischen (0,2) und 0,25 in den Außenbereichen liegen.</p>	<p>– Zur Deckung des Wohnraumeigenbedarfes sollen je nach Lage und Zweck max. 700 m² Bauland ausgewiesen werden, nur bei besonderer Begründung mehr.</p> <p>– Die dem örtlichen Charakter entsprechende bauliche Ausnutzbarkeit und Bauhöhe ist im Bebauungsplan festzulegen. Nach Möglichkeit soll auf die Erfordernisse der Wohnbauförderung (z.B. f. Haus in der Gruppe) Rücksicht genommen werden.</p> <p>– Geringfügige Überschreitungen im Sinne eines Bonussystems können u.a. für folgende Maßnahmen gewährt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkehrsberuhigung, Tiefgaragenbau • Flächenbereitstellung für öffentliches Grün • Vermeidung von Versiegelung • Standortgerechte Siedlungsrandgestaltung (z.B. Baumpflanzung) • Abtretung von Teilflächen für Immissionsschutzzwecke

2.1.3 Flächenwidmung

Das Planungsgebiet ist lt. rechtskräftigem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Filzmoos größtenteils als Erweitertes Wohngebiet gewidmet. Einige Grundstücke, für die zur Zeit keine unmittelbare Bauabsicht besteht, wurden im Hinblick auf die notwendige Reduzierung des unbebauten Baulandes auf den 10-Jahresbedarf im Rahmen der Generellen Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes vorerst in "Grünland - Sonstige nicht als Bauland oder Verkehrsfläche gewidmete Gebiete" ausgewiesen. Eine Fläche in der Mitte des Planungsgebietes ist als Gebiet für Sportanlagen (Tennisplatz) gewidmet. Die Hofangerstraße, die durch das Planungsgebiet verläuft und an die L219 Filzmooser Landesstraße mündet, ist größtenteils als Verkehrsfläche gewidmet.

Lt. dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan liegt das Planungsgebiet fast zur Gänze im Bereich der gelben und teilweise der roten Wildbachgefahrenzone der WLV. Allerdings sind die Verbauungsmaßnahmen im Hofgraben bereits so weit realisiert, dass die rote Zone defacto nicht mehr in den Planungsbereich hineinreicht, der Gefahrenzonenplan wurde bereits revidiert, konnte aber noch nicht in den Flächenwidmungsplan

eingearbeitet werden. Auch die gelbe Gefahrenzone kann dann in wesentlichen Bereichen zurückgenommen werden.

In der planlichen Darstellung des Bebauungsplanes sind die Grenzen der Gefahrenzonen gemäß aktuellem Gefahrenzonenplan eingetragen. Bei zukünftigen Bauaktivitäten ist es notwendig, ggf. eine Stellungnahme der WLV einzuholen.

1. Änderung:

Die Erweiterungsfläche auf GP-Nr. 94/2, KG Neuberg, ist ebenfalls gem. rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als Erweitertes Wohngebiet gewidmet.

3. Änderung:

GP-Nr. 89/15, KG Neuberg, ist ebenfalls gem. rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als Erweitertes Wohngebiet gewidmet.

4. Änderung:

GP-Nr. 89/13, KG Neuberg, wird in einem parallel zu ggst. Änderung laufenden Verfahren als Erweitertes Wohngebiet gewidmet.

5. Änderung:

GP-Nr. 89/8, KG Neuberg, wird in einem parallel zu ggst. Änderung laufenden Verfahren als Erweitertes Wohngebiet gewidmet.

7. Änderung:

Die GP-Nr. 94/19 sowie je eine Teilfläche der GP-Nr. 94/17 und 92/1 (alle KG Neuberg), werden in einem Flächenwidmungsplanteilabänderungsverfahren, welches parallel zur ggst. Bebauungsplanänderung läuft, von "Grünland - Ländliches Gebiet" in "Bauland - Erweitertes Wohngebiet" umgewidmet.

8. Änderung:

Die GP-Nr. 91/1 KG Neuberg wird in einem Flächenwidmungsplanteilabänderungsverfahren, welches parallel zur ggst. Bebauungsplanänderung läuft, von "Grünland - Sonstiges nicht als Bauland oder Verkehrsfläche gewidmetes Gebiet" in "Bauland - Erweitertes Wohngebiet" umgewidmet.

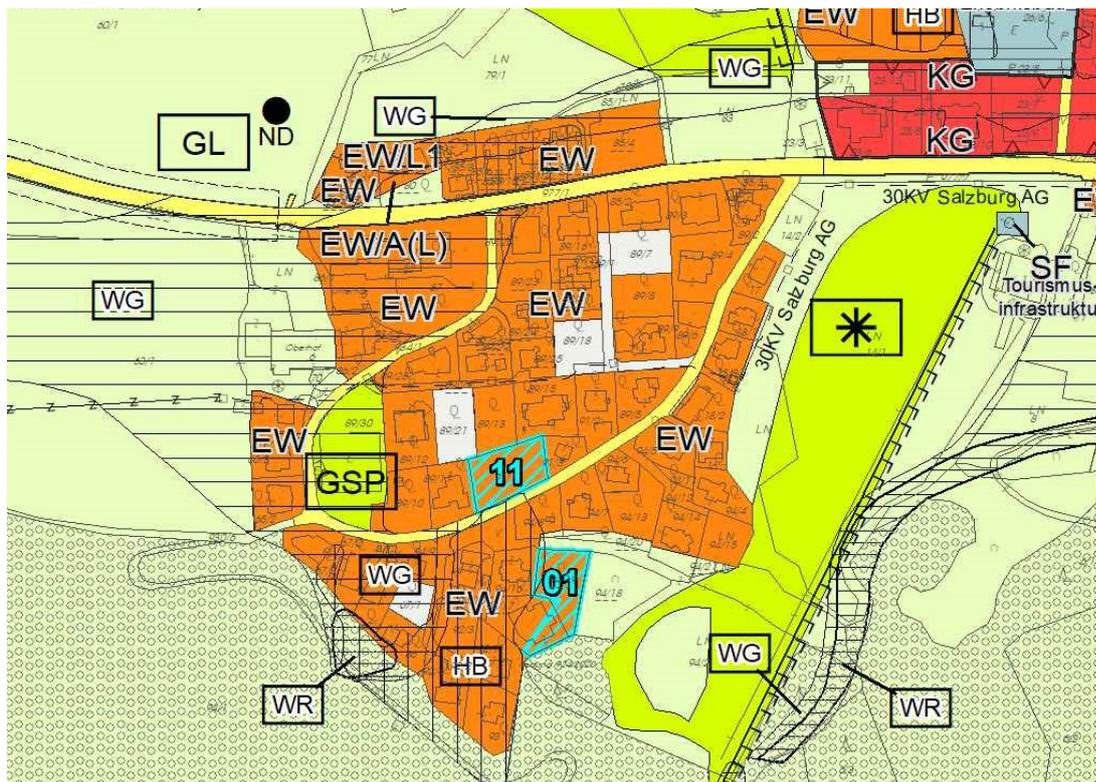


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Filzmoos

2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen: Als natürliche Beschränkungen der Bebaubarkeit des Planungsgebietes gelten:

- eine Hanglage;
- z.T. gelbe Wildbachgefahrenzonen bzw. brauner Hinweisbereich. Gemäß Stellungnahme der WLVB (siehe o.a. Flächenwidmungsplanteiländerung) ist der braune Hinweisbereich ähnlich einer gelben Gefahrenzone zu behandeln und ist eine Bebauung unter Berücksichtigung der erwähnten Auflagen möglich (siehe Kap. 1.3.10).

Rechtliche Beschränkungen: Der Verlauf der 30kV-Freileitung der Salzburg AG durch das Planungsgebiet.

2.1.5 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: Das Planungsgebiet liegt im 500 m Einzugsbereich der Bushaltestelle an der L219 Filzmooser Landesstraße.

Individualverkehr: Die Erschließung für den Individualverkehr erfolgt durch die L219 Filzmooser Landesstraße und die Hofangerstraße.

2.1.6 Technische Infrastruktur

Energieversorgung: Das Planungsgebiet wird von der Salzburg AG mit Strom versorgt.

Wasserversorgung: Das Planungsgebiet ist an die Gemeindewasserleitung für die Versorgung von Trink- und Nutzwasser angeschlossen.

Abwasserbeseitigung: Anschluss an die Ortskanalisation, Oberflächenwässer sind nach Möglichkeit auf Eigengrund zu versickern (laut Stellungnahme der WLW vom 26.04.2012 (GZ VI/3603-411-2012) gibt es keine Einwände gegen die Bebauung, "wenn die durch die Bebauung vermehrt anfallenden Oberflächenwässer versickert oder gemäß dem beiliegenden Formblatt retentiert werden").

2.1.7 Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet: Entlang der Filzmooser Landesstraße befinden sich fast ausschließlich dreigeschossige Hotelgebäude, weiters auf dem Gebiet, welches von der Hofangerstraße umgeben ist und westlich davon befinden sich größere Villen und Mehrfamilienhäuser, die zwei- bis dreigeschossig sind. Nördlich der Landesstraße wurden Doppelhäuser sowie ein Einfamilienhaus und ein Gastronomiebetrieb errichtet. Südlich und östlich der Hofangerstraße in Hangrichtung gibt es überwiegend kleinere Einfamilienhäuser sowie einige Mehrfamilienhäuser. Im Zuge der 3., 4., 6. und 8. Änderung wurden zwischenzeitlich errichtete, noch nicht eingemessene Gebäude, nachgetragen.

In der Umgebung: Nur nordöstlich des Planungsgebietes liegt ein Hotelgebäude und die Talstation eines Sesselliftes.

2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Im Planungsgebiet liegen etliche rechtskräftige Bauplatzerklärungen vor (siehe Bauakten am Gemeindeamt).

2.1.9 Problemanalyse

Das zu 50 % bebaute Planungsgebiet ist ein Hang mit Neigungen von 10 bis 20 %. Mit der bestehenden Bebauung wurden viele Eingriffe in das natürliche Gelände vorgenommen. Es ist besonders ersichtlich im Bereich der Grundstücke, die nahe des Waldes liegen, wo große Aufschüttungen und Abgrabungen stattgefunden haben. Auf diese Weise wird oft ein Gebäude, das z.B. drei Vollgeschosse aufweist, als zweigeschossig in Erscheinung treten. Umgekehrt, dort wo solche Geländeeingriffe nicht vorgenommen worden sind, wird ein zweigeschossiger Bau öfters dreigeschossig wirken.

Es ist für das Planungsgebiet eine Bestandsaufnahme erstellt worden, die eine Übersicht betreffend bestehende Art der Bebauung, Baudichte und Bauhöhe, sowie Art der Nutzung als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan darstellt.

1. Änderung:

Im Bereich der GP-Nr. 85/4, welcher deutlich tiefer als die Landesstraße liegt, soll im Keller geschosß eine Tiefgarage untergebracht werden. Zur Ermöglichung dieser im öffentlichen Interesse liegenden Maßnahme soll ein entsprechender Zuschlag bei der Festlegung der Grundflächenzahl vorgenommen werden.

2. Änderung:

Die im Zuge der Generellen Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes 2003 als Bau- land ausgewiesene GP-Nr. 94/3 war bisher nicht im Planungsgebiet und soll in dieses aufgenommen werden.

3. Änderung:

GP-Nr. 89/15 wurde zwischenzeitlich als Bauland gewidmet und sind die Bebauungsgrundlagen festzulegen. Das Grundstück liegt am Ende einer Stichstraße und ist eine ausreichende Wendemöglichkeit sicherzustellen. Für das nördlich anschließende Planungsgebiet Schörghofer wurde im Bebauungsplan der Aufbaustufe der Wendehammer etwas weiter westlich festgelegt, dieser Teil des Planungsgebietes wurde zwischenzeitlich weitgehend bebaut. Im Zuge ggst. Änderung ist eine ausreichende Schneedeponiefläche für die Stichstraße zu sichern.

5. Änderung:

Die GP-Nr. 89/8 wurde zwischenzeitlich als Bauland ausgewiesen. Deshalb sind die Bebauungsgrundlagen festzulegen, die sich an der Umgebung und den benachbarten Festlegungen orientieren.

6. Änderung:

Im Bereich der GP-Nr. 94/2 KG Neuberg verläuft die Erschließungsstraße seit jeher nordwestlich der GP-Nr. 94/16 und soll daher anstelle des bisher west-ost führenden mit dem bestehenden Verlauf festgelegt werden. Im Zuge der ggst. Änderung soll auch das Planungsgebiet um die im Lauf der Generellen Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes 2003 rückgewidmete Teilfläche auf GP-Nr. 63/1 KG Neuberg reduziert werden.

7. Änderung:

Das Planungsgebiet soll aufgrund einer Flächenwidmungsplanteiländerung nach Südosten in den Bereich der GP-Nr. 94/19 , 92/1 und 94/17 erweitert und die Bebauungsgrundlagen in diesem Bereich festgelegt werden.

8. Änderung:

Aufgrund einer Umwidmung der GP-Nr. 91/1 sollen die Bebauungsgrundlagen für diesen Bereich festgelegt werden.

9. Änderung:

Bisher ist die Wohnnutzung auf der GP 85/8, KG Neuberg aufgrund der Lärmbelastung durch die Landesstraße nicht zulässig. Laut vorliegendem Schalltechnischem Gutachten (Nr. 23-395-STP01; Ingenieurbüro Rothbacher GmbH, Ausfertigung 01/2024-01-19) kann im Obergeschoß eine Umnutzung in Aufenthaltsräume bei Einhalten der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen erfolgen. Dazu sollen entsprechende Festlegungen bzgl. des Immissionsschutzes für diesen Bereich getroffen werden.

2.1.10 Planungsziele

In dem vorliegenden Bebauungsplan ist die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen, durch die Grundflächenzahl definiert. Es wird keine Geschossflächenzahl verwendet, wie dies in allen bisherigen Bauplatzerklärungen praktiziert wurde. Die Bestandsaufnahme hat nachgewiesen, dass die in Bauplatzerklärungen festgelegten Geschossflächenzahlen öfters überschritten worden sind, weil das Kellergeschoss auf dem geneigten Gelände oft als Vollgeschoss zu rechnen ist. Mit der Festlegung von GRZ mit gleichzeitiger Angabe von Höchstanzahl der oberirdischen und in Erscheinung tretenden Geschosse, ist die maximal bebaubare Fläche und ein harmonisches Landschaftsbild des Gebietes gesichert.

Gemäß § 32 (1) ROG1998, geändert durch LGBl. 65/2004 kann die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen durch die Festlegung einer Grundflächenzahl, einer Baumassenzahl oder einer Geschossflächenzahl festgelegt werden. Die Festlegungen wirken als Obergrenze für die bauliche Ausnutzbarkeit, wenn im Bebauungsplan wegen besonderer Erforderlichkeit für bestimmte Flächen nicht ausdrücklich anderes bestimmt ist (Mindestnutzung, Nutzungsrahmen). Verschiedene Festlegungen sind zulässig, wenn die Voraussetzungen, unter denen die jeweilige Festlegung gilt, im Bebauungsplan genau bestimmt sind. Unter dieser Voraussetzung können auch Zuschläge zur Festlegung bestimmt werden.

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand an einem leichtgeneigten und ist somit vom Ort aus gut einsichtig. Die noch freien Grundparzellen sollen sich daher dem bestehenden, für diesen Bereich typischen Ortsbild einordnen. Dies bedingt die im Verordnungstext angeführten Festlegungen zur architektonischen Gestaltung.

Die festgelegte Dachneigung und Farbe der Dachdeckung ist lt. Bestandsaufnahme charakteristisch für die Umgebung.

1. Änderung:

Der Zuschlag zur GRZ für die Tiefgarage (1. Änderung des Bebauungsplanes, Arch. DI Dollnig vom März 2005, GZ BB 04/275-01) erfolgt lediglich für das Kellergeschoß, sodass die wahrnehmbare Baudichte auf dem Niveau der Landesstraße weiterhin mit max. 0,35 festgelegt ist.

2. Änderung:

Im Bereich der GP-Nr. 94/3 werden die Planungsfestlegungen der benachbarten Grundstücke übernommen. Die derzeit als Grünland-Sonstige nicht als Bauland oder Verkehrsfläche gewidmete Gebiete ausgewiesenen Grundstücke werden als solche kenntlichgemacht.

3. Änderung:

Der Wendehammer wird nach Westen verschoben und ausreichend für ein 3-achsiges Müll/Schneeräumfahrzeug ausgelegt. Für die zwischenzeitlich als Bauland gewidmete GP-Nr. 89/15 werden die Bebauungsgrundlagen der östlich benachbarten Flächen übernommen.

4. Änderung:

Für die parallel umzuwidmende GP-Nr. 89/13 werden die Bebauungsgrundlagen der östlich benachbarten Flächen übernommen.

5. Änderung:

Für die parallel umzuwidmende GP-Nr. 89/8 werden die Bebauungsgrundlagen der benachbarten Flächen übernommen.

6. Änderung:

Im Bereich der GP-Nr. 94/2 KG Neuberg verläuft die Erschließungsstraße seit jeher nordwestlich der GP-Nr. 94/16 und wird daher anstelle des bisher west-ost führenden mit dem bestehenden Verlauf festgelegt.

Das Planungsgebiet wird um die im Zuge der Generellen Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes 2003 rückgewidmete Teilfläche auf GP-Nr. 63/1 KG Neuberg reduziert, im

Bereich der ebenfalls wie oben rückgewidmeten GP-Nr. 14/2 in der Nutzungsschablone die Grünlandwidmung eingetragen.

Im Bereich der GP-Nr. 94/2 gab es mittlerweile Grundstücksteilungen und so wird das Planungsgebiet in diesem Bereich an den Verlauf der neuen Parzellengrenze der GP-Nr. 94/19 angepasst (siehe Lageplan Geometer Fally – GZ 15951/13/1).

Der Ausschluss von Dachgeschoßen entspricht nicht mehr der gesetzlichen Definition des oberirdischen Geschoßes und wird daher in dem betroffenen Teilbereich gestrichen. Die Beschränkung der Höhe des Kellergeschoßes auf 1m über dem gewachsenen Gelände war im Hinblick auf das talseitige Erscheinungsbild der Gebäude festgelegt worden, für teilweise über das Urgelände herausragende Tiefgaragen soll aber eine Ausnahme möglich sein. Für Tiefgaragen wird künftig auch ein Bonus von 20% auf die Grundflächenzahl gewährt.

Der Wendepplatz im Bereich GP-Nr. 89/29 wurde gemäß aktueller DKM abgegrenzt.

Im Zuge der ggst. Änderung wurden die Baufluchtlinien aus den Aufbaustufenplänen Im Bereich Hauer und Schörghofer als verpflichtender Mindestinhalt in den Grundstufenplan übernommen.

Die Gefahrenzonen der Wildbachverbauung wurden gemäß aktuellem Gefahrenzonenplan kenntlichgemacht.

7. Änderung:

Die Straßenfluchtlinie für die verkehrliche Erschließung der GP-Nr. 94/17 wird im Hinblick auf eine geplante Tiefgarage mit deren Grundstücksgrenze festgelegt. Am Ende der Erschließungsstraße auf der GP-Nr. 94/2 ist, bis zu einer möglichen Weiterführung, im Bereich der GP-Nr. 94/17 ein provisorischer (PKW-tauglicher) Wendepplatz bereitzustellen. Die Baufluchtlinie wird hier wie in weiten Teilen des Planungsgebietes mit 5,0 m Abstand zur Straßenfluchtlinie festgelegt, die max. bauliche Ausnutzbarkeit (GRZ 0,25 + 20% Nutzungszuschlag bei Errichtung einer Tiefgarage) ebenfalls aus den benachbarten Bereichen des bestehenden Bebauungsplanes übernommen ebenso wie die Bauweise, Dachneigung und besonderen Festlegungen laut Plandarstellung. Die Festlegung der max. zulässigen Bauhöhe muss gemäß den Bestimmungen des ROG seit 01.01.2019 mit einer Traufen- und Firsthöhe erfolgen. Die hier festgelegten 10,0 m Traufen- bzw. 13,0 m Firsthöhe orientieren sich an angesichts der Hanglage bereits vorhandenen Bauhöhen von Mehrfamilienhäusern im Süden des Planungsgebietes. Im Hinblick auf den Grundsatz eines sparsamen Umganges mit dem Bauland laut §2 (2) Z.1 ROG 2009 wird für den Südosten des Planungsgebietes eine Mindestzahl von 13 Wohneinheiten (d.e. +4 Wohneinheiten zu den 9 bestehenden) festgelegt. Als besondere Festlegung wurden jene zum Hochwasserschutz aufgrund der tlw. Lage in der gelben bzw. randlich roten Gefahrenzone bzw. im braunen Hinweissbereich gemäß aktuellem Gefahrenzonenplan ergänzt.

8. Änderung:

Im Bereich der GP-Nr. 91/1 wird die Baufluchtlinie wie in weiten Teilen des Planungsgebietes mit 5,0 m Abstand zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Die max. bauliche Ausnutzbarkeit (GRZ 0,30 + 20% Nutzungszuschlag bei Errichtung einer Tiefgarage) wird ebenfalls aus den benachbarten Bereichen des bestehenden Bebauungsplanes übernommen ebenso wie die Bauweise, Dachneigung und besonderen Festlegungen laut Plandarstellung.

Die Festlegung der max. zulässigen Bauhöhe muss gemäß den Bestimmungen des ROG seit 01.01.2018 mit einer Traufen- und Firsthöhe erfolgen. Die hier festgelegten 10,00 m

Traufen- bzw. 13,00 m Firsthöhe orientieren sich an der im Umfeld festgelegten Zahl von max. 3 oberirdischen Geschoßen.

Im Hinblick auf den Grundsatz eines sparsamen Umganges mit dem Bauland laut §2 (2) Z.1 ROG 2009 wird für die GP 91/1 eine Mindestzahl von 2 Wohneinheiten festgelegt.

9. Änderung:

Aufgrund der Lärmbelastung durch die L219 war auf der GP 85/8 eine Wohnnutzung bisher unzulässig. Unter Einhaltung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen des vorliegenden Schalltechnischen Gutachtens (siehe auch BF 9: Maßnahmen zum Immissionschutz) kann eine Umnutzung in Wohnen für das Obergeschoß - für das Erdgeschoß ist eine Wohnnutzung weiterhin nicht erlaubt - ermöglicht werden und werden stattdessen die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen als Besondere Festlegung aufgenommen. Für den Bereich Hofbichl nördlich der Landesstraße galt bisher das Erfordernis einer Aufbaustufe. Da die GP-Nr. 85/7 bis 85/14 bereits bebaut sind, soll hier das Erfordernis der Aufbaustufe im Sinne der Verfahrensökonomie hier entfallen und die Inhalte des Aufbaustufenplans ‚Hauer – 1. Änderung‘, - im konkreten Fall die absoluten Bauhöhen (bis auf das Verbot der Nutzung von Bauten im Südwesten des Baugebietes für Wohnzwecke) -, übernommen werden. Aufgrund der Festlegung der maximal zulässigen Gebäudehöhen gemäß § 57 Abs 2 ROG 2009 bzw. der nunmehrigen Angabe der Bauhöhen mit Traufen- und Firsthöhe gemäß den Bestimmungen des ROG seit 01.01.2018, wurde die bisherige Festlegung der max. Zahl der oberirdischen Geschoße (ZOG) hier entfernt.

2.2 VERFAHRENSABLAUF

Erstaufstellung:

Kundmachung der beabsichtigten Aufstellung gemäß § 38 (1) ROG 1992:	10.10.1997 bis 10.11.1997
Auflage des Entwurfes gemäß § 38 (2) ROG 1992:	10.11.1997 bis 16.01.1998
Stellungnahme der Salzburger Landesregierung:	02.12.1997
Beschluss des Bebauungsplanes gemäß § 38 (4) ROG 1992:	04.06.1998
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung gemäß § 38 (4) ROG 1992:	...

1. Änderung:

Kundmachung der beabsichtigten Aufstellung gemäß § 38 (1) ROG 1998:	17.01.2005 bis 28.02.2005
Auflage des Entwurfes gemäß § 38 (2) ROG 1998:	01.04.2005 bis 02.05.2005
Beschluss des Bebauungsplanes gemäß § 38 (4) ROG 1998:	04.08.2005
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung gemäß § 38 (4) ROG 1998:	10.08.2005

2. Änderung:

Kundmachung der beabsichtigten Aufstellung gemäß § 38 (1) ROG 1998:	20.04.2005 bis 23.05.2005
Auflage des Entwurfes gemäß § 38 (2) ROG 1998:	24.05.2005 bis 30.06.2005

Beschluss des Bebauungsplanes gemäß § 38 (4) ROG 1998:	04.08.2005
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung gemäß § 38 (4) ROG 1998:	10.08.2005

3. Änderung:

Auflage des Entwurfes gem. § 71 Abs 3 ROG 2009:	01.04.2010 bis 04.05.2010
Beschluss des Bebauungsplanes gem. § 71 Abs 6 ROG 2009:	12.05.2010
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung gem. § 71 Abs 7 ROG 2009:	...

4. Änderung:

Auflage des Entwurfes gem. § 67 Abs 5 ROG 2009:	06.05.2011 bis 03.06.2011
Beschluss des Bebauungsplanes gem. § 67 Abs 8 ROG 2009:	16.06.2011
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung gem. § 67 Abs 10 ROG 2009:	...

5. Änderung:

Kundmachung der beabsichtigten Änderung gem. § 71 Abs 2 ROG 2009:	28.02.2012 bis 30.03.2012
Auflage des Entwurfes gem. § 71 Abs 3 ROG 2009:	28.06.2012 bis 28.07.2012
Beschluss des Bebauungsplanes gem. § 67 Abs 8 ROG 2009:	16.08.2012
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung gem. § 67 Abs 10 ROG 2009:	...

6. Änderung:

Kundmachung der beabsichtigten Änderung gem. § 71 Abs 2 ROG 2009:	30.09.2014 bis 03.11.2014
Auflage des Entwurfes gem. § 71 Abs 3 ROG 2009:	10.11.2014 bis 09.12.2014
Beschluss des Bebauungsplanes gem. § 67 Abs 8 ROG 2009:	09.12.2014
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung gem. § 67 Abs 10 ROG 2009:	...

7. Änderung:

Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt mit gleichzeitiger Änderung des Flächenwidmungsplanes:	
Auflage des Entwurfes:	30.10.2019 bis 27.11.2019
Beschluss des Bebauungsplanes:	12.12.2019
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung:	...

8. Änderung:

Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt mit gleichzeitiger Änderung des Flächenwidmungsplanes:	
Auflage des Entwurfes:	22.12.2022 bis 19.01.2023
Beschluss des Bebauungsplanes:	02.02.2023

Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung: ...

9. Änderung:

Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt ohne gleichzeitige Änderung des Flächenwidmungsplanes:

Auflage des Entwurfes: ... bis ...

Beschluss des Bebauungsplanes: ...

Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung: ...

Beilagen: - Rechtsplan (M 1:1.000 -- EntwurfBeschluss)
- Schalltechnisches Projekt; Ingenieurbüro Rothbacher GmbH;
Projektnr. 23-395-STP01, Ausfertigung 01/2024-01-19