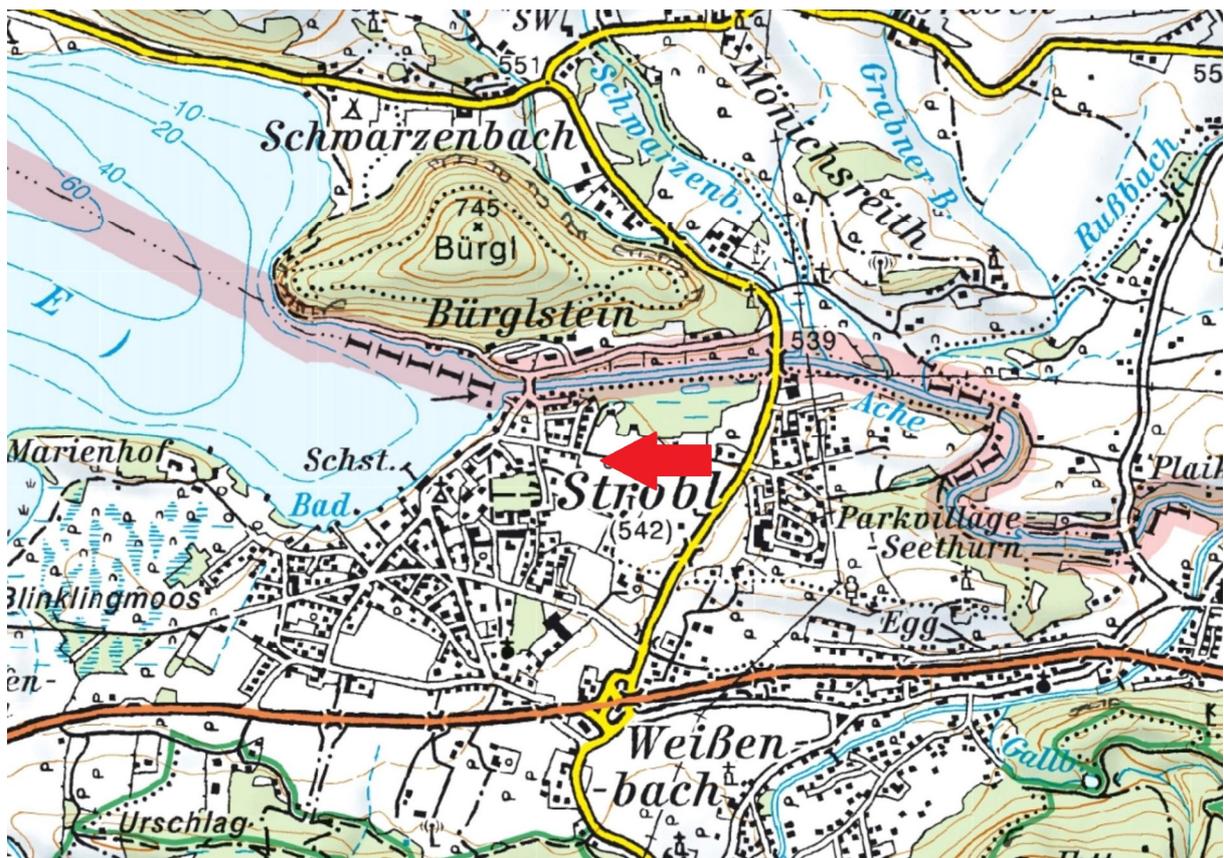


# GEMEINDE STROBL

## Bebauungsplan der Grundstufe

### FÜRSTENBERGGRÜNDE II



## VERORDNUNGSTEXT und ERLÄUTERUNGSBERICHT

Auftraggeber: Gemeinde Strobl

Auftragnehmer: Poppinger Ziviltechniker KG  
F.-Zuckerstätter-Straße 42  
A-5303 Thalgau

Datum: 08.03.2023

Geschäftszahl: 35/2302

Signatur

## 1. Begründung der Aufstellung

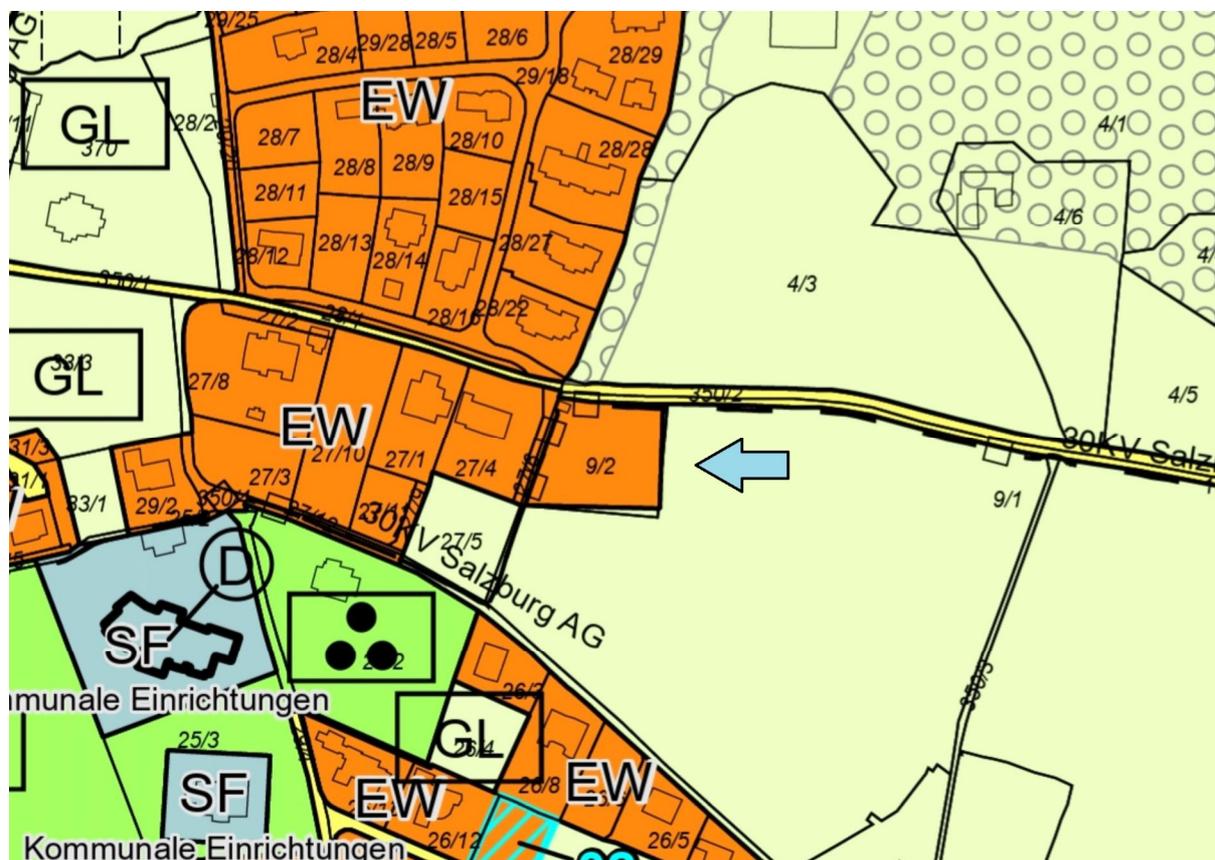
Am nordöstlichen Ortsrand besteht im Bereich der ehemaligen Fürstenberggründe an der Wirerstraße seit Längerem eine größere Baulandreserve im Eigentum der Land-Invest Salzburger Baulandsicherungsgesellschaft.

Es ist nun die Errichtung eines Mehrparteien-Wohnhauses mit 12 Wohneinheiten durch die Salzburg Wohnbau geplant.

Nachdem im rechtsgültigen REK im gegenständlichen Bereich Entwicklungsflächen im Ausmaß von knapp 2ha vorgesehen sind, ist gemäß §50 Abs. 2 Z. 1 lit. b die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

## 2. Bestandsaufnahme gemäß §51 Abs. 1 des SROG

### 2.1 Natürliche oder rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächenwidmungsplan - SAGIS 2023 © BEV

Das Planungsgebiet ist im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan als Bauland der Kategorie Erweitertes Wohngebiet ausgewiesen, es ist darauf hinzuweisen, dass im östlichen und südlichen Bereich des betroffenen Grundstückes die Widmungsgrenze nicht parzellenscharf verläuft und hier Teilflächen als Grünland ausgewiesen sind.

Kennzeichnungen oder Kenntlichmachungen enthält der Flächenwidmungsplan hier wie folgt:

Entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze verläuft eine verkabelte 30kV-Leitung der Salzburg AG durch das Planungsgebiet, im nordwestlichen Eck

des Planungsgebietes besteht des Weiteren ein Trafohäuschen des Energieversorgers.

Sonstige Kennzeichnungen oder Kenntlichmachungen, die sich beschränkend auf die Bebaubarkeit auswirken könnten, sind dem Flächenwidmungsplan im gegenständlichen Bereich nicht zu entnehmen.

Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass die im Bereich der Wirerstraße bestehende Allee als Biotop (Nr. 561080077) kartiert ist.

## **2.2 Verkehrserschließung**

Die Haupteerschließung des Planungsgebietes erfolgt über die nördlich an das Planungsgebiet angrenzende bestehende Gemeindestraße Wirerstraße, die in einer Entfernung von ca. 500m östlich des Planungsbereiches in das übergeordnete Straßennetz (L116 – St. Wolfgang Landesstraße) einbindet.

Die öffentliche Verkehrserschließung ist durch mehrere Bushaltestellen gegeben, einerseits in einer Entfernung von ca. 500m östlich an der L116 (Strobl Seethurn) bzw. in einer Entfernung von ca. 750m südlich (Busbahnhof Strobl).

## **2.3 Infrastruktur**

### **Wasserversorgung:**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt in diesem Bereich durch die Wassergenossenschaft Strobl.

### **Abwasserbeseitigung:**

Die Abwasserentsorgung erfolgt in diesem Bereich durch den öffentlichen Fäkalkanal der Gemeinde Strobl.

### **Oberflächenwasserbeseitigung:**

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Versickerung auf Eigengrund.

### **Energieversorgung:**

Die Energieversorgung erfolgt durch das Leitungsnetz der Salzburg AG.

### **Sonstige infrastrukturelle Erschließung:**

Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde beträgt ca. 500m, eine Vielzahl an Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen sind somit auf kurzem Wege gut erreichbar.

## 2.4 Ausmaß, Struktur und besondere Erhaltenswürdigkeit der Bausubstanz

Das Planungsgebiet ist unbebaut und ist Teil einer größeren zusammenhängenden Wiesenfläche, die landwirtschaftlich genutzt wird.

Großräumig wird der Bereich von Westen und Süden her durch die bestehende Bebauung begrenzt, im Norden und Osten bilden Verkehrsflächen bzw. begleitende Gehölzstrukturen den Rahmen.

Die angrenzenden Siedlungsbereiche des Ortszentrums sind überwiegend geprägt durch eine lockere Bebauung aus Einfamilienhäusern mit einer Höhenentwicklung über zwei Geschosse, teils mit ausgebautem Dachgeschoß.

Im nordwestlichen Anschluss befinden sich auch etliche Mehrparteien-Wohnhäuser in verdichteter Bauweise mit drei Geschossen. Nördlich und südöstlich befinden sich weiters alleinstehende Villen älterer Bausubstanz mit relativ großzügigen Garten- bzw. Parkanlagen.

Einen Überblick über die Bebauungsstruktur gegeben auch die nachstehenden Fotos:



Blick auf das Planungsgebiet aus südlicher Richtung



Blick auf das Planungsgebiet aus östlicher Richtung



Blick auf das Planungsgebiet aus nordöstlicher Richtung

## **2.5 Für unbebaute Flächen die allenfalls bestehenden rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen**

Es bestehen keine derartigen Rechte für unbebaute Flächen im Planungsgebiet.

## **2.6 Aussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK)**

Gemäß Plandarstellung ist das Planungsgebiet im rechtsgültigen REK dem Wohnstandort mit der Nr. W18 zugeordnet.

Im Kapitel Siedlung sind zum Thema Ortsbild und -gestaltung generelle Festlegungen, wie folgt, enthalten:

*Für das Ortsbild in Strobl sind einerseits eine Reihe von baustrukturell und baugestalterisch wertvollen landwirtschaftlichen bzw. sonstigen Objekten (so genannte Villenbauten) maßgeblich.*

*Diese Objekte sind, im Einvernehmen mit dem jeweiligen Eigentümer, in ihrem Charakter und Erscheinungsbild zu erhalten, wobei nicht nur die Bausubstanz des Objektes selbst, sondern auch dessen Umfeld entsprechend in die Betrachtung einzubeziehen ist. Dies bedingt, dass die meist relativ großflächigen, diesen Villen zugeordneten Grundstücke nicht zur Gänze als Bauland ausgewiesen werden sollen.*

*In den sonstigen (neueren) Siedlungsgebieten steht die Gemeinde auch nicht-traditionellen neueren Bauformen grundsätzlich positiv gegenüber und möchte nicht (z. B. in Bebauungsplänen) Rahmenbedingungen schaffen, die derartige Möglichkeiten unterbinden.*

*Es wird aber in jedem Einzelfall auch hier auf gewisse äußere Elemente der Einfügung in die umgebende Baustruktur wie Gebäudestellung, gegebenenfalls Neigung von Dächern bzw. unter Umständen auch Gestaltung der Fassade, entsprechende Bedeutung beizumessen sein.*

*Die Gemeinde möchte auch, wie bisher, im Bauverfahren darauf Einfluss nehmen, dass bei den Einfriedungen bzw. der Gartengestaltung heimische Sträucher und Bäume vorrangig zur Anwendung kommen und beispielsweise die Errichtung von Thujenhecken hintangehalten wird.*

Zum Standort W18 selbst sind folgende Aussagen enthalten:

*Lediglich Auffüllung, zuzüglich der bereits gewidmeten Erweiterungsfläche Fürstenberg. Bei Realisierung des touristischen Sonderstandortes Nr. 2 sollte sinnvollerweise die vor kurzer Zeit gewidmete Fläche in dieses Projekt integriert und nicht mit einer Einzelhausverbauung versehen werden.*

### 3. Festlegungen des Bebauungsplanes

#### 3.1 Verordnungstext

##### Mindestfestlegungen gemäß §51 Abs. 2, ROG

**Straßenfluchtlinien:**

Die Straßenfluchtlinie ist gemäß Plandarstellung fixiert.

**Verlauf der Gemeindestraßen:**

Der Verlauf von Gemeindestraßen ist gemäß Plandarstellung gekennzeichnet.

**Baufluchtlinien:**

Die Baufluchtlinien sind gemäß Plandarstellung festgelegt.

**Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen:**

Die bauliche Ausnutzbarkeit ist mittels Geschoßflächenzahl gemäß Plandarstellung festgelegt.

**Bauhöhen:**

Die maximalen First- und Traufhöhen sind als Absoluthöhen gemäß Plandarstellung festgelegt.

**Erfordernis einer Aufbaustufe:**

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

##### Sonstige Festlegungen gemäß §53 Abs. 2, ROG

**Baugrenzlinien:**

Die Baugrenzlinien sind gemäß Plandarstellung festgelegt.

**Bauweise:**

Es wird die offen freistehende Bauweise festgelegt.

**Fußweg:**

Es wird ein öffentlicher Fußweg gemäß Plandarstellung festgelegt.

**Äußere architektonische Gestaltung (Besondere Festlegung Nr. 1, BF 1):**

Als Dachform werden Sattel-, Walm- oder Mansardendächer vorgegeben, in Bezug auf den Hauptbaukörper untergeordnete Grundflächen (z. B. Dachterrassen) und Nebenanlagen können auch mit Flachdach errichtet werden. Die Dachneigung ist mit 15° bis 45° festgelegt.

Als Dachfarbe wird Dunkelgrau oder Dunkelbraun nichtglänzend festgelegt.

Überschreiten eine oder mehrere Dachgauben an einer Gebäudeseite insgesamt das Längenausmaß von einem Drittel der jeweiligen Gebäudelänge, so ist die Traufkante

der Dachgauben der Höhenfestlegung gemäß Plandarstellung (TH max.) unterworfen.

**Beschränkungen der Zu- und Ausfahrt (Besondere Festlegung Nr. 2, BF 2):**

Je Bauplatz ist nur eine Zu- und Ausfahrt zulässig.

**Tiefgarage (Besondere Festlegung Nr. 3, BF 3):**

Es wird die Errichtung einer Tiefgarage für mindestens 1 Pflichtstellplatz je Wohneinheit vorgeschrieben.

**Vorgaben zur Grüngestaltung (Besondere Festlegung Nr. 4, BF 4):**

Die Gartengestaltung ist mit heimischen Gehölzen vorzunehmen, insbesondere sind Einfriedungen mit Thujensträuchern oder Kirschlorbeer nicht zulässig.

**Pflanzgebot (Besondere Festlegung Nr. 5, BF 5):**

Es ist auf Eigengrund entlang der Wirerstraße eine Baumreihe aus höherstämmigen heimischen Gehölzen in entsprechender Größe (z.B. Birke, Feldahorn, Buche) gemäß Plandarstellung zu setzen. Bei der Pflanzung ist darauf zu achten, dass für Wurzelkörper und Baumscheibe ausreichend Platz zur Verfügung steht (geschützter Wurzelraum).

## 3.2 Planungsfachliche Erläuterungen

### Mindestfestlegungen gemäß §51 Abs. 2, ROG

#### **Straßenfluchtlinien §54**

##### Gesetzliche Vorgaben ROG:

*Die Straßenfluchtlinien grenzen die Verkehrsflächen der Gemeinde einschließlich jener Grundflächen, die zur Herstellung der Verkehrsflächen benötigt werden (Böschungen, Gräben, Stütz- und Futtermauern udgl), von den übrigen Grundflächen ab. Verkehrsflächen sind Grundflächen, die für den öffentlichen Fußgänger- oder Fahrzeugverkehr und für die Errichtung jener Verkehrsanlagen bestimmt sind, die der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs unmittelbar dienen. Bei ihrer Festlegung ist darauf zu achten, dass die Verkehrsflächen eine ihrer Funktion und den darauf vorgesehenen Verkehrsarten gerecht werdende Breite und Linienführung aufweisen.*

##### Erläuterungen:

Entlang der nördlich am Planungsgebiet entlanglaufenden Gemeindestraße Wirerstraße werden die Straßenfluchtlinien auf den bestehenden Grundgrenzen eingetragen.

Weiters wird in Hinblick auf die im REK vorgesehene Entwicklungsfläche im östlichen und südlichen Anschluss an das Planungsgebiet auch im östlichen Anschluss an das Grundstück eine als Gemeindestraße geplante Verkehrsfläche festgelegt, die Straßenfluchtlinien werden so vorgegeben, dass hier eine durchgehende Breite von 6m sichergestellt werden kann.

#### **Verlauf der Gemeindestraßen:**

Die nördlich am Planungsgebiet angrenzende bestehende Gemeindestraße wird als Verlauf einer solchen gemäß Planzeichenverordnung dargestellt.

Weiters wird, wie bereits oben angeführt, im östlichen Anschluss eine weitere Gemeindestraße ausgewiesen, hierbei handelt es sich um eine Planungsabsicht für die langfristige Herstellung eines Ringschlusses zur Anbindung an den weiter südlich angrenzenden Fichtenweg zur Aufschließung der im Anschluss befindlichen im REK vorgesehenen Entwicklungsflächen.

Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass in Hinblick auf die zukünftige Gesamtentwicklung dieses Bereichs in Bezug auf städtebauliche Planungsüberlegungen die Lage dieser Verbindung auch an anderer Stelle vorgesehen werden könnte. Mit Verweis auf die im Nahbereich zu besagter Verkehrsfläche ausgewiesenen Baufluchtlinien wäre bei derartigen Erwägungen darauf zu achten, bei der Fortschreibung des Bebauungsplanes hier mittels geeigneter Instrumente (in etwa Baugrenzl意思) ausreichende Abstände für eine zukünftige Bebauung vorzusehen.

## **Baufluchtlinien, Baulinien; Baugrenzlinien; Situierungsbindungen §55**

### Gesetzliche Vorgaben ROG:

- (1) Die Baufluchtlinie ist jene Linie, die durch oberirdische Bauten gegen die Verkehrsfläche hin nicht überschritten werden darf.
- (2) Die Baulinie ist jene Linie, an die ein oberirdischer Bau gegen die Verkehrsfläche herangebaut werden muss.
- (3) Baugrenzlinien sind Linien gegenüber anderen Flächen als Verkehrsflächen, die durch oberirdische Bauten nicht überschritten werden dürfen.
- (4) Die Baufluchtlinie oder die Baulinie ist unter Bedachtnahme auf die besonderen örtlichen Erfordernisse festzulegen; dabei sind insbesondere das gegebene oder beabsichtigte Orts- und Straßenbild zu berücksichtigen. Ihr Abstand soll von der Achse der Verkehrsfläche nach Tunlichkeit wenigstens zwei Drittel der für das oberste Gesimse oder die oberste Dachtraufe festgelegten Höchsthöhe jener Bauten betragen, für die die Baufluchtlinien oder Baulinien gelten.
- (5) Baugrenzlinien sind so festzulegen, dass die auf den jeweiligen und den benachbarten Bauplätzen bestehenden oder zur Errichtung kommenden Bauten eine ihrem Zweck entsprechende Besonnung und Belichtung erhalten und die dem Aufenthalt von Menschen dienenden Räume soweit wie möglich vor Lärmeinwirkung geschützt sind.
- (6) Für verschiedene Geschoßebenen können Baufluchtlinien, Baulinien und Baugrenzlinien gestaffelt festgelegt werden.
- (7) Soweit es zur Erhaltung oder der damit im Zusammenhang stehenden Gestaltung eines charakteristischen Orts- oder Landschaftsbildes erforderlich ist, kann über die Abs. 1 bis 6 hinaus die Lage der Baufronten verbindlich festgelegt werden (Situierungsbindungen).

### Erläuterungen:

Die Baufluchtlinien werden in einem Abstand von 5m parallel zu den Straßenfluchtlinien eingetragen.

Im östlichen Teil des Planungsgebietes erfolgt weiters die Festlegung einer gestaffelten Baufluchtlinie für unterirdische Geschoßebenen und Nebenanlagen bis zu einer Höhe von maximal 2m.

Damit soll die Situierung einer Tiefgaragenzufahrt im unmittelbaren Anschluss an die Verkehrsfläche ermöglicht werden.

Die Festlegung der Baufluchtlinien erfolgt allgemein derart, dass in Hinblick auf die im Planungsgebiet geltenden Höhenfestlegungen der Abstand von der Achse der jeweiligen Verkehrsfläche wenigstens zwei Drittel der für das oberste Gesimse oder die oberste Dachtraufe festgelegten Höchsthöhe eingehalten werden kann.

Entlang der südlichen Planungsgebietsgrenze wird weiters eine für unterirdische Geschoßebenen gestaffelte Baugrenzlinie festgelegt, entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen beträgt der Abstand zur Grundstücksgrenze jedenfalls 2m, wird allerdings für jenen Bereich, wo die Baulandgrenze nicht mit der Grundstücksgrenze ident verläuft, entlang der Widmungsgrenze festgelegt.

Hintergrund ist hier, ein Heranbauen der Tiefgarage an die Bauplatzgrenze zu ermöglichen, um in Hinblick auf die langfristige Weiterentwicklung des Gebietes Richtung Süden eine über mehrere Bauplätze zusammenhängende Tiefgarage mit einer Sammelzufahrt zu ermöglichen und so Teile des Ziel- und Quellverkehrs zu kanalisieren.

## **Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen §56**

### Gesetzliche Vorgaben ROG:

(1) Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen kann 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.

(2) Die Grundflächenzahl ist das Verhältnis der überbauten Grundfläche des oberirdischen Baukörpers bei lotrechter Projektion auf die Waagrechte (Projektionsfläche) zur Fläche des Bauplatzes. In den zu projizierenden Baukörper sind nicht einzubeziehen:

1. Innenhöfe;
2. Bauteile und Teile von Bauten, welche die Geländeoberfläche nicht oder nur unwesentlich überragen (Luft-, Kellerlicht- und Abwurfschächte udgl);
3. Terrassen, wenn diese nicht mehr als 1,50 m über das angrenzende natürliche oder bei Geländeabtragung über das neu geschaffene Niveau hinausragen;
4. Vordächer bis zu 2 m;
5. Dachvorsprünge bis zu 2 m;
6. freie Balkone bis zu 3,00 m.

Wenn Bauteile gemäß Z 4 und 5 größer sind als 2 m und Bauteile gemäß Z 6 mehr als 3,00 m, ist das darüber hinausgehende Maß einzubeziehen.

(3) Die Baumassenzahl ist das Verhältnis der Baumasse zur Fläche des Bauplatzes. Als Baumasse gilt der oberirdisch umbaute Raum bis zu den äußersten Begrenzungen des Baukörpers.

(4) Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Gesamtgeschoßfläche zur Fläche des Bauplatzes.

1. Zur Geschoßfläche zählen die Flächen der einzelnen oberirdischen Geschoße. Für die Flächenberechnung findet Abs. 2 Anwendung. Dachterrassen sind jedoch nicht zu berechnen.
2. 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.

(5) 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.

(6) 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.

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

<b>Nebenanlage</b>	<b>bei Wohnbauten</b>	<b>bei sonstigen Bauten</b>
Garagen oder überdachte Kraftfahrzeug-Abstellplätze	15 m <sup>2</sup> je Pflichtstellplatz bzw 20 m <sup>2</sup> je barrierefrei herzustellenden Pflichtstellplatz	15 m <sup>2</sup> je Pflichtstellplatz bzw 20 m <sup>2</sup> je barrierefrei herzustellenden Pflichtstellplatz
überdachte Fahrrad-Stellplätze	2 m <sup>2</sup> je Pflichtstellplatz, ansonsten 4 m <sup>2</sup> je Wohnung	2 m <sup>2</sup> je Pflichtstellplatz
sonstige Nebenanlagen	insgesamt höchstens 20 m <sup>2</sup>	-

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 darüber hinausgehende Maß in die bauliche Ausnutzbarkeit einzurechnen.

#### Erläuterungen:

Nachdem es sich bei dem Bauvorhaben um eine Projektentwicklung im Rahmen der Baulandsicherung zur Schaffung von leistbarem Wohnraum handelt, wird die Geschoßflächenzahl so festgelegt, dass hier eine den Wohnbauförderrichtlinien des Landes entsprechende Ausnutzbarkeit ermöglicht wird.

Es kann in diesem Zusammenhang auf die diesbezüglichen Festlegungen im unweit nördlich des Planungsgebietes verordneten Bebauungsplan der Grundstufe Fürstenberggründe I verwiesen werden, in dem in Teilbereichen, in denen geförderte Wohnbauten errichtet wurden, eine GFZ von 0,6 festgelegt ist.

In Hinblick auf die verbindliche Vorgabe zur Errichtung einer Tiefgarage im Planungsgebiet wird zudem ein Dichtebonus gewährt und die Geschoßflächenzahl somit mit 0,7 festgelegt.

#### **Bauhöhe §57**

##### Gesetzliche Vorgaben ROG:

(1) Die Bauhöhe kann als Höchsthöhe und wegen besonderer Erforderlichkeit für bestimmte Flächen zusätzlich auch als Mindesthöhe festgelegt werden.

(2) Die Festlegung der Bauhöhe hat sich auf den höchsten Punkt des Baues und das oberste Gesimse oder die oberste Dachtraufe in Metern – gemessen von der Meereshöhe, vom natürlichen Gelände oder von einem Fixpunkt – zu beziehen.

(3) *Dächer und sonstige, höchstens eingeschobene Aufbauten unbeschadet ihrer Konstruktion und Gestaltung dürfen unter Beachtung des zulässigen höchsten Punktes des Baues eine von der zulässigen höchsten Lage des obersten Gesimses oder der obersten Dachtraufe ausgehende, 45° zur Waagrechten geneigte gedachte Umrissfläche nicht überragen. Dies gilt nicht für den der Dachform entsprechenden Giebelbereich.*

(4) *Unter die Höhenbegrenzung fallen nicht:*

1. *im Gesamtbild des Baues untergeordnete Bauteile (Rauchfänge, einzelne Dachausbauten udgl);*
2. *Sonderbauten (Kirchtürme, Funk- und Fernsehtürme, Industrieschornsteine udgl); für diese sind die Mindest- und Höchsthöhen unter grundsätzlicher Bedachtnahme auf Abs. 5 sowie auf den Zweck der einzelnen Bauten im Einzelfall durch die Gemeindevertretung festzulegen.*

(5) *Die Bauhöhe ist unter Bedachtnahme auf die nach anderen Rechtsvorschriften bestehenden Höhenbegrenzungen und die besonderen örtlichen Erfordernisse festzulegen; dabei ist insbesondere auf gesundheitliche Aspekte sowie gegebenenfalls auf die Erhaltung oder Gestaltung eines charakteristischen Ortsbildes einzugehen.*

#### Erläuterungen:

Die Festlegung der maximal zulässigen First- und Traufhöhen erfolgt derart, dass hier eine dreigeschoßige Bebauung, teils mit ausgebautem Dachgeschoß, erfolgen kann. Die zulässige Traufe beträgt in etwa 7,5m, die zulässige Firsthöhe ca. 13,5m.

Weiters erfolgt eine eigene Höhenfestlegung für Flachdächer (Attikahöhe).

Gemäß der besonderen Festlegung zur äußeren architektonischen Gestaltung (siehe weiter unten in den Erläuterungen) können im Bezug auf den Hauptbaukörper untergeordnete Grundflächen auch mit Flachdach errichtet werden.

Es soll so die Möglichkeit bestehen, den Dachgeschossen entsprechende Dachterrassen vorzulagern, in diesen Bereichen ist eine Höhenentwicklung bis ca. 9,5m (Attikahöhe) zulässig.

Die Höhenfestlegungen folgen jedenfalls dem Raumordnungsgrundsatz der sparsamen Flächeninanspruchnahme und entsprechen auch den im näheren Umfeld des Planungsgebietes vorhandenen Höhenentwicklungen des Baubestandes.

#### **Erfordernis einer Aufbaustufe:**

Es gibt hier keine baustrukturellen oder sonstigen Gegebenheiten, die das Erfordernis eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe bedingen würden.

## **Sonstige Festlegungen gemäß §53 Abs. 2, ROG**

### **Baugrenzlinien:**

Siehe dazu die Erläuterungen zu §55 weiter oben im Text.

### **Bauweise:**

Die Festlegung der offen-freistehenden Bauweise entspricht den baustrukturellen Gegebenheiten der näheren Umgebung des Planungsgebietes.

### **Fußweg:**

Entlang der nördlich und östlich an das Planungsgebiet angrenzenden Verkehrsflächen wird die Errichtung eines öffentlichen Fußweges in einer Breite von 1,5m festgelegt.

Die Festlegung entspricht den Planungsgrundsätzen der Gemeinde hinsichtlich des Ausbaus und der Verbesserung des Fußwegnetzes in Hinblick auf die Verkehrssicherheit.

### **Äußere architektonische Gestaltung (Besondere Festlegung Nr. 1, BF 1):**

Die Vorgaben zur äußeren architektonischen Gestaltung entsprechen der allgemeinen Festlegungspraxis in der Gemeinde bei der Erlassung von Bebauungsplänen.

Zudem findet sich eine Ergänzung in Hinblick auf die Voraussetzungen, unter denen in Teilbereichen auch Flachdächer errichtet werden können.

Es wird in diesem Zusammenhang auch auf die im rechtsgültigen REK der Gemeinde zum Thema Ortsbild und -gestaltung formulierten Festlegungen verwiesen.

### **Beschränkungen der Zu- und Ausfahrt (Besondere Festlegung Nr. 2, BF 2):**

Zur Sicherstellung einer geordneten Verkehrsabwicklung erfolgt die Beschränkung auf eine Zu- und Ausfahrt je Bauplatz.

### **Tiefgarage (Besondere Festlegung Nr. 3, BF 3):**

In Hinblick auf die Wohnbauförderungsrichtlinien des Landes notwendigen Rahmenbedingungen hinsichtlich der baulichen Ausnutzbarkeit ist besonderes Augenmerk darauf zu legen, dass eine höhere Verdichtung nicht auf Kosten der Freiraumqualitäten erfolgt, weshalb die Errichtung einer Tiefgarage für zumindest einen Pflichtstellplatz je Wohneinheit verbindlich festgelegt wird.

### **Vorgaben zur Grüngestaltung (Besondere Festlegung Nr. 4, BF 4):**

Die diesbezüglichen Festlegungen entsprechen der allgemeinen Festlegungspraxis bei der Erlassung von Bebauungsplänen in der Gemeinde Strobl, es wird in diesem Zusammenhang auch auf die diesbezüglichen Aussagen im rechtsgültigen REK zum Thema Ortsbild und -gestaltung verwiesen.

## **Pflanzbindungen, Pflanzgebote, Geländegestaltungen §61 (Besondere Festlegung Nr. 5)**

### Gesetzliche Vorgaben ROG:

- (1) Pflanzbindungen bewirken die Verpflichtung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern oder Grünflächen.*
- (2) Pflanzgebote beinhalten die Verpflichtung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.*
- (3) Die Festlegungen für die Gestaltung des Geländes können sich auf die Erhaltung bestehender Geländeformen sowie die Schaffung neuer Geländeformen beziehen.*

### Erläuterungen:

#### **Pflanzgebot (Besondere Festlegung Nr. 5, BF 5):**

Im Bereich der Wirerstraße besteht eine als Biotop kartierte Allee, insbesondere im Bereich nördlich des Planungsgebietes sind die Bäume allerdings in einem sehr schlechten Zustand.

Es soll hier langfristig zu einer Verbreiterung der Straße und zur Ertüchtigung des Gehweges kommen, die gegebenenfalls auch die Entfernung des bereits in Mitleidenschaft gezogenen Baumbestandes erforderlich macht.

Es erfolgt daher die Vorgabe, im Planungsgebiet am eigenen Bauplatz entlang der Wirerstraße eine Baumreihe aus höherstämmigen heimischen Gehölzen in entsprechender Größe zu pflanzen.

Die Fällungen im Bereich der Wirerstraße sollen dennoch nur erfolgen, wenn sie für die Bautätigkeit unumgänglich sind.

Bei allfälligen Baumfällungen sind die Brutzeiten zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Darstellung der Pflanzgebote gemäß Planzeichenverordnung lediglich Symbolcharakter besitzt und nicht notwendigerweise die genaue Lage bezeichnet, an der ein Baum gesetzt werden muss.