

Stadtgemeinde Bad Aussee



Bebauungsgrundsätze als Bewilligungsvoraussetzung gemäß § 43 (2) Z. 7. Stmk. Baugesetz

	Seite
Präambel.....	1
1 Geltungsbereich / Begriffsbestimmungen	1
2 Flächenwidmung.....	2
3 Gestaltung/ Gliederung/ Materialwahl/ Orts-, Landschaftsbild.....	2
4 Bebauungsweise/Gebäudeproportionen.....	2
5 Geschossanzahl / Gesamthöhe / Ausrichtung Hauptbaukörper	3
6 Dachgestaltung.....	3
7 Fassadengestaltung.....	4
8 Straßenraumbreiten	4
9 Freiflächen/ Einfriedungen/ Niveauveränderungen/ Zufahrten/ Anzahl der Stellflächen	5
10 Verbindlichkeit	5

STADTGEMEINDE BAD AUSSEE

BEBAUUNGSGRUNDSÄTZE

PRÄAMBEL

Nachstehende Bebauungsgrundsätze beziehen sich auf das Gemeindegebiet von Bad Aussee. Sie bieten für Bauwerber einen Leitfaden, bei dessen Beachtung er davon ausgehen kann, dass sein Bauvorhaben den Anforderungen des § 43 (2) Z. 7 BauG entspricht und somit bewilligungsfähig ist.

Zur Erhaltung und Sicherung des Landschaftsbild prägenden Erscheinungsbildes, sowie zur Wahrung der Kulturlandschaft¹ und der typischen Draufsicht und Ansicht aus Gebirgslagen, insbesondere hinsichtlich der Farbgebung und Farbintensität der Fassaden, der typischen Dachlandschaft, der Struktur, der Proportion und der Dimension sowie des Verhältnisses der Gebäude zu Nebengebäuden, werden regionale, das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild prägende Gegebenheiten dokumentiert und als Bebauungsgrundsätze manifestiert.

Aufgabe der Bebauungsgrundsätze ist die Schaffung von Planungs- und Rechtssicherheit für Bauvorhaben im Gemeindegebiet bei gleichzeitiger vorausschauende Gestaltung des Baulandes, Erhaltung des historisch bedeutsamen Baubestandes sowie des Charakters und der Struktur der Siedlungsräume.

1

GELTUNGSBEREICH / BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

- (1) Der Geltungsbereich der gegenständlichen Bebauungsgrundsätze ist das gesamte Gemeindegebiet der Stadtgemeinde Bad Aussee.
- (2) Von gegenständlichen Bebauungsgrundsätze ausgenommen sind die im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 festgelegten Industrie- und Gewerbegebiete 1 (gem. § 23 (5) lit. d) Stmk. ROG 1974 i.d.F. LGBl. Nr. 97/2002) und Industrie- und Gewerbegebiete 2 (gem. § 23 (5) lit. e) Stmk. ROG 1974 i.d.F. LGBl. Nr. 97/2002) sowie jene Bereiche, welche innerhalb der geltenden Ortsbildschutzzone (LGBl. Nr. 18/1996) liegen.
- (3) Ferner sind jene Teilflächen, welche im Zuge von Flächenwidmungsplan – Änderungen als Gewerbegebiete gem. § 23 (5) lit. d) Stmk. ROG 1974 i.d.g.F sowie Industrie- und Gewerbegebiete (gem. § 23 (5) lit. e) Stmk. ROG 1974 i.d.g.F. festgelegt wurden bzw. werden, von gegenständlichen Bebauungsgrundsätzen, ausgenommen.

¹ Die Bebauung prägt die Kulturlandschaft und stellt auch einen wichtigen Wirtschaftsfaktor (touristischen Faktor) für das Ausseerland dar.

2 FLÄCHENWIDMUNG

- (1) Die geltenden Festlegungen des rechtswirksamen Flächenwidmungsplanes Nr. 4.00 (mit 27.08.2003 in Rechtskraft erwachsen) sind dem Auszug des Flächenwidmungsplanes Nr. 4.00 zu entnehmen. Die innerhalb des Geltungsbereiches festgelegten Baugebietskategorien und festgelegten Bebauungsdichterahmen sind dem Rechtsplan bzw. den Flächenwidmungsplanänderungen zu entnehmen. Für allfällige Fortführungen und Änderungen des Flächenwidmungsplanes gelten die Bestimmungen der Bebauungsgrundsätze sinngemäß.

3 GESTALTUNG / GLIEDERUNG / MATERIALWAHL / ORTS-, LANDSCHAFTSBILD

- (1) Bauliche Anlagen haben sich in ihrer gestalterischen Bedeutung dem vorherrschenden Orts-, Straßen- und Landschaftsbild einzufügen. Innerhalb der in der Planbeilage (Siedlungsleitbild Nr. 4.00) gesondert festgelegten Bereiche, welche charakteristische Merkmale des Orts- und Landschaftsbildes aufweisen (Freihaltebereiche, Grünzonen, Sichtbeziehungen, u. a. m.) sind bauliche Anlagen zusätzlich im Einzelfall nach den Bestimmungen des § 43 (2) Z. 7 BauG 1995 i.d.g.F. fachlich durch den Bausachverständigen und/ oder Ortsbildsachverständigen zu begutachten.
- (2) Hauptbaukörper sind dem jeweils bestehenden Gelände anzupassen und entsprechend dem innerhalb des Umgebungsbereiches vorherrschenden Gebietscharakter auszubilden. Eine zusätzliche Differenzierung (Gliederung) der Hauptbaukörper ist anzustreben. Besondere Beachtung ist den zu wählenden Gebäudeproportionen, Dimensionen, Längserstreckungen sowie Gliederungen der baulichen Anlagen/ Gebäudeteilen zu widmen. Die Festlegungen des § 4 des Wortlautes sind einzuhalten.
- (3) Bei Zu- oder Umbauten von historisch bedeutsamen Gebäuden sind der Gebäudebestand und der Charakter seiner Architektur weitestgehend zu erhalten.

4 BEBAUUNGSWEISE / BAUKÖRPERPROPORTIONEN

- (1) Die Verteilung der Baumassen auf den Bauplätzen kann in offener, gekuppelter und geschlossener, jedoch gegliederter Bauweise erfolgen. Diese hat sich nach den örtlichen Verhältnissen und dem traditionellen Orts- und Landschaftsbild zu richten.
- (2) Die Dimensionen der einzelnen Baukörper und der Fassadenflächen sind der Umgebungsstruktur anzupassen.

5

GESCHOSSANZAHL / GESAMTHÖHE / AUSRICHTUNG HAUPTBAUKÖRPER

- (1) Die maximal zulässige Gesamthöhe eines Gebäudes hat sich grundsätzlich an der Gesamthöhe der Bebauung des Umgebungsbereiches zu orientieren und ist im Zuge der nachfolgenden Individualverfahren durch den von der Stadtgemeinde beauftragten Bausachverständigen und/oder bestellten Ortsbildsachverständigen gesondert zu beurteilen.
- (2) Bei Hauptgebäuden ist eine Überschreitung der Gesamthöhe (Firsthöhe) um maximal ein halbes Geschoß (Halbstock) gegenüber den entsprechenden Höhen im Umgebungsbereich zulässig.
- (3) Die Ausrichtung der Firstrichtung der Hauptbaukörper ist an die Ensemblestruktur bzw. an die Hangsituation anzupassen. Eine Ausrichtung des Firstes im rechten Winkel zur ensembletypischen Firstrichtung ist zulässig.

6

DACHGESTALTUNG

- (1) Die Dachstruktur² ist in Form und Erscheinungsbild an die Dachstruktur der Bebauung der Umgebung anzupassen.
- (2) Die Dächer der Hauptbaukörper sind als Satteldächer bzw. Krüppelwalmdächer (Schopf) auszuführen. Die Dachneigung wird mit mind. 30° und höchstens 50° festgelegt. Die Dachneigung hat sich an der Umgebungsstruktur zu orientieren. Wenn der Verwendungszweck des Gebäudes es erfordert (z.B. bei Ställen von größeren Dimensionen), kann im Einzelfall eine andere Dachneigung /-form zugelassen werden.
- (3) Flachdächer sind nur dann bewilligungsfähig, wenn die Baukörper darunter als Teil des Geländes gestaltet sind und als Gelände in Erscheinung treten.
- (4) Pultdächer sind für untergeordnete Baukörper (auch freistehende) zulässig.
- (5) Die Farbe der Dacheindeckung ist entsprechend dem vorherrschenden Gebietscharakter zu wählen. Dem Gebietscharakter entsprechend sind Grau- und Brauntöne zulässig.
- (6) Zulässige Dacheindeckungsmaterialien sind Bretter- und Schindeleindeckungen, flaches keramisches Deckungsmaterial, Blecheindeckungen, Betonziegel und flaches Deckungsmaterial (z.B. Eternit, Dachschindeln, etc.)

² Grundsätzliche, gestalterische Zielsetzung ist, dass die Dachstruktur aus der Entfernung wie ein verwittertes Schindeldach aussieht.

- (7) Bei Dachraumausbauten haben sich Fensteröffnungen in ihren Proportionen dem Dach anzupassen. Der Ausbildung von stehenden Einzelgaupen (Giebel- oder Schleppegaupen) ist der Vorzug zu geben. Dachflächenfenster sind, wenn die Verwendung zur Beruhigung der Dachlandschaft beiträgt, zulässig.

7

FASSADENGESTALTUNG

- (1) Bei Zu- oder Umbauten von historisch bedeutsamen Gebäuden muss die Fassadenstruktur des Gebäudebestandes sowie der Charakter seiner Architektur weitestgehend erhalten werden. Im Einzelfall ist dies vom Bausachverständigen und Ortsbildsachverständigen zu begutachten.
- (2) Die Fassadengestaltung (Anstriche, Färbelungen und Struktur) hat sich der Bebauung der Umgebung anzupassen. Im Zuge des nachfolgenden Individualverfahrens ist das Einvernehmen mit der Baubehörde herzustellen.
- (3) Es sind nur blasse Farben zulässig.
- (4) Bei baulichen Anlagen mit mehr als zwei Vollgeschoßen ist zumindest das oberste Geschoß mit einer Holzverkleidung auszustatten (vertikale Schalung in grün, braun oder natur).
- (5) Bei Objekten mit Putzfassade ist die Farbgebung des Fensterrahmens, des Fensterstockes und des Fensterflügels entweder in weiß, grün oder naturholzfarben vorzunehmen. Dies gilt auch für Türen und Tore.
- (6) Bei Objekten mit Holzfassade ist die Farbgebung des Fensterrahmens, des Fensterstockes und des Fensterflügels entweder in Abstimmung zur Holzfassade bzw. in weiß oder in grün vorzunehmen. Dies gilt auch für Türen und Tore.

8

STRASSENRAUMBREITEN

- (1) Der erforderliche Querschnitt der Anliegerstraßen, Sammelstraßen, Erschließungsstraßen richtet sich nach den verkehrstechnischen Erfordernissen des Raumes und ist im Anlassfall gesondert unter Heranziehung der RVS 2.04 sowie dem Stmk. Landstraßen-Verwaltungsgesetz 1964 i.d.g.F. festzulegen.
- (2) In jenen Bereichen, wo der Straßenquerschnitt für den jeweiligen Verwendungszweck entsprechend der RVS unterdimensioniert ist, ist bei Neuerrichtung von Einfriedungen ein Abstand von bis zu 1,5 Meter einzuhalten.

9

FREIFLÄCHEN / EINFRIEDUNGEN / NIVEAUVERÄNDERUNGEN / ZUFahrTEN / ANZAHL DER STELLFLÄCHEN

- (1) Einfriedungen an der Straßenfluchtlinie sind grundsätzlich in transparenter Form zu errichten. Die maximale Höhe von Einfriedungen darf 1,5 Meter nicht überschreiten. Einfriedungsmauern sind grundsätzlich nicht zulässig.³
- (2) Lebende Zäune (Bepflanzungen) gegenüber öffentlichen Flächen sind in einem lichten Raum von mindestens 0,75 m von der Grundgrenze (zum Zwecke der Durchführbarkeit der allseitigen Pflege) zu errichten und dürfen eine maximale Wuchshöhe von 1,5 Meter nicht überschreiten.
- (3) Grundsätzlich sind zur Errichtung von Hecken heimische Gehölze zu verwenden.
- (4) Je zu schaffender Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Bauplatz zu schaffen. Die Lage der jeweiligen Stellplätze ist, bei gegebener baurechtlicher Relevanz, gesondert im Zuge des nachfolgenden Individualverfahrens festzulegen.
- (5) Für die Errichtung von Zufahrten sind Stützmauern in landschaftsgerechter Bauweise im technisch unabdingbaren Mindestmaß zulässig. Steinschichtungen, Stützmauern udgl. sind durch Bepflanzungsmaßnahmen landschaftsgerecht zu gestalten.
- (6) Terrassierungen sind grundsätzlich zulässig. Niveauveränderungen innerhalb von 3,0 Meter zur Nachbargrundgrenze sind bis zu 1,0 Meter zulässig. Ausnahmen können im Einvernehmen mit den betroffenen Nachbarn gewährt werden. Als Bezugsniveau gilt das natürliche Gelände.

10

VERBINDLICHKEIT

- (1) Die Verbindlichkeit dieser Bebauungsgrundsätze für die Baubehörde entsteht am Tage nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat.

Für den Gemeinderat:
Otto Marl, Bürgermeister

Einstimmig beschlossen im GR am 23.01.2006

Index: 1/8/06

F:\Verordnungen der Gemeinde\Bau-Verordnungen\Bebauungsgrundsätze gem 43 BauG 2006 end.doc

³ Ausnahmen hievon sind im Zuge des nachfolgenden Individualverfahrens durch die Baubehörde zu gewähren (Einfriedungen im Nahbereich von stärker befahrenen Verkehrsanlagen; Erforderlichkeit von Sichtschutzmaßnahmen u. a. m.).