

INHALTSVERZEICHNIS

1	PRÄAMBEL.....	3
2	VERFAHRENSABLAUF.....	3
3	GELTUNGSBEREICH	4
4	GESETZLICHE GRUNDLAGEN.....	4
5	ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES	4
6	LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGEBIETES.....	6
7	GRUNDLAGENFORSCHUNG.....	7
7.1	Räumliches Entwicklungskonzept.....	7
7.2	Flächenwidmung	7
7.3	Flächennutzung.....	7
7.4	Beschränkung der Bebauung	8
7.5	Bestehende Rechtsverhältnisse.....	8
7.6	Verkehrerschließung.....	8
7.7	Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung.....	8
7.8	Aufschließungskosten	9
7.9	Gebäudestruktur / Nutzung	9
7.10	Freiraum	10
8	ABWÄGUNG GEM. § 2 UND § 3 ROG 2009 I.D.G.F.	11
9	PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER IM VERORDNUNGSTEIL FESTGELEGTE BEBAUUNGSGRUNDLAGEN.....	12
9.1	Freihaltekonzept.....	12
9.2	Grünraumkonzept / Bestandssicherung	12
9.3	Bebauungskonzept.....	13
10	VERORDNUNGSTEXT.....	15
10.1	Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009 i.d.g.F.....	15
10.1.1	Straßenfluchtlinie (§ 54)	15
10.1.2	Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1).....	15
10.1.3	Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1).....	15
10.1.4	Gestaffelte Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 6)	15
10.1.5	Baugrenzlinie (§ 55 Abs. 3)	15
10.1.6	Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56 Abs. 4)	16
10.1.7	Bauhöhen (§ 57).....	16
10.1.8	Erfordernis einer Aufbaustufe.....	16
10.2	Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009 i.d.g.F.....	17
10.2.1	Bauweise	17
10.2.2	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen (BF1).....	17
10.2.3	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der architektonischen Gestaltung der Gebäude und Anordnung von Solaranlagen (BF2).....	17
10.2.4	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Nutzung von Bauten (BF3)	17
10.2.5	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der WLV-Auflagen (BF4)	18
10.2.6	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Ausführung des vierten oberirdischen Geschoßes als sogenanntes oberstes Geschoß und der Dachausformung (BF5)	18
10.2.7	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der talseitig maximal sichtbaren Geschoße (BF6)	18
10.2.8	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der maximalen Gebäudeausdehnung in Nord-Südrichtung (BF7).....	18

1 PRÄAMBEL

Die Stadtgemeinde Zell am See beabsichtigt, am Westrand des Hauptortes Zell am See einen Bebauungsplan der Grundstufe „Mozartstraße / Nikolaus-Gassner-Promenade“ aufzustellen.

Das Areal befindet sich entlang der Mozartstraße und der Nikolaus-Gassner-Promenade bzw. zwischen den Schipisten im Norden und Süden.

Vorgesehen ist hier, die erforderlichen Bebauungsgrundlagen entsprechend den vorherrschenden Nutzungen fortzuführen. Dementsprechend werden die erforderlichen Bebauungsparameter festgelegt.

Neben dem geplanten Ausbau der Verkehrserschließung soll hier auch die Grünraumgestaltung festgeschrieben werden.

Mit Ausnahme der zwei bestehenden Hotelanlagen ist eine touristische Nutzung bzw. Zweitwohnsitznutzung nicht vorgesehen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan der Grundstufe beabsichtigt die Stadtgemeinde Zell am See - unter Beachtung der gewachsenen Ortsstruktur und infrastrukturellen Erschließung - mit einem rechtsverbindlichen Rahmen die Leitlinien einer zukünftigen baulich-räumlichen Entwicklung festzuschreiben.

Die bedeutende und exponierte Lage im Zentrumsrandbereich von Zell am See, die bereits bestehende aus unterschiedlichen Perioden stammende bzw. eine unterschiedliche Bausubstanz und Gebäudenutzung aufweisende Bebauung, benötigt städtebauliche Rahmenbedingungen, durch die eine zukünftige Bautätigkeit gesteuert bzw. Fehlentwicklungen bereinigt werden können.

2 VERFAHRENSABLAUF

Zum Verfahren gemäß § 65, ROG 2009 i.d.g.F.

Eine Textergänzung erfolgt nach Durchführung des Verfahrens.

3 GELTUNGSBEREICH

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst die Grundparzellen Nr. 116/10, .246, 516, 117/1, 117/2, 117/7, 117/4, 119/1, 118/2, 119/2, 118/4, 607, 123/4, .300 und 118/1, KG 57319 Zell am See sowie GP 340/6, 340/2, 458, 340/1, 340/9, 340/8 und 340/7, KG 57315 Schmitten.

4 GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Die gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 i.d.g.F. bzw. die Darstellungsverordnung (LGBl. Nr. 73/2023).

5 ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung eines Gebietes unter Bedachtnahme auf einen sparsamen Bodenverbrauch und auf eine geordnete Siedlungsentwicklung.

Ziel des Bebauungsplanes der Grundstufe ist die Gewährleistung einer zweckmäßigen Bebauung und deren Anpassung an die vorhandenen Bebauungsstrukturen unter Berücksichtigung des Erscheinungsbildes für diesen Siedlungsrandbereich.

Dabei soll vorrangig auf die städtebaulichen Strukturelemente, auf die funktionalen Zusammenhänge der bestehenden Bebauung und Altbausubstanz sowie auf die verkehrstechnischen Erfordernisse der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer Rücksicht genommen werden.

Es sollen hier vor allem die charakteristischen Bestandsdaten (Nutzung, Erschließung, Höhe, Grundstückszuschnitt usw.) erfasst, analysiert und die zukünftigen Zielsetzungen formuliert werden.

Durch die vorliegende Arbeit soll Bauen grundsätzlich nicht erschwert oder verhindert werden, sondern es wird versucht, Bauvorhaben in die durch öffentliche Rücksichtnahme gebotenen Bahnen zu lenken.

Ziele für das Planungsareal:

Grundsätzlich sollen hier die vorherrschende Bebauungsstruktur und Gebäudenutzung erhalten bleiben und die vorhandenen Kubaturen der einzelnen Objekte (auch bei einem eventuellen Neubau) an die für den Zentrumsrandbereich von Zell am See typische, städtische Bebauungsstruktur angepasst werden.

Spezielles Ziel der Stadtgemeinde ist, im Bereich der Grundstücke 117/7, 117/4 und 340/6 (überwiegend unbebauter Bereich) die Bebauungsgrundlagen so festzulegen, dass die zukünftige Bebauungsstruktur und deren Erscheinungsbild einen harmonischen Übergang zu den Bestandsbauten bilden und der beabsichtigten Wohnnutzung entsprechen.

Der Rechtsplan beschränkt sich weitgehend auf rechtliche Mindestinhalte nach dem Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 i.d.g.F.

6 LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGBIETES

Das gegenständliche Planungsgebiet liegt am westlichen Siedlungsrand des Zentrums des Bezirkshauptortes Zell am See, im Bereich der Mozartstraße und Nikolaus-Gassner-Promenade bzw. zwischen den Schipisten im Norden und Süden.

Die Größe der Planungsfläche beträgt ca. 12 702 m².

Die Planungsfläche ist von Westen nach Osten geneigt.

Übersichtsplan



7 GRUNDLAGENFORSCHUNG

7.1 Räumliches Entwicklungskonzept

Das Räumliche Entwicklungskonzept wurde von der Gemeindevertretung der Stadtgemeinde Zell am See am 10.12.2008 beschlossen.

Im Siedlungsleitbild wurde für den gegenständlichen Bereich eine bauliche Entwicklung vorgesehen.

Als grundsätzliches Ziel für Zell am See ist die „Innere Erneuerung“ des Stadtkerns zu nennen.

Baudichtenplan:

Gemäß Baudichtenplan liegt das südwestliche Planungsgebiet in der Zone GFZ bis 0,5.

Der nordöstliche Bereich (GP 117/1, 117/2, 116/10 und .246) liegt in der Zone GFZ 0,7 bis 1,0.

Eine Überschreitung dieser Werte ist jedoch unter Berücksichtigung der gegebenen Strukturverhältnisse möglich.

7.2 Flächenwidmung

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Zell am See (von der Salzburger Landesregierung am 26.4.2001 aufsichtsbehördlich genehmigt) liegt das Planungsgebiet in der Widmungskategorie „Bauland/Erweiterte Wohngebiete“ und auf Verkehrsflächen (VGD).

Das Areal östlich der Nikolaus-Gassner-Promenade ist als Stadt- und Ortskernbereich gekennzeichnet. Weiters ist das Areal im Flächenwidmungsplan als Kurbezirk kenntlich gemacht.

7.3 Flächennutzung

Das Planungsgebiet wird durch eine Mischnutzung (Tourismus und Wohnen) geprägt. Die zwei großvolumigen Tourismusbetriebe befinden sich am Nord- und Südrand des Planungsgebietes. Das dazwischenliegende Areal ist nur mit einem kleineren Objekt bebaut. Ansonsten sind im Planungsbereich Wohnobjekte vorzufinden.

7.4 Beschränkung der Bebauung

Das Planungsgebiet liegt mit Ausnahme des nordwestlichen Bereichs im gelben Gefährdungsbereich des Schmittenbaches sowie in roten und gelben Gefährdungsbereichen von Gräben und Verrohrungen von Entwässerungsgräben (z.B. Jugendschanzengraben Hauptgraben) der WLV.

7.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Planungsareal ist zum Großteil als bebaut zu werten.

Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen liegen vor.

Für zusätzliche Baumaßnahmen müssen die Vorgaben des vorliegenden Bebauungsplanes berücksichtigt und bestehende Bauplatzerklärungen entsprechend adaptiert werden.

7.6 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist großräumig durch die P311 Zeller Straße (Privatstraße des Landes) erschlossen. Von dieser zweigen die Mozartstraße (Gemeindestraße) bzw. in der Folge die Nikolaus-Gassner-Promenade (Gemeindestraße) ab, welche die einzelnen Objekte des Planungsgebietes straßenmäßig erschließen. Das Objekt „Hotel Alpin“ ist über die Gartenstraße (Gemeindestraße) aufgeschlossen.

Für den südlichen Ast der Mozartstraße ist eine Verbreiterung vorgesehen.

7.7 Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Die Versorgung mit Strom und Telefon ist durch die Leitungsnetze der Salzburg AG und der Post gewährleistet. Die Aufschließung erfolgt über Verkabelungen in den Aufschließungsstraßen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem bestehenden Ortswassernetz. Betreffend die Wasserversorgung wird angemerkt, dass in diesem Bereich geringe Wasserdruckverhältnisse auftreten. Diese Tatsache ist bei zukünftigen Bauvorhaben zu beachten.

Zur Erreichung eines entsprechenden Drucks, vor allem in höheren Stockwerken, sind hausinterne Drucksteigerungsanlagen erforderlich. Eine Wasserleitungsverbindung zwischen den Anlagen der Mozartstraße und der Gartenstraße entlang der Grundstücke GP 117/1, 116/10, 117/7, KG Zell am See würde zu einer Verbesserung in diesem Versorgungsgebiet führen. Dazu sind die Zustimmungen der Grundeigentümer der vorhin angeführten Grundstücke erforderlich.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die bestehende Ortskanalisation.

Für die Oberflächenentwässerung sind Anlagen dem Stand der Technik entsprechend herzustellen, wobei hier primär Versickerungsanlagen zu errichten sind und bei nicht ausreichend sickerfähigem Untergrund retentierbare Ableitungen hergestellt werden müssen.

7.8 Aufschließungskosten

Sämtliche Aufschließungserfordernisse sind grundsätzlich bereits vorhanden.

Für die Stadtgemeinde fallen mit Ausnahme für Straßenverbreiterungsmaßnahmen und für die geplante oben genannte Wasserleitungsverbindung keine Aufschließungskosten an.

Sämtliche Herstellungskosten für zusätzliche Hausanschlussleitungen werden von den Grundeigentümern getragen.

7.9 Gebäudestruktur / Nutzung

Das Umfeld und das Planungsareal selbst werden von einer Mischnutzung geprägt.

Das Planungsareal dient überwiegend der Wohnnutzung. Zwei Tourismusbetriebe sind inselartig eingebettet.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Mozartstraße und über die Nikolaus-Gassner-Promenade.

Die Objekte im östlichen Planungsumfeld weisen im Wesentlichen drei bis vier (und vereinzelt mehr Geschoße) auf.

Die Wohnbebauung am Planungsareal weist im Westen zweigeschoßige und im östlichen Bereich dreigeschoßige Einzelobjekte auf. Die touristischen Betriebe verfügen über vier bis fünf Geschoße.

Die Bebauungsstruktur am Planungsareal ist von differenzierten Objektgrößen geprägt. Die Bebauung wird durch zwei verschiedene Nutzungen - Wohnen und Beherbergungsbetriebe - charakterisiert. Die Objekte weisen entsprechend der Nutzung unterschiedliche Abmessungen und Bauhöhen auf.

Es ist eine Inhomogenität der vorhandenen Strukturen festzustellen. Aus den Planungsunterlagen ist ein differenzierter Ansatz hinsichtlich Wohnbebauung und Bauten der Fremdenverkehrswirtschaft bzw. Bauten mit Zentrumsnutzung ablesbar. Es ist daraus erkennbar, dass das bestehende komplexe Ortsbild projektbezogen entwickelt wurde und mit leicht unterschiedlichen Höhen und Dichten weiterentwickelt werden soll.

Die Objekte des Planungsgebietes stammen aus unterschiedlichen Bau-perioden bzw. wurden im Laufe der Jahre zum Teil umgebaut bzw. neu gestaltet.

Die Häuser sind mit geneigten Dächern abgedeckt, die Dachneigung bewegt sich zwischen 15° und ca. 50°. Ein Objekt ist mit einem Mansarddach mit Zeltdachabschluss abgedeckt.

Die Firstrichtung ist unterschiedlich, vorherrschend ist eine Ost-West-Ausrichtung der Hausdächer.

Untergeordnete Bauten sind in Form von Garagen bzw. Carports, Parkdecks, ... vorzufinden.

7.10 Freiraum

Das Areal ist als bebaut anzusehen.

Eine gewisse Auflockerung bieten die Freiflächen zwischen den einzelnen Objekten bzw. die größeren Gartenflächen um die Bauten und im Hangbereich auf GP 340/6 und 117/4. Aufgrund der Baulandwidmung sowie aufgrund der Lage der Grundstücke ist hier in Zukunft eine gewisse bauliche Verdichtung zu erwarten, die den vorhandenen Freiraum in Anspruch nehmen.

Im Grünraum dominieren im Besonderen die Baumreihe entlang der Aufschließungsstraße und die Baumbestände auf den unverbauten Hangflächen.

8 ABWÄGUNG GEM. § 2 UND § 3 ROG 2009 i.d.g.F.

Das ROG 2009 i.d.g.F. fordert in seinen Raumordnungszielen und -grundsätzen (§ 2) u.a. die haushälterische Nutzung von Grund und Boden, insbesondere den sparsamen Umgang mit Bauland und den Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen.

Gegenständlich handelt es sich um einen Bebauungsplan der Grundstufe, der den Randbereich des Stadtkerns von Zell am See zum Teil erfasst.

Das Planungsgebiet soll eine gemäß ROG und REK vorgesehene Verdichtung erfahren.

Die heute sichtbare Bausubstanz dieses Stadtteils zeigt Elemente aus mehreren Zeitepochen auf. Die Objekte und deren Formensprache bietet eine durchaus dynamische Struktur, welche den sozialen, wirtschaftlichen und damit gestalterischen Zeitgeist mehrerer Epochen beinhaltet und dennoch eine Einheit ergibt.

Konsequenterweise muss daher bei Bauvorhaben die Planung an die bestehende Bausubstanz im Zentrumsrandbereich anknüpfen.

Die festgelegten Bebauungsgrundlagen entsprechen diesen Forderungen für den noch bebaubaren Bereich der GP 117/7, 117/4 und 340/6. Diese Vorgaben werden in der Folge auch in der Aufbaustufenplanung berücksichtigt (z.B. Baukörperausformung, Dachgestaltung einschl. Firstausrichtung, Freiraumplanung, ...).

9 PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER IM VERORDNUNGSTEIL FESTGELEGTEN BEBAUUNGSGRUNDLAGEN

Aufbauend auf die Ergebnisse der Grundlagenforschung wurden die drei unten stehenden Konzepte erarbeitet. Diese Konzepte spiegeln die Planungsziele der Stadtgemeinde Zell am See für den gegenständlichen Bereich wider und dienen als Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes.

9.1 Freihaltekonzept

Das Freihaltekonzept regelt die in diesem bebauten städtischen Siedlungsrandbereich freizuhaltenden Flächen. Zweck dieser Festlegung ist die Verbesserung des Erscheinungsbildes bei gleichzeitiger Sicherstellung der notwendigen Freihaltung von Flächen, die für die Bewohner eine bessere Lebensqualität gewährleisten. Demzufolge müssen die im Plan durch Baugrenzlinien abgegrenzten Freiräume bzw. Freiflächen von einer Bebauung ausgeschlossen werden. Die Bebauung soll sich vor allem auf die leicht geneigten Hanglagen konzentrieren. Steile Hangbereiche sollen von einer Bebauung freigehalten werden. Die Bebauung mit Vorgärten soll beibehalten werden.

9.2 Grünraumkonzept / Bestandssicherung

Aufgrund bereits erwähnter Gründe wurden im Freihaltekonzept die von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen festgelegt. Durchgrünungsmaßnahmen in erforderlichem Ausmaß werden vorgeschlagen. Die vorhandenen Grünbestände auf den einzelnen Parzellen sind zum Teil zu erhalten.

Die im Räumlichen Entwicklungskonzept vorgesehene „Pflanzung von Straßenbegleitgrün“ im Bereich zwischen Bauflucht- und Straßenfluchtlinien ist zu fördern.

Durch diese Maßnahmen sollen die Erlebbarkeit und der Erholungswert dieses Siedlungsrandbereichs sichergestellt werden.

9.3 Bebauungskonzept

Das Planungsareal ist zum Großteil bereits durch Bauten konsumiert. Das einzige für eine bauliche Entwicklung heranzuziehende Areal liegt in der Mitte des Planungsgebietes zwischen zwei größeren Fremdenverkehrsobjekten.

Ziel ist, die bestehenden inhomogenen Bebauungsstrukturen mit unterschiedlichen Höhen und Dichten weiterzuentwickeln.

Das Planungsareal wird im Wesentlichen in Nutzungsbereiche gemäß Bestand unterteilt, die die bestehenden Nutzungen widerspiegeln.

Die zukünftige bauliche Entwicklung soll auf den Bereich der GP 117/7, 117/4 und 340/6 konzentriert werden, wobei der östliche leicht geneigte Teilbereich bebaut und der westliche Hangbereich von einer Bebauung freigehalten werden soll.

Im bebaubaren Bereich sollen zwei Baukörper mit unterirdischer Verbindung ermöglicht werden. Zwei Baukörper stellen eine arealverträgliche und bebauungsstrukturverträgliche Verteilung der Baukörpervolumen dar.

Entsprechend der umgebenden Wohnbebauung im Planungsareal wird hier eine Bebauungsdichte mit einer GFZ von 0,6 und die Bauhöhe für drei Vollgeschoße zuzüglich eines Dachgeschoßes festgelegt.

Weiters soll durch die Festlegung der maximalen Gebäudeausdehnung in Nord-Südrichtung die Einfügung in die bestehende Bebauungsstruktur gewährleistet werden. Eine Terrassenbebauung ist nicht gewünscht.

In den übrigen Bereichen werden die bestehenden Verhältnisse mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten festgeschrieben.

Laut den Vorgaben des Baudichteplans wird eine bauliche Ausnutzbarkeit bis 0,5 bzw. bis 1,0 vorgesehen.

Für die zwei westlichen Objekte auf GP 340/7 und 340/9 werden aufgrund der Geländeverhältnisse vorgelagerte Erweiterungsbauten bzw. eingeschößige Nebenanlagen ermöglicht.

Als Dachform wird entsprechend dem Bestand verbindlich das Satteldach für die Hauptgebäude, mit einer Dachneigung von mindestens 15 Grad, festgelegt.

Hinsichtlich der verkehrsmäßigen Erschließung werden die bestehenden Straßen herangezogen.

Geplant ist, den Südteil der Mozartstraße Richtung Osten zu verbreitern (Abtretungsfläche). Eine westliche Verbreiterung ist aufgrund der hier bestehenden Baumreihe bzw. der Gewässerverrohrung der WLV nicht möglich.

Die wesentlichen, das Landschaftsbild prägenden Grünbestände sollen erhalten werden. Zusätzlich werden Bepflanzungsmaßnahmen festgelegt.

Auf die besondere Eignung des Areals für die Verwendung von Solarenergie wird hingewiesen.

Wegen der ortsbildwirksamen Lage ist die Vorlage der Bauprojekte zur Beurteilung durch den Gestaltungsbeirat erforderlich.

Auf den Stellplatzschlüssel gemäß Verordnung der Stadtgemeinde wird verwiesen.

Zur Steuerung der Fremdenverkehrsentwicklung ist es das grundsätzliche Ziel der Stadtgemeinde, derzeit keine touristischen Neubauprojekte zu forcieren. Diese Aussage gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

Für die Gästebeherbergung sollen nur klassische Tourismusbetriebe auf Basis eines Gesamtkonzeptes gefördert werden.

Demzufolge wird eine touristische Nutzung mit Ausnahme für die Bereiche „Hotel Alpin“ und „Hotel Berner“ ausgeschlossen.

10 VERORDNUNGSTEXT

Unter möglicher Berücksichtigung der im § 51 (1), ROG 2009 i.d.g.F. erfassten Umstände werden folgende Bebauungsgrundlagen festgelegt.

10.1 Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009 i.d.g.F.

10.1.1 Straßenfluchtlinie (§ 54)

- siehe Plan

10.1.2 Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1)

- siehe Plan

10.1.3 Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1)

Baufluchtlinie für eingeschossige Nebengebäude (NG)

- siehe Plan

10.1.4 Gestaffelte Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 6)

- siehe Plan

10.1.5 Baugrenzlinie (§ 55 Abs. 3)

- siehe Plan

Betreffend die Lage der Bauten im Bauplatz zueinander werden im Teilgebiet 3 Baugrenzlinien (im Plan blau dargestellt) festgelegt. Diese dienen ausschließlich der Festlegung der Lage der einzelnen oberirdischen Bauten im Bauplatz zueinander. Sie berücksichtigen eine arealverträgliche und bebauungsstrukturverträgliche Verteilung der Baukörpervolumen.

Baugrenzlinien dürfen durch oberirdische Bauten nicht überschritten werden.

Ungeachtet dieser Festlegung bleiben sämtliche Vorgaben der einschlägigen Gesetze, Normen und Richtlinien (OIB) aufrecht und sind entsprechende Nachweise zu erbringen.

10.1.6 Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56 Abs. 4)

Die bauliche Ausnutzbarkeit wird durch die Geschößflächenzahl (GFZ) - siehe Plan - festgelegt.

10.1.7 Bauhöhen (§ 57)

Für das gesamte Planungsgebiet werden die Bauhöhen durch im Plan dargestellte Firshöhen, oberste Traufenhöhen bzw. oberste Gesimsehöhen als Absolutwert bezogen auf Meeresniveau angegeben. Siehe dazu auch die Festlegungen unter Punkt 10.2.6 (BF5).

10.1.8 Erfordernis einer Aufbaustufe

Die Erstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe wird für den Bereich der GP 117/7, 117/4 und 340/6 festgelegt.

Projekte im Planungsareal sind zur Begutachtung dem Gestaltungsbeirat vorzulegen.

10.2 Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009 i.d.g.F.

10.2.1 Bauweise

Offene Bauweise - freistehend

10.2.2 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen (BF1)

Die Bepflanzung und Begrünung haben grundsätzlich nur mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu erfolgen.

Die Baumbestände in den dargestellten Bereichen (Erhaltungsgebote) sind zu erhalten.

Garagen und Stellplätze:

Geschlossene Garagen mit senkrechter Zufahrt haben einen Abstand von mindestens 5 m von der Straßenfluchtlinie aufzuweisen.

Die Anzahl der Kfz-Stellplätze für Wohnungen ist gemäß Stellplatzverordnung der Stadtgemeinde bzw. für andere Nutzungen gemäß Bautechnikgesetz vorzusehen.

10.2.3 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der architektonischen Gestaltung der Gebäude und Anordnung von Solaranlagen (BF2)

Als Dachform für die Hauptobjekte wird das Satteldach mit mindestens 15 Grad Dachneigung festgelegt.

Solaranlagen sind parallel zu den Dachflächen anzuordnen.

10.2.4 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Nutzung von Bauten (BF3)

Auf Grundlage des § 53 Abs. 2 Z. 10, ROG 2009 i.d.g.F. wird im Planungsgebiet die touristische Nutzung - mit Ausnahme auf dem Areal Hotel Alpin, GP 117/1 und 117/2, KG Zell am See sowie auf dem Areal Hotel Berner, GP 119/1, 119/2, 118/2 und 118/4, KG Zell am See und 340/2, KG Schmitten - ausgeschlossen.

10.2.5 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der WLV-Auflagen (BF4)

Die Vorgaben der WLV sind zu berücksichtigen. Planungsmaßnahmen sind im Vorfeld mit der Gebietsbauleitung für den Pinzgau abzustimmen.

10.2.6 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Ausführung des vierten oberirdischen Geschoßes als sogenanntes oberstes Geschoß und der Dachausformung (BF5)

Das vierte oberirdische Geschoß ist als sogenanntes „oberstes Geschoß“ auszuführen und hat die Vorgaben der „Kniestockregelung“ gemäß Definition im § 56, Abs. 4 Zif. 2 lit c) ROG 2009 i.d.g.F. einzuhalten.

Erläuterung:

Ein oberstes Geschoß gilt als solches, 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.

Weiters sind Dachaufbauten (z.B. Gaupen, ...) nicht zulässig. Freiräume auf der Dachgeschoßebene sind in Form von Dacheinschnitten auszuführen. Die Dachflächen sind durchlaufend (ohne Aufkippungen u.dgl.) zu gestalten.

10.2.7 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der talseitig maximal sichtbaren Geschoße (BF6)

Talseitig dürfen maximal drei oberirdische Geschoße und ein sogenanntes oberstes Geschoß (siehe Definition unter Punkt 10.2.6) in Erscheinung treten.

10.2.8 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der maximalen Gebäudeausdehnung in Nord-Südrichtung (BF7)

Die maximale in Erscheinung tretende Gebäudeabmessung in Nord-Südrichtung wird mit 17,0 m festgelegt.