



Gemeinde Nußdorf am Haunsberg

**Bebauungsplan der Grundstufe
Forsthausstraße 4. 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 325 BPL 01-Ä04/24-204

Salzburg, 27.03.2025

Projektleitung: DI Andreas Schwarz

Bearbeitung: DI Franziska Fuchs



INHALTSVERZEICHNIS

1 VERORDNUNGSTEXT	5
1.1 Geltungsbereich	5
1.2 Festlegungen gem. § 51 ABS 2 ROG 2009	5
1.2.1 Straßenfluchtlinien	5
1.2.2 Verlauf der Gemeindestraßen	5
1.2.3 Baufluchtlinien und Baulinien	5
1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen	5
1.2.5 Bauhöhen	6
1.2.6 Erfordernis einer Aufbaustufe	6
1.3 Festlegungen gem. § 53 ABS 2 ROG 2009	6
1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen	6
1.3.2 Bauweise	6
1.3.3 BF 2 – Äußere architektonische Gestaltung	6
1.3.4 BF 3 – Einfriedungen der Grundstücke	7
1.3.5 Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Geländegestaltungen	7
2 ERLÄUTERUNGSBERICHT	8
2.1 BEGRÜNDUNG DER AUFSTELLUNG UND ÄNDERUNG	8
2.1.1 Aufstellung des Bebauungsplans „Nußdorf Ost“ im Jahr 1988	8
2.1.2 Begründung der 1. Änderung als BPL „Forsthausstraße“	8
2.1.3 Begründung der 2. Änderung	8
2.1.4 Begründung der 3. Änderung	9
2.1.5 Begründung der 4. Änderung	9
2.2 Planungsgrundlagen GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009	9
2.2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	9
2.2.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept	10
2.2.3 Flächenwidmung	11
2.2.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	11
2.2.5 Verkehrserschließung	11
2.2.6 Technische Infrastruktur	12

2.2.7 Vorhandene Bausubstanz	12
2.2.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	13
2.2.9 Problemanalyse	13
2.2.10 Planungsziele	13
2.3 Verfahrensablauf	15

1 VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan umfasst die GP Nr. 3453, 3454 bis 3478 sowie eine Teilfl. der GP Nr. 3452 sowie eine Teilfl. der GP Nr. 3546 (Gemeindestraße bis zur Straßenmitte), alle KG Nußdorf.

1.2 FESTLEGUNGEN GEM. § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1 Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien verlaufen lt. planlicher Darstellung entlang der bestehenden Grundstücksgrenzen und schließen zur Westgrenze des Planungsgebietes hin die erforderlichen Böschungsflächen mit ein, nicht jedoch innerhalb des Planungsgebietes. Hier sind die erforderlichen Böschungen bzw. Stützmauern weitgehend auf den Bauplätzen zu errichten.

1.2.2 Verlauf der Gemeindestraßen

Die ca. 8,0 m breite Erschließungsstraße (Gemeindestraße GP Nr. 3453/1 KG Nußdorf) verläuft von der Hasbergstraße aus nach Norden und endet mit einem Umkehrplatz. Die asphaltierte Fahrbahn wird mit 5,0 m Breite ausgeführt, die restliche Fläche dient der Böschungsbildung und der Schneelagerung im Winter.

Zwischen den Teilgebieten 1 u. 2 wird eine Fußwegverbindung mit einer Breite von 2 m festgelegt, welche von der Forsthausstraße Richtung Westen führt.

1.2.3 Baufluchtlinien und Baulinien

Die Baufluchtlinie verläuft in folgenden Abständen von der Straßenfluchtlinie:

- 5,0 m im Bereich des Umkehrplatzes sowie westlich der Gemeindestraße auf der GP Nr. 3453
- 4,0 m entlang der Gemeindestraße (GP Nr.3546) und dem Fußweg (GP Nr.3452)
- 3,0 m entlang der Erschließungsstraße (GP Nr. 3453) auf deren Ostseite sowie im Bereich der Quartiersflächen.

Garagen haben bei zur Straßenachse senkrechter Zufahrt einen Mindestabstand von 5,0 m, bei zur Straßenachse paralleler Zufahrt von 2,0 m zur Straßenfluchtlinie auf-zuweisen. Carports müssen ebenfalls einen Mindestabstand von 2,0 m zur Straßenfluchtlinie aufweisen. Diese Abstände können bei großen Höhenunterschieden zwischen Straße und Bauplatz ausnahmsweise unterschritten werden.

1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen wird gemäß § 56 Abs.2 ROG 2009 durch eine Grundflächenzahl **GRZ** von **max. 0,25** festgelegt.

BF 1 - Dichtebonus:

- ~~Zum Zweck der Errichtung von **Dachterrassen** darf die GRZ um 20% überschritten werden.~~

Die GRZ darf um max. 20 % überschritten werden:

- für die Errichtung von Dachterrassen,
- für die Errichtung einer 2. Wohneinheit und
- für die Errichtung einer 3. Wohneinheit, wenn diese barrierefrei zugänglich und ausgestaltet ist (Mehr-Generationen-Wohnen).

Insgesamt darf eine GRZ von 0,30 nicht überschritten werden. Der Bonus ist nicht anzurechnen, wenn mehr als 2 bzw. 3 Wohneinheiten (in letzterem Fall eine davon barrierefrei) errichtet werden.

1.2.5 Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden gemäß § 57 Abs.2 ROG 2009 mit der obersten Dachtraufe und der obersten Firsthöhe festgelegt, jeweils bezogen auf das natürliche Gelände.

- Die **maximale Traufhöhe** beträgt **7,5-8,50 m**, die **maximale Firsthöhe 11 m**.
Siehe auch 1.3.3 „Äußere architektonische Gestaltung“!

1.2.6 Erfordernis einer Aufbaustufe

Es besteht kein Erfordernis einer Aufbaustufe gem. § 50 Abs 3 ROG 2009.

1.3 FESTLEGUNGEN GEM. § 53 ABS 2 ROG 2009

1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen

Die Breite der Zufahrt zu den drei "Quartiersplätzen" (GP Nr. 3453 KG Nußdorf) beträgt je ca. 5,0 m (Bestand). Die Fahrbahn um den jeweiligen "Quartiersplatz" ist als "Einbahn" geregelt und ihre Breite beträgt mit Randstreifen 5,0 m.

Die GP Nr. 3452 und 3472 bis 3478 werden direkt von der Gemeindestraße (GP Nr. 3453) aus aufgeschlossen, die übrigen von den drei Quartiersflächen.

1.3.2 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt gem. § 58 lit.b ROG 2009 festgelegt.

1.3.3 BF 2 – Äußere architektonische Gestaltung

Talseitig dürfen nicht mehr als 2 Geschoße in Erscheinung treten. Die sichtbare Sockelhöhe darf max. 0,8 m betragen.

Anmerkung: der Begriff „Geschoße“ ist nicht im Sinne des ROG zu verstehen (z.B. für Geschoßflächen- oder Höhenfestlegungen), sondern stellt auf die volle Sichtbarkeit eines Geschoßes über die gesamte Gebäudelänge ab. Untergeordnet – z.B. für die Ausfahrt einer im Kellergeschoß gelegenen Garage – dürfen auch mehr als 2 Geschoße sichtbar sein.

Die zulässige **Dachneigung** ist mit **20° - 40°** festgelegt, auf Hauptgebäuden sind **keine Flach- und Pultdächer** zulässig.

Bauliche Anlagen müssen auf die Eigenart des Ortsbildes und des Ortscharakters Rücksicht nehmen und mit der Umgebung in Übereinstimmung gebracht werden, sodass ein harmonisches Orts-, Straßen- und Landschaftsbild entsteht. Die Baukörper sind einfach zu gestalten und in ihren Proportionen ausgewogen herzustellen.

1.3.4 BF 3 - Einfriedungen der Grundstücke

Auf Mauern (außer Sockelmauern) sowie Einfriedungen und geschlossene Hecken im Vorgartenbereich sollte nach Möglichkeit verzichtet werden. Keinesfalls jedoch dürfen als Mauern, Holzwände oder gleichartig ausgebildete Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von **80 cm** und an den sonstigen Grundgrenzen von **1,5 m** übersteigen.

1.3.5 Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Geländegestaltungen

Die drei „Quartiersplätze“ innerhalb der Siedlung sind im Zentrum als **Grünfläche** zu gestalten, es ist dort je ein Laubbaum mit mittelgroßer Krone zu pflanzen.

Bepflanzungen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Die Baumsymbole im Rechtsplan sind symbolisch zu verstehen und geben nicht die genauen Pflanzstandorte wieder.

BF4 - Geländeänderungen: Künstliche Terrassierungen und wesentliche Veränderungen des natürlichen Geländes sind zu vermeiden. Sind Niveaudifferenzen unumgänglich, dürfen Terrassen 1 m über natürlichem Terrain nicht überschreiten; Stütz~~sockel~~mauern mit einer Höhe von max. 1,50,4 m sind zulässig.

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.1 BEGRÜNDUNG DER AUFSTELLUNG UND ÄNDERUNG

2.1.1 Aufstellung des Bebauungsplans „Nußdorf Ost“ im Jahr 1988

Die Gemeinde Nußdorf hat in Verbindung mit einem Grundzusammenlegungsverfahren für die Ortsteile Irlach, Steinbach und Eisping eine Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes vorgenommen. Dabei wurde in den Ortsteilen Irlach und Eisping das Bauland zur Gänze in Grünland rückgewidmet und in Steinbach lediglich am südlichen Ortsrand dem Bestand entsprechend eine Fläche von 0,88 ha als "Erweitertes Wohngebiet" belassen. Für den zukünftigen Eigenbedarf an Bauland für die hofweichenden Kinder wurde stattdessen ca. 400 m südöstlich des Ortszentrums am Hang eine Fläche von ca. 2 ha als Bauland ausgewiesen und dafür im Jahr 1984 der Bebauungsplan „Nußdorf Ost“ erstellt. Zur Durchführung der Planung wie auch der folgenden Errichtung und Erhaltung der gemeinsamen Anlagen wurde eine Genossenschaft nach § 37 - 39 des Salzburger Landesstraßengesetzes von 1972 (LGBl. Nr. 119/1972 i.d.l.g.F.) gegründet. Der Bebauungsplan wurde am 06.12.1988 verlautbart.

2.1.2 Begründung der 1. Änderung als BPL „Forsthausstraße“

Auf Basis des alten Bebauungsplanes wird 2008 eine Änderung durchgeführt, die einer Neuaufstellung gleichkommt. Ca. die Hälfte der Grundstücke ist bereits bebaut. In der Praxis gab es wiederholt Probleme mit der Bebaubarkeit aufgrund der geringen Größe der Grundstücke, welche durch die festgelegten Baufenster zusätzlich eingeschränkt war, sowie durch die Lage am Hang, welche eine Bebauung erschwert.

Durch die vorliegende Änderung sollen insbesondere die Baufenster entfallen und das Heranbauen an die Grundgrenze lt. Nachbarschaftsabstand möglich sein.

Folgende Änderungen sind geplant:

- Entfall der Baugrenzl意思
- z.T. Änderungen bei den Baufluchtlinien
- Umstellung der Baudichte von GFZ auf GRZ bei gleichzeitiger geringer Erhöhung
- Festlegung von max. First- und Traufenhöhe

Als Plangrundlage für die Überarbeitung dient der Lageplan GZ 14399/08 vom 24.11.2008 der Geometer Fally ZT GmbH, in den die bestehenden Bauten eingemessen wurden. Da die GP Nr. 3456 KG Nußdorf im Rahmen der Generellen Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes in Grünland rückgewidmet worden war, bleibt sie aus dem Planungsgebiet ausgespart.

Der neue Bebauungsplan erhält den aussagekräftigeren Namen „Forsthausstraße“.

2.1.3 Begründung der 2. Änderung

Die GP 3456 soll zur Deckung des Eigenbedarfs entsprechend der angrenzenden Bauplätze als Bauland – Erweitertes Wohngebiet ausgewiesen werden – das Verfahren zur Änderung des FWP findet parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes statt. Daher soll ggst. Bebauungsplan entsprechend um diese Fläche erweitert werden.

Zusätzlich wird die Darstellung der Forsthausstraße als Gemeindestraße vorgenommen, da diese mittlerweile von der der Gemeinde übernommen worden ist. Die Quartiersplätze bleiben aber private Straßenflächen.

2.1.4 Begründung der 3. Änderung

Der bestehende Bebauungsplan soll um eine bereits als ‚Bauland – Erweiterte Wohngebiete‘ gewidmete Teilfläche der GP Nr. 3452 erweitert werden. Weiters soll Platz für eine Fußwegverbindung geschaffen werden, um in Anbetracht der Siedlungserweiterungsmöglichkeiten westlich des Planungsgebietes, ein dichtes Fußwegnetz vorzusehen und kurze Wege ermöglichen zu können.

2.1.5 Begründung der 4. Änderung

Im Sinne der flächensparenden Baulandausnutzung und zur Schaffung von leistbarem Wohnraum soll eine Nachverdichtung ermöglicht und gefördert werden. Folgende Festlegungen werden geändert:

- Dichtebonus bei Errichtung einer 2. und/oder 3 Wohneinheit (letzte nur wenn barrierefrei). Damit soll u.a. die Aufstockung von eingeschobigen Garagen ermöglicht werden, welche bisher nicht zur baulichen Ausnutzbarkeit eingerechnet wurden.
- Erhöhung der Traufhöhe auf 8,5 m: aufgrund der Hanglage ist die bisherige Traufhöhe von 7,5 m zu niedrig und hat unbefriedigende Lösungen in der Gestaltung des oberen Geschoßes insbesondere in jenen Fällen zur Folge, wo die Erschließung von der Hangseite aus erfolgt.
- Da die Festlegung der „sichtbaren Geschoße“ im Pkt. „äußere arch. Gestaltung“ nicht klar zu interpretieren war, wurde eine Anmerkung zur Klarstellung angefügt. Die minimal zulässige Dachneigung soll von 25° auf 20° geändert werden, ebenfalls zur Erleichterung bei Um- und Zubauten.
- In der Geometergrundlage stimmten die Höhenschichtenlinien und die Höhenpunkte nicht überein. Somit wurden nun die Höhenschichtenlinien entfernt und durch jene aus dem SAGIS (aktueller Stand) ersetzt.
- Auf GP Nr. 3465, KG Nußdorf soll zur Wohnraumbeschaffung für ein Kind die Garage aufgestockt werden, diese ragt jedoch leicht über die Baufluchtlinie. Diese wird daher in diesem Bereich geringfügig an den Baubestand angepasst.
- Die BF 4 – Geländeänderungen lässt nur Sockelmauern von max. 0,4 m zu – das ist in Hinblick auf eine intensive Gartennutzung nicht umsetzbar. Die zulässige Mauerhöhe wird daher auf 1,5 m erhöht.
- Die zulässigen Dachneigungen waren bisher zwar textlich angeführt, aber nicht im Plan eingetragen – das wurde ergänzt.

2.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet weist eine Hanglage nach Westen mit ca.15 % Neigung auf, im nord-östlichen Bereich grenzt es an den Wald an, im übrigen Bereich derzeit noch an landwirtschaftliche Grünflächen. Es ist abzusehen, dass der im Westen angrenzende Bereich in Zukunft einer Bebauung zugeführt werden wird. Auch gegen Osten zu wäre lt.

Räumlichem Entwicklungskonzept der Gemeinde Nußdorf am Haunsberg mittelfristig eine Siedlungserweiterung bis zum Waldrand möglich.

Das Ausmaß des Planungsgebietes beträgt ca. 23.127 m² (inkl. Zufahrt).

2.2.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das REK wurde von der Gemeinde am 28. April 2000 gemäß §13 Abs.5 ROG 1998 beschlossen.

Es enthält folgende für den gegenständlichen Bebauungsplan besonders relevanten Aussagen:

2. FREIRAUMKONZEPT

2.1. LANDSCHAFTSGEFÜGE, NATURRAUM, UMWELTBEDINGUNGEN

ZIELE	MASSNAHMEN
2.1.1 Abwechslungsreiche, ansprechende und ökologisch interessante Landschaft.	<p>2.1.1.a Verstärkung und Betonung der landschaftsgliedernden Elemente und Strukturgrenzen.</p> <p>2.1.1.b Verwendung von Arten, die in das Gleichgewicht der natürlichen Vegetation passen, z. B. durch Verwendung der in der Biotopkartierung für den jeweiligen Standort aufgelisteten Pflanzen.</p> <p>2.1.1.c Architektur und Landschaft sollen ein harmonisches, qualitätsvolles Ensemble ergeben.</p>
2.1.2 Vermeidung von Naturkatastrophen.	2.1.2.a Erkundung des Bauuntergrundes vor Baubeginn in Hanglagen. Falls der Hang rutschgefährdet ist, sind von befugten Fachpersonen Gründungskonzepte zu erstellen, bzw. die Bebauung des Hanges generell zu überdenken.

3. SIEDLUNGS- UND ORTSBILDKONZEPT

3.1. SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND FLÄCHENNUTZUNG DER SIEDLUNGSGEBIETE

3.1.4 Geordnete, kompakte Siedlungsentwicklung.	<p>3.1.4.e Dorf:</p> <p>...</p> <p>Südosten: Die Siedlungsgrenze wird vom Wald und vom Mühlgraben gebildet. An jenen Stellen, an denen der Mühlgraben bereits überschritten ist, soll die zukünftige Bebauung nicht über den Bestand hinausgehen.</p> <p>...</p>
---	---

3.2. BODENPOLITIK DER GEMEINDE

3.2.1 Die Nußdorfer Bevölkerung soll Grund zum Wohlfühlen haben.	3.2.1.b Verwirklichung von Baulandmodellen gemäß dem Bedarf und den Ansprüchen der Nußdorfer Bevölkerung (z. B. überwiegend Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser).
--	---

3.3. SIEDLUNGSFORMEN UND -DICHTEN

3.3.1 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bevölkerung.	3.3.1.a Förderung von dörflichen Strukturen.
	3.3.1.b Vor allem bei Neuparzellierungen Begünstigung von Wohnformen, die dem freistehenden Einfamilienhaus nahe kommen, und dennoch platzsparend sind, z. B. Doppelhäuser, verdichtete Bauten mit wohldurchdachten Außenräumen etc.

3.4. ORTSBILD UND EINBINDUNG IN DIE UMGEBENDE LANDSCHAFT

3.4.1 Zeitgemäßes und zugleich harmonisch in die Landschaft eingebettetes Ortsbild.	3.4.1.a Ermöglichung von zeitgemäßer Architektur, die sich harmonisch in die Landschaft einbettet.
	3.4.1.b Die Siedlungen sind in geeigneten Strukturen und mit entsprechenden Bebauungshöhen und Bepflanzungen in die Landschaft einzubinden, z. B. Lauterbach nach Westen, Pinswag, Steinbach, Soubichlstraße, Schlöbl etc. Diese Bepflanzungen sind nach Möglichkeit im Rahmen von Bebauungsplänen sicherzustellen.

2.2.3 Flächenwidmung

Bauland – „Erweiterte Wohngebiete“ gem. § 30 Abs. 1 Z.2 ROG 2009

Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan

2.2.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen: keine

Rechtliche Beschränkungen: keine

2.2.5 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: Die Bushaltestelle „Nußdorf Feuerwehr“ liegt in ca. 450 m Entfernung an der Nußdorfer Straße.

Individualverkehr: Das Planungsgebiet ist über die Hasbergstraße (Gemeindestraße) mit dem Nußdorfer Ortszentrum verbunden. In diese mündet die öffentliche parallel zum Hang verlaufende Aufschließungsstraße (Forsthausstraße GP Nr. 3453 KG Nußdorf,

ebenfalls Gemeindestraße), welche mit einem Umkehrplatz im Norden endet. In die Aufschließungsstraße münden die drei „Quartiersstraßen“ mit je einem „Quartiersplatz“, von denen aus je 6 Grundparzellen erschlossen werden.

2.2.6 Technische Infrastruktur

Energieversorgung: Das Gemeindegebiet Nußdorf wird von der Salzburg AG mit Strom versorgt. Für das Planungsgebiet ist ausgehend von der Trafostation Nußdorf/Kleinberg ein Nieder-spannungskabelnetz mit Kabelverteilerschächten an den Grundstücksgrenzen vorgesehen.

Wasserversorgung: Die 26 Grundparzellen werden von der „Wassergenossenschaft Nußdorf“ mit Trink- und Nutzwasser versorgt.

Abwasserbeseitigung: Das Planungsgebiet ist an die öffentliche Ortskanalisation (Trennsystem) angeschlossen.

Schmutzwässer: Ortskanal

Oberflächenwässer: eigener Oberflächenwasserkanal der Gemeinde mit Retention (Stauraum-Kanal im nördlichen Bereich der Forsthausstraße, sowie im Bereich der GP Nr. 3452).

2.2.7 Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet: ~~Etwas mehr als die Hälfte~~ Der Großteil der Bauparzellen des Planungsgebietes ist bereits bebaut. Es handelt sich ausnahmslos um freistehende Einfamilienhäuser.

Tab. 1: Ausnutzbarkeit der Bauten im Planungsgebiet

GP Nr.	Grundstücksfläche	Bebaute Fläche für GRZ	GRZ	Bebaute Fl. für GFZ		GFZ
				1 Geschoss	2 Gesch.	
3454	635	148	0,23	27	121	0,42
3455	676	119	0,18	0	119	0,35
3458	635	136	0,21	136	0	0,21
3459	635	150	0,24	0	150	0,47
3460	635	85	0,13			0,00
3461	635	129	0,20	24	117	0,41
3462	635	126	0,20	26	100	0,36
3464	635	153	0,24	0	153	0,48
3465	635	120	0,19	0	120	0,38
3468	635	170	0,27	170	127	0,47
3471	635	102	0,16	0	102	0,32
3472	655	139	0,21			0,00
3474	729	184	0,25			0,00
3477	637	96	0,15	96	0	0,15
3478	634	124	0,20	0	124	0,39

	Durchschnitt	0,20			0,36
--	--------------	------	--	--	------

In die bebauten Flächen sind nicht zur Ausnutzbarkeit zu zählende Nebenanlagen gem. § 56 Abs. 7 ROG 2009 nicht eingerechnet.

Quelle: Lageplan Fally 11/2008; eigene Berechnungen, 2015.

2.2.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für unbebaute Flächen gibt es keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

2.2.9 Problemanalyse

1. Änderung:

Für einen Großteil des Planungsgebietes gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan, mehr als die Hälfte der Grundstücke ist bereits bebaut. In der Praxis gab es Probleme mit der geringen Größe der Grundstücke und Baufenster sowie der Lage am Hang, welche eine Bebauung nur mit Kompromissen ermöglichte, weshalb 2008 eine 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen worden ist. Die durch die Baugrenzen nach hinten zu abgegrenzten Baufenster engten die mögliche Baufläche ein, ohne ein Erfordernis dazu erkennen zu lassen.

Die Hanglage sowie die geringe Grundstücksgröße erfordert z.T. den Bau von Stützmauern, um Einfamilienhäuser in üblicher Größe errichten zu können. Diese Stützmauern sollen aber nicht allzu groß ausfallen und das Straßenbild dominieren. Ebenfalls ist darauf zu achten, dass aufgrund der Hanglage keine allzu hohen Fassaden entstehen (mit zur Gänze sichtbarem Kellergeschoss).

4. Änderung:

im Rahmen der ggst. Änderung sollen Möglichkeiten zur Nachverdichtung insbesondere durch Umbauten und Erweiterungen bestehender Wohnhäuser geschaffen werden. Durch die vorgegebene Lage und Höhe des Baubestands ergeben sich Zwangspunkte, die die Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplanes oft nur mit Schwierigkeiten erlauben. Dabei ist darauf zu achten, dass die bestehende Baustruktur nicht allzu sehr verändert wird.

2.2.10 Planungsziele

1. Änderung:

Die **Verkehrerschließung** erfolgt durch eine Erschließungsstraße (Gemeindestraße), von der kurze Seitenstraßen abzweigen, welche jeweils mit einem Quartiersplatz enden und die Bauparzellen zu Nachbarschaften zusammenschließen. Die Breite der Erschließungsstraße ist so berechnet, dass zumindest die Böschung zur Planungsgebietsgrenze innerhalb der Straßenfluchtlinie angeordnet ist. Die Böschungen zu den Bauparzellen hin werden jeweils dem angrenzenden Baugrundstück zugeschlagen werden.

Die **Baufuchtlinien** sind im Bereich des Umkehrplatzes am Ende der Straße in einem Abstand von 5,0 m zur Straßenfluchtlinie der Erschließungsstraße festgelegt, um ausreichend Platz für Böschung, Abstellplätze und Vorgartengestaltung zu ermöglichen. Um trotz sparsamer und kleiner Parzellierung eine ausreichende Bebaubarkeit zu erzielen, wird die

Baufuchtlinie in den übrigen Bereichen auf einen Abstand von 3,0 m zur Straßenfuchtlinie reduziert Aufgrund der dazwischen liegenden Straße entstehen für die nächsten Nachbarn keine Beeinträchtigungen. Zur Gemeindestraße hin bleibt wie im bestehenden Bebauungsplan ein Abstand von 4,0 m.

Um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden einerseits und einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft sicherzustellen werden eine maximale **GRZ** von 0,25 sowie eine offene Bauweise festgelegt. Da aufgrund der Hanglage kaum ebene Gartenflächen bestehen, soll die Anlage von Dachterrassen auf sonst nicht zur GRZ zählenden eingeschossigen Nebenanlagen erleichtert werden und wird deshalb eine Überschreitung der GRZ um 20% ermöglicht.

Durch die Beschränkung der **Höhenentwicklung** der Gebäude auf eine maximale Traufhöhe von 7,5 m und eine maximale Firsthöhe von 11,0 m sollen in Verbindung mit der Festlegung zur architektonischen Gestaltung (falsseitig nur zwei Geschoße sichtbar) allzu hohe sichtbare Fassaden verhindert und eine Abstimmung mit der schon bestehenden wie auch der benachbarten Bebauung gewährleistet werden. Die Festlegung zu Dachform und Dachneigung soll die bisherige bauliche Entwicklung (v.a. Krüppelwalmdächer) fortsetzen.

3. Änderung:

Zwischen den Teilgebieten 1 u. 2 soll Platz für eine Fußwegverbindung geschaffen werden, um in Anbetracht der Siedlungserweiterungsmöglichkeiten westlich des Planungsgebietes, ein dichtes Fußwegenetz vorzusehen und kurze Wege zu ermöglichen~~zu~~.

4. Änderung:

Der **Dichtebonus** soll die Nachverdichtung im Bestand fördern und Mehr-Generationen-Wohnen ermöglichen, aber nicht zur Errichtung von verdichtetem Wohnbau (Geschoßwohnbauten etc.) führen. Daher kann der Bonus nur für Bauten mit max. 3 Wohneinheiten angewendet werden. Damit soll insbesondere Erweiterungen sowie die Aufstockung von eingeschossigen Garagen ermöglicht werden, welche bisher nicht zur baulichen Nutzbarkeit eingerechnet wurden.

Aufgrund der Hangsituation stellte sich heraus, dass eine **Traufhöhe** von 7,5 m zu gering ist (zu niedriger Kniestock im Obergeschoß), sie soll daher auf 8,5 m angehoben werden. Auch die verringerte minimale Dachneigung von 20° soll Umbaumaßnahmen erleichtern.

2.2.11 Flächenbilanz

(Stand 3. Änderung, ohne Anteil Gemeindestraße)

Baufläche Wohnen	18.805 m ²	81 %
Verkehrsflächen inkl. Quartiersplätzen und Grüninseln	4.322 m ²	19 %
Planungsgebiet gesamt	23.127 m ²	100,0 %

2.3 VERFAHRENSABLAUF

1. Änderung des Bebauungsplanes ‚Forsthausstraße‘:

Kundmachung der beabsichtigten Aufstellung gemäß § 38 (1) ROG 1998:	10.09.2008 bis 08.10.2008
Auflage des Entwurfes gemäß § 38 (2) ROG 1998:	17.11.2008 bis 15.12.2008
Stellungnahme der Salzburger Landesregierung:	entfällt
Beschluss des Bebauungsplanes gemäß § 38 (4) ROG 1998:	18.12.2008
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung gemäß § 38 (4) ROG 1998:	22.12.2008

2. Änderung des Bebauungsplanes ‚Forsthausstraße‘:

Für die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes kommt das vereinfachte Verfahren bei gleichzeitiger Änderung des Flächenwidmungsplanes gem. § 68 Abs 3 ROG 2009 zur Anwendung

Auflage des Entwurfes gem. § 67 Abs 5 ROG 2009:	30.07.2010 bis 27.08.2010
Übersendung des Entwurfs an den Regionalverband und die Nachbargemeinden gem. § 67 Abs 7 ROG 2009:	30.07.2010
Beschluss des Bebauungsplanes gem. § 67 Abs 8 ROG 2009:	10.12.2010
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung gem. § 67 Abs 10 ROG 2009:	...

3. Änderung des Bebauungsplanes ‚Forsthausstraße‘:

Für die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes kommt das normale Verfahren ohne gleichzeitige Änderung des Flächenwidmungsplanes gem. § 71 ROG 2009 zur Anwendung:

Kundmachung der beabsichtigten Aufstellung gem. § 71 Abs 2 ROG 2009	19.09.2016 bis 17.10.2016
Auflage des Entwurfes:	18.10.2016 bis 16.11.2016
Beschluss des Bebauungsplanes:	12.12.2016
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung:	

4. Änderung des Bebauungsplanes „Forsthausstraße“:

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

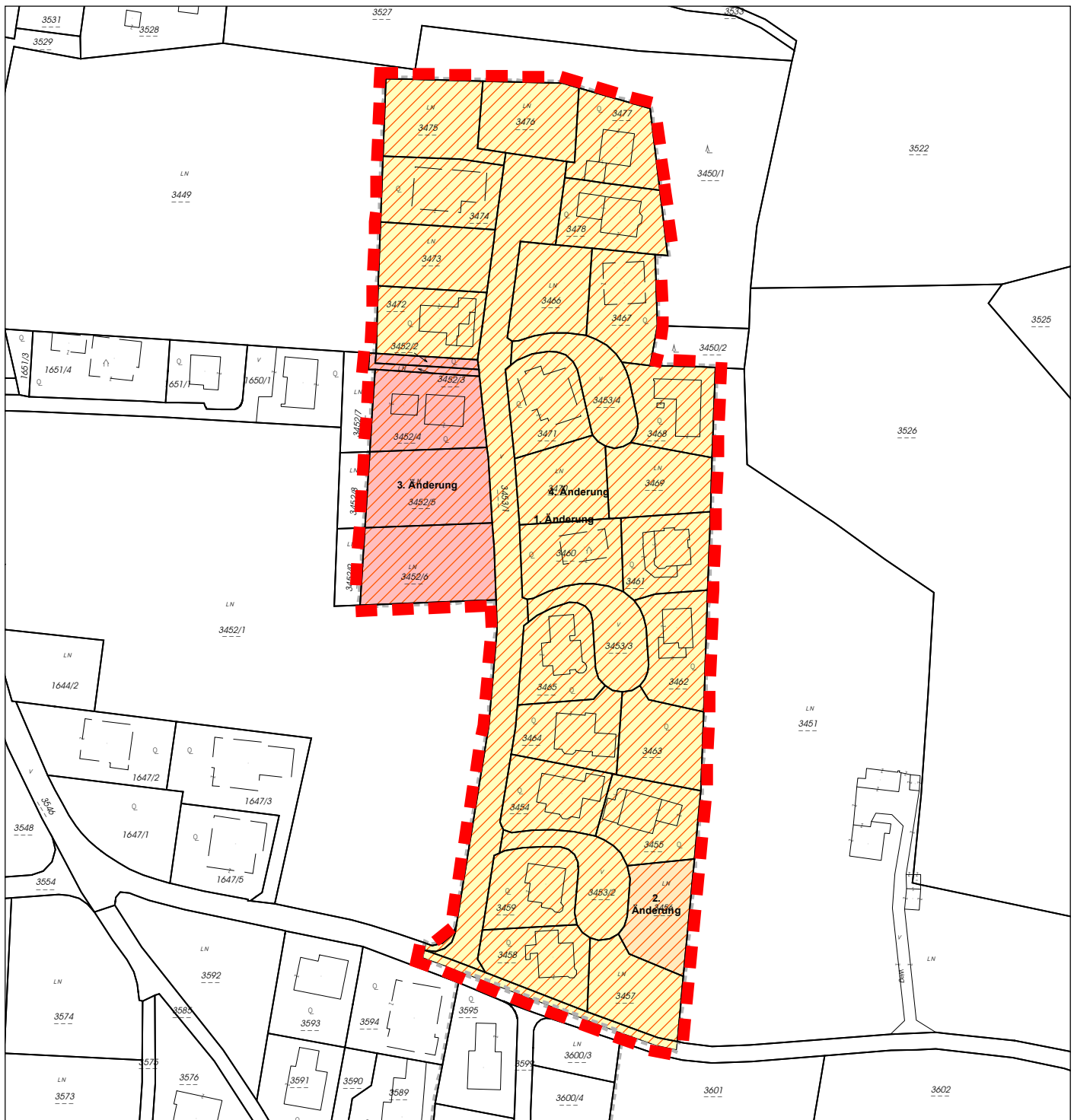
Auflage des Entwurfes: _____ ... bis ...

Beschluss des Bebauungsplanes: _____ ...

Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung: _____ ...

Beilagen: Rechtsplan (1:500 - ~~Beschluss~~Entwurf)

Evidenzplan



Gemeinde Nußdorf a.H.

Übersichtsplan

Evidenzplan zum Bebauungsplan der Grundstufe
Forsthausstraße 4. Änderung

M 1:1 750

- Grenze des Planungsgebietes
- Änderungsflächen (in versch. Farben und mit fortlaufender Änderungsnummer)

Vermerk digitale Katastral-
mappe (DKM): (c) Bundes-
amt für Eich- und Ver-
messungswesen in Wien



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 325 BPL 01Ä04/24-204
Salzburg, am 27.03.2025