

# GEMEINDE WALD IM PINZGAU

## BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜR DEN BEREICH „KÖNIGSLEITEN-NORDWESTRAND“

GP 15/163, 14/11, 14/10, 14/9, 14/8, 14/7, 14/6, 14/5, 14/27, 14/26, 14/4, 14/3, 15/5, 14/24, 14/23, 14/22, 14/21, 14/20, 14/19, 14/18, 14/17, 14/16, 14/15, 14/14, 14/13, 14/12, 15/175, 15/28, 15/29, 15/11, 15/12, 15/13, 15/14, 15/15, 15/16, 15/17, 15/18, 15/19, 15/20, 15/21, 15/22, 15/23, 15/24, 15/25, 15/26, 15/65, 15/219, 15/103, 15/90, 15/10, 15/51, 15/33, 15/34, 15/35, 15/36, 15/37, 15/38, 15/39, 15/40, 15/41, 15/209, 15/125, 15/43, 15/44, 15/45, 15/46, 15/47, 15/48, 15/49, 15/50, 15/92, 24/29, 24/42, 24/25, 15/53, 24/35, 15/8, 280, 15/57, 24/9, 24/5, 24/8, 24/19, 24/20, 15/169, 15/168, 15/166, 15/165, 15/167, 15/172, 15/170, 15/171, 15/217, 15/229, 15/228, 24/41 und 24/38, KG Hinterwaldberg

### 5. ABÄNDERUNG

M 1:500

---

ÖFFENTLICHE AUFLAGE  
DES ENTWURFS:

VOM ..... BIS .....

BESCHLUSS DER  
GEMEINDEVERTRETUNG:

AM .....

KUNDMACHUNG DER VERORDNUNG:

VOM ..... BIS .....

WIRKSAMKEITSBEGINN:

AM .....

RUNDSIEGEL      BÜRGERMEISTER

---

PLANVERFASSER:

Lenglachner ZT GmbH, 5421 Adnet, Waidach 241, Tel.: 06245/87073, Mail: office@lenglachner.at

GZ: 153/43 - Juli 2020  
geändert: September 2020

Für die ZT GmbH

## INHALTSVERZEICHNIS

1	BEGRÜNDUNG DER 5. ABÄNDERUNG .....	3
2	PRÄAMBEL.....	5
3	GELTUNGSBEREICH.....	6
4	GESETZLICHE GRUNDLAGEN .....	6
5	ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES.....	7
6	LAGE DES PLANUNGSGEBIETES.....	8
7	GRUNDLAGENFORSCHUNG .....	9
7.1	Räumliches Entwicklungskonzept.....	9
7.2	Flächenwidmung .....	9
7.3	Flächennutzung.....	9
7.4	Natürliche und rechtliche Beschränkungen.....	9
7.5	Struktur des Gebietes.....	10
7.6	Verkehrerschließung .....	10
7.7	Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung.....	10
7.8	Aufschließungsmaßnahmen.....	11
7.9	Grenze des Planungsgebietes .....	11
8	PLANUNGSKONZEPT.....	12
9	VERORDNUNGSTEXT .....	14
9.1	Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009 i.d.g.F. ....	14
9.1.1	Straßenfluchtlinien (§ 54).....	14
9.1.2	Baufluchtlinien (§ 55 Abs. 1) .....	14
9.1.3	Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56 Abs. 4) .....	14
9.1.4	Bauhöhen (§ 57) .....	14
9.1.5	Erfordernis einer Aufbaustufe .....	15
9.2	Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009 i.d.g.F. ....	16
9.2.1	Bauweisen (§ 58 lit. b).....	16
9.2.2	Besondere Festlegungen in Textform bezüglich der architektonischen Gestaltung (BF1).....	16
9.2.3	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich Freiraumgestaltung - Außenanlagen (BF2).....	16
9.2.4	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Ausführung des Dachgeschoßes als sogenanntes „oberstes Geschoß“ - Dachaufbau im Bereich „Hotel Castello“ (BF3) .....	17

## 1 BEGRÜNDUNG DER 5. ABÄNDERUNG

Die Gemeinde Wald im Pinzgau beabsichtigt, den vorliegenden Bebauungsplan der Grundstufe abzuändern.

Vorgesehen sind eine Ausweitung des Höhenfensters 9, eine Änderung der Dachneigung im Bereich des Teilgebietes 8 sowie eine Verschiebung des Schiweges Richtung Osten (GP 24/29, KG Hinterwaldberg).

Die neue Höhenfestlegung wird mit den geänderten Planungsvorstellungen für die Hotelaufstockung begründet.

Die Verschiebung des Schiweges ist erforderlich, um hier ein Hallenbad zum „Hotel Königsleiten Vital-Alpin“ errichten zu können.

### **Bisher vorgenommene Änderungen:**

#### 1. Abänderung - beschlossen am 24.4.2008

Betroffen ist der Bereich der Parz. Nr. 15/34, 15/35, 15/36, 15/37, 15/38, 15/39 und 15/40, KG Hinterwaldberg.

Vorgesehen ist hier die Festlegung einer eigenen Baufluchtlinie für Nebengebäude.

#### 2. Abänderung - beschlossen am 24.4.2008

Betroffen ist der Bereich der Parz. Nr. 15/41 und 24/9, KG Hinterwaldberg.

Die Abänderung wird mit der geplanten Betriebserweiterung und mit der Errichtung eines Parkplatzes für die Hölzl GmbH (Sportgeschäft) begründet.

Nachstehende Änderungen sind vorgesehen:

- Bereich der GP 15/41:  
Festlegung einer gestaffelten Baufluchtlinie für das geplante Objekt unter dem Straßenniveau und Anpassung der Baufluchtlinie über dem Straßenniveau entsprechend der Lage auf den Nachbarparzellen.
- Bereich der GP 24/9:  
Festlegung einer Baufluchtlinie - identisch mit der Verkehrsfläche
- Anhebung der Traufenhöhe bzw. Firsthöhe bzw. Gesimshöhe auf 7,5m

#### Hinweise:

- Für Baumaßnahmen am offenen Gerinne am Westrand der GP 15/41 ist eine wasserrechtliche Bewilligung zu erwirken.
- Zur Realisierung des geplanten Erweiterungsbaus ist die Zusammenlegung der GP 15/41 und 24/9 zu einem Bauplatz erforderlich.

### 3. Abänderung

Die Änderung des Bebauungsplanes im gegenständlichen Bereich wird mit der besonderen Hanglage, in der das vorgesehene Objekt aufgrund der bisherigen Höhenangaben nicht realisiert werden kann, begründet.

Die neue Festlegung sieht eine projektbezogene Regelung der Bauhöhe mit Trauf- und Firshöhen für die GP 15/29, KG 57006 Hinterwaldberg vor.

Alle übrigen Festlegungen des Bebauungsplanes bleiben aufrecht.

Weiters erfolgt eine Anpassung des Bebauungsplanes an die Vorgaben des ROG 2009.

### 4. Abänderung

Vorgesehen ist, im östlichen Randbereich, in dem größere Hotelanlagen liegen, neue Bebauungsgrundlagen festzulegen.

Um die anstehenden Erweiterungsmaßnahmen realisieren zu können, ist die teilweise Anhebung der Bauhöhe sowie eine Änderung der baulichen Ausnutzbarkeit erforderlich.

Weiters werden zum Teil die Baufluchtlinien projektbezogen festgelegt.

Darüber hinaus werden die Wildbachgefährdungsbereiche an den aktuellen Stand angepasst.

Außerdem wird eine Anpassung des Bebauungsplanes an die Vorgaben des ROG 2009 i.d.g.F. und an die Plandarstellungsverordnung 2018 durchgeführt.

## 2 PRÄAMBEL

Der Ferienort Königsleiten erfuhr in den letzten Jahrzehnten eine enorme Entwicklung. Vor allem entstanden hier - aufgrund der reizvollen Lage und der Schilifitanlage - zahlreiche Zweitwohnsitze, die in unterschiedlichen Perioden unter verschiedenen gesetzlichen Vorschriften erbaut wurden.

Für den gegenständlichen Planungsbereich wurden bereits Bebauungspläne (aus den Jahren 1974, 1988, 1991 und 1994) für Teilbereiche erstellt, die bedingt durch die zur Erstellungszeit herrschende Gesetzeslage verschiedene Festlegungen hinsichtlich der Bebaubarkeit der Grundstücke aufweisen.

Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplanes der Grundstufe ist die Vereinheitlichung der Bebauungsbedingungen - besonders im Hinblick auf die bauliche Ausnutzbarkeit und die Höhenentwicklung - für alle Grundstücksbesitzer. Dies vor allem deshalb, weil in den bestehenden Bebauungsplänen die Kellerflächen in den Berechnungen für die bauliche Ausnutzbarkeit - gemäß der damaligen Gesetzeslage (vor dem ROG 1992) - nicht berücksichtigt worden sind.

Aufgrund der nunmehr gültigen Festlegungen des ROG gelten jedoch Geschoße die über mindestens die Hälfte der Fläche mehr als 1,0m über das angrenzende natürliche Gelände oder bei Geländeabtragung über das neugeschaffene Niveau hinausragen als oberirdisch und sind somit in die GFZ-Berechnungen einzubeziehen.

Um zukünftige - zum Großteil geringfügige - Baumaßnahmen zu ermöglichen ist es notwendig, die Bebauungspläne an die vorherrschende Gesetzeslage anzupassen.

Die neuen Parameter der baulichen Ausnutzbarkeit wurden so gewählt, dass bei Bestandsbauten im Norden und Westen geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten, z. B. die Errichtung von Windfängen, Holzlagern, Wintergärten u. dgl. gegeben sind. Dies bedeutet einen rund 12,5%igen Zuschlag zu den bisherigen Festlegungen. Für die unverbauten bzw. teilweise genutzten Bereiche im Osten und Süden wurden die Festlegungen des derzeitigen Bebauungsplanes umgerechnet und ohne Zuschläge neu festgeschrieben.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung wurden als Höhenangabe die bisher in Gebäudemitte festgelegten Traufenhöhen auf Basis der Gesetzeslage (oberste Traufenhöhe) und der Geländebeziehungen neu festgeschrieben.

Wo keine diesbezüglichen Festlegungen im Bebauungsplan getroffen wurden, wurden die bestehenden Traufenhöhen als Grundlage für die Höhenfestlegung herangezogen.

Zusätzlich wurden gemäß den Vorgaben des gültigen ROG zu den Traufenhöhen auch die Firsthöhen festgelegt.

Angaben hinsichtlich einer zukünftigen Bebauung für neu gewidmete Flächen oder für Flächen die durch Bebauungspläne noch nicht erfasst waren, wurden so gewählt, dass eine harmonische Eingliederung in die bestehende Bebauung ermöglicht und eine von innen nach außen abfallende Höhenentwicklung sichergestellt wird.

### **3 GELTUNGSBEREICH**

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst den Bereich „Königsleiten-Nordweststrand“, GP 15/163, 14/11, 14/10, 14/9, 14/8, 14/7, 14/6, 14/5, 14/27, 14/26, 14/4, 14/3, 15/5, 14/24, 14/23, 14/22, 14/21, 14/20, 14/19, 14/18, 14/17, 14/16, 14/15, 14/14, 14/13, 14/12, 15/175, 15/28, 15/29, 15/11, 15/12, 15/13, 15/14, 15/15, 15/16, 15/17, 15/18, 15/19, 15/20, 15/21, 15/22, 15/23, 15/24, 15/25, 15/26, 15/65, 15/219, 15/103, 15/90, 15/10, 15/51, 15/33, 15/34, 15/35, 15/36, 15/37, 15/38, 15/39, 15/40, 15/41, 15/209, 15/125, 15/43, 15/44, 15/45, 15/46, 15/47, 15/48, 15/49, 15/50, 15/92, 24/29, 24/42, 24/25, 15/53, 24/35, 15/8, 280, 15/57, 24/9, 24/5, 24/8, 24/19, 24/20, 15/169, 15/168, 15/166, 15/165, 15/167, 15/172, 15/170, 15/171, 15/217, 15/229, 15/228, 24/41 und 24/38, KG Hinterwaldberg.

### **4 GESETZLICHE GRUNDLAGEN**

Die gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 i.d.g.F. bzw. die Darstellungsverordnung (LGBl. Nr. 29/2018).

## **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 vorliegenden Bebauungsplanes der Grundstufe ist die Gewährleistung einer zweckmäßigen Bebauung im Bereich „Königsleiten-Nordweststrand“ und deren Anpassung an die gegebene Verbauungsstruktur und die naturräumlichen Gegebenheiten, unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung und der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen.

Dabei soll auf die landschaftlichen Strukturelemente, auf die funktionalen Zusammenhänge sowie auf die verkehrstechnischen Erfordernisse der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer Rücksicht genommen werden.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll Bauen grundsätzlich nicht erschwert werden, sondern es wird versucht, Bauvorhaben in die durch öffentliche Rücksichtnahme gebotenen Bahnen zu lenken.

## 6 LAGE DES PLANUNGSGBIETES

Das Planungsgebiet liegt am Nordwestrand des Siedlungskörpers Königsleiten, ca. 8,2 km (Luftlinie) nordwestlich des Ortszentrums der Gemeinde Wald.

Im Süden und im Westen wird die Planungsfläche von der Erschließungsstraße, von der bestehenden Bebauung bzw. von der Schipiste sowie im Norden und im Osten von Wald und Grünlandflächen begrenzt.

Die Planungsfläche beträgt ca. 4,8ha.

Bei den betreffenden Parzellen handelt es sich größtenteils um bereits bebaute Baulandflächen der Kategorie Zweitwohnungsgebiete.

Übersichtsplan





## **7 GRUNDLAGENFORSCHUNG**

### **7.1 Räumliches Entwicklungskonzept**

Im Siedlungsleitbild des Räumlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Wald ist der gegenständliche Bereich für eine bauliche Entwicklung für Zweitwohnnutzung - Fremdenverkehrsnutzung vorgesehen.

Im Kapitel „Anordnung und funktionelle Gliederung des Baulandes“ ist eine maßvolle Entwicklung bzw. eine geringfügige Arrondierung des Bestandes festgehalten.

### **7.2 Flächenwidmung**

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan (von der Salzburger Landesregierung am 13.5.2002 aufsichtsbehördlich genehmigt) liegt das Planungsgebiet im Bauland/Erweiterte Wohngebiete, im Bauland/Zweitwohnungsgebiete, in der Kategorie Schichtenwidmung/Erweiterte Wohngebiete und Bestehende und rechtlich gesicherte Schipisten sowie Verkehrsfläche und Grünland/Sonstige nicht als Bauland oder Verkehrsfläche ausgewiesene Gebiete.

### **7.3 Flächennutzung**

Das Planungsgebiet ist durch eine Zweitwohnnutzung im Westen und Norden bzw. durch Betriebe des Fremdenverkehrs im Süden und Osten geprägt.

### **7.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen**

Gemäß gültigem Gefahrenzonenplan liegt der östliche Teil der Planungsfläche in der gelben Gefahrenzone der Königsleitenlawine.

Weiters liegt der östliche Teil des Planungsgebietes in der gelben und in der roten Gefahrenzone des Sonwendgrabens.

Außerdem wird das gegenständliche Planungsgebiet randlich vom Landschaftsschutzgebiet erfasst.

## **7.5 Struktur des Gebietes**

Die Bebauungsstruktur des Planungsgebietes im Norden ist durch eine offene, relativ lockere, überwiegend zweigeschoßige Bebauung mit freistehenden Zweitwohnhäusern geprägt.

Der Bereich im Süden und im Osten wird durch größere, dem Fremdenverkehr dienende Bauten dominiert.

Die Objekte sind größtenteils mit Satteldächern, mit einer Dachneigung von ca. 16° bis 20°, abgedeckt.

Die Farben der Dacheindeckung sind überwiegend dunkelgrau und braun.

Die Gebäude im Norden und Westen weisen zwischen 1 und 2 Geschoße sowie eine GFZ von ca. 0,2 bis ca. 0,4 auf.

Die Objekte am Süd- und Ostrand des Planungsgebietes haben eine Höhe von 3 bis 4½ Geschoßen, bei einer GFZ bis ca. 0,8.

## **7.6 Verkehrserschließung**

Das Planungsgebiet ist großräumig gesehen durch die B165 Gerlos Straße erschlossen. Die unmittelbare straßenmäßige Erschließung der Planungsfläche erfolgt durch die Gemeindestraße (Straßenparzelle GP 280, KG Hinterwaldberg), in der Folge durch Weganlagen der Interessentenweggenossenschaft und durch dem öffentlichen Verkehr gewidmete Privatwege.

## **7.7 Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung**

Die Versorgung mit Strom und Telefon ist durch die Leitungsnetze der Salzburg AG und der Post gewährleistet. Die Anschließung ist über Verkabelungen in den Anschließungsstraßen vorgesehen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem bestehenden Ortswassernetz.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die vorhandene Ortskanalisation.

Die Entsorgung der Oberflächenwässer erfolgt durch Versickerung bzw. überwiegend durch Einleitung in den Oberflächenwasserkanal der Gemeinde.

## **7.8 Aufschließungsmaßnahmen**

Die Herstellungskosten für die interne Aufschließungsstraße werden von den Grundeigentümern getragen.

Sämtliche Anschlüsse zwischen den bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen werden von den zukünftigen Grundeigentümern errichtet.

Der Gemeinde Wald im Pinzgau entstehen keine Aufschließungskosten.

## **7.9 Grenze des Planungsgebietes**

Die Grenze des Planungsgebietes umfasst die zur Verbauung vorgesehenen und im Lageplan dargestellten Grundstücke der KG Hinterwaldberg.

## 8 PLANUNGSKONZEPT

Aufbauend auf die Ergebnisse der Grundlagenforschung soll das folgende Konzept die Planungsziele der vorliegenden Arbeit aufzeigen.

Vorgesehen ist, im Bereich der Hotelbetriebe am Ostrand des Planungsgebietes die Höhenentwicklung neu zu regeln.

Hier soll die bisherige Regelung der Höhenentwicklung durch die Geschoßanzahl gemäß der neuen Gesetzeslage durch Absoluthöhen neu festgesetzt werden.

Die Neufestlegung der Höhenentwicklung beinhaltet auch Entwicklungen durch Aufbauten und somit die Neufestlegung der baulichen Ausnutzbarkeit.

In diesem Zuge wird auch eine Anpassung der Gefahrenzonen an den aktuellen Gefahrenzonenplan durchgeführt.

Es ist geplant, für alle Grundstücksbesitzer in diesem Bereich einheitliche Bebauungsgrundlagen sicherzustellen und die noch unbebauten Flächen mit der Bebauungsstruktur entsprechenden Bauten zu bebauen.

Darüber hinaus sollen für die überwiegend bebauten Grundstücke im Norden und Westen geringfügige Erweiterungen ermöglicht und für das gesamte Planungsgebiet die Bebauungsbedingungen an die neue Rechtslage angepasst werden.

Um ein einheitliches, der Umgebung entsprechendes Erscheinungsbild sicherzustellen, werden die entsprechenden Parameter der Bebauung, wie bauliche Ausnutzbarkeit, Bauhöhe, Bauweise, architektonische Gestaltung, Außenanlagen und Freiraumgestaltung, in Abstimmung mit der Bebauungsstruktur in der unmittelbaren Umgebung festgelegt.

Entsprechend der gültigen Gesetzeslage wurden bei den neuen Festlegungen der baulichen Ausnutzbarkeit die Kellerflächen auch einbezogen und in die Gesamtumrechnung integriert.

Demzufolge ergibt sich bei der Festlegung im gültigen Bebauungsplan: GFZ = 0,2 und 1 Geschoß, im neuen Bebauungsplan eine GFZ = 0,4 (EG und UG) + GFZ von 0,05, für Erweiterungen eine neue GFZ von 0,45.

Weiters ergibt sich bei der GFZ = 0,8 und EG + 2. OG im gültigen Bebauungsplan, eine GFZ von 1,07 und 15 % für Erweiterungsmaßnahmen = ca. 1,23 im abgeänderten Bebauungsplan

bzw. bei

GFZ = 1,0 und EG + 2. OG im gültigen Bebauungsplan eine GFZ von 1,33 und 15 % für Erweiterungsmaßnahmen = ca. 1,53 im abgeänderten Bebauungsplan.

Für den Bereich Almhof Königsleiten und für die südlich gelegenen, neu gewidmeten bzw. noch durch keinen Bebauungsplan erfassten Flächen wurde zusammengefasst eine GFZ von 1,2 zuzüglich 15 % für Erweiterungsmaßnahmen = ca. 1,38 ermittelt.

Die Bautätigkeit wird hier zum Großteil auf den nördlichen Teil im Bereich der bestehenden Hotelanlage beschränkt.

Für den oberen Gebäudeabschluss wurde das geneigte Dach mit der vorherrschenden Dachneigung gewählt, weil es der Bebauung der Umgebung entspricht bzw. weil dadurch eine sinnvolle Fortführung der Dachlandschaft gewährleistet ist.

## **9 VERORDNUNGSTEXT**

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

### **9.1 Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009 i.d.g.F.**

#### **9.1.1 Straßenfluchtlinien (§ 54)**

Aufschließungsstraßen - siehe Plan

#### **9.1.2 Baufluchtlinien (§ 55 Abs. 1)**

- Baufluchtlinie für Hauptgebäude - siehe Plan
- Baufluchtlinie für eingeschobene Nebengebäude (Garagen mit paralleler Zufahrt, Überdachungen von Autoabstellplätzen, Holz- und Gerätelager) - siehe Plan
- Gestaffelte Baufluchtlinie - siehe Plan

#### **9.1.3 Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56 Abs. 4)**

Die bauliche Ausnutzbarkeit wird durch die Geschosßflächenzahl - siehe Plan - festgelegt.

#### **9.1.4 Bauhöhen (§ 57)**

Für das gesamte Planungsgebiet wird die Bauhöhe durch die im Plan dargestellte oberste Traufenhöhe bzw. oberste Gesimshöhe sowie durch die im Plan dargestellten Firsthöhen und Höchsthöhen (in Metern bzw. in Absoluthöhen - siehe Plan) angegeben.

Als Bezugsniveau ist das gewachsene Gelände bzw. das Meeresniveau - siehe Plan - heranzuziehen.

Zur Ausführung der geplanten Dachanhebung im Bereich „Hotel Castello“ wird auf den Punkt 9.2.4 hingewiesen.

Die Bauhöhe (Höchsthöhe) für das Höhenfenster 10.1 im Teilgebiet 8 wird durch das gewachsene Gelände festgelegt. Hier sind nur unterirdische Bauten - unter dem natürlichen Gelände (zur Sicherstellung des Schiweges) - zulässig.

### **9.1.5 Erfordernis einer Aufbaustufe**

Aufgrund der geplanten Nutzung und Struktur des Gebietes wird die Erstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe seitens der Gemeinde Wald als nicht notwendig erachtet.

## **9.2 Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009 i.d.g.F.**

### **9.2.1 Bauweisen (§ 58 lit. b)**

Offene Bauweise - freistehend

### **9.2.2 Besondere Festlegungen in Textform bezüglich der architektonischen Gestaltung (BF1)**

Als Dachform für das Hauptgebäude sind das Satteldach und das Walmdach, eventuell mit Quergiebel, auszuführen.

Die Dachneigung (DN) für Hauptgebäude hat zwischen 0 bis 22 Grad bzw. 14 bzw. 22 Grad bzw. 18 bis 22 Grad (siehe Plan) zu betragen.

Für einen Teilbereich (Teilgebiet 5 - GP 15/41) wird keine Dachneigung festgelegt.

Die Farbe der Dacheindeckung ist dunkelbraun oder dunkelgrau auszuführen.

### **9.2.3 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich Freiraumgestaltung - Außenanlagen (BF2)**

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

Pro Grundstück sind mindestens zwei Nadelbäume zu pflanzen.

Das natürliche Gelände ist weitestgehend in seiner bestehenden Form zu erhalten.

Sichtbare Stützbauwerke wie Mauern u. dgl. dürfen eine Höhe von 1,5m nicht überschreiten und sind mit einer Bepflanzung abzudecken.

#### **Garagen und Stellplätze:**

Bezüglich der erforderlichen Abstellplätze wird auf die Stellplatzverordnung der Planungsgemeinde hingewiesen.

Die Einfahrt zu den Abstellplätzen ist zur Straße hin offen zu gestalten.

Die Tiefe von Pkw-Abstellplätzen hat mindestens 6,0m zu betragen.



#### **9.2.4 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Ausführung des Dachgeschoßes als sogenanntes „oberstes Geschoß“ - Dachaufbau im Bereich „Hotel Castello“ (BF3)**

Im Bereich „Hotel Castello“ ist das Dachgeschoß als sogenanntes „oberstes Geschoß“ auszuführen und hat die Vorgaben der „Kniestockregelung“ gemäß Definition im § 56, Abs. 4 Z. 2 lit c) ROG 2009 i.d.g.F. einzuhalten.