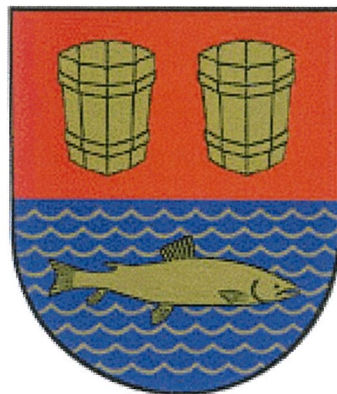


Stadtgemeinde
Bad Aussee



Teilbebauungsplan
„Neubau Ordination - Innere Medizin“

– ANHÖRUNG –

Stand: 24.03.2026

GZ: 178BN25
Graz – Bad Aussee

INHALTSVERZEICHNIS

Inhalt	Seite
Wortlaut.....	2
§ 1 Geltungsbereich/ Verfasser	2
§ 2 Flächenwidmung.....	2
§ 3 Verwendungszweck/Begriffsbestimmungen	4
§ 4 Verkehrserschliessung/ Technische Infrastruktur	4
§ 5 Lage der Gebäude/ Gebäudeorientierung/ Dachformen und Farbgebung.....	5
§ 6 Bebauungsweise/Bauplatzgrößen/Geschossanzahl/ Bebauungsdichte/Bebauungsgrad	6
§ 7 Freifläche/Bodenversiegelung/Einfriedungen/Geländeänderungen	6
§ 8 Oberflächenentwässerung.....	7
§ 9 Inkrafttreten	8
Zeichnerische Darstellung	10
Planungsfachliche Erläuterungen	11
1. Gebiets- und Projektbeschreibung/ Rechtsgrundlagen.....	11
2. Gestaltungs- und Planungsgrundlagen	13
3. Beilagen	18

Verfasser:
Pumpernig & Partner GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Mariahilferstraße 20/1/9, 8020 Graz
UID-Nr.: ATU74945438, FB-Nr.: FN519739y, Gerichtsstand: Graz

STADTGEMEINDE BAD AUSSEE

Teilbebauungsplan „Neubau Ordination - Innere Medizin“

WORTLAUT

Verordnungsentwurf gemäß § 40 (6) Z.2 StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 20/2026, über den vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Bad Aussee zu beschließenden Teilbebauungsplan „Neubau Ordination - Innere Medizin“, verfasst von der Pumpernig & Partner GmbH, GZ: 178BN25, Stand 24.03.2026. Der Entwurf wird in der Zeit von 07.04.2026 bis 27.04.2026 zur schriftlichen Anhörung im Rathaus der Stadtgemeinde Bad Aussee aufgelegt.

Erläuternde Textpassagen erfolgen in kursivem Schriftbild

§ 1

GELTUNGSBEREICH/ VERFASSER

- (1) Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Nr. 678/1, KG 67009 Reitern, im Flächenausmaß von 2.983 m² (digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit) und ist dieser im Rechtsplan (Planwerk) gesondert ausgewiesen. Die Festlegungen und Inhalte erfolgen gemäß § 41 (1) StROG 2010 idF LGBl. Nr. 20/2026 für das gesamte Planungsgebiet.
- (2) Der Rechtsplan im Maßstab M 1:1.000 (Planwerk), verfasst von der Pumpernig & Partner GmbH, GZ: 178BN26, Stand: 24.03.2026, basierend auf der Digitalen Katastralmappe (DKM), Stand: 03.02.2026 und einem Teilungsplan, verfasst DI Reinhard Grick, GZ: 3246/2025 vom 04.03.2026 bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung und stellt gesondert den Geltungsbereich dar. Dem Bebauungsplan ist ein Erläuterungsbericht angefügt.

§ 2

FLÄCHENWIDMUNG

- (1) Die gegenständliche Teilfläche des Grundstückes Nr. 678/1, KG 67009 Reitern, ist im geltenden Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 der Stadtgemeinde Bad Aussee als Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA) mit der lfdn. Nr. R11 gem. § 30 (1) Z.2 iVm § 29 (3) StROG 2010 idF LGBl. Nr. 140/2014¹ mit einem zulässigen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4 festgelegt.

¹ Rechtsgrundlage des FWP Nr. 5.0

- (2) Als fehlende Aufschließungserfordernisse gem. § 29 (3) Z.1 StROG 2010 sind festgelegt:
- rechtlich gesicherte/ ausreichend dimensionierte äußere Anbindung aus südlicher Richtung
 - innere Erschließung (verkehrstechnische und infrastrukturelle Erschließung)
 - Parzellierung
 - Nachweis der Lärmfreistellung aufgrund der Nahelage zur B145
 - Oberflächenentwässerung (Nachweis auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung)
- (3) Zur Sicherstellung der öffentlichen und siedlungspolitischen Interessen der Stadtgemeinde Bad Aussee (Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung, der verkehrstechnischen Erschließung (insbesondere Grundabtretungen an das Öffentliche Gut, Erschließung des nördlich angrenzenden Aufschließungsgebietes), der Oberflächenentwässerung und einer lärmtechnischen Beurteilung) ist die Verpflichtung zur Erlassung eines Bebauungsplanes festgelegt.

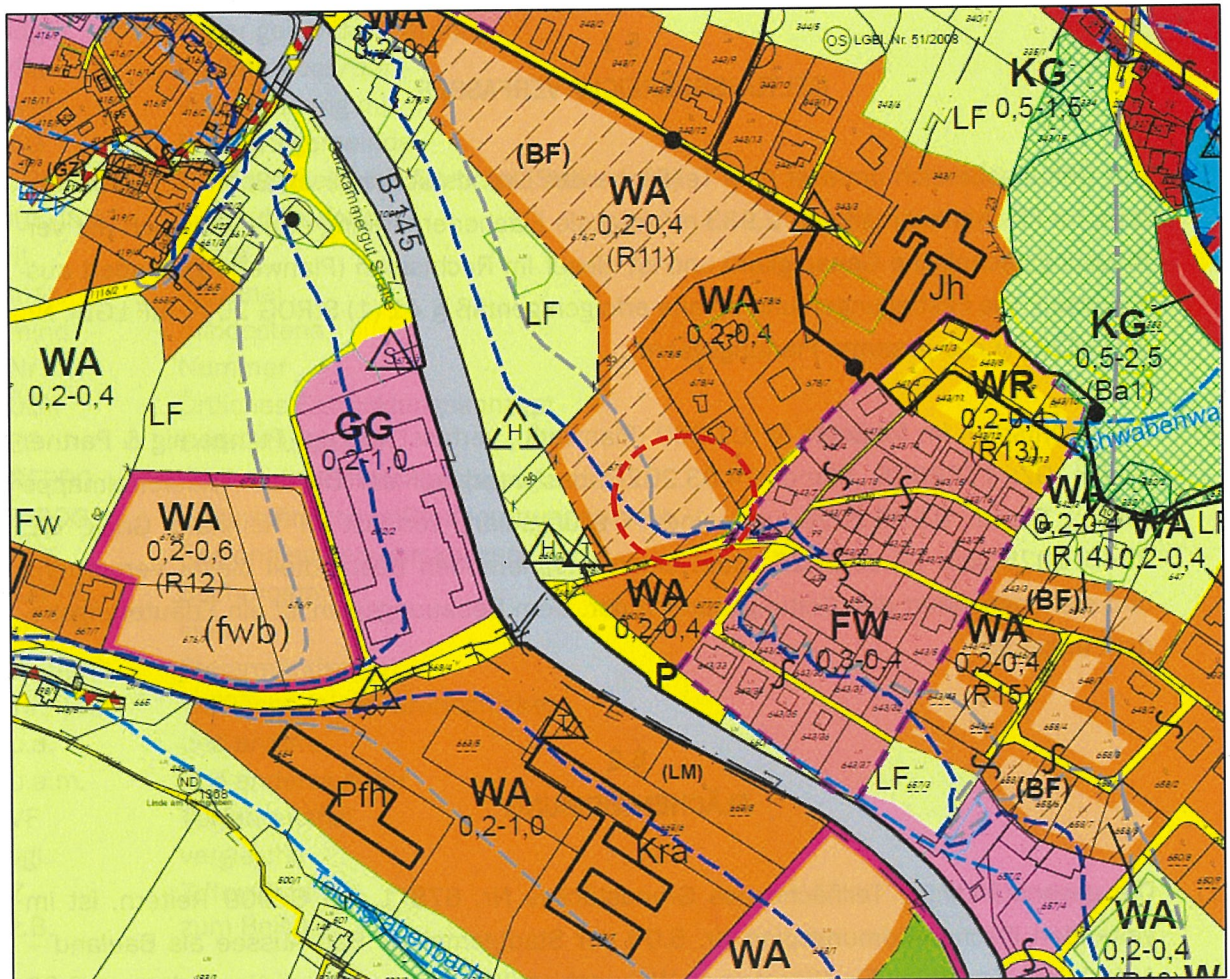


Abb. 1 - Ausschnitt aus dem geltenden Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 der Stadtgemeinde Bad Aussee, unmaßstäblich

§ 3

VERWENDUNGSZWECK/BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

- (1) Die Art der baulichen Nutzungen hat nach dem zulässigen Verwendungszweck (Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet) gemäß geltendem Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 der Stadtgemeinde Bad Aussee innerhalb des Geltungsbereiches zu erfolgen.
- (2) Baugrenzlinie²: Linie, die durch oberirdische Teile von Gebäuden nicht überschritten werden darf, für Nebengebäude können Ausnahmen festgelegt werden
- (3) Bauteile gem. § 12 (1) und (2) BauG 1995 dürfen über die Baugrenzlinie vortreten.
- (4) Aufgrund der Nahelage zur Landesstraße B145 – Salzkammergut Straße und der damit gegebenen Lärmbelastung innerhalb des Bebauungsplangebietes ist eine Wohnnutzung oder lärmsensible Nutzung nur zulässig, wenn die Einhaltung der Planungsrichtwerte gem. ÖNORM S 5021 durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen nachgewiesen wird.
- (5) Überdachte Abstellflächen für Kraftfahrzeuge (Definition im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanes):
Überdachte Abstellflächen für Kraftfahrzeuge, welche nicht durch Wände³ oder sonstige Bauteile (wie Gitter) umschlossen sein dürfen.
- (6) unterirdisches Geschoß (Begriffsdefinition OIB-Richtlinien):
Geschoß, dessen äußere Begrenzungsflächen in Summe zu nicht mehr als der Hälfte über dem anschließenden Gelände nach Fertigstellung liegen.

§ 4

VERKEHRERSCHLISSUNG/ TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- (1) Die äußere Anbindung des gegenständlichen Planungsgebietes an das Gemeindestraßennetz hat aus südlicher Richtung direkt an die Gemeindestraße (Grundstück Nr. 678/8, KG Reitern, öffentliches Gut) zu erfolgen.
- (2) Der Bauplatz ist, ausgehend von der äußeren Anbindung, innerhalb der in der Plandarstellung festgelegten inneren Erschließung (fließender Verkehr) bzw. der bebaubaren Bereiche zu erschließen.
- (3) Entlang der Gemeindestraße auf dem Grundstück Nr. 678/8, KG Reitern ist eine Grundabtretung an das Öffentliche Gut gem. § 14 Stmk. BauG 1995 vorgesehen.

² Begriffsdefinition gem. § 4 Z.10, Stmk BauG 1995

³ Davon ausgenommen sind überdachte Abstellflächen, welche unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtet werden (Brandwand).

- (4) Innerhalb der im Planwerk festgelegten inneren Erschließung (ruhender Verkehr) und der bebaubaren Bereiche ist die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen (KFZ- und Fahrräder- Abstellflächen) und einer Müllsammelstelle zulässig.
- (5) Innerhalb der im Planwerk festgelegten Kombinationsflächen ist nur die Errichtung von Stellplätzen (KFZ- und Fahrräder- Abstellflächen (überdacht bzw. nicht überdacht) zulässig.
- (6) Die Errichtung der technischen Infrastrukturleitungen (insbesondere Kanal, Wasser, Strom) hat in Koordination mit der inneren Verkehrserschließung unterirdisch zu erfolgen. Die Errichtung der Verkehrsanlagen hat in Koordination mit der Errichtung der technischen Infrastruktureinrichtungen mit Inangriffnahme der Bautätigkeiten zu erfolgen.
- (7) Die im Osten des Teilbebauungsplangebiet bestehende Wasserversorgungsleitung ist bei allen Planungen entsprechend zu berücksichtigen. Eine Überbauung mit Gebäuden ist unzulässig.

§ 5

LAGE DER GEBÄUDE/ GEBÄUDEORIENTIERUNG/ DACHFORMEN UND FARBGEBUNG

- (1) Die Situierung der Gebäude ist innerhalb der in der Plandarstellung festgelegten Baugrenzenlinien gem. § 4 Z.10 Stmk. BauG 1995 vorzunehmen (bebaubarer Bereich).
- (2) Bei Gebäuden sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und max. 50° zulässig. Die Errichtung von Seitengiebeln ist zulässig.
- (3) Bei untergeordneten Gebäuden sowie bei untergeordneten Gebäudeteilen (wie Garagen, Schutzdächern, überdachte Abstellflächen für Kraftfahrzeuge, jeweils im Flächenausmaß von max. 40m²) sind zusätzlich auch Flach- und Pultdächer zulässig.
- (4) Die Dacheindeckungen sind nicht reflektierend in grauen oder braunen Farbtönen aus kleinteiligem Material (keine Dachbahnen) auszuführen. Schwarze oder anthrazite Farbtöne sind nicht zulässig.
- (5) Die Errichtung und Anordnung von technischen Anlagen (Antennen, SAT-Anlagen, Photovoltaik- und Solarthermieanlagen) hat so zu erfolgen, dass eine Störung für das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild und eine Blendwirkung für die B145 Salzkammergut Straße ausgeschlossen ist. Insbesondere Photovoltaik- und Solaranlagen sind nicht rein als technisches, sondern auch als gestalterisches Element im Bauverfahren zu bewerten und bestmöglich in den Baukörper zu integrieren. Die Errichtung von freistehenden Photovoltaik- und Solarthermieanlagen ist nicht zulässig.
- (6) Die Fassadengestaltung ist als Putzfassade oder Holzfassade zulässig. Im Zuge des nachfolgenden Individualverfahrens ist das Einvernehmen mit der Baubehörde herzustellen. Es sind nur blasse Farben zulässig. Grelle Farbgebungen sind unzulässig.

- (7) Bei Objekten mit Putzfassade ist die Farbgebung des Fensterrahmens, des Fensterstockes und des Fensterflügels entweder in weiß, grün, grau oder naturholzfarben vorzunehmen. Dies gilt auch für Türen und Tore.
- (8) Bei Objekten mit Holzfassade ist die Farbgebung des Fensterrahmens, des Fensterstockes und des Fensterflügels entweder in Abstimmung zur Holzfassade (naturholzfarben oder grau) bzw. in weiß oder in grün vorzunehmen. Dies gilt auch für Türen und Tore.

§ 6

BEBAUUNGSWEISE/BAUPLATZGRÖSSEN/GESCHOSSANZAHL/ BEBAUUNGSDICHTE/BEBAUUNGSGRAD

- (1) Als Bebauungsweise ist ausschließlich eine offene oder gekuppelte Bebauungsweise zulässig.
- (2) Die zulässige Geschoßanzahl wird mit max. 2 oberirdischen Geschoßen festgelegt. Die Errichtung eines unterirdischen Geschoßes (UG) ist nur innerhalb der bebaubaren Bereiche zulässig.
- (3) Die max. zulässige Gesamthöhe⁴ der Gebäude wird mit max. 10,0 m festgelegt.
- (4) Der zulässige Bebauungsdichterahmen⁵ wird mit 0,2-0,4 festgelegt.
- (5) Der max. zulässige Bebauungsgrad wird mit 0,35 festgelegt.

§ 7

FREIFLÄCHE/BODENVERSIEGELUNG/EINFRIEDUNGEN/GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

- (1) Die gem. Planwerk vorgesehenen Freiflächen und jene Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes, welche nicht bebaut und nicht als Verkehrsanlagen genutzt werden, sind dauerhaft zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Innerhalb der Freiflächen ist die Errichtung von meldepflichtigen Vorhaben wie Parkbänke, Zierbrunnen, Kinderspielgeräte zulässig.
- (2) Der zulässige Grad der Bodenversiegelung der unbebauten Bauplatzflächen wird mit max. 0,5 festgelegt.
- (3) Die Einfriedungen von einzelnen Grundstücken sind ausschließlich in transparenter und luftdurchlässiger Form (wie Holzlattenzaun) bis max. 1,50 m Höhe zulässig. Blickdichte Zäune sind nicht zulässig.

⁴ Gemäß § 4 Z. 33 Stmk. BauG 1995 wird die Gesamthöhe eines Gebäudes definiert als: „der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschnidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes, wobei kleinvolumige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze u. dgl., unberücksichtigt bleiben“.

⁵ Gemäß § 1 (1) Stmk. Bebauungsdichteverordnung 1993 idGF wird die Bebauungsdichte wie folgt definiert: Verhältniszahl, die aus der Teilung der Gesamtfläche der Geschoße durch die zugehörige Bauplatzfläche ergibt.

- (4) Bepflanzungs- und Bestockungsmaßnahmen sind innerhalb des Planungsgebietes nur mit klimafitten und standortgerechten Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzempfehlung der Naturpark Akademie Steiermark oder der BBL Liezen zulässig. Die Pflanzung von Thujen und invasiven Pflanzen (wie Robinie, Götterbaum, Eschen-Ahorn, Staudenknöterich oder Goldrute) ist nicht zulässig. Lebende Zäune sind in einem Abstand von mind. 0,75 m von der Grundstücksgrenze zu pflanzen.
- (5) Je 5 Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum, in Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mind. 15/20 cm in 1 m Höhe) zu pflanzen. Diese Bepflanzungsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- (6) Geländeänderungen sind nur zur Schaffung von einheitlich gestalteten Bauplatzbereichen zulässig. Aufschüttungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Die Errichtung von Steinschichtungen (wie Flussbausteine, Löffelsteine) ist nicht zulässig. Erforderliche Stützbauwerke sind dauerhaft zu begrünen.
- (7) Allfällig erforderliche Lärmschutzmaßnahmen sind innerhalb der bebaubaren Bereiche, der Verkehrsflächen und der Freiflächen zulässig und projektbezogen in den nachfolgenden Individualverfahren durch die zuständige Behörde vorzuschreiben.

§ 8

OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

- (1) Für den Nachweis der geordneten Ableitung der anfallenden Oberflächen- und Hangwässer ist ein mind. 10-jährliches Bemessungsereignis bei einer Regendauer von mind. 15 Minuten heranzuziehen.
- (2) Die anfallenden Oberflächenwässer aus dem gegenständlichen Planungsgebiet sind gemäß technischem Bericht zur Oberflächenentwässerung, verfasst von DI Martin Fritz vom 29.01.2026, GZ: 157/25 (siehe Beilage Nr. 3.2) getrennt von sonstigen Abwässern vor Ort (auf dem eigenen Grundstück) zu sammeln, zu reinigen und retentiert in den bestehenden Kanal der Stadtgemeinde Bad Aussee einzuleiten.

§ 9
INKRAFTTRETEN

Der Teilbebauungsplan „Neubau Ordination - Innere Medizin“ tritt nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Der Bürgermeister



Thomas Schönauer

STADTGEMEINDE BAD AUSSEE

Teilbebauungsplan

„Neubau Ordination - Innere Medizin“

-Anhoerung-

- 1) Anhoerung des Teilbebauungsplanes „Neubau Ordination - Innere Medizin“ gemäÙ § 40 (6) Z.2 StROG 2010 idF LGBl. Nr. 20/2026 in der Zeit von 07.04.2026 bis 27.04.2026

Planverfasser

Pumpernig
& Partner GmbH
A-8020 Graf, Mariahilferstraße 20, 0316/83 31 70

Datum: 24.03.2026
GZ: 178BN25

Der Bùrgermeister


Datum: 07.04.2026
GZ: 178BN25

- 2) Beschluss des Teilbebauungsplanes „Neubau Ordination - Innere Medizin“ gemäÙ § 40 (6) iVm § 38 (6) bis (8) StROG 2010 idgF am

Planverfasser

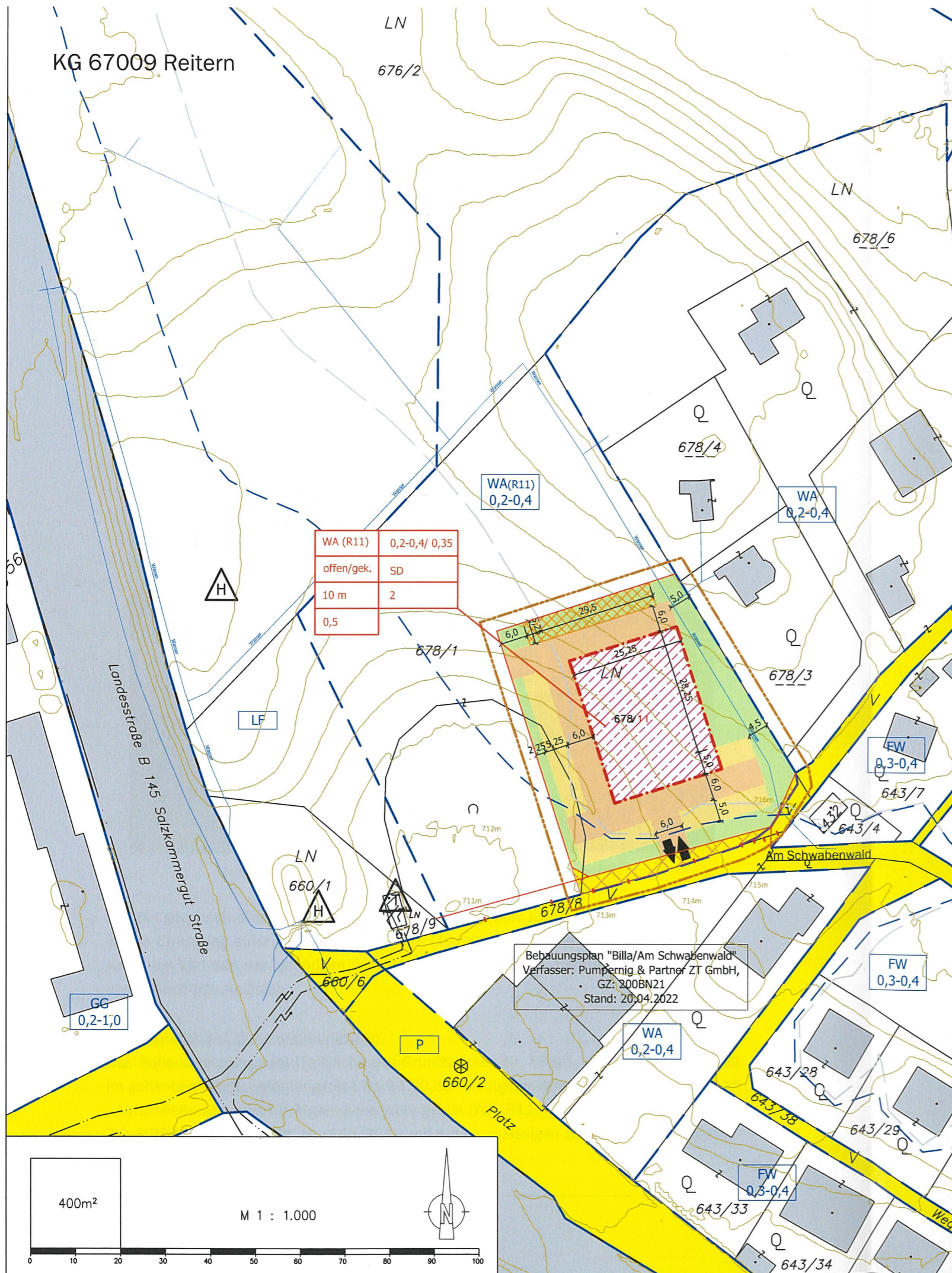
Datum:
GZ: 178BN25

Fùr den Gemeinderat:
Der Bùrgermeister

Datum:
GZ:

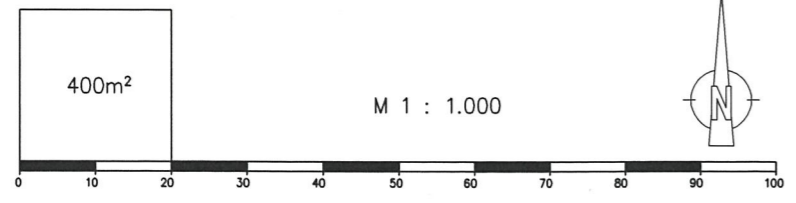
- 3) Verordnungsprùfung gemäÙ § 100 Stmk. Gemeindeordnung 1967 idgF, ABT13

Datum:
GZ:



WA (R11)	0,2-0,4/ 0,35
offen/gek.	SD
10 m	2
0,5	

Bebauungsplan "Billa/Am Schwabenwald"
 Verfasser: Pumpernig & Partner ZT GmbH,
 GZ: 200BN21
 Stand: 20.04.2022



LEGENDE

Festlegungen und Ersichtlichmachungen gem. FWP 5.00:

- Nutzungsgrenzen gem. FWP 5.00
- Flächenwidmung, Bebauungsdichte gem. FWP 5.00
- Bestehende Grundstücksgrenzen (DKM)
- Gebäude gem. DKM
- Landesstraße B145 Salzkammergut Straße
- Verkehrsfläche gemäß § 32 StROG 2010
- Trafo
- Hochbehälter
- Hochspannungserdkabel
- Lärmisophonen Tag 55dB Straße
- Lärmisophonen Nacht 45dB Straße

Festlegungen gem. Bebauungsplan:

- Geltungsbereich
- Äußere Anbindung an das übergeordnete Straßennetz
- mögliche Zu- und Abfahrten
- Baugrenzlinien
- Bebaubare Bereiche innerhalb der Baugrenzlinie
- innere Erschließung (fließender Verkehr)
- innere Erschließung (ruhender Verkehr)
- Kombinationsfläche
- vorgesehene Grundabtretung an das öffentliche Gut
- Freiflächen
- Teilung
- Höhenschichtlinien 1m
- Wasserleitung

Nutzungsschablone:

Baulandkategorie	zul. Bebauungsdichte/ zul. Bebauungsgrad
Bauweise	Dachformen
max. zul. Gesamthöhe der Gebäude	max. zul. Geschoßanzahl
max. Grad der Bodenversiegelung	

SD...Satteldach
gek...gekuppelt

- Plangrundlage:
- BEV-DKM, Stand: 03.02.2026
 - Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 idGF der Stadtgemeinde Bad Aussee
 - Lageplan, Verfasser: DI Reinhard Grick, GZ: 3246/2025 vom 04.03.2026

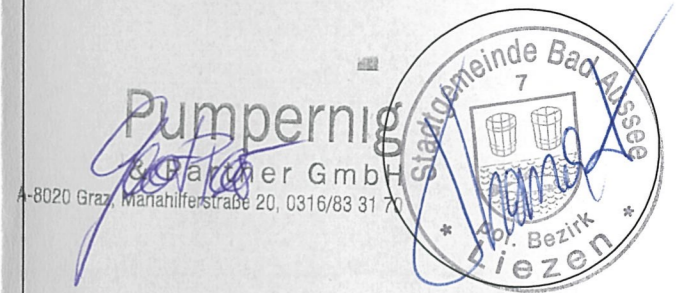
Maßstab: 1:1.000
 Stand: 24.03.2026
 GZ: 178BN25
 Bearb.: Ep/Hi

**Stadtgemeinde
Bad Aussee**



**Teilbebauungsplan
"Neubau Ordination - Innere Medizin"
Anhörung**

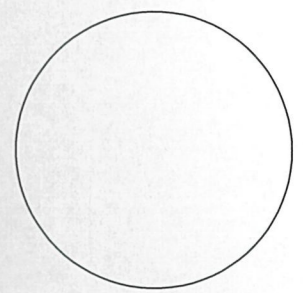
1. Anhörung des Teilbebauungsplan-Entwurfes in der Zeit von 07.04.2026 bis 27.04.2026.



Planverfasser
 Datum: 24.03.2026
 GZ: 178BN25

Der Bürgermeister
 Datum: 07.04.2026
 GZ: 178BN25

2. Beschluss des Teilbebauungsplanes am



Planverfasser
 Datum:
 GZ: 178BN25

Für den Gemeinderat
 - der Bürgermeister
 Datum:
 GZ:

3. Rechtskraft nach Kundmachung der Gemeinde:
4. Verordnungsprüfung durch die ABT 13 am
 GZ:

Planverfasser:

Ingenieurbüro für
Raumplanung und Raumordnung
 Mag. Gernot Paar, MSc
 8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9
 Tel.: 0316/833170
 E-Mail: office@pumpernig.at
 www.pumpernig.at