

Stadtgemeinde Bad Aussee

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

Inhalt

PRÄAMBEL.....	2
1. GELTUNGSBEREICH / BEGRIFFSBESTIMMUNGEN.....	3
2. FLÄCHENWIDMUNG	3
3. GESTALTUNG / GLIEDERUNG / ORTS-, LANDSCHAFTSBILD.....	3
4. BEBAUUNGSWEISE / BAUKÖRPERPROPORTIONEN	4
5. GESCHOSSIGKEIT / HÖHE / AUSRICHTUNG HAUPTBAUKÖRPER	4
6. DACHGESTALTUNG	5
7. FASSADENGESTALTUNG	6
8. STRASSENRAUMBREITEN	6
9. FREIFLÄCHEN / EINFRIEDUNGEN / NIVEAUVERÄNDERUNGEN / STELLFLÄCHEN.....	7
10. SCHILDER UND TAFELN	7
VERBINDLICHKEIT.....	8
ANHANG.....	9

STADTGEMEINDE BAD AUSSEE BEBAUUNGSGRUNDSÄTZE

PRÄAMBEL

Nachstehende Bebauungsgrundsätze beziehen sich auf das Gemeindegebiet von Bad Aussee.

Das Ortsbild Bad Aussees hat größte Bedeutung als Identifikationsmerkmal für Bevölkerung wie auch Gäste. Gebäude zum Wohnen, Arbeiten, Lernen, Verwalten und die dazwischen liegenden Freiräume prägen das öffentliche Erscheinungsbild nachhaltig, somit insbesondere Kulturlandschaft und Lebensqualität. Dies bedeutet auch einen wesentlichen Wirtschaftsfaktor, insbesondere im Tourismus. Baukultur findet ihren Ausdruck aber auch im verantwortungsvollen und ressourcenschonenden Einsatz von Grund und Boden.

Bad Aussee setzt daher zum einen auf die Bewahrung der regionalen Baukultur, zum anderen auf qualitatives Weiterentwickeln der tradierten Bauformen hinsichtlich zeitgemäßer Wohnbedürfnisse, Materialien und Technologien.

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

Aufgabe der Bebauungsgrundsätze ist die vorausschauende Gestaltung des Baulandes, Erhaltung des historisch bedeutsamen Baubestandes sowie des Charakters und der Struktur der Siedlungsräume. Sie dienen als Richtschnur für Gestalter und sollen auf die Verantwortlichkeit jedes einzelnen in Hinblick auf die Erhaltung einer historisch gewachsenen regionalen Baukultur hinweisen¹.

Ausnahmen der Bebauungsgrundsätze kann im Einzelfall, so sie durch den Ortsbildsachverständigen schlüssig begründet werden können, stattgegeben werden.

¹ Detaillierte Informationen zur Geschichte des Bauens und der Entwicklung typischer Merkmale und Charakteristiken in der Region gibt ergänzend der Katalog zur Ausstellung „BauArt Ausseerland“, herausgegeben 2015 vom Verein „ARGE Ausseer Kammerhofmuseum“.

1. GELTUNGSBEREICH / BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

(1) Der Geltungsbereich der gegenständlichen Bebauungsgrundsätze ist das gesamte Gemeindegebiet der Stadtgemeinde Bad Aussee.

(2) Von gegenständlichen Bebauungsgrundsätzen ausgenommen sind die im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 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

(4) Für sämtliche Bauwerke gilt jedenfalls unverändert der §43 Abs. 4 des Stmk. Baugesetzes 1995.²

2. FLÄCHENWIDMUNG

(1) Die geltenden Festlegungen des rechtswirksamen Flächenwidmungsplanes Nr. 5.00 sind dem Auszug des Flächenwidmungsplanes Nr. 5.00 und folgenden Fassungen zu entnehmen. Die innerhalb des Geltungsbereiches festgelegten Baugebietskategorien und festgelegten Bebauungsdichterrahmen sind dem Rechtsplan bzw. den Flächenwidmungsplanänderungen zu entnehmen. Für allfällige Fortführungen und Änderungen des Flächenwidmungsplanes gelten die Bestimmungen der Bebauungsgrundsätze sinngemäß.

3. GESTALTUNG / GLIEDERUNG / 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. 5.00) 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 Stmk. Baug. 1995. §43 Abs.4: „Zusätzlich zu den bautechnischen Anforderungen muss das Bauwerk derart geplant und ausgeführt werden, dass es in seiner gestalterischen Bedeutung dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht wird. Hierbei ist auf Denkmäler und hervorragende Naturgebilde Rücksicht zu nehmen.“

(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.

Nebenbaukörper sind dem Gesamterscheinungsbild anzupassen und optisch unterzuordnen. Es soll keine „Verhüttelung“ stattfinden. In Grenznähe situiert, haben Nebengebäude und Garagen in Höhe und Erscheinungsbild auf allfällige angrenzende Gebäude Rücksicht zu nehmen.

(3) Bei Zu- oder Umbauten von historisch bedeutsamen Gebäuden sind der Gebäudebestand und der Charakter seiner Architektur zu beachten, und ist darauf Rücksicht zu nehmen. In diesen Fällen ist ein Gutachten des Ortsbildsachverständigen einzuholen.

(4) Technische und wirtschaftliche Möglichkeiten des Bauwerbers bilden keine Kriterien für die Beurteilung der Gestaltung eines Bauwerks, bzw. zur Erfüllung der hier angeführten Grundsätze. Die Verantwortung über entsprechende frühzeitige Abstimmung obliegt dem Planer und dem Bauwerber:

4. BEBAUUNGSWEISE / BAUKÖRPERPROPORTIONEN

(1) Die Verteilung der Baumassen auf den Bauplätzen kann in offener, gekuppelter und geschlossener, jedoch gegliederter Bebauungsweise erfolgen. Diese hat sich nach den umgebenden örtlichen Verhältnissen und dem traditionellen Orts- und Landschaftsbild zu richten

(2) Die Dimensionen der einzelnen Baukörper und der Fassadenflächen sind der Umgebungsstruktur anzupassen.

(3) In Gebieten mit offener Bebauung ist eine Grenzbebauung (mit Bauwerken) nicht gestattet.

5. GESCHOSSIGKEIT / HÖHE / 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 (Urgelände) anzupassen. Eine Ausrichtung des Firstes im rechten Winkel zur ensembletypischen Firstrichtung ist zulässig. Grundsätzlich hat die Firstrichtung entlang der Längsachse des Gebäudes zu erfolgen.

6. DACHGESTALTUNG

(1) Die Dachstruktur³ (Dachdeckung) ist in Form und Erscheinungsbild an die Dachstruktur der Bebauung der Umgebung anzupassen.

(2) Ein „definiertes Dach“ ist auszubilden. Hier sei auch auf das zwingende Vorhandensein eines Dachvorsprunges hingewiesen. Art und Auskrägung sind nach Maßgabe der Umgebungsbebauung und des Gebäudecharakters zu gestalten.

(3) Die Dächer der Hauptbaukörper sind als Satteldächer bzw. Krüppelwalmdächer auszuführen. Die Dachneigung wird von 30° bis 50° festgelegt und hat sich an der Umgebungsstruktur zu orientieren. Wenn der Verwendungszweck des Gebäudes (z.B. bei großdimensionierten Ställen oder Gewerbebetrieben) oder der Gebäudecharakter (z.B. bei eingeschossigen Wohnhäusern) es erfordert, kann im Einzelfall eine andere Dachneigung /-form zugelassen werden.

(4) Flachdächer sind nur dann bewilligungsfähig, wenn die Baukörper darunter als Teil des Geländes in Erscheinung treten. Untergeordnete Baukörper, wie Terrassenausbildungen oder Carports sind in Relation zum Hauptbaukörper im Verfahren zu beurteilen, die Möglichkeit einer Flachdachausbildung ist entsprechend darauf abzustimmen.

(5) Pultdächer sind für untergeordnete Baukörper (auch freistehende) zulässig. Als Pultdächer gelten auch geneigte Dächer, welche sich nicht an einem gemeinsamen First treffen. Weiter sind in Ausnahmefällen Pultdächer für landwirtschaftliche Stallungen und Überdachungen von Autoabstellflächen zulässig. Die Ausnahme ist vom Ortsbildsachverständigen freizugeben.

(6) Die Farbe der Dacheindeckung ist entsprechend dem vorherrschenden Gebietscharakter zu wählen. Dem Gebietscharakter entsprechend sind Grau- und Brauntöne zulässig⁴.

(7) Zulässige Dacheindeckungsmaterialien sind Bretter- und Schindeleindeckungen, flaches keramisches (nicht engobiertes) Deckungsmaterial, Blecheindeckungen, Betonziegel und flaches Deckungsmaterial (z.B. Eternit, Dachschindeln, etc.). Siehe Anhang.

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

(9) Die Errichtung und Anordnung von technischen Anlagen (Antennen, SAT-Anlagen, Photovoltaik- und Solaranlagen) hat so zu erfolgen, dass eine Störung für das Ortsbild ausgeschlossen ist. Insbesondere Photovoltaik- und Solaranlagen sind nicht rein als technisches, sondern auch als gestalterisches Element zu bewerten und bestmöglich in den Baukörper zu integrieren.

(10) Dachzubehör (Dachrinnen, Ablaufrohre, Entlüftungsschächte, etc. haben sich hinsichtlich Materialität und Farbe harmonisch und unauffällig in die Dachlandschaft einzufügen.

³ Gestalterische Zielsetzung ist, dass die Dachstruktur aus der Entfernung wie ein verwittertes Schindeldach aussieht.

⁴ Die Tabelle der zulässigen RAL-Töne ist im Anhang ersichtlich.

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. Siehe Anhang.
- (3) Es sind nur „blasse“ Farben zulässig. Im Anhang befindet sich ein entsprechendes Spektrum der erlaubten Farbtöne und –Intensitäten (B). Grelle Farben, großformatige Fassadentafeln, sowie Holzimitationen sind unzulässig.
- (4) Bei baulichen Anlagen mit mehr als zwei Vollgeschoßen ist zumindest das oberste Geschoß mit einer Holzverkleidung auszustatten (grundsätzlich vertikale Schalung in grün, braun oder natur). Siehe auch Anhang. Ausnahmen für horizontale Schalungen sind vom Ortsbildsachverständigen im Einzelfall zu beurteilen.
- (5) Bei Objekten mit Putzfassade ist die Farbgebung des Fensterrahmens, des Fensterstockes und des Fensterflügels entweder in weiß, grau, 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. grün/weiß kombiniert vorzunehmen. Dies gilt auch für Türen und Tore.
- (7) Bei der Gestaltung der Putzstruktur und der entsprechenden Fassadengliederung ist auf die lokal typischen Ausführungen Rücksicht zu nehmen und auf diese abzustimmen (Geschoß- und Fensterfaschen, farblich leicht abgesetzte Geschoße, etc.). Beispiele laut Anhang.
- (8) Fassadenöffnungen (Fenster, Türen, Tore) sind nach einem möglichst ganzheitlichen, harmonischen Gesamt-Erscheinungsbild zu strukturieren. Sonderfenster sind im Einzelfall zulässig und durch den Ortsbildsachverständigen zu beurteilen. Sonnenschutz-Kästen sind in die Fassade zu integrieren.

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 / STELLFLÄCHEN

(1) Einfriedungen an der Straßenfluchtlinie sind grundsätzlich in transparenter Form zu errichten. Die maximale Höhe von Einfriedungen darf (in Summe samt Höhe einer eventuellen darunter liegenden Stützmauer) 1,5 Meter nicht überschreiten. Einfriedungsmauern sind grundsätzlich nicht zulässig.⁵

(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 1,7 Meter nicht überschreiten.

(3) Grundsätzlich sind zur Errichtung von Hecken heimische Gehölze zu verwenden.

(4) Bäume, Baumgruppen und Bepflanzungen, die den Freiraum prägen, sind zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen. Die Behörde kann bei Bauvorhaben das Anpflanzen von orts- und landschaftsbildprägenden Pflanzen auftragen.

(5) 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.

(6) Für die Errichtung von Zufahrten sind Stützmauern in landschaftsgerechter Bauweise im technisch unabdingbaren Mindestmaß zulässig. Steinschichtungen, Stützmauern udgl. sind durch Bepflanzungsmaßnahmen landschaftsgerecht zu gestalten. Eine maximale sichtbare Höhe von 1,5m über Gelände (Urgelände) ist nicht zu überschreiten. Für Steinschichtungen ist grundsätzlich dunkles Steinmaterial zu verwenden. Art und Ausführung ist im Individualverfahren anzugeben.

(7) Terrassierungen sind grundsätzlich zulässig. Niveauveränderungen innerhalb von 3,0 Meter zur Nachbargrundgrenze sind bis zu 1,0 Meter zulässig. Als Bezugsniveau gilt das natürliche Gelände. Steinschichtungen und Anschüttungen sind im Abstand von einem Meter zur Grundgrenze nicht zulässig. Für Terrassierungen und Anschüttungen ist eine maximale Normal- Entfernung (Stärke der neu aufgetragenen Schicht) zum Urgelände zulässig. Dies ist planlich im Schnitt nachzuweisen.

(8) Zäune sind in regional typischer Form und Material herzustellen. Beispiele im Anhang (D)

(9) Technische bauliche Anlagen im Aussenraum, wie Wärmepumpen oder Klimageräte, sind sowohl hinsichtlich Emissionen, als auch hinsichtlich des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes relevant, und daher planlich im Bewilligungsverfahren anzugeben.

10.SCHILDER UND TAFELN

(1) Baustellentafeln und die damit verbundenen Werbebeschilderungen sind frühestens mit tatsächlichem Baubeginn aufzuhängen und sind spätestens mit der Meldung zur Fertigstellung wieder zu entfernen. Sie sind am eigenen Bauplatz zu errichten und mit dem OBSV abzustimmen (Größe und

⁵ 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.).

Lage). Tafeln von Handwerkern dürfen so lange positioniert werden, wie die jeweilige Firma v.O. tätig ist.

VERBINDLICHKEIT

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

Für den Gemeinderat: Franz Frosch

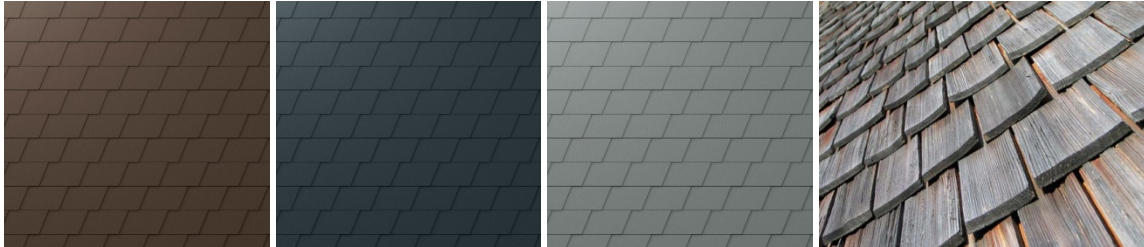
Einstimmig beschlossen im GR am 17. Mai 2017

Index: A

ANHANG

A) Dacheindeckung:

Folgende Farbräume sind vorzusehen, Herstellerbedingte geringfügige Farbabweichungen sind zulässig. RAL – Tabelle liegt bei Bedarf im Bauamt auf.



Braungrau (kein Rotbraun!)

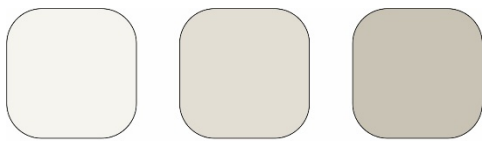
Schwarz bis Anthrazit

Steingrau

Holzschindeln/-Bretter

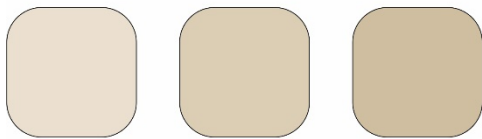
B) Fassadenfarbspektrum:

Folgende Farbskalen sind bei Putzoberflächen zulässig, „gebrochenes“ Weiß grundsätzlich erwünscht.



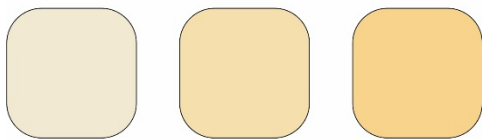
Warme Grautöne

(angelehnt an „BauMit“ life 0019 – 0015)



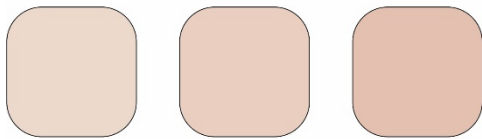
Sandtöne

(angelehnt an „BauMit“ life 0189 – 0186)



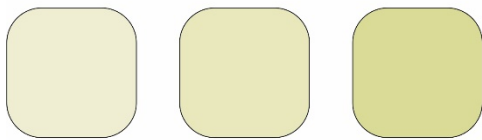
Warme Gelbtöne (kein Zitronengelb!)

(angelehnt an „BauMit“ life 0209 – 0205)



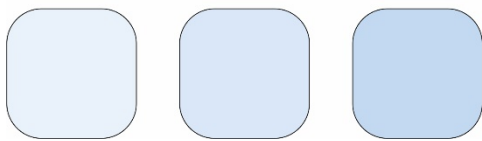
„Rosé“töne

(angelehnt an „BauMit“ life 0409 – 0407)



Grüntöne (kein Mintgrün, Blaugrün!)

(angelehnt an „BauMit“ life 1149 – 1145)



Blautöne

(angelehnt an „BauMit“ life 0779 – 0776)

C) Zulässige Putzstrukturen:

Folgende Putzoberflächen sind regionaltypisch und daher zulässig (abgraten wird von allzu glatten Putzen (1mm Korn oder darunter))



Reibputz, glatt bis rau



Spachteltechnik



Lufttechnik

D) Regional typische Ausführung von Zäunen:

Senkrechte, filigrane Holzlattenzäune sind charakteristisch für das Ausseerland. In Einzelfällen können auch schmiedeeiserne Einfriedungen oder senkrechte Brettel-Zäune zugelassen werden.



E) Fassadenstrukturierung

Fenster- und Geschoßfaschen, sowie möglichst symmetrisch gesetzte, hochformatige Fensteröffnungen prägen den regionalen Baustil des Ausseerlandes.

