Marktgemeinde
St. Michael im Lungau

Bebauungsplan der Grundstufe

„Markt - Spar“

Grdst. Nr.: 444/11 (TF), 440/11 (TF) u. 440/5 (TF)
alle KG St. Michael im Lungau

Verordnung, Rechtsplan und
Erläuterungsbericht

Auflageentwurf

Stand: Oktober 2026
GZ: MICH-BPL-03-06/26 Spar

ARCHITEKTUR - STÄDTEBAU - RAUMPLANUNG

peyker .

architekt di herfried peyker
grabenstraße 23
a - 8010 graz
tel.: 0316/82 54 40
fax: 0316/82 54 40 - 29
e-mail: office@peyker.at

Inhaltsverzeichnis

VERORDNUNG 3

1 Festlegungen gemäß 51 Abs. (2) ROG 2009 idgF. 3

1.1 Natürliche und rechtliche Festlegungen 3
1.2 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr 4
1.3 Technische Infrastrukturen der Ver- und Entsorgung 4
1.4 Straßenfluchtlinie/ Baufluchtlinie und Baugrenzlinien gemäß §§ 54 und 55 Sbg. ROG 2009 5
1.5 Verlauf der Gemeindestraße 5
1.6 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen gemäß § 56 Sbg. ROG 2009 idgF 5
1.7 Bauhöhen gemäß § 57 Sbg. ROG 2009 6
1.8 Erfordernis der Aufbaustufe 6

2 Ergänzende Festlegungen gem. § 51 (4) iVm. § 53 (2) Sbg. ROG 2009 idgF .. 6

2.1 Fassadengestaltung 6
2.2 Dachneigung und Dachform 7
2.3 Bauweise 7
2.4 Einfriedungen 7
2.5 Umgang mit dem Gelände und Freiflächen 7
2.6 Thermisches Solar und Fotovoltaik 8
2.7 Immissionsschutz und Auflagen 8
2.8 Vorschriften für technische Infrastrukturen 8
2.9 Schlussbestimmungen 9

3 Plandarstellung Rechtsplan 10

ERLÄUTERUNGEN 11

1 Allgemeines 11

1.1 Verfahrensgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes 11
1.2 Plangrundlagen 11

2 Grundlagenerhebung 12

2.1 Natürliche oder rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit/ Bebauung der Umgebung 12
2.2 Verkehrserschließung 12
2.3 Technische Infrastruktur 12
2.4 Ausmaß, Struktur und besondere Erhaltenswürdigkeit der vorhandenen Bausubstanz 12
2.5 Bestehende Rechte im Bebauungsplangebiet 12

…\St. Michael\BPL\St. Michael-Spar-260710\Text\0 Entw\MICH-BPL-Spar.Txt-Entw.-260710.docx

Marktgemeinde St. Michael im Lungau

Bebauungsplan der Grundstufe

**„Grdst. Nr.: 444/11, 440/11 u. 440/5 (jeweils TF)
alle KG St. Michael im Lungau“**

VERORDNUNG

über den von der Gemeindevertretung (GV) der Marktgemeinde St. Michael im Lungau in ihrer Sitzung am …… beschlossenen Bebauungsplan der Grundstufe, geltend für Teilflächen der Grdst. Nr.: 444/11, 440/11 u. 440/5 alle KG St. Michael im Lungau.

Der Beschluss des Auflageentwurfes gem. § 65 (1) ROG 2009 idgF. erfolgte am …… .

Die öffentliche Auflage gem. § 65 (2) ROG 2009 idgF. erfolgte in der Zeit von …… bis ……..

1 Festlegungen gemäß 51 Abs. (2) ROG 2009 idgF.

(1) Die zeichnerische Darstellung des Planungsgebietes im Maßstab 1:500, verfasst von Architekt DI Herfried Peyker, Grabenstraße 23, 8010 Graz, ist integraler Bestandteil dieser Verordnung. Sie umfasst den folgenden Rechtsplan:

GZ: MICH-BPL-03-06/26 Spar

1.1 Natürliche und rechtliche Festlegungen

(1) Der Bebauungsplan basiert auf der Katastermappe 04/2026. Er bildet die Grundlage für die Bebauung, die äußere und innere Verkehrserschließung, die Wasserversorgung, die Strom- und Wärmeversorgung sowie die Abwasserentsorgung.

(2) Der Geltungsbereich des ggst. Bebauungsplanes ist im Rechtsplan dargestellt und berücksichtigt
a) den derzeitigen Verlauf der Grundstücksgrenzen gem. DKM lt. (1),

b) den Teilungs-/ Zusammenlegungsentwurf von Architekt DI Herfried Peyker
c) das Erschließungskonzept v. für den gesamten Bereich

(3) Teilungen bzw. Vereinigungen innerhalb des Geltungsbereiches gem. Punkt (2) sind grundsätzlich möglich, dürfen der Intension des Bebauungsplanes jedoch nicht widersprechen.
a) Grundgrenzänderungen den Bauplatz betreffend (bspw. Zusammenlegung, Unterteilung) bedürfen der Genehmigung der Baubehörde.
b) Unterteilungen bereits bebauter Bauplätze dürfen nur genehmigt werden, sofern für die bestehenden Bauten kein gesetzeswidriger Zustand herbeigeführt wird.

1.2 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

(1) Die öffentliche äußere Erschließung des Geltungsbereichs für den motorisierten Individualverkehr erfolgt
a) über Süden: ausgehend von der Murtalstraße und in weiterer Folge über den Kreisverkehr direkt in die Tiefgarage,
b) über Norden: über die bestehende Zufahrt im Kreuzungsbereich Waaghausgasse u. Postplatz

Im Rechtsplan sind die Verkehrsflächen gem. Flächenwidmungsplan in hellgrau ersichtlich gemacht.

(2) Die internen Aufschließungswege für den motorisierten Individualverkehr sind in einer Breite von mind. 6,0m auszuführen.

(3) Fußwege der öffentlichen Erschließung müssen eine Mindestbreite von 2,0m aufweisen.

(4) Parkflächen sind in ausreichendem Maße und gem. Rechtsplan, entsprechend den Bestimmungen des § 38 Sbg. BauTG 2015 idgF. (Anlage 2) und iVm einem gewerberechtlichen Verfahren herzustellen und können errichtet werden als
a) Tiefgaragen,
b) nicht überdachte Parkplätze,
c) Carports oder Garagen

(5) Sowohl Parkflächen ohne Überdachung als auch Fußwege sind so auszuführen, dass eine Versickerung von Meteorwässern vor Ort möglich ist (z.B. Rasensteingitter, Ökodrain Pflastersteine, Terraway)

(6) Das etwaige Einräumen von Zufahrts-/ Überfahrtsrechten ist jedenfalls und nachweislich grundbücherlich abzusichern und im Rahmen eines allfälligen Individualverfahrens nachzuweisen.

(7) Im Rechtsplan sind entsprechende an das öffentliche Gut abzutretende Verkehrsflächen festgelegt.

1.3 Technische Infrastrukturen der Ver- und Entsorgung

(1) Die Wasserversorgung des ggst. Planungsraumes hat durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Wassergenossenschaft St. Michael zu erfolgen.

(2) Die Entsorgung der Abwässer hat durch den Anschluss an das Abwasserentsorgungsnetz der Marktgemeinde St. Michael im Lungau zu erfolgen (Reinhalteverband St. Michael).

(3) Die Stromversorgung ist verkabelt und unter Berücksichtigung des Wasser- und Kanalnetzes herzustellen.

(4) Sämtliche weiteren Versorgungsleitungen sind verkabelt und unter Berücksichtigung des Wasser-, Kanal und Stromnetzes herzustellen. Es ist Rücksicht auf den Verlauf von bestehenden Leitungsführungen zu nehmen.

(5) Alle betroffenen Leitungsbetreiber sind im Zuge nachfolgender Individualverfahren beizuziehen und sind etwaig bekannt gegebene Abstände zu Leitungen sowie erteilte Auflagen einzuhalten.

1.4 Straßenfluchtlinie/ Baufluchtlinie und Baugrenzlinien gemäß §§ 54 und 55 Sbg. ROG 2009

(1) Für die Lage der Bauten im Bauplatz gelten die Mindestabstandsregelungen gem. § 25 Sbg. BebGG idgF.

(2) Für unterirdische Bauten gelten, mit Ausnahme des Pkt. (4), die Abstandsbestimmungen nach § 25 (5) Sbg. BebGG. idgF.

(3) Zur Wahrung von Abständen gegen Verkehrsflächen gem. FWP hin sind Baufluchtlinien für Gebäude festgelegt und dürfen diese von oberirdischen Bauten (Haupt- und Nebengebäude) nicht überschritten werden.

(4) Baufluchtlinien dürfen von unterirdischen Gebäudeteilen (bspw. Tiefgarage) überschritten werden. Im Bedarfsfall ist das Einverständnis der Nachbarn nachzuweisen.

1.5 Verlauf der Gemeindestraße

(1) Der Verlauf der öffentlichen Verkehrsfläche gem. rechtskräftigem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde St. Michael (Mappenblatt: 50509_4822-5001_13) ist in der Planbeilage (Rechtsplan) ersichtlich gemacht.

1.6 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen gemäß § 56 Sbg. ROG 2009 idgF.

(1) Gemäß § 56 (4) Sbg ROG 2009 idgF. ist die Geschossflächenzahl das Verhältnis der Gesamtgeschossfläche zur Fläche des Bauplatzes. Für den ggst. Bereich wird sie wie folgt festgelegt:
   a) TGB 1: 0,3 bis 1,0

(2) Zur Geschossfläche zählen die Flächen der einzelnen oberirdischen Geschosse.

(3) Nicht zur Geschossfläche zählen gem. § 56 (4) Z.2 lit. a-c Sbg ROG 2009 idgF.:
   a) das unterste Geschoß, das weiter als nach Abs. 5 bestimmt hinausragt, wenn dies durch die höchstbekannte Hochwasserkote seit 1900 oder die Kote eines 100-jährlichen, amtsbekannten oder nachgewiesenen Hochwassers bedingt ist und das Geschoß nicht zu Aufenthaltszwecken verwendet wird;
   b) das oberste Geschoß, wenn es wegen seiner geringen Raumhöhe, seiner Grundrissgestaltung oder anderer derartiger Umstände nicht als Aufenthaltsraum geeignet ist und eine solche Eignung auch nicht herbeigeführt werden kann;

c) bei Bestandsbauten das oberste Geschoß abweichend von lit b auch dann, soweit es innerhalb einer 45° zur Waagrechten geneigten gedachten Umrissfläche bleibt, die von einem höchstens 1,60m über der Deckenoberkante des darunter befindlichen Geschoßes liegenden Schnittpunkt mit der Außenwand ausgeht. Unter Bestandbauten sind dabei solche Bauten zu verstehen, für die am 1. Juli 1999 eine Baubewilligung rechtskräftig vorliegt.

(4) Gem. § 56 (5) ROG 2009 idgF. gilt ein oberirdisches Geschoss als Solches, wenn mindestens die Hälfte seiner Fläche mehr als 1m über das angrenzende natürliche Gelände oder bei Geländeabtragung über das neugeschaffene Niveau hinausragt.

1.7 Bauhöhen gemäß § 57 Sbg. ROG 2009

(1) Als maximal zulässige Höchsthöhe (First) wird gem. Rechtsplan festgelegt:
a) TGB 1: 15,0m

(2) Als maximal zulässige Höhe des obersten Gesimses (Traufe) wird gem. Rechtsplan festgelegt:
a) TGB 1: 13,0m

(3) Als maximal zulässige Höchsthöhe gem. Pkt. (1) u. (2) gilt der Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Verschneidung des Hauptgebäudes mit dem natürlichen Urgelände (talseitig) und dem jeweiligen Bezugspunkt (First, Gesimse/ Traufe) des Hauptgebäudes.

(4) Unter die Höhenbegrenzung fallen nicht:
a) im Gesamtbild des Baues untergeordnete Bauteile (Rauchfänge, einzelne Dachausbauten udgl.)

(5) Nebenanlagen dürfen im höchsten Punkt 4m nicht überschreiten.

1.8 Erfordernis der Aufbaustufe

(1) Die Verordnung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe gem. § 53 Sbg ROG 2009 idgF. ist nicht erforderlich.

2 Ergänzende Festlegungen gem. § 51 (4) iVm. § 53 (2) Sbg. ROG 2009 idgF

2.1 Fassadengestaltung

(1) Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind sämtliche Fassaden in naturnahen Farben auszuführen. Grelle oder reflektierende Farben sind nicht zur Anwendung zu bringen.

(2) Holzverschalungen sind in natürlicher Farbgebung auszuführen.

(3) Bei der Auswahl der Baumaterialien (insbesondere Fassaden) sind heimische bzw. ortsübliche Baustoffe zur Anwendung kommen.

(4) Fassadenbegrünungen (bspw. an Gittern oder Netzen emporrankende Pflanzen) sind zulässig.

2.2 Dachneigung und Dachform

(1) Das Dach ist bei Hauptgebäuden als Schopfwalmdach (f. Wohnnutzungen) mit 32° bis 43° Grad oder als begehbares Flachdach auszuführen.

(2) Die Dacheindeckung ist in mittel- bis dunkelgrauer oder dunkelbrauner Färbung auszuführen.

(3) Flachdächer sind zu begrünen.

(4) Für Nebengebäude, Bauteile und Gebäudeteile in unterordnendem Ausmaß, sowie kleinflächige Dachteile können zusätzlich Pultdächer und Flachdächer zur Anwendung kommen.

2.3 Bauweise

(1) Als Bauweise wird für den ggst. Geltungsbereich festgelegt:
a. TGB 1: offen freistehend

2.4 Einfriedungen

(1) Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sind Einfriedungen nur als ortsübliche Holzzäune oder in Form von Hecken zulässig.

(2) Einfriedungen durch Hecken sind mit standortgerechten Gehölzen auszuführen. Koniferen sind nicht zulässig.

(3) Mauerartig wirkende Grundstückseinfriedungen (z.B. blickdichte Holzverschalungen, Mauerwerk, Wasserbausteine, Gabionenwände, udgl.) sind nicht zulässig.

2.5 Umgang mit dem Gelände und Freiflächen

(1) Innerhalb des Geltungsbereiches sind Geländeveränderungen des natürlichen Geländes zur Grünraumgestaltung in Verbindung mit den nachstehenden Bestimmungen zulässig:

(2) Das natürliche Gelände muss weitgehend erhalten bleiben, d.h. Geländeveränderungen sind nur im projekterforderlichen Ausmaß in Form von Abstufungen und / oder Angleichungen zulässig.

(3) Die jeweils bergseits hinter einer Wurfsteinmauer/Stützmauer liegende Fläche ist ab Maueroberkante verlaufend auszubilden und zu begrünen.

(4) Zur Erhaltung des gebietsspezifischen Landschaftsbildes sind einheimische, standortgerechte Gehölze als Bepflanzung zu verwenden (Koniferen und/ oder Zypressen sind nicht zulässig).

2.6 Thermisches Solar und Fotovoltaik

(1) Für Solaranlagen sowie Fotovoltaikanlagen ist die Verwendung von vertikalen und schrägen Glaselementen unmittelbar an Gebäuden zulässig.

(2) Solaranlagen und Fotovoltaikanlagen auf Dächern sind dachparallel/ dachintegriert auszuführen und dürfen keinen Dachüberstand aufweisen.

(3) Aufständerungen sind nicht zu lässig.

(4) Die freie Aufstellung solcher Anlagen als Solitär ist unzulässig.

2.7 Immissionsschutz und Auflagen

(1) Bodenschutz:
   a. Die humosen Bodenhorizonte sind zur Einebnung des jeweiligen Bauplatzes sowie zur Grünraumgestaltung heranzuziehen.
   b. Sofern die Anforderungen gem. Pkt. a nicht erfüllt werden, ist der Oberboden sachgerecht abzutragen und für eine Bodenrekultivierung zu verwenden.
   c. Gehwege und nicht überdachte Stellplätze sind mit sickerfähigem Material herzustellen

(2) Lärmschutz:
Teile des Planungsgebietes befindet sich in Nahelage zu Lärmemittenten (Murtalstraße). Zur Sicherstellung des Einhaltens der entsprechenden Lärmkennwerte (Regelfall), ist ein entsprechendes Lärmgutachten einzuholen und darin angegebene Auflagen im Rahmen des Individualverfahrens und objektbezogen bescheidmäßig zu verordnen.

(3) Im westlichen Teil des Geltungsbereiches sind, Abtretungsflächen im Ausmaß von 154m² festgelegt.

(4) Im Rechtsplan sind Pflanzgebote gem. § 61 (2) ROG für standortgerechte Gehölze (bspw. Bergahorn, Spitzahorn, Rotbuche, Sommer-/ Winterlinde usw.) festgelegt.
   a. Mindestmaß der zu pflanzenden Bäume: 14 - 16cm Stammumfang in 1m Höhe

(5) Für je 5 oberirdisch geschaffene Parkplätze ist ein Baum gem. (4) a zu pflanzen. Die errechnete Zahl ist mathematisch aufzurunden (Bsp.: 39 Stellplätze / 5 = 7,8 heißt: 8 Bäume sind zu pflanzen).

(6) Bäume gem. (5) sind innerhalb der Außengrenzen des Parkplatzes zu pflanzen.

2.8 Vorschriften für technische Infrastrukturen

(1) Die Konsenswerber haben nachweislich jegliche nachbarschaftliche Beeinträchtigung verursacht durch die Verbringung von Oberflächen-/ Meteorwässern durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.

(2) Die Oberflächenentwässerung hat unter Beachtung des Punktes (1) vorrangig durch Versickerung auf Eigengrund zu erfolgen und ist im Rahmen des Individualverfahrens ein dem geplanten Objekt entsprechender Nachweis zu erbringen.

(3) Bei etwaiger Einleitung in einen RW-Kanal ist im Individualverfahren dessen ausreichende Dimensionierung/ Aufnahmefähigkeit in Bezug zum geplanten Projekt nachzuweisen.

2.9 Schlussbestimmungen

(1) Sofern zwischen den Festlegungen dieser Verordnung und den Angaben und Festlegungen der zeichnerischen Darstellung im Rechtsplan ein Wiederspruch besteht, gilt im Zweifel die textliche Festlegung dieser Verordnung.

(2) Baubewilligungen im Gültigkeitsbereich dieses Bebauungsplanes dürfen erst auf Grundlage der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes bzw. auf Grundlage dieser Verordnung und der zugehörigen zeichnerischen Darstellung (Rechtsplan GZ: MICH-DIV-02-10/22 Spar-Erschl.) erteilt werden.

(3) Soweit durch den ggst. Bebauungsplan keine anderen Festlegungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen des Sbg. BebGG idgF., Sbg. ROG 2009 idgF. und des Sbg. BauTG idgF..

(4) Diese Verordnung tritt mit dem auf den Beginn der Kundmachung folgenden Tag in Kraft.

Für die Gemeindevertretung der Marktgemeinde St. Michael im Lungau

(Manfred Sampl)

3 Plandarstellung Rechtsplan

- Rechtsplan (rechtsverbindlich)
  GZ: MICH-BPL-03-06/26 Spar

MARKTGEMEINDE
St. Michael im Lungau

Bebauungsplan der Grundstufe zur TAÄ 509/130
"Alter Sportplatz - Spar"
Rechtsplan - Auflageentwurf

M 1:500
Stand: 20.10.2026

Legende:

Festlegungen gem. § 51 (2) ROG 2009 idgF.

- Baufluchtlinie
- Verlauf der Gemeindestraße (VGD-Widmung lt. FWP)

Festlegungen gem. § 53 (2) ROG 2009 idgF.

- Baugrenzlinie

Sonstige Festlegungen

- DKM 04/2026
- Teilungs-/ Zusammenlegungsvorschlag Büro Peyker
- Geltungsbereich
- bestehende Bebauung gem. DKM
- 1,5 Bemaßung in m
- innere Erschließung
- abzutretende Flächen
- Höhenlinine lt. SAGIS - ALS Download v. März 2026
- Pflanzgebot von Bäumen lt. §61 (2) ROG 2009 idgF.
- Rad- und/ oder Fußverkehr
- Zufahrtsrichtung
- x - Koordinate / y - Koordinate: Koordinaten im Landeskoordinatensystem

Nutzungsschablone (exemplarisch)

TGB 3	Teilgebiet
Wid. RW	Widmung
GRZ 0,20	bauliche Ausnutzbarkeit (GRZ, BMZ, GFZ)
FH, TH	Firsthöhe, Traufenhöhe (in m)
BW of	Bauweise (of, ok, g, b)
BF 1,2	Besondere Festlegungen (in Textform 1,2,3...)

Auflagebeschluss der Gemeindevertretung, §65 (1) am: 15.09.2026	
öff. Auflage (min. 4 Wochen), §65 (2) von: ..... bis:	
Beschluss der Gemeindevertretung, §65 (6) am:	
Kundmachung lt. Gemeindeordnung (min. 14 Tage), §65 (8) von: ..... bis:	
Beginn der Rechtskraft, §65 (8) am:	(Rundsiegel der Gemeinde und Unterschrift des Bürgermeisters)
Kartengrundlage: DKM Stand 04/2026 Bundeamt f. Eich- und Vermessungswesen	
Planverfasser: ARCHITEKTURBÜRO · PEYKER Grabenstrasse 23 8010 Graz / Austria tel. +43 / 316 / 825 440 fax +43 / 316 / 825 440 - 29 www.peyker.at GZ: MICH-BPL-03-06/26 Spar Pfad: „St. Michael\BPL\St. Michael-Spar-260710\Plan\1, Auflage gez. DI Jakob Knap-Rieger	(Rundsiegel und Unterschrift des Planverfassers)

ERLÄUTERUNGEN

1 Allgemeines

Der Geltungsbereich des ggst. Bebauungsplanes iS seiner Festlegungen hinsichtlich künftiger Baumaßnahmen umfasst Teilflächen der Grdst. Nr.: 444/11, 440/11 u. 440/5 alle KG St. Michael im Lungau. Der gesamte Bereich liegt dabei zentral im Gemeindehauptort im Ortsteil Markt Ost. Der ggst. Bereich weist grundsätzlich eine ebene Topografie auf, welche durch eine Geländestufe in der Mitte unterbrochen wird. Der ggst. Bereich wurde bis dato als Campingplatz bzw. tlw. als Parkplatz benutzt.

Abbildung 1: Verortung des Planungsraumes. (Quelle: SAGIS Orthofoto, abgerufen am 19.03.2026, maßstabslos)

Gem. FWP (TAÄ 509/130) sind die Grdst. im Geltungsbereich als Bauland f. Schichtwidmung ausgewiesen (HG-V, 1.000m² im EG, darüber Erweitertes Wohngebiet (EW).

Vorgesehen ist die Errichtung eines Sparmarktes mit (südseitig erschlossener) Tiefgarage. Über dem Sparmarkt sollen auf zwei Ebenen Wohnnutzung errichtet werden. Vorgesehen ist, diesen Wohnungen entsprechende Gärten auf dem Flachdach zuzuschalgen.

1.1 Verfahrensgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Verfahren zur BPL-Erstellung erfolgt gem. § 65 iVm § 66 ROG 2009 idgF.

1.2 Plangrundlagen

- aufsichtsbehördlich genehmigtes REK 2.0 (Bescheid vom: 24.01.2022)
- rechtskräftiger FWP der MG St. Michael im Lungau (Mappenblatt: 50509_4822-5001_13) idF T509/130
- DKM 04/2026
- Teilungs-/ Zusammenlegungsentwurf Büro Peyker

- Höhenschichtlinien gem. lt. SAGIS ALS Download v. März 2026
- Bebauungsstudie v. 24.06.2026, archinauten zt GmbH, Schratzstrasse 11, 4040 Linz, mail: office@archinauten.com

2 Grundlagenerhebung

(aufbauend auf den Aussagen zur TAÄ T509/130)

2.1 Natürliche oder rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit/ Bebauung der Umgebung

Gem. FWP liegt der ggst. Geltungsbereich außerhalb von Gefährdungsbereichen der Wildbach- und Lawinenverbauung bzw. der Bundeswasserbauverwaltung.
Rechtliche Beschränkungen bestehen insofern, als das entsprechende Zufahrtsrechte und Dienstbarkeiten noch entsprechend grundbücherlich abzusichern sind.

2.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt gem. den im Rechtsplan dargestellten Verkehrsflächen.
Ebenfalls sind entsprechende fuß- u. radläufige Verbindung im Rechtsplan dargestellt und dient diese dem Zweck, eine Unterschwellige Durchwegung des ggst. Ortsteiles und Geltungsbereiches von Norden nach Süden sicherzustellen.

2.3 Technische Infrastruktur

Die gesamte infrastrukturelle Versorgung (Energie, Wasser und Abwasser) ist grundsätzlich bis an die Grundgrenzen vorhanden und bestehen aufgrund des Bestandsobjektes auch innerhalb des Geltungsbereiches. entsprechende Infrastrukturen.
Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch das Netz der Salzburg AG (Salzburg Netz GmbH). Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an das Netz der Wassergenossenschaft St. Michael möglich. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz. Bestehende Wasser- und Abwasserleitungen sind zu berücksichtigen.
Im Rahmen des Individualverfahrens ist für den Geltungsbereich ein entsprechend objektbezogenes Oberflächenentwässerungskonzept nachzuweisen.

2.4 Ausmaß, Struktur und besondere Erhaltenswürdigkeit der vorhandenen Bausubstanz

In der unmittelbaren Umgebung sind keine besonders erhaltenswürdigen Bauten vorhanden.

2.5 Bestehende Rechte im Bebauungsplangebiet

Für das Bestandsobjekt innerhalb des Geltungsbereiches des ggst. Bebauungsplanes besteht ein baurechtlicher Konsens.