

# Marktgemeinde St. Michael im Lungau



## Bebauungsplan der Grundstufe

„Unterweissburg - Bacher“  
Grdst. Nr.: 98 KG St. Unterweissburg

Verordnung, Erläuterungsbericht und Rechtsplan

Auflageentwurf

Stand: Februar 2024

GZ: MICH-BPL-04-10/23 UW-Bacher

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

<b>VERORDNUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>1 Festlegungen gemäß 51 Abs. (2) ROG 2009 idgF.</b> .....	<b>3</b>
1.1 Natürliche und rechtliche Festlegungen .....	3
1.2 Verkehrserschließung .....	4
1.3 Technische Infrastrukturen der Ver- und Entsorgung.....	4
1.4 Straßenfluchtlinie/ Baufluchtlinie und Baugrenzlinien gemäß §§ 54 und 55 Sbg. ROG 2009 .....	4
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 .....	5
1.8 Erfordernis der Aufbaustufe.....	6
<b>2 Ergänzende Festlegungen gem. § 51 (4) iVm. § 53 (2) Sbg. ROG 2009 idgF.</b> .....	<b>6</b>
2.1 Fassadengestaltung .....	6
2.2 Dachneigung und Dachform.....	6
2.3 Bauweise.....	6
2.4 Einfriedungen .....	7
2.5 Immissionsschutz und Beschränkungen .....	7
2.6 Vorschriften für technische Infrastrukturen.....	7
2.7 Verkehrskonzept .....	8
2.8 Schlussbestimmungen .....	8
<b>3 Plandarstellung Rechtsplan</b> .....	<b>9</b>
<b>ERLÄUTERUNGEN</b> .....	<b>10</b>
<b>1 Allgemeines</b> .....	<b>10</b>
1.1 Verfahrensgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes.....	10
1.2 Plangrundlagen .....	10
1.3 Grundlagenerhebung .....	11
1.3.1 Natürliche oder rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit/ Bebauung der Umgebung .....	11
1.3.2 Verkehrserschließung .....	11
1.3.3 Technische Infrastruktur.....	11
1.3.4 Ausmaß, Struktur und besondere Erhaltenswürdigkeit der vorhandenen Bausubstanz .....	11
1.3.5 Bestehende Rechte im Bebauungsplangebiet.....	11

...\\St. Michael\\BPL\\Unterweissburg-Bacher-231011\\Text\\1 Aufl\\MICH-BPL-Bacher-Aufl.-240202.docx

# Marktgemeinde St. Michael im Lungau

## Bebauungsplan der Grundstufe

„Unterweissburg - Bacher“  
Grdst. Nr.: 98, KG Unterweissburg

### VERORDNUNG

über den von der Gemeindevertretung der Marktgemeinde St. Michael im Lungau in der Sitzung am ..... beschlossenen Bebauungsplan der Grundstufe „Unterweissburg - Bacher“, geltend für das Grdst. Nr.: 98 der KG Unterweissburg.

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:
- a. GZ: MICH-BPL-04-10/23 UW-Bacher

##### **1.1 Natürliche und rechtliche Festlegungen**

- (1) Der Bebauungsplan basiert auf der Katastermappe 10/2022 Er bildet die Grundlage für die Bebauung, die Verkehrserschließung, die Wasserversorgung, die Stromversorgung und die Abwasserentsorgung.
- (2) Der Geltungsbereich des ggst. Bebauungsplanes ist im Rechtsplan dargestellt und berücksichtigt:
- a) den derzeitigen Verlauf der Grundstücksgrenzen (DKM 10/2022),
  - b) das Bauland gem. der TAÄ des FWP-Verfahrens T509/103 sowie
  - c) die VGD-Flächen gem. der TAÄ des FWP-Verfahrens T509/103
- (3) Teilungen bzw. Vereinigungen innerhalb des Geltungsbereiches gem. Punkt (2) sind grundsätzlich möglich, dürfen der Intension des Bebauungsplanes jedoch nicht widersprechen.
- a) Grundgrenzänderungen den Geltungsbereich gem. (2) 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

- (1) Die öffentliche äußere Erschließung des Planungsgebietes für den motorisierten Individualverkehr erfolgt östlich des Geltungsbereiches über das Grdst. 44/1 der KG Unterweissburg.
- (2) Entlang der öffentlichen Aufschließungsstraße gem. (1) sind die im Rechtsplan dargestellten Abtretungen zu Gunsten des Grdst. 44/1 durchzuführen sodass die dieses Grdst. eine Mindestbreite von 5m aufweist.
- (3) Etwaig erforderliche Überfahrtsrechte sind im Individualverfahren nachzuweisen.
- (4) Parkflächen sind in ausreichendem Maße auf Eigengrund, entsprechend den Bestimmungen des § 38 Sbg. BauTG 2015 idgF. (Anlage 2) herzustellen:
  - a. Für den ggst. Bereich sind je Wohneinheit 2 PKW-Stellplätze herzustellen.
  - b. Die Front der Garagentüre/ des Carport hat von der Aufschließungsstraße einen Abstand von min. 5m aufzuweisen.
- (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)

## 1.3 Technische Infrastrukturen der Ver- und Entsorgung

- (1) Die Wasserversorgung des ggst. Planungsraumes hat durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Wassergenossenschaft Unterweissburg zu erfolgen.
- (2) Die Entsorgung der Abwässer hat durch den Anschluss an das Abwasserentsorgungsnetz der Marktgemeinde St. Michael im Lungau zu erfolgen (Reinhalteverband Lungau).
- (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 (siehe Rechtsplan).
- (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 Baugrenzen gemäß §§ 54 und 55 Sbg. ROG 2009

- (1) Zur Wahrung von Abständen gegen eine gem. FWP ausgewiesene Verkehrsfläche hin, sind im Rechtsplan Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt, die von oberirdischen Bauten nicht überschritten werden dürfen.
- (2) Zur Wahrung von Abständen gegen Nachbarbauplätze hin sind im Rechtsplan Baugrenzen für Hauptgebäude festgelegt, die von oberirdischen Bauten nicht überschritten werden dürfen. Davon ausgenommen sind einmalig je Bauplatz Nebengebäude gem. §5 Zi.12 Sbg. ROG 2009.

- (3) Für die Lage der Bauten im Bauplatz gelten die Mindestabstandsregelungen gem. § 25 Sbg. BebGG idgF.
- (4) Für unterirdische Bauten gelten die Abstandsbestimmungen nach § 25 (5). Sbg. BebGG. idgF.

### **1.5 Verlauf der Gemeindestraße**

- (1) Der Verlauf der öffentlichen Verkehrsfläche gem. rechtskräftigem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde St. Michael (Mappenblätter: 50509\_4822-5002\_18) 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 Geltungsbereich des ggst. BPL wird sie mit mindestens 0,2 bis maximal 0,5 festgelegt.
- (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 Bestandsbauten 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 über 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) Die maximal zulässige Höchsthöhe (Firsthöhe) wird für den Geltungsbereich gem. Rechtsplan mit 9,50m festgelegt.
- (2) Die maximal zulässige Höhe der Traufe wird für den Geltungsbereich gem. Rechtsplan mit 6,50m festgelegt.

- (3) Als maximal zulässige Höchsthöhe gem. Pkt. (1) u. (2) gilt der Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Verschneidung des Bauwerkes mit dem natürlichen Urgelände und dem jeweiligen Bezugspunkt (First, Gesimse) des Gebäudes.
- (4) Unter die Höhenbegrenzung fallen nicht:
  - a. im Gesamtbild des Baues untergeordnete Bauteile (Rauchfänge, einzelne Dachausbauten udgl.)
- (5) Nebenanlagen dürfen im höchsten Punkt 4,5m 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 sowie zur Eingliederung neuer baul. Objekte, sind sämtliche Fassaden in naturnahen Farben auszuführen. Grelle oder reflektierende Farben sind nicht zur Anwendung zu bringen.
- (2) Großflächige verglaste bzw. verspiegelte Fassadenelemente sind unzulässig.
- (3) Holzverschalungen sind in natürlicher Farbgebung auszuführen.
- (4) Bei der Auswahl der Baumaterialien (besonders Fassaden) ist darauf zu achten, dass vornehmlich heimische bzw. ortsübliche Baustoffe zur Anwendung kommen.

### **2.2 Dachneigung und Dachform**

- (1) Das Dach ist bei Hauptgebäuden als Schopfwalmdach oder Satteldach auszuführen. Für die Dachneigung sind dabei 32° bis 43° Grad zulässig.
- (2) Die Dacheindeckung ist in grauer bis brauner Färbung auszuführen.
- (3) Für Nebengebäude, Bauteile und Gebäudeteile in unterordnendem Ausmaß, sowie kleinflächige Dachteile können zusätzlich Pultdächer und Flachdächer zur Anwendung kommen.
- (4) Zur Rückhaltung von Oberflächenwässer sind Flachdächer zu begrünen.

### **2.3 Bauweise**

- (1) Es wird eine offen-freistehende (of) Bauweise festgelegt.

- (2) Carports, Garagen und Nebenanlagen dürfen außerhalb der Baugrenzlinien nicht jedoch außerhalb der Baufluchtlinien errichtet werden.

## 2.4 Einfriedungen

- (1) Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sind Einfriedungen nur als ortsübliche Holzzäune oder in Form von Hecken ausgeführt sein.
- (2) Einfriedungen durch Hecken sind mit standortgerechten Gehölzen auszuführen. Koniferen sollen nicht zur Anwendung kommen.
- (3) Auf mauerartig wirkende Grundstückseinfriedungen (z.B. blickdichte Holzverschalungen, Mauerwerk, Wasserbausteine, Gabionenwände, udgl.) ist zu verzichten

## 2.5 Immissionsschutz und Beschränkungen

- (1) Die Marktgemeinde St. Michael im Lungau ist gem. § 31 (1) Zi.1 Sbg. ROG 2009 idgF. eine Zweitwohnungsbeschränkungsgemeinde und ist für den Geltungsbereich des ggst. BPL ausschließlich eine Nutzung gem. § 30 (1) Zi.5 Sbg. ROG idgF. möglich.
- (2) Gem. FWP ist der Geltungsbereich des ggst. BPL von Kenntlichmachungen einer 30kV-Leitung sowie der gelben GFZ des Zederhausbaches betroffen. Diesbezüglich sind jedenfalls entsprechende Vertreter zur Bauverhandlung einzuladen bzw. bereits bekanntgegebene Auflagen einzuhalten
- (3) Bodenschutz:
  - a. Der vorhandene Oberboden ist sachgerecht abzutragen und für eine Bodenrekultivierung zu verwenden.
  - b. Die humosen Bodenhorizonte sind zur Einebnung des jeweiligen Bauplatzes sowie zur Gartengestaltung zu heranzuziehen.

## 2.6 Vorschriften für technische Infrastrukturen

- (1) Der Grundstückseigentümer hat jegliche nachbarschaftliche Beeinträchtigung verursacht durch die Verbringung von Oberflächenwässern durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.
- (2) Die Oberflächenentwässerung hat unter Beachtung des Punktes (1) durch Versickerung auf Eigengrund oder durch Maßnahmen, festgestellt im Rahmen eines noch zu erarbeitenden Oberflächenentwässerungskonzeptes, zu erfolgen.
- (3) Bei Einleitung in eine Oberflächenwasserkanal ist im Individualverfahren dessen ausreichende Dimensionierung nachzuweisen.

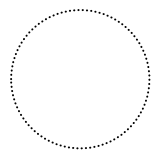
## 2.7 Verkehrskonzept

- (1) Die öffentliche äußere Erschließung des Planungsgebietes für den motorisierten Individualverkehr erfolgt westlich über das Grdst. 44/1 KG Unterweissburg und sein diesbezüglich die grundbücherlichen Abtretungen gem. Rechtsplan durchzuführen.
- (2) Die erforderlichen PKW-Abstellplätze sind auf eigenem Grund vorzusehen. Die Abstellplätze können dabei in Form von nicht überdachten Parkplätzen oder als Carports ausgeführt werden.
- (3) Sowohl Parkflächen ohne Überdachung als auch Fußwege sind so auszuführen, dass eine Versickerung vor Ort möglich ist.

## 2.8 Schlussbestimmungen

- (1) Sofern zwischen den Festlegungen dieser Verordnung und den Angaben und Festlegungen der zeichnerischen Darstellung im Rechtsplan ein Widerspruch 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-BPL-04-10/23 UW-Bacher) 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  
Der Bürgermeister



(Manfred Sampl)



### **3 Plandarstellung Rechtsplan**

- Rechtsplan (rechtsverbindlich)  
GZ: MICH-BPL-04-10/23 UW-Bacher



# MARKTGEMEINDE St. Michael im Lungau

**Bebauungsplan der Grundstufe zur TAÄ 509/103  
"Unterweissburg - Bacher"  
Rechtsplan - Auflageentwurf**

M 1:500  
Stand: 02.02.2024



### Legende:

- Festlegungen gem. § 51 (2) ROG 2009 idgF.**
- Bauluchtlinie
  - Verlauf der Gemeindestraße (VGD-Widmung)
- Festlegungen gem. § 53 (2) ROG 2009 idgF.**
- Baugrenzlinie
- Sonstige Festlegungen**
- DKM 10/2022
  - Teilungs-/ Zusammenlegungsvorschlag Büro Peyker
  - Geltungsbereich
  - bestehende Bebauung gem. DKM
  - Bemaßung in m
  - Abtretungsflächen
  - Zufahrtsrichtung
  - Gefährdungsbereich WLV gem. FWP (rot u. gelb)
  - Koordinaten im Landeskoordinatensystem
  - Bauplatznummer u. Größe in m<sup>2</sup>

### 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...)

öff. Auflage (min. 4 Wochen), §65 (2)  
von: ..... bis: .....

Beschluss der Gemeindevertretung, §64 (6)  
am: .....

Kundmachung lt. Gemeindeordnung (min. 14 Tage), §64 (8)  
von: ..... bis: .....

Beginn der Rechtskraft:  
am: .....

Kartengrundlage: DKM Stand 10/2022 Bundeamt f. Eich- und Vermessungswesen

Planverfasser:

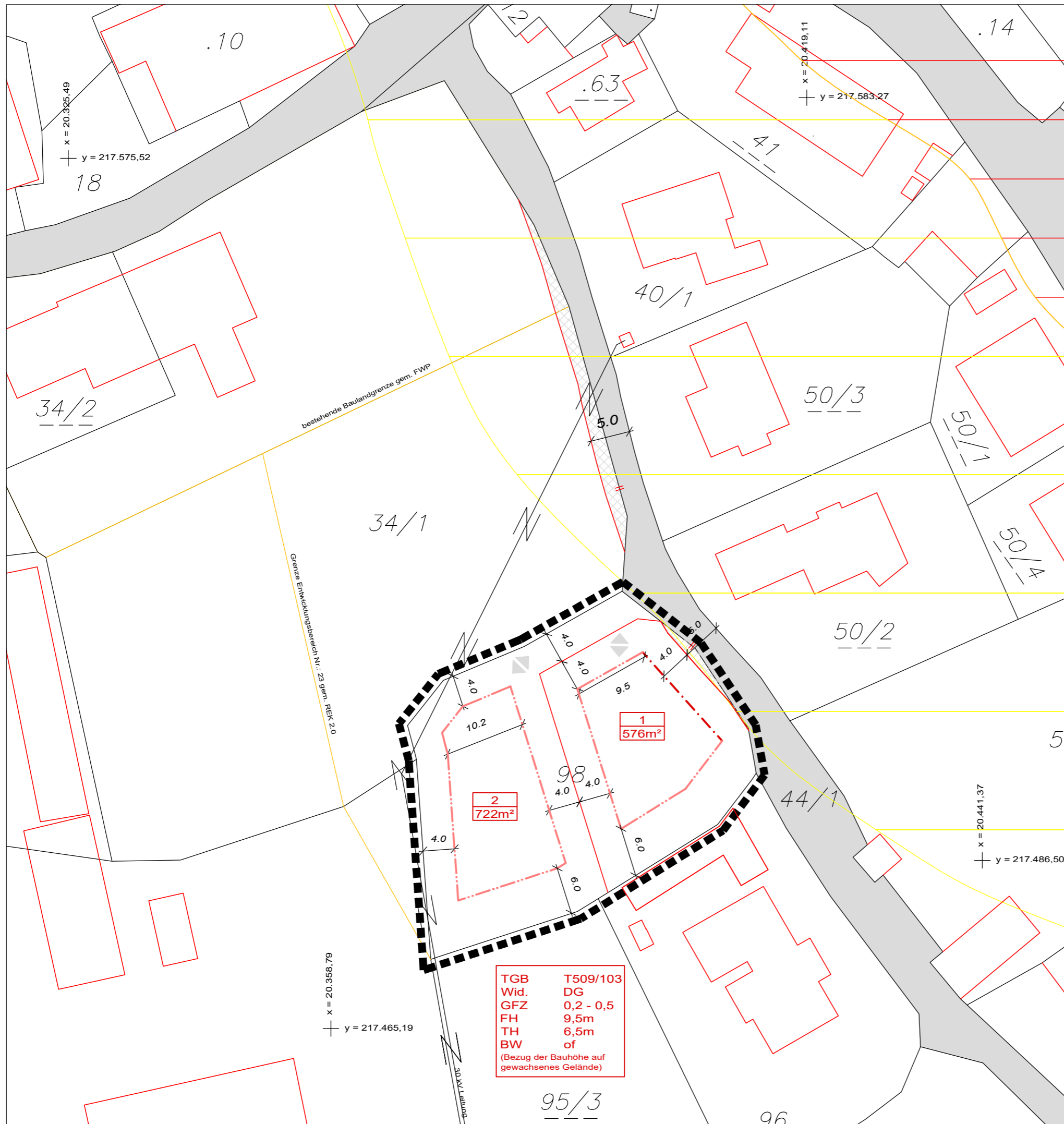
ARCHITEKTURBÜRO PEYKER

Grabenstrasse 23  
8010 Graz / Austria  
tel. +43 / 316 / 825 440  
fax +43 / 316 / 825 440 - 29  
www.peyker.at



GZ: MICH-BPL-04-10/23 UW-Bacher  
Pflad: ...St. Michael/BPL/BPL/Unterweissburg-Bacher-231011/Plan11 Aufl.  
gez. DI Jakob Knap-Rieger

(Rundsiegel und Unterschrift des Planverfassers)



**TGB T509/103**  
**Wid. DG**  
**GFZ 0,2 - 0,5**  
**FH 9,5m**  
**TH 6,5m**  
**BW of**  
 (Bezug der Bauhöhe auf gewachsenes Gelände)

## ERLÄUTERUNGEN

### 1 Allgemeines

Der Geltungsbereich des ggst. Bebauungsplanes umfasst das Grdst. Nr.: 98 in der KG Unterweissburg. Das Planungsgebiet liegt dabei im zentralen Bereich des Ortsteiles und wird zweiseitig von Wohnbauten umgeben. Der gesamte Ortsteil zeichnet sich durch eine grundsätzlich landwirtschaftliche Prägung aus die immer wieder von Hauptwohnsitznutzungen und geringfügig auch durch gewerbl. tour. Nutzungen ergänzt wird.

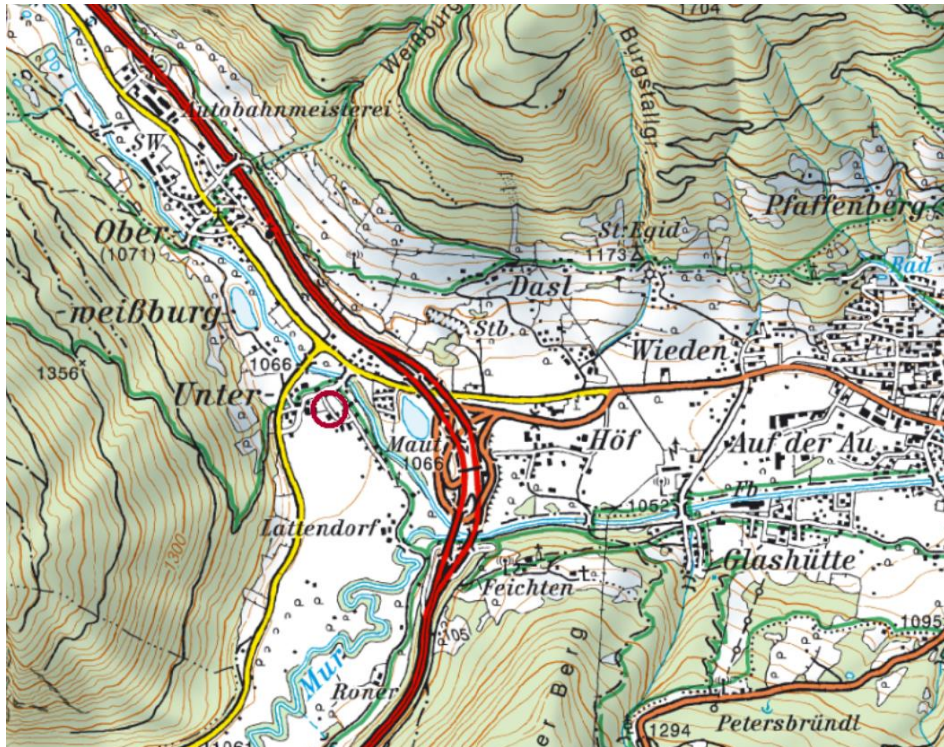


Abbildung 1: Verortung des Planungsraumes. (Quelle: SAGIS ÖK)

Gem. rechtskräftigem FWP (siehe VF T509/103) ist das o.a. Grdst. im Geltungsbereich als Bauland f. Dorfgebiet (DG) gem. § 30 (1) Zi.5 ROG 2009 idgF. ausgewiesen und bestehen mit Ausnahme der 30 kV-Leitung sowie der gelben GFZ der WLW im östl. Randbereich keine Kenntlichmachungen gem. FWP.

Die Aussagen der Ergänzenden Festlegungen gem. Punkt 2. der Verordnung ergeben sich aus dem im ggst. Ortsteil vorherrschenden Ortsbild, den tatsächlichen Nutzungen und dem damit iVs baul. Bestand.

#### 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

- rechtskräftiger Flächenwidmungsplan der MG St. Michael im Lungau (Mappenblattnr.: 50509\_4822-5000\_12 und 50509\_4822-5002\_18)
- DKM 10/2022

### **1.3 Grundlagenerhebung**

#### **1.3.1 Natürliche oder rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit/ Bebauung der Umgebung**

Gem. FWP ist der ggst. Geltungsbereich von Kenntlichmachungen einer 30 KV-Leitung sowie im östlichen Bereich der gelben GFZ des Zederhausbaches (WLV) betroffen.

#### **1.3.2 Verkehrserschließung**

Die öffentliche äußere Erschließung des Planungsgebietes für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über das Grdst. 44/1 KG Unterweissburg.

#### **1.3.3 Technische Infrastruktur**

Die gesamte infrastrukturelle Versorgung (Energie, Wasser und Abwasser) ist bis zur Grundstücksgrenze vorhanden. 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 Unterweissburg möglich. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz. Bestehende Wasser- und Abwasserleitungen sind zu berücksichtigen.

#### **1.3.4 Ausmaß, Struktur und besondere Erhaltenswürdigkeit der vorhandenen Bausubstanz**

In der unmittelbaren Umgebung sind keine besonders erhaltenswürdigen Bauten vorhanden.

#### **1.3.5 Bestehende Rechte im Bebauungsplangebiet**

Es liegen keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen vor. Der festgelegte Geltungsbereich berücksichtigt den Verlauf der Grundstücksgrenzen gem. dem Kataster 10/2022.