



Gemeinde Tweng

Bebauungsplan der Grundstufe

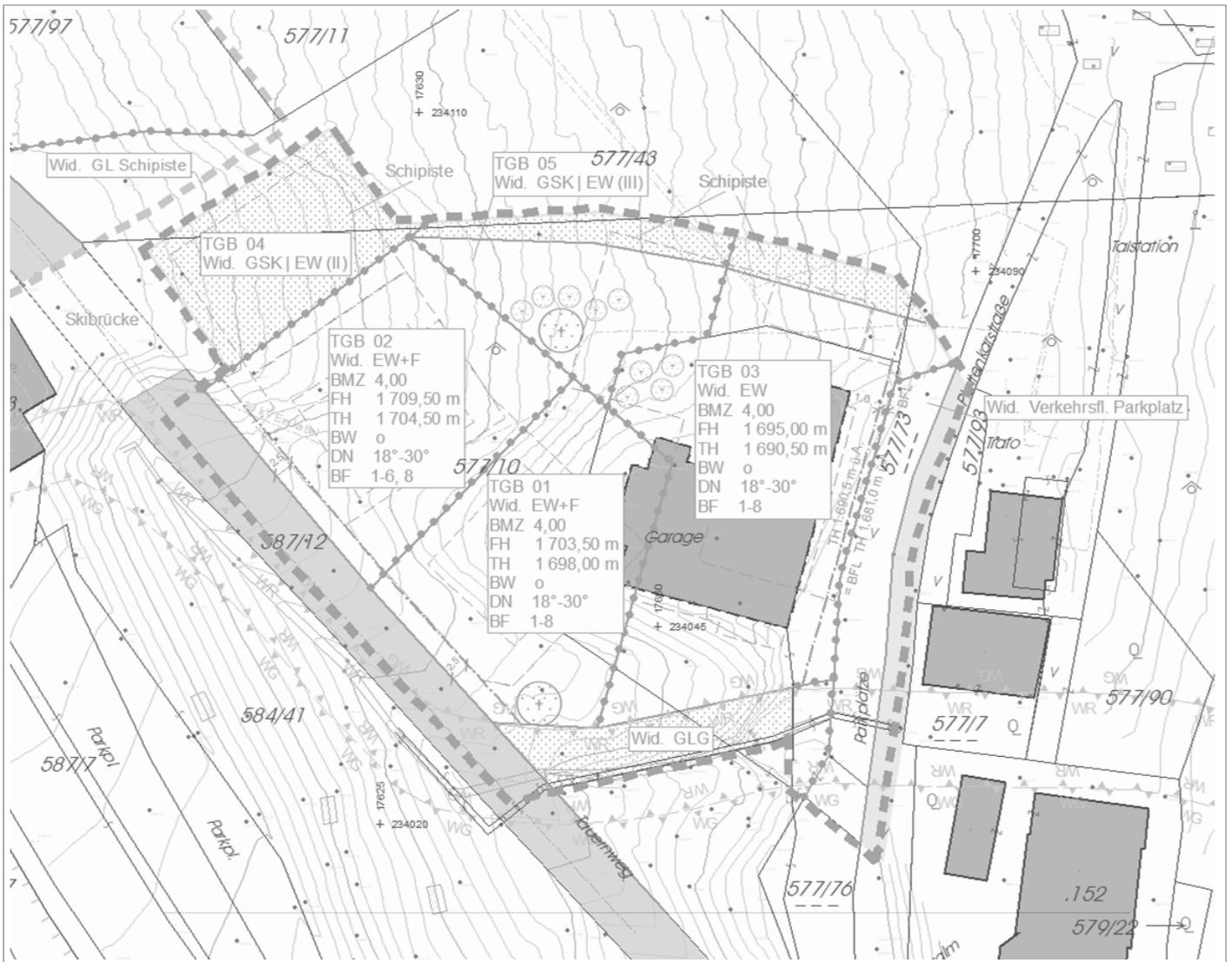
Plattenkar

Entwurf



allee42 landschaftsarchitekten gmbh & co kg
 ingenieurbüro für landschafts- und raumplanung
 hofhaymer allee 42 • 5020 salzburg
 t: +43 662 84 53 32 • f: dw-20
 m: office@allee42.at • www.allee42.at

GZ 512 BPL 13/25-043
 Salzburg, 07.08.2025
 Projektleitung: DI Andreas Schwarz
 Bearbeitung: DI Franziska Fuchs



INHALTSVERZEICHNIS

1 VERORDNUNGSTEXT	5
1.1 Geltungsbereich	5
1.2 Festlegungen gem. § 51 ABS 2 ROG 2009	5
1.2.1 Straßenfluchtlinien	5
1.2.2 Verlauf der Gemeindestraßen	5
1.2.3 Baufluchtlinien und Baulinien	5
1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen	5
1.2.5 Bauhöhen	5
1.2.6 Erfordernis einer Aufbaustufe	6
1.3 Festlegungen gem. § 53 ABS 2 ROG 2009	6
1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen	6
1.3.2 Bauweise	6
1.3.3 BF 2 – Äußere architektonische Gestaltung	6
1.3.4 BF 3 – Fläche für PKW-Abstellplätze	6
1.3.5 BF 4 – Maßnahmen zum Hochwasserschutz	7
1.3.6 BF 5 – Schneedeponieflächen	7
1.3.7 BF 6 - Einfriedungen der Grundstücke	7
1.3.8 BF 7 – Pflanzbindungen, Pflanzgebote	7
1.3.9 BF 8 - Begrenzung der Lichtemissionen	8
2 ERLÄUTERUNGSBERICHT	9
2.1 Planungsgrundlagen GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009	9
2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	9
2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept	9
2.1.3 Flächenwidmung	10
2.1.4 Aussagen im Regionalprogramm Lungau	11
2.1.5 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	11
2.1.6 Verkehrserschließung	12
2.1.7 Technische Infrastruktur	12
2.1.8 Vorhandene Bausubstanz	12

2.1.9	Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	12
2.1.10	Problemanalyse	12
2.1.11	Planungsziele	13
2.2	Verfahrensablauf	14

1 VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet umfasst die GP Nr. 577/73 sowie Teilflächen der GP Nr. 577/10, 577/43 und 587/12, KG Tweng im Ausmaß von ca. 5.717 m².

1.2 FESTLEGUNGEN GEM. § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1 Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien sind mit der Begrenzung der im Planungsgebiet angegebenen Verkehrsflächen ident.

1.2.2 Verlauf der Gemeindestraßen

Bei der Neuvermessung des Tauernwegs war eine Abtretung bereits berücksichtigt worden.

1.2.3 Baufluchtlinien und Baulinien

Die Baufluchtlinien verlaufen zur Straßenfluchtlinie der Gemeindestraße „Tauernweg“ in einem Abstand von 2,5 m, zur Plattenkarstraße im Osten des Planungsgebietes in einem Abstand von rund 5,5 bis 6,5 m Abstand. In diesem Bereich wird eine gestaffelte Baufluchtlinie gem. planlicher Darstellung festgelegt. Die westliche Baufluchtlinie gilt für eine Traufenhöhe (TH) von max. 1.690,5 m ü.A., die östliche für eine Traufenhöhe von max. 1.681,0 m ü.A..

1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Im Planungsgebiet ist eine Baumassenzahl **BMZ von 4,0** festgelegt.

Diese Maßzahlen stellen Höchstwerte dar, die bei Neu- und Umbauten nicht überschritten werden dürfen.

BF 1: Die BMZ darf überschritten werden:

- um ein Drittel wenn die notwendigen KFZ-Abstellplätze im Ortsgebiet von Obertauern in einer Garage auf eigenem Grund oder vertraglich abgesichert auf fremden Grund vorhanden sind, wobei die Anteile aliquot anzurechnen sind (z.B. kann die Hälfte der benötigten Parkplätze über o.a. Maßnahmen abgedeckt werden, so darf die BMZ um ein Sechstel erhöht werden). Dieser Garagenbonus kommt nur bei Eigentum an der Tiefgarage oder an einem anerkannten Gemeinschaftsprojekt (mit Miteigentum) zur Anrechnung.

1.2.5 Bauhöhen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit der obersten Dachtraufe (TH) und dem höchsten Punkt des Baues bzw. der Firsthöhe (FH) als Absoluthöhen festgelegt.

TGB (Teilgebiet) 01:	TH 1.698,00 m ü.A. und FH 1.703,50 m ü.A.
TGB 02:	TH 1.704,50 m ü.A. und FH 1.709,50 m ü.A.
TGB 03:	TH 1.690,50 m ü.A. und FH 1.695,00 m ü.A.

In TGB 04 u. 05 ist aufgrund der Schichtenwidmung nur unterirdische Bebauung möglich.

1.2.6 Erfordernis einer Aufbaustufe

Es besteht kein Erfordernis einer Aufbaustufe gem. § 50 Abs 3 ROG 2009.

1.3 FESTLEGUNGEN GEM. § 53 ABS 2 ROG 2009

1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen

Am östlichen Rand des Planungsgebiets verläuft die Plattenkarstraße als Privatstraße.

1.3.2 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt festgelegt.

1.3.3 BF 2 - Äußere architektonische Gestaltung

- a) Als Dachform wird - mit Ausnahme von Nebengebäuden - ein Satteldach festgelegt
- b) Die Mindestneigung der Dächer wird mit 18°, die maximale Neigung mit 30° festgelegt.
- c) Die Farbe der Dacheindeckung ist in mittel- bis dunkelgrau oder mittel- bis dunkelbraun auszuführen.
- d) Für die Ausführung von Dachgaupen gilt: Die Summe der Breite der Dachgaupen - wobei die Dachtraufe durchgängig sein muss und nicht durch die Gaupen unterbrochen werden darf - und/oder eines Quergiebels darf nicht mehr als 60 % der Objektbreite betragen. Gaupen und Quergiebel dürfen die Dachfläche nur in einer Geschosebene durchbrechen und nicht in mehreren Reihen übereinander angeordnet sein.
- e) Grelle Farben sind bei Fassaden und von außen sichtbaren Bauteilen nicht erlaubt. Holz ist in seiner natürlichen Färbung zu verwenden, deckende Farbanstriche sind nicht zulässig.
- f) Bei Garagen bzw. Garagengeschoßen darf nur ein einziges Geschoß als solches erkennbar sein, bei den Geschoßen darüber muss an der Fassade der Wohn- bzw. Hotelcharakter überwiegen.
- g) Um das Kollisionsrisiko für Vögel zu verringern ist eine Entschärfung von großflächigen Glaselementen mit entsprechenden Maßnahmen erforderlich (siehe zB. <https://vogelglas.vogelwarte.ch/>).

1.3.4 BF 3 - Fläche für PKW-Abstellplätze

Die notwendigen Stellplätze müssen auf eigenem Grund errichtet werden. Tiefgaragen sind zulässig.

Als nachzuweisende Anzahl der PKW-Abstellplätze werden festgelegt:

- 2 PKW-Abstellplätze pro 1 Wohneinheit, aufgerundet auf die nächste ganze Zahl
- 1 PKW-Abstellplatz pro 20 m² Personalwohnfläche
- 1 PKW-Abstellplatz pro 1 Gästezimmer (2 Betten)
- 1 PKW-Abstellplatz pro 20 m² Lokalfläche (Bars, Pubs, Restaurants)
- 1 PKW-Abstellplatz pro 30 m² Geschäftsfläche (Handel, Dienstleistungen)

Weitere Parkplätze können im Sonderfall und bei Bedarf zusätzlich im Bauverfahren festgelegt werden. Als Stellplatzgröße wird im Regelfall eine Fläche von 2,5 x 5 m angenommen.

Externe Parkplätze und Parkmöglichkeiten werden nur anerkannt, wenn diese nachhaltig gesichert sind.

Flächen für Ladetätigkeiten sowie Manipulationsflächen (z.B. für An- und Abreise) müssen ebenfalls auf eigenem Grund geschaffen werden.

1.3.5 BF 4 – Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Lt. aktuellem Gefahrenzonenplan liegt das gesamte Planungsgebiet in der gelben Wildbachgefahrenzone. Im Bauverfahren ist die WLV zur Vorschreibung der erforderlichen Objektschutzmaßnahmen beizuziehen.

1.3.6 BF 5 – Schneedeponieflächen

Als Schneedeponieflächen sind gleich große Flächen nachzuweisen, wie diese für die (an der Oberfläche angeordneten) PKW-Abstellplätze ermittelt worden sind. Ein räumlicher Zusammenhang mit den zu räumenden Flächen ist erforderlich.

Zwischendeponie: Die Schneedeponiefläche kann auf 15% der Stellplatzfläche verringert werden, wenn eine konzessionierte Firma beauftragt wird, den Schnee von dieser Zwischendeponie abzutransportieren. Dies ist auf Verlangen der Baubehörde bzw. der Gemeinde nachzuweisen. Wird dieser Nachweis nicht erbracht, wird der Gemeinde das Recht übertragen, eine Firma zu beauftragen und die Kosten an den Bauwerber weiter zu verrechnen.

1.3.7 BF 6 - Einfriedungen der Grundstücke

Die Gewährleistung einer einwandfreien Schneeräumung ist für die Gemeinde von größter Wichtigkeit. Aus diesem Grunde sind Einfriedungen, Absätze, Stufen usw. im Bereich zwischen Straßen- und Baufluchtlinie untersagt.

1.3.8 BF 7 – Pflanzbindungen, Pflanzgebote

Zur landschaftlichen Einbindung der baulichen Anlagen und als Abgrenzung zur Schipiste wird ein Pflanzgebot mit heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen (z.B. Lärchen, Kiefern, Latschen und Zirben, Weiden, Grünerlen) verordnet. Der genaue Pflanzstandort der Bäume und Sträucher darf von der planlichen Darstellung abweichen.

Neu zu schaffende Bepflanzung sowie am Achenraingraben vorhandenes, uferbegleitendes Bestandsgehölz ist nachhaltig zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzbindung (Erhalt von Grünflächen) in TGB 03, 04 und TGB 05 dient dem Erhalt der Schipistenbreite bzw. zur Verhinderung einer Verengung der Piste in diesem Bereich.

Für alle Pflanzgebote bzw. -bindungen gilt, dass sie zur Schaffung von Einfahrten auf möglichst kurzem Raum unterbrochen werden können.

1.3.9 BF 8 - Begrenzung der Lichtemissionen

Die nächtliche Beleuchtung ist auf die für die Sicherheit notwendigen Bereiche zu beschränken sowie insekten- und fledermausfreundlich zu gestalten, indem Bewegungsmelder, Lichtfarben mit möglichst geringem Blauanteil (1.800 – 2.400 K) und Leuchten mit geschlossenem Lampengehäuse (Wärmeentwicklung) zum Einsatz kommen. Auf Beleuchtung des Außenbereichs zu reinen Dekorationszwecken ist zu verzichten sowie Abstrahlung von Licht nach oben zu vermindern.

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.1 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet betrifft die GP Nr. 577/73 sowie Teilflächen der GP Nr. 577/10, 577/43 und 587/12, KG Tweng und liegt im Südosten von Obertauern auf einer Seehöhe von rund 1.690 m und befindet sich zwischen der Gemeindestraße Tauernweg und der Plattenkarstraße. Es umfasst eine Fläche von rund 5.717m² und weist eine steile Hanglage auf (ca. 20°).

Etwa 50 m westlich verläuft die B 99 – Katschberg-Bundesstraße, nördlich schließt eine Schipiste zu den Talstationen von Edelweiß- und Plattenkarbahn an, östlich befindet sich eine Garage und östlich jenseits der Plattenkarstraße befinden sich mehrere freistehende, mehrgeschoßige touristisch genutzte Gebäude.

2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das REK wurde von der Gemeinde am 23.10.2010 gemäß §13 ROG 1992 beschlossen. Ergänzend gab es eine REK Änderung zur Präzisierung im Bereich Tourismus (GZ 512 EKTA 01/12-159 Beschluss vom 02.06.2016).

Es enthält folgende für die gegenständliche Flächenwidmung besonders relevanten Aussagen:

Kap. 4 Freiraumkonzept

4.2 ZIELE

...

- Pflege und Erhaltung kleinräumiger Landschaftselemente, wie Hecken, Busch- und Baumgruppen, etc.

...

- Gem. § 17 (6) ROG sind die Roten Gefahrenzonen von Baulandwidmung freizuhalten. ...

...

4.3 MASSNAHMEN:

...

- Bei der Neugestaltung von privaten und öffentlichen Grünräumen (Gärten, öffentliches Grün) Verwendung von heimischen, standortgemäßen Pflanzen sowie den traditionellen Pflanzen des Bauerngartens.

- Errichtung von Übergangselementen zwischen Naturraum und Siedlungsraum, d.h. Bepflanzung von Siedlungsrändern, Straßen- und Wegrändern und Vernetzung mit den Flurgehölzen der Kulturlandschaft.

...

Kap. 5 Bauen – Wohnen – Ortsbild („Siedlungskonzept“)

5.4 Ortsteilbezogen Ziele und Maßnahmen

5.4.1. OBERTAUERN

...

Die künftige Bautätigkeit in Obertauern wird sich daher innerhalb folgender Grenzen abspielen:

Talstation Plattenkar- und Edelweißbahn:

...

- Eine Erweiterung nach Norden bzw. Nordwesten im Ausmaß etwa einer Parzellentiefe ist ohne Konflikte mit den Schipisten möglich und daher vorgesehen. Ebenso ist im Westen entlang der alten Passstraße eine geringfügige Erweiterung Richtung Norden und Süden möglich.

5.5. BAUDICHTE-ORTSBILDKONZEPT

- ...
- In Obertauern wird die bisherige Konzeption einer kompakten und konzentrierten Verdichtung fortgeführt; dies gilt sowohl für die Tourismusentwicklung, als auch für die bisher verfolgte Wohnentwicklung im Mehrfamilienhaus.
Für touristische Bauten wird ein Rahmen mit einer Baumassenzahl von 3,5 – 7,0 vorgegeben, wobei die obere Grenze nur bei Vorliegen von Bonuspunkten (nach Festlegung im Bebauungsplan, z.B. bei Anordnung der Stellplätze in einer Tiefgarage) in Anspruch genommen werden kann. Für Dauerwohnnutzung soll die Baumassenzahl den Wert von 2,0 nicht übersteigen. Die Höhenentwicklung von Gebäuden in exponierten Lagen sollte gebremst werden, vor allem die talseitig in Erscheinung tretende Geschoßanzahl.
- Bei der Bebauungsplanung sind bei sensibleren Bereichen (wie z.B. Hangbereiche, Ortszentren mit erhaltenswerter Bausubstanz in der Nachbarschaft) Elemente der Aufbaustufe vorzusehen; dadurch soll eine Einflussmöglichkeiten auf die Gestaltung in wichtigen Bereichen abgesichert werden.
- Die weitere Bebauung soll so erfolgen, daß Behinderungen bei der Schneeräumung vermieden werden. Vor allem ist auf ausreichende Schneedeponiemöglichkeit zu achten. Im Rahmen einer Gemeindeverordnung ist die Frage der Schneedeponierung für Obertauern rechtlich festzulegen und zwar im Rahmen einer ortspolizeilichen Verordnung oder aufgrund des Ordnungsrechtes der Gemeinde im Rahmen der (Novelle) der Garagenordnung.
- ...

...

2.1.3 Flächenwidmung

In einer parallellaufenden Teiländerung werden aus der GP Nr. 577/10 zwei Grundstücke herausgelöst (Widmung „Bauland - Erweitertes Wohngebiet“ mit der Kennzeichnung Apartmenthaus) sowie der im Osten bestehende Bauplatz „Steinergarage“ in das Bauland mit aufgenommen. Um den Ausbau einer Tiefgarage unter der Schipiste zu ermöglichen, erhalten die nördlichen Flächen eine Schichtenwidmung.

Die Widmungen der Gemeindestraße „Tauernweg“ werden ihrem tatsächlichen Verlauf bzw. an die DKM angepasst. Restflächen werden dem tatsächlichen Verlauf der Schipiste zugeschrieben oder in „Grünland – Ländliche Gebiete“ zurück gewidmet.

gefährdet. Im Bauverfahren ist die WLV beizuziehen und es sind erforderliche Objektschutzmaßnahmen einzuhalten.

2.1.6 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: Die nächste Bushaltestelle „Obertauern Plattenkar“ befindet sich südlich an der B99 in ca. 290 m fußläufiger Entfernung, die Station "Obertauern Petersbüchel" liegt in nordwestlicher Richtung an der B99 ca. 400 m entfernt.

Individualverkehr: Die Zufahrt erfolgt von Südwesten über die von der B99 Katschberg Straße abzweigende Plattenkarstraße und weiter über den Tauernweg (jeweils Gemeindestraßen). Die Straßeneinmündung in die B99 muss verbreitert werden.

2.1.7 Technische Infrastruktur

Energieversorgung: Salzburg Netz GmbH, Nahwärme

Wasserversorgung: Ortswasserleitung der Gemeinde Tweng (Bestand) WG Obertauern

Abwasserbeseitigung:

Schmutzwasserentsorgung: Ortskanal Obertauern und RHV Sbg. Ennstal

Oberflächenwasserentsorgung: bestehender Oberflächenwasserkanal der Gemeinde, wasserrechtl. bewilligt

2.1.8 Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet: im Osten des Planungsgebietes besteht eine durch die Hanglage größtenteils unterirdisch gelegene Garage.

In der Umgebung: zwei- bis dreigeschossige, freistehende Beherbergungsbetriebe und Wohnbauten mit v. a. touristischer Nutzung. Talstationen der Edelweiß- und der Plattenkarbahn.

2.1.9 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für unbebaute Teile des Planungsgebietes bestehen keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen oder Baubewilligungen. Für den östlichen Bereich des Planungsgebietes besteht für den Bauplatz „Steinergarage“ eine rechtskräftige Bauplatzerklärung der Gemeinde Tweng Zahl 126/Be-Steiner-BPI/2005.

2.1.10 Problemanalyse

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Rande von Obertauern und ist begrenzt von der Schipiste im Norden, dem Tauernweg im Südwesten sowie der roten Wildbach-Gefahrenzone im Süden. Allgemein sind die Grenzen des Siedlungsraumes des Ortsteiles durch die steilen Bergflanken und die Schipisten vorgegeben. Eine weitere bauliche Entwicklung kann nur noch auf den wenigen freien und bebaubaren Flächen bzw. über eine Verdichtung des Bestandes stattfinden. Im ggst. Fall handelt es sich um eine unbebaute Fläche, die aufgrund dieser Zwänge sehr dicht genutzt werden soll. Ein entsprechendes Projekt (opu Architekten, Apartmenthäuser Obertauern vom 20.06.2025) liegt bereits vor. Es sollen zwei Apartmenthäuser errichtet werden, die PKW-Stellplätze sind als Tiefgaragen geplant, welche z.T. unter die Piste bzw. unter das Nachbarhaus reichen sollen.

Im östlichen Teil des Planungsgebiets soll die bestehende Garage durch eine große Tiefgarage ersetzt werden, von welcher mittelfristig eine unterirdische Verbindung zu den Tourismusbetrieben östlich der Piste unter der Schipiste hindurchgeführt werden soll. Auf dieser Garage soll mittelfristig ein Personalwohnhaus errichtet werden, sodass schlussendlich eine Gruppe aus drei Gebäuden entsteht.

Da das Siedlungsgebiet östlich der Schipiste im Winter keine Zufahrt hat und nur zu Fuß oder mit Motorschlitten quer über die Schipiste erreichbar ist, sind dort bis zur Schaffung einer unterirdischen Verbindung keine weiteren Ausbauten möglich. Auch mussten die Gäste- und Mitarbeiterparkplätze westlich der Schipiste angeordnet werden, so sind die Parkflächen auf den GP 577/73 und 577/76 wie auch die bestehende Garage auf 577/10 KG Tweng durch solche ausgelagerten Stellplatzflächen bedingt.

Eine weitere wichtige Vorgabe ist der Erhalt der Breite der bestehenden Schipiste am Talboden wie auch der Erhalt des Schiweges, der von der Schibrücke über die B 99 zur Piste führt.

2.1.11 Planungsziele

Die **Erschließung** des Planungsgebietes erfolgt über Plattenkarstraße und Tauernweg. Erstere ist im ersten bzw. südlichen Teil Gemeindestraße, dann verläuft sie auf Privatgrund. Entlang der GP 577/73 und 577/76 wird die Plattenkarstraße als sonstige öffentliche Verkehrsfläche übernommen, da einerseits der Bereich der neuen Tiefgarage an die öffentlichen Verkehrsflächen anzuschließen ist und andererseits ein Bedürfnis nach Regelung der unzureichenden Verkehrssituation besteht.

Die **Straßenfluchtlinien** sind mit der Begrenzung der im Planungsgebiet angegebenen Verkehrsfläche ident. Da beim Tauernweg der tatsächliche Verlauf von der Darstellung im Kataster abgewichen war, wurde die Abgrenzung des Straßengrundstücks bereits vor der Erstellung des ggst. Bebauungsplanes korrigiert und angepasst. Dabei wurde das Straßengrundstück bereits verbreitert, sodass nunmehr keine weitere Abtretung mehr erforderlich ist.

Die **Baufluchtlinien** werden entlang des „Tauernweg“ mit einem Abstand von 2,50 m von der Straßenfluchtlinie festgelegt. Damit sind eine flächensparende Bebauung sowie die Lagerung von Schnee möglich. Zudem ist aufgrund der Hanglage speziell im Bereich des Tauernweges eine möglichst straßennahe Situierung der Baukörper erforderlich. Zur Plattenkarstraße verläuft die Baufluchtlinie laut Plandarstellung in einem Abstand von rund 5,5 bis 6,5 m Abstand. Auch wenn hier zwischen Straße und Bauplatz ein Streifen als Parkplatz genutzter Fremdgrund liegt, ist die Festlegung einer Baufluchtlinie gerechtfertigt. Zum einen ist dieser Parkplatzstreifen ohnehin nicht bebaubar, zum anderen wurde das Heranbauen bis an die Grundgrenze vertraglich vereinbart. In diesem Bereich (TGB 03) werden sie außerdem gestaffelt festgelegt, um ein Vorragen von oberirdischen Bauteilen (insb. Vordächer) auf den angrenzenden Parkplatz zu vermeiden.

Die Festlegung von **Schneedeponieflächen** sowie die Gewährleistung einer einwandfreien Schneeräumung (s. besondere Festlegung zu **Einfriedungen der Grundstücke**) ist aufgrund der Höhenlage, der Schneemengen und der langen Schneebedeckung unverzichtbar.

Die Festlegungen bezüglich **Höhenentwicklung** und **Baudichte** orientieren sich an der bestehenden Bebauung und den Vorgaben im REK. Die Höhenangabe erfolgt aufgrund der Lage im steilen Gelände als Absoluthöhe in Metern über Adria und lässt felseitig eine dreigeschoßige Bebauung mit Sockel zu.

Aufgrund der Lage im Hochgebirge ist eine Siedlungsentwicklung im Einklang mit Naturraum und Landschaftsbild besonders wichtig, zumal auch im Tourismus die Tendenz besteht, Bauten möglichst auffällig zu platzieren. Daher werden Festlegungen zur **äußeren architektonischen Gestaltung** bzgl. Dachform, Dachneigungen, Dachfarben etc. in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die **Pflanzbindungen** haben mehrere Funktionen: im Süden soll das vorhandene, uferbegleitende Bestandsgehölz am Achenraingraben erhalten werden. Im Norden soll die Pflanzbindung die Breite der Schipiste sichern, sodass die Piste auch dort erhalten bleibt, wo Schichtenwidmungen Tiefgaragen ermöglichen oder das Bauland aufgrund der erforderlichen Nachbarschaftsabstände in den Pistenrand eingreift. Sträucher und Bäume wurden so vorgesehen, dass eine gewisse Eingrünung der Gebäude gegeben ist, die Pistenbreite aber nicht reduziert wird.

Die Schlüsselzahlen für **PKW-Abstellplätze** orientieren sich an den Vorgaben der anderen in Obertauern geltenden Bebauungspläne.

Die **Maßnahmen zum Hochwasserschutz** aufgrund der gelben **Wildbachgefahrenzone** ergeben sich aus den Vorgaben des Widmungsverfahrens. In gleicher Weise wurden die Vorgaben des Naturschutzes betreffend Lichtemissionen und Vogelschutz (Anprall an Glasflächen) aufgenommen.

2.2 VERFAHRENSABLAUF

Erstaufstellung:

Für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kommt das vereinfachte Verfahren bei gleichzeitiger Änderung des Flächenwidmungsplanes gem. § 69 Abs 3 ROG 2009 zur Anwendung:

Auflage des Entwurfes: ... bis ...

Beschluss des Bebauungsplanes: ...

Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung: ...

Beilagen: Rechtsplan (- Entwurf)