



MARKTGEMEINDE BAD MITTERNDORF

Bad Mitterndorf Nr. 59, 8983, Bad Mitterndorf

Tel.: 03623 2202, www.bad-mitterndorf.at

Email: gde@bad-mitterndorf.gv.at

Bebauungsplan B63.1-00 „Zentrum SO IV“

15.12.2025

KUNDMACHUNG

Gemäß § 40 Abs. 6 Z. 2 Stmk. ROG 2010 idF. LGBl. 68/2025 hat der Gemeinderat der Marktgemeinde Bad Mitterndorf im Rahmen seiner Sitzung am 11.12.2025 den Bebauungsplan B63.1-00 „Zentrum SO IV“, verfasst von Arch. DI Martina Kaml, Boder 211, 8786 Rottenmann – GZ.: 11/2502/RO/01.2 - BP, vom 03.11.2025, geändert am 04.12.2025, beschlossen. Die Unterlagen bestehen aus dem Wortlaut und einer zeichnerischen Darstellung im Maßstab 1:500. Der Verordnung ist ein Erläuterungsbericht angeschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes B63.1-00 „Zentrum SO IV“ erstreckt sich auf das Grundstück 3151/2, KG 67006 Mitterndorf, und weist eine Größe von 7.338 m² auf.

Anmerkungen (kurz Anm.) haben ausschließlich erläuternden Charakter und sind nicht Teil des Wortlautes.

§ 1

Inhalt

Der Bebauungsplan B63.1-00 „Zentrum SO IV“, verfasst von Arch. DI Martina Kaml, Boder 211, 8786 Rottenmann – GZ.: 11/2502/RO/01.2 - BP, vom 03.11.2025, geändert am 04.11.2025, bestehend aus dem Wortlaut und einer zeichnerischen Darstellung im Maßstab 1:500, dem Verordnungsplan, besitzt Verordnungscharakter. Der Verordnung ist ein Erläuterungsbericht angeschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes B63.1-00 „Zentrum SO IV“ erstreckt sich auf das Grundstück 3151/2, KG 67006 Mitterndorf, und weist eine Größe von 7.338 m² auf.

§ 2

Begriffsbestimmungen

Natürliches Gelände: Als natürliches Gelände gilt jenes, das zum Zeitpunkt der Naturbestandsaufnahme vom ZT – Büro DI Reinhard Grick aus 8983 Bad Mitterndorf Nr. 406 gegeben war, GZ.: 2305/2019. Stichtag: 06.05.2024

Teilbereich: „*Teilbereich*“ im Sinne dieses Bebauungsplanes ist ein im Verordnungsplan eindeutig durch Baugrenzlinien (rot strichliert) und Flächenschraffur abgegrenztes Baufeld

Abschnitte: Abschnitt 1 umfasst das Planungsgebiet westlich der geplanten Teilungslinie und damit auch die Teilbereiche Nr. 1 – 3

Abschnitt 2 umfasst das Planungsgebiet östlich der geplanten Teilungslinie und damit auch Teilbereich Nr. 4

§ 3

Art der Nutzung

- (1) Nutzung im Rahmen der Widmung als Bauland der Kategorie Wohnen Allgemein
- (2) Bauland der Kategorie Wohnen Allgemein ist als Beschränkungszone für Zweitwohnsitze festgelegt.

§ 4

Bebauungsweise / Baugrenzlinien / Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen

Anmerkung | In § 4 Z. 10 Stmk. BauG 1995 ist die Baugrenzlinie folgendermaßen definiert: Linie, die durch oberirdische Teile von Hauptgebäuden nicht überschritten werden darf; für Nebengebäude können Ausnahmen festgelegt werden.

- (1) Die Bebauung hat ausschließlich in offener Bebauungsweise zu erfolgen.
- (2) Nebengebäude dürfen Baugrenzlinien überschreiten oder auch außerhalb errichtet werden. In diesen Fällen darf die größte Länge max. 6,5 m betragen.
- (3) Brandrauchentlüftungsschächte von Tiefgaragen dürfen Baugrenzlinien überschreiten oder auch außerhalb errichtet werden.
- (4) Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen:
Zum angrenzenden *Pfarrerbüchelweg* ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Zwischen Nebengebäuden und dem *Pfarrerbüchelweg* ist ein Mindestabstand von lediglich 2,0 m einzuhalten.
- (5) Abstellflächen:
 1. Die Lage der Tiefgarage ist im Verordnungsplan durch Baugrenzlinien klar definiert.
 2. Oberirdische Abstellflächen sind innerhalb der Baugrenzlinien zu situieren.
Innerhalb der Baugrenzlinien, die den bebaubaren Bereich für Gebäudeteile oberirdischer Geschoße definieren, ist eine allfällige Überdachung wahlweise mit oder ohne Gebäudeeigenschaft zulässig.

Innerhalb der Baugrenzlinien für Verkehrsflächen für ruhenden Verkehr sind allfällige Überdachungen ausschließlich ohne Gebäudeeigenschaft zulässig.

§ 5

Bauliche Ausnutzbarkeit / Bebauungsdichte / Bebauungsgrad

- (1) Die Bebauungsdichte wird mit 0,3 – 0,8 festgelegt.
- (2) Bebauungsgrad:
 - 1. In Abschnitt 1 wird der Bebauungsgrad mit max. 0,55 festgelegt.
 - 2. In Abschnitt 2 wird der Bebauungsgrad mit max. 0,35 festgelegt.

§ 6

Gesamthöhe / Geschoßanzahl

- (1) Anzahl oberirdischer Geschoße:

Teilbereiche Nr. 1 und 2: Es ist ausschließlich die Errichtung von 2 Vollgeschoßen (2G) zulässig.

Teilbereiche Nr. 3 und 4: Es ist ausschließlich die Errichtung von 3 Vollgeschoßen (3G) zulässig.
- (2) Dachgeschoßausbauten: Ein Ausbau des Dachgeschoßes ist zulässig, sofern der Kniestock eine Höhe von 0,35 m nicht überschreitet.
- (3) Gesamthöhe:

Teilbereich Nr. 1:	Die Gesamthöhe darf max.	13,05 m betragen.
Teilbereich Nr. 2:	Die Gesamthöhe darf max.	13,35 m betragen.
Teilbereich Nr. 3:	Die Gesamthöhe darf max.	16,65 m betragen.
Teilbereich Nr. 4:	Die Gesamthöhe darf max.	15,00 m betragen.

§ 7

Baukörper-, Dach- und Fassadengestaltung

- (1) **Baukörpergestaltung:**

Die Gebäude in den Teilbereichen Nr. 1 und 3 sind in mindestens zwei deutlich ablesbare Baukörper zu gliedern.

(2) Dachgestaltung:**1. Dachform:**

Als Hauptdachform ist ausschließlich das Satteldach zulässig.

Folgende Ausnahmen sind zulässig: Baukörper von untergeordnetem Ausmaß (Zwischenglieder, Vorsprünge, Anbauten), Nebengebäude und Schutzdächer sind hinsichtlich Dachgestaltung wie der Hauptbaukörper zu gestalten oder alternativ auch mit flach geneigten Pultdächern oder Flachdächern zulässig.

2. Dachneigung:

Die Neigung der Satteldächer hat 30° - 35° zu betragen.

Die Neigung der Pultdächer hat max. 2° zu betragen.

3. Dachdeckungsfarbe:

Als Dachdeckungsfarbe ist ausschließlich Dunkelgrau zulässig.

4. Dachdeckungsmaterial:

a) Satteldächer: Es ist ausschließlich nicht glänzendes, blendfreies, weitgehend reflexionsfreies Material zulässig (vergleichbar mit PV-Modulen üblicher Bauart).

b) Pult- und Flachdächer sind zu begrünen.

5. Photovoltaikanlagen:

Photovoltaikanlagen sind im Dach integriert oder im technisch erforderlichen Mindestabstand über der Dachhaut parallel anzuordnen (Aufdachmontage).

(3) Fassadengestaltung:**1. Teilbereiche Nr. 1 und 2:**

Erd- und Obergeschoß der Gebäude sind mit Holz- oder Putzoberflächen auszuführen. Die Holzverkleidung ist vertikal anzuordnen.

Das zur Baukörpergliederung nach Abs. 1 erforderliche Verbindungselement ist mit Holz zu gestalten oder – abweichend davon – mit großflächigen Verglasungen oder in begrünter Oberfläche.

Teilbereiche Nr. 3 und 4:

a) Die beiden Obergeschoße der Gebäude sind mit Holz- oder Putzoberflächen auszuführen. Die Holzverkleidung ist vertikal anzuordnen.

Das zur Baukörpergliederung nach Abs. 1 erforderliche Verbindungselement ist mit Holz zu gestalten oder – abweichend davon – mit großflächigen Verglasungen oder in begrünter Oberfläche.

b) Das Erdgeschoß ist mit Putzoberfläche auszuführen, deren Farbton sich deutlich von allfällig darüberliegenden Putzflächen unterscheidet.

2. Sämtliche Oberflächen sind in zurückhaltend gedämpfter Farbe auszuführen; d.h. Einsatz von Farben mit geringem Sättigungsgrad. Gebrochenes Weiß ist zulässig, reines Weiß ist unzulässig.
3. Holzoberflächen sind unbehandelt natur zu belassen oder ausschließlich mit Wasser gedämpft oder mit einer Lasur in der Farbe Braungrau oder mit einer farblosen Ölung zu behandeln.
4. Photovoltaik-Fassaden sind unzulässig.
5. Vor Ausführung ist der Baubehörde ein Fassadengestaltungsplan vorzulegen.

§ 8

Art und Lage der Abstellflächen

Abstellflächen dürfen unter- und oberirdisch angeordnet werden. Die dafür vorgesehenen Bereiche sind im Ordnungsplan durch Baugrenzzlinien gekennzeichnet.

§ 9

Freiflächen / Grünanlagen / Geländeänderungen

(1) Bepflanzung:

1. Nicht befestigte Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Es sind standortgerechte, heimische Pflanzen zu verwenden. Eine Bepflanzung mit invasiven Arten ist unzulässig.
2. Die im Ordnungsplan gekennzeichnete Lage der Bäume darf nur insofern abweichen, als eine lockere Umrahmung der Gesamtbebauung im Nordwesten, Westen und Süden gewährleistet ist. Die Mindestanzahl von 15 Bäumen ist einzuhalten.
3. Die gebotenen Baumpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, gegebenenfalls zu ersetzen.
4. Wuchshöhe / Mindest – Stammumfang:
Hausbaum mit Wuchshöhe von max. 8 bis 12 m
Mindest - Stammumfang: ca. 16 – 18 cm
5. Je 5 nicht überdachte Abstellflächen ist ein Baum zu pflanzen.
6. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass die erforderlichen Abflussgassen in ihrer Wirksamkeit nicht beeinträchtigt werden.

(2) Geländeänderungen:

Böschungen sind in Form von natürlichen Erdböschungen mit einer maximalen Höhe von 1,5 m auszuführen. Unterstützung durch bewehrte Erde ist zulässig.

Stahlbetonstützwände sind zulässig, ab einer Höhe von 60 cm aber mit Holzlamellen zu gestalten und/oder durch Vorpflanzung / Berankung zu begrünen. Die Begrünung ist auf Dauer zu erhalten.

Böschungssicherungen wie Steinschichtungen aus Natur- oder Betonstein sind unzulässig.

(3) Einzäunungen:

1. Einzäunungen sind ausschließlich in Form von Holzzäunen mit offener Lattung zulässig. Als Material ist ausschließlich Holz unbehandelt natur zulässig.
2. Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. Sockelhöhen von 10 cm dürfen nicht überschritten werden. Zwischen fertiger Terrainoberkante bzw. allfälliger Sockeloberkante und der Einzäunung ist ein lichter Abstand von mindestens 10 cm sicherzustellen.
3. Die Höhe von max. 1,25 m darf nicht überschritten werden.

(4) Photovoltaikanlagen:

Photovoltaikanlagen auf Freiflächen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzlinien unzulässig.

§ 10

Oberflächenentwässerung / Hangwässer

(1) Konzept zur Hang- und Oberflächenentwässerung:

Die im Oberflächenentwässerungskonzept von der DI Michael Judmayer ZT-GmbH, datiert mit 06.11.2025, GZ.: 2524.1_06112025, genannten Vorgaben zur Verbringung der Oberflächenwässer sind umzusetzen.

(2) Dach- / Hof- und Straßenwässer:

1. Dachwässer:

Die anfallenden Dachwässer sind ordnungsgemäß zu sammeln und auf eigenem Grund über Sickermulden bzw. Sickerflächen zur Versickerung zu bringen.

2. Hof- und Straßenwässer (Wässer ausbefestigten Flächen):

Hof- und Straßenwässer mit lediglich geringfügiger Verschmutzungsgefahr sind auf eigenem Grund über Sickermulden oder Sickerflächen zu versickern. Zur technischen Vorreinigung sind die Mulden mit Bodenfiltern auszubilden.

3. Bemessungsdaten:

Der Wert $k_f = 1,0 \times 10^{-5}$ m/s ist als oberer Bemessungswert anzusetzen.

Für die Bemessung ist ein Regenereignis mit einer Wiederkehrzeit (Jährlichkeit) von mindestens 20 Jahren anzusetzen.

4. Einleitungspunkte sind gegen Erosion zu schützen.

(3) Hangwässer:

1. Bestehende oberflächliche Hangwässer sind weiterhin ordnungsgemäß abzuleiten. Dies kann über eine Rasenmulde an der südlichen Grundgrenze erfolgen.

2. Mit Ausnahme der Tiefgaragenabfahrt ist das Gelände so zu gestalten, dass es sich von Objekten wegneigt.

Die Tiefgaragenabfahrt ist durch die Ausbildung des Geländes mit Gegengefälle und/oder durch ein Rigol vor eindringendem Wasser zu schützen.

(4) Sickermulden und -flächen sind auf Dauer frei von abflussbehindernden baulichen Anlagen und abflussbehindernder Bepflanzung zu halten.

§ 11

Bodenversiegelung

(1) Bodenversiegelungsgrad:

Abschnitt 1: Der Anteil der gesamten versiegelten Flächen darf maximal 60% der Gesamtfläche von Abschnitt 1 betragen.

Abschnitt 2: Der Anteil der gesamten versiegelten Flächen darf maximal 49% der Gesamtfläche von Abschnitt 2 betragen.

(2) Mit Ausnahme der Behindertenparkplätze sind alle nicht überdachten Abstellflächen für Kraftfahrzeuge, Krafträder und Fahrräder mit einer wasserdurchlässigen Schicht auszuführen.

§ 12**Schallschutzmaßnahmen**

- (1) Der Schallschutz hat auf Grundlage der schalltechnischen Grundstücksbeurteilung, erstellt von der Müller BBM GmbH, datiert mit 24.02.2025, Gutachten Nr. A84747-02, zu erfolgen.
- (2) Aufenthaltsräume und wesentliche Freiflächen sind gegen Lärmbelastung $L_{A,eq} > 55$ dB Tag, > 50 dB Abend und > 45 dB Nacht zu schützen:
 - 1. Grundrisslösung: Anordnung der Aufenthaltsräume / -bereiche auf der von der B145 Salzkammergut Straße abgewandten Seite unter Ausnutzung der Eigenabschirmung
 - 2. Alternativ sind folgende objektseitige Schallschutzmaßnahmen vorzusehen: Schallgedämmte Verglasungen bei Balkonen / Terrassen in fugendichter Ausführung, Schalldämmlüfter, vor die Fenster auf Distanz gesetzte Glaselemente, kontrollierte Wohnraumlüftung

§ 13**Parzellierung**

Das Planungsgebiet darf parzelliert werden, sofern das Grundkonzept unverändert bleibt und die Teilung die Schaffung von nach Form und Größe zweckmäßig gestalteten Baugrundstücken nicht verhindert oder wesentlich erschwert.

§ 14**Rechtskraft**

Die Rechtskraft des Bebauungsplanes B63.1-00 „Zentrum SO IV“ beginnt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag.

Aus Gründen der Raschheit, Sparsamkeit und daher Zweckmäßigkeit wurde das Verfahren nach § 40 Abs 6 Z 2 Stmk. ROG gewählt. Die Anhörung fand in der Zeit vom 07.11.2025 bis 28.11.2025 statt. Während der Amtsstunden sowie nach vorheriger Terminvereinbarung bestand für die Betroffenen die Möglichkeit zur Einsichtnahme im Marktgemeindeamt Bad Mitterndorf. Allfällige schriftliche Stellungnahmen und begründete Einwendungen waren bis längstens 28.11.2024, 11:30 Uhr einzubringen.

Das gegenständliche Grundstück steht im Eigentum der Gemeinde; der Grundeigentümer ist folglich über die vorgenommenen Änderungen informiert.

Der Bebauungsplan stellt eine Verordnung der Gemeinde dar, deren Rechtswirksamkeit gem. § 92 der Gemeindeordnung mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag beginnt.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister



Herbert Hansmann

Angeschlagen: 15.12.2025

Abgenommen:

