

# B E B A U U N G S P L A N

D E R G R U N D S T U F E

mit weiteren Bebauungsbedingungen gem. § 29 (2) ROG 1992

## ST. GILGEN - BERGFELDER PÖLLACH

für

GP 533, 532, 527/4, 526  
und Teilstück von 878

KG : St.Gilgen 56 107  
Ger.Bez. : St.Gilgen am Wolfgangsee

## ERLÄUTERUNGEN

G.V. BESCHLUSS VOM: - 7. Okt. 1993

KUNDHACKUNG

Amtstafel

angeschlagen am - 4. Nov. 1993

abgenommen am 22. Nov. 1993



Bischofshofen, Juli 1993

## **Inhaltsverzeichnis**

### **1.) GELTUNGSBEREICH / FORM / ALLGEMEINES**

### **2.) GRUNDSTUFE**

2.1.) Situation - Topologie

2.2.) Erschließung

2.3.) Möglichkeit der Ver- und Entsorgung

2.4.) Baufluchtlinien - Baulinien

2.5.) Bauliche Ausnutzbarkeit der Bauplätze

2.6.) Bauhöhen

### **3.) AUFBAUSTUFE**

3.1.) Art der Ver- und Entsorgung

3.2.) Bauplatzgrößen und -grenzen

3.3.) Baugrenzlinien - Situierungsbindung

3.4.) Bauweise

3.5.) Gestaltung

3.6.) PKW - Abstellplätze

3.7.) Beheizung

3.8.) Kinderspielplatz

## 1.) GELTUNGSBEREICH / FORM / ALLGEMEINES

Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Plan - Bebauungsplan 1 : 500 und den gegenständlichen Erläuterungen.

Er gilt, wie im Plan eingetragen, für die Grundparzellen 533, 532, 527/4, 526 und einem Teilstück von 878, alle KG St.Gilgen 56 107.

Das Gesamtausmaß des Geltungsbereiches, bzw. die Summe der o.a. Grundstücksflächen beträgt 11.068 m<sup>2</sup>.

Der gegenständliche Bebauungsplan stellt bezüglich seiner Form einen Bebauungsplan der Grundstufe und der Aufbaustufe gemäß § 28 und § 29 / ROG 1992 dar. In den folgenden Erläuterungen wird festgelegt welche Festlegungen der Grundstufe und welche der Aufbaustufe zuzuordnen sind. Im Plan 1 : 500 wird bezüglich der Darstellung nicht zwischen Grund- und Aufbaustufenfestlegung unterschieden, sie gilt jedoch wie in den Erläuterungen festgelegt.

Grundlage für den gegenständlichen Bebauungsplan bildet das Ergebnis des von der Gemeinde St.Gilgen durchgeführten Architektenwettbewerb, sowie die in Folge erarbeiteten Änderungen und Ergänzungen.

Der Bebauungsplan 1:500 wurde auf Grundlage der Lagepläne von Geometer Dipl.Ing. Dieter Füdler / Salzburg sowie der gültigen Katasterpläne erstellt. Im Bebauungsplan 1 : 500 sind auch die bestehenden Höhenschichtenlinien eingetragen.

## **2.) GRUNDSTUFE**

### **2.1.) Situation - Topologie**

Das gesamte Planungsgebiet hat ein Flächenausmaß von 11.068 m<sup>2</sup> und eine annähernd rechteckige Form im Ausmaß von ca. 120 m x 90 m. Es liegt im unteren Bereich der Pöllingerstraße im Ortsteil St. Gilgen - Bergfelder - Pöllach. Das mit ca. 5° - 7° nach Südosten geneigte Planungsgebiet ist derzeit über die Pöllingerstraße verkehrsmäßig aufgeschlossen. In nordöstlicher Richtung liegt in ca. 120 m Entfernung vom Planungsgebiet die B - 158 Wolfgangseebundesstraße.

Das Bebauungsgebiet ist im geltenden Flächenwidmungsplan als erweitertes Wohnaufschließungsgebiet ausgewiesen. Die anschließenden Grundflächen sind als erweitertes Wohngebiet oder Wohnaufschließungsgebiet gewidmet. Für einige Nachbargrundstücke im Nordosten besteht derzeit eine Widmung als gemischt genutztes Gewerbegebiet, diese wird jedoch im Zuge des laufenden Flächenwidmungsplanüberarbeitungsverfahrens in erweitertes Wohngebiet geändert.

### **2.2.) Erschließung**

Die verkehrsmäßige Anbindung des Planungsgebietes erfolgt über die Pöllingerstraße und über einen geplanten Anschluß an die B-158 Wolfgangseebundesstraße über die Grundstücke 525/2 und 525/3.

Laut der Verkehrsuntersuchung von Dipl. Ing. Dr. tech. Sepp Snizek / Wien vom Juli 1993 kann die durch die Wohnbebauung Bergfelder Pöllach zu erwartende zusätzliche Verkehrsbelastung von der Pöllingerstraße und dem Kreuzungsbereich mit der B158 ohne nennenswerte Beeinträchtigung aufgenommen werden.

Um ein Umfahren der Kreuzung B158 - B154 aus Richtung Salzburg über die lokale Erschließungsstraße zu unterbinden wird vom Büro Dr. Snizek vorgeschlagen den östlichen Teil derselben als Einbahn Richtung Norden zu führen.

Die innere Erschließung des Planungsgebietes sieht eine ringförmige Aufschließungsstraße und eine als Wohnstraße ausgebildete Stichstraße im oberen Bereich des Baugebietes vor. Die Straßenparzellenbreiten betragen in der Regel 5,50 m und weisen eine maximale Steigung von 10 % auf.

Der im Planungsgebiet bestehende Gemeindegeweg ( GP 878 ) wird wie im Plan 1 : 500 dargestellt umgelegt und ist als öffentlicher Fußweg ausgebildet.

Wie im Plan 1 : 500 dargestellt, sind die PKW-Stellplätze größtenteils den jeweiligen Gebäuden zugeordnet. Die Abstellplätze sind als offene oder als gedeckte Abstellplätze ausgebildet.

### **2.3.) Möglichkeit der Ver- und Entsorgung**

Trink- und Nutzwasser :	Anschluß an Ortswasserleitungsnetz.
Schmutzwässer :	Einleitung in Ortskanal.
Dach- und Oberflächenwässer:	Einleitung in Regenwasserkanal mit Retention von ca. 50 % der im Bemessungsfall anfallenden Oberflächenwässer.
Stromversorgung :	Anschluß an Netz der SAFE, mit eigenem Trafo.
Telefon :	Ausbau des bestehenden Netzes.
Kabel TV :	Ausbau des bestehenden Netzes, Leitungsführung parallel mit SAFE.

Der genaue Ausbau der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt entsprechend eigenen Detailprojekten.

### **2.4.) Bauflichtlinien - Baulinien**

Im Plan 1 : 500 sind die Bauflichtlinien eingetragen, Baulinien sind keine festgelegt.

### **2.5.) Bauliche Ausnutzbarkeit der Bauplätze**

Die bauliche Ausnutzbarkeit ist durch Geschosßflächenzahlen festgelegt.

Bezogen auf das gesamte Planungsgebiet beträgt die maximal zulässige Geschosßflächenzahl ..... **0,40**.

Im Bebauungsplan 1 : 500 sind einzelne Bauplätze bzw. Grundstücke ausgewiesen. Den jeweiligen Grundstücksflächen sind auf Grundlage ihrer Größen und der geplanten Gebäudeausmaße Geschosßflächenzahlen zugeordnet. Die Grundstücksgrößen wurden graphisch ermittelt. Kommt es im Zuge der Detailvermessung zu Änderungen dieser Flächen, so können die Geschosßflächenzahlen der einzelnen Bauplätze dementsprechend angepaßt werden. Dies kann jedoch nur durch einen Gesamtflächennachweis mit Geschosßflächenberechnung als Nachweis der Einhaltung der oben angeführten Gesamtdichte von 0,40 erfolgen.

Die Festlegungen bezüglich Bauplatzgrößen und deren Geschosßflächenzahlen verstehen sich als Festlegungen der Aufbaustufe.

## 2.6.) Bauhöhen

Die Bauhöhen sind als maximal zulässige Bauhöhe in Form der Geschoßanzahl festgelegt. Sie sind in den Nutzungsschablonen der einzelnen Bauplätze im Plan 1 : 500 eingetragen.

Als Bezugsniveau für die Bauhöhe gilt das jeweilige, neugeschaffene Straßen- oder Wegniveau im Hauseingangsbereich der jeweiligen Bauten.

### 3.) AUFBAUSTUFE

#### 3.1.) Art der Ver- und Entsorgung

In Punkt 2.3.) dieser Erläuterungen wurden die Möglichkeiten der Ver- und Entsorgung angeführt. Als Festlegungen der Aufbaustufe sind die im Plan 1 : 500 eingetragenen Ver- und Entsorgungsleitungen zu sehen. Großteils werden die Leitungen im Bereich der Aufschließungsstraßen geführt.

Der genaue Ausbau der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt entsprechend eigenen, zu erstellenden Detailprojekten.

Die im weiteren angeführten und im Plan eingetragenen Arten der Ver- und Entsorgung basieren auf Projektsangaben der zuständigen Stellen, Versorgungsunternehmen und Dipl.Ing. Berger / Salzburg.

##### a) Trink- und Nutzwasser:

Die Hauptwasserleitung des Planungsgebietes ist als geschlossene Ringleitung geplant. Sie liegt in der Aufschließungsstraße und dem Gehweg entlang der Pöllingerstraße.

An den vier Eckpunkten des Planungsgebietes sind Hydranten für die Löschwasserversorgung situiert.

Die Kapazität des bestehenden Leitungsnetzes ist ausreichend groß um die Versorgung des Planungsgebietes sicherzustellen.

##### b) Schmutzwasser:

Die im Baugebiet anfallenden Schmutzwässer werden über Sammelleitungen in den Ortskanal in der Pöllingerstraße eingeleitet. Der Hauptsammler verläuft in der Stichstraße und weiter in der Ring-Aufschließungsstraße. Der Anschluß an den Ortskanal erfolgt im Bereich der südöstlichen Ecke des Planungsgebietes.

##### c) Dach- und Oberflächenwässer:

Sämtliche Dach- und Oberflächenwässer werden getrennt von den Schmutzwässern gesammelt ( Trennsystem ) und in den bestehenden Ortskanal eingeleitet. Die im Bemessungsfall anfallenden Oberflächenabwässer müssen retendiert werden. Dies geschieht über zwei Retentionsbecken mit einem Gesamtretionsvolumen von ca. 180 m<sup>3</sup> und über eine als Retentionsbereich ausgebildete Straßenabsenkung im südöstlichen Bereich der Ring-Aufschließungsstraße. Diese Retentionsbecken sind als Teichbiotope mit Restwasservolumen ausgebildet.

##### d) Stromversorgung:

Laut SAFE ist das bestehende Netz ausreichend dimensioniert um die Stromversorgung des Planungsgebietes sicherzustellen. Die Transformatorstation ist im Bereich der westlichen Ecke des Baugebietes situiert. Die Hauptzuleitung erfolgt entweder im Anschluß an die oberhalb des Planungsgebietes liegende Wohnsiedlung oder über die B-158 und weiter über die geplante Anschlußstraße zur B-158.

e) **Telefon:**

Die Versorgung der im Nordwesten liegenden Gebäude erfolgt von der oberhalb des Baugebietes liegenden, bestehenden Telefonleitung aus, die Hauptleitung für die übrigen Gebäude liegt im öffentlichen Fußweg.

f) **Kabel TV:**

Die Leitungsführung erfolgt parallel mit der Kabelführung der SAFE.

### 3.2.) Bauplatzgrößen und -grenzen

Wie auch im Plan 1 : 500 eingetragen sind folgende Bauplatzgrößen mit zugeordneten Geschosßflächenzahlen festgelegt :

Flächenaufstellung :

Baupl.Nr.	Flächenausmaß	GFZ
1	698 m <sup>2</sup>	1,19
2	839 m <sup>2</sup>	0,99
3	1.057 m <sup>2</sup>	0,51
4	613 m <sup>2</sup>	0,71
5	594 m <sup>2</sup>	1,09
6	863 m <sup>2</sup>	0,75
7	1.224 m <sup>2</sup>	0,45
8	1.410 m <sup>2</sup>	
9	485 m <sup>2</sup>	
10	463 m <sup>2</sup>	
11	1.941 m <sup>2</sup>	
12	415 m <sup>2</sup>	
13	37 m <sup>2</sup>	
14	62 m <sup>2</sup>	
15	104 m <sup>2</sup>	
16	263 m <sup>2</sup>	
Summe	11.068 m <sup>2</sup>	

Die Ermittlung der Flächen erfolgte graphisch auf Grundlage des Vermessungsplanes von Geometer Dipl.Ing Füdler / Salzburg.

Geringfügige Abweichungen von diesen Größen durch die Detailvermessung sind möglich, wobei die Geschosßflächenzahlen sinngemäß angepaßt werden müssen. Dabei ist die Bruttogeschosßfläche, welche sich aus der jeweiliger Grundfläche und zugeordneter GFZ ergibt, gleich zu halten - siehe auch Punkt 2.5) - Bauliche Ausnutzbarkeit.

### **3.3.) Baugrenzlinien - Situierungsbindung**

Siehe Plan 1 : 500

### **3.4.) Bauweise**

Offene Bauweise

### **3.5.) Gestaltung**

#### **a) Allgemeines:**

Die im Plan 1 : 500 eingetragenen Gebäude sind bezüglich ihrer Lage, Dachformen und Firstrichtungen bindend, wobei geringfügige Änderungen der Gebäudeausmaße und der Lage auf Grund der Detailplanung möglich sind.

Das natürliche Gelände soll nur so sparsam wie möglich verändert werden.

#### **b) Dachformen und Dachneigungen:**

Walmdächer mit Neigungen von 15° - 25°.

### **3.6.) PKW - Abstellplätze**

Insgesamt sind 69 PKW Abstellplätze laut Eintragungen im Plan 1 : 500 vorzusehen. Ausführung als offene oder gedeckte Stellplätze.

### **3.7.) Beheizung**

Die Beheizung aller Gebäude im Planungsgebiet erfolgt von einer zentralen, ölbefeuerten Heizanlage aus. Das Heizhaus ist im Osten des Baugebietes situiert und als unterirdischer Bau zu errichten.

Zusatzheizungen in Form von Kachelöfen in den einzelnen Wohnungen sind möglich.

### **3.8.) Kinderspielplatz**

Auf dem Bauplatz Nr. 8 wird ein öffentlicher Kinderspielplatz errichtet.