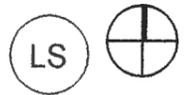
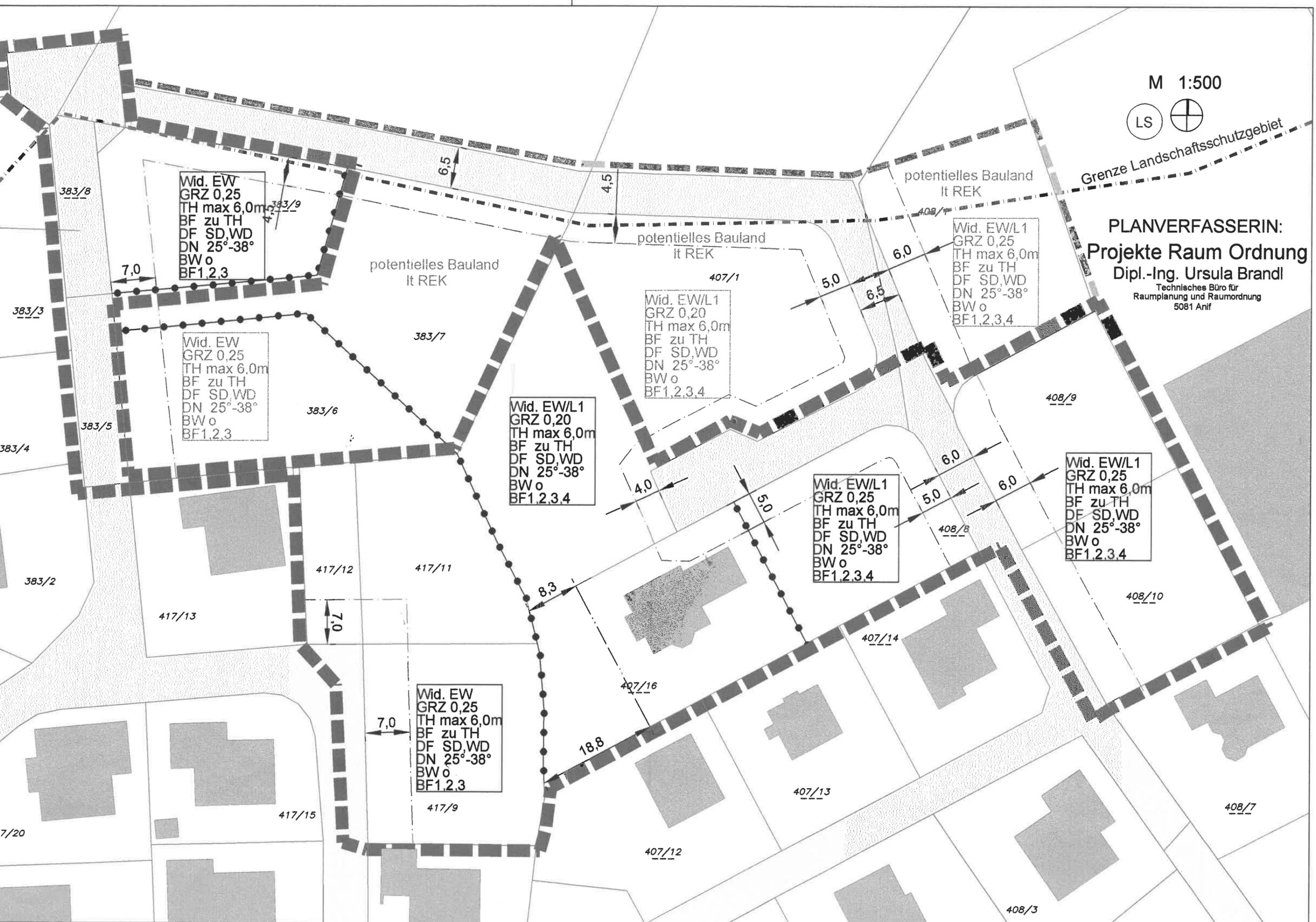


M 1:500



Grenze Landschaftsschutzgebiet

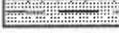
PLANVERFASSERIN:
Projekte Raum Ordnung
Dipl.-Ing. Ursula Brandl
Technisches Büro für
Raumplanung und Raumordnung
5081 Anif



LEGENDE:

-  Grundstücksgrenze lt. Kataster
-  Bebauung lt. Kataster
-  Grenze des Planungsgebietes VO
-  Grenze Planungsgebiet REK
-  Landschaftsschutzgebiet

Festlegungen gemäß §§ 50 und 53 ROG 2009:

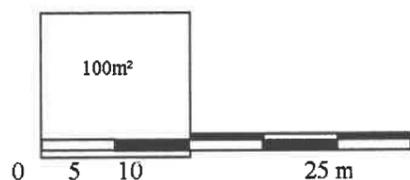
-  Gemeindestraße
-  Sonstige öffentliche Straßen
-  Straßenfluchtlinie
-  Baufluchtlinie
-  Baugrenzlinie

Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsgrundlagen

- Wid Widmungskategorie EW
- L1 Lärm Handlungsstufe 1
- Bauliche Ausnutzbarkeit:
- GRZ Grundflächenzahl
- TH Oberste Traufenhöhe
- DF Dachform - Sattel-, Walmdach
- DN Dachneigung
- BW Bauweise o - freisteh/ gekuppelt
- BF besondere Festlegungen im Text

- | |
|---------------|
| Wid. EW/L1 |
| GRZ 0,20-0,25 |
| TH max |
| DF - SD, WD |
| DN 25°-38° |
| BW o |
| BF 1-4 |

Längen- und Flächenmaßstab: 1 : 500



BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Abersee westlich der B 158 und nördlich des Zinkenbaches. Es umfaßt die nordöstlichen Auffüllungs- und Erweiterungsflächen der bestehenden Schmiedsiedlung westlich des Lagerhauses, die lt REK potentiellen Erweiterungsflächen der Siedlung sind als solche dargestellt.

BESTEHENDE FLÄCHENWIDMUNG

Das Bauland im Planungsgebiet ist „Erweitertes Wohngebiet“

NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

Nutzungsbeschränkungen liegen im Planungsgebiet nur insoweit vor, als der östliche Teil lärmbelastet in Handlungsstufe 1 ist.

Das Landschaftsschutzgebiet Schafberg – Salzkammergutseen berührt das Planungsgebiet nur im nördlichen Bereich durch die Straßenführung, dieser Teil liegt derzeit aber noch im gewidmeten Grünland.

AUFSCHLIESSUNGSERFORDERNISSE

verkehrsmäßige Erschließung

erfolgt über das in der Schmiedsiedlung bestehende Straßennetz, bestehend aus Gemeindestraßen und Privatstraßen mit Öffentlichkeitsrecht, bei Umwidmung und Bebauung auch der lt REK potentiellen Baulandflächen ist das Straßennetz im Norden zu einer Ringstraße auszubauen

Abwasserbeseitigung

erfolgt über das öffentliche Kanalnetz des Reinhalteverbandes Wolfgangsee-Bad Ischl.

Wasserversorgung

erfolgt durch die WG Abersee, das Leitungsnetz

Oberflächenwasser

Sind wie überall in Abersee zur Versickerung zu bringen (Schotterboden)

Stromversorgung

erfolgt durch die Salzburg AG

Die Herstellungskosten für die Hausanschlüsse sind von den Grundstückskäufern zu tragen.

VERORDNUNGSTEXT

BEBAUUNGSBEDINGUNGEN: gemäß §§ 50 bis inkl. 61 ROG 2009

Die Bebauungsbedingungen werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1997 übernommen und entsprechend den aktuellen Anforderungen adaptiert und ergänzt.

Verkehrsflächen:

1. Straßenfluchtlinie:

- entlang der Grundgrenze der Erschließungsstraßen wie Bestand – siehe Plan
- nördliche Verbindung – Schluß zur Ringstraße – Straßenbreite 6,5m
- Wendehammer im Nordwesten – siehe Plan
- Wendehammer Mitte Ost – Bestand bzw. lt Plan

Bebaubarkeit der Fläche:

2. Baufluchtlinien:

zu den Straßenfluchtlinien im Osten :

- östlich der Aufschließungsstraße 6,0m Abstand
- westlich der Aufschließungsstraße 5,0m Abstand

zu den Straßenfluchtlinien im Westen:

7,0m Abstand

zur Straßenfluchtlinie der Ringstraße:

4,5m Abstand

zum Gehweg

beidseits 2,0m

3. Baugrenzlinien:

Betrifft GP 407/16 :

- Zur westlichen GP ist hier eine BFL eingetragen – siehe Plan

4. Bauliche Ausnutzbarkeit:

wird mittels Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt siehe Plan:

- GRZ 0,25 für kleinere Grundparzellen
- GRZ 0,20 für größere Grundparzellen

Dieser Wert entspricht der umgebenden Bebauung.

5. Bauhöhen:

Traufenhöhe (TH): max 6,0m

BF: Die Höhen beziehen sich auf das natürliche Gelände. Die maximale Höhe Erdgeschoßfußbodenoberkante wird mit 0,30m über angrenzendem Straßenniveau begrenzt

6. Bauweise:

offen – freistehend oder gekuppelt

7. Dachform:

Der ortsüblichen Struktur entsprechend wird die Dachform für die Hauptgebäude festgelegt: Sattel- oder Walmdach (SD, WD) Diese Festlegung gilt nicht für Nebengebäude

8. Dachneigung:

Die Dachneigung wird wie in der Schmiedsiedlung vorhanden wie folgt festgelegt: Dachneigung (DN) 25° - 38°

9. Besondere Festlegung im Text (BF 1) - Architektonische Gestaltung :

Dachdeckung und Dachfarbe sind der bestehenden baulichen Umgebung anzugleichen

10. Besondere Festlegung im Text (BF 2) - Pflanzgebote und Geländegestaltung:

Zur Einbindung der Häuser in das Landschaftsbild sind auf jedem neu zu schaffenden Bauplatz einige Obstbäume oder heimische Laubbäume zu pflanzen. Thujen und Nadelgehölze sind als Einzelgehölz oder Einfriedung nicht zulässig.

11. Besondere Festlegung im Text (BF 3) PKW-Abstellplätze:

Minimum zwei Stellplätze pro Wohneinheit sind auf den jeweiligen Bauplätzen anzuordnen

12. Besondere Festlegung im Text (BF 4) Lärmbelastung – Handlungsstufe 1

Im Bauverfahren sind projektbezogenen Maßnahmen zum Lärmschutz vorzuschreiben