

ZT

Dipl. Ing. Karl M. GANGL
- A R C H I T E K T -
staatlich befugt und beeideter Ziviltechniker

Turnerstraße 10
A - 5023 SALZBURG
Tel. 0662-640619 Fax. 0662-640620

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

DER GRUNDSTUFE

GEMEINDE ST. GILGEN
KG. RIED

"EISL / STADLER / PÖLLMANN"

Grundstücke A-GP 126/5; B und C -Teil aus GP 126/1;
D-Teil aus GP 122/2; E-Teil aus GP 122/2

Salzburg, am 12.06.1997
Geschäftszahl: 9713



File - 9713 BBP 2
Ausfertigung 3 von 3

INHALTSVERZEICHNIS

Seite	2	Inhaltsverzeichnis		
Seite	2	Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan		
Seite	3 - 6	Beschreibung		
Seite	7	Bebauungsplan	M	1 : 500

ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN

GEMEINDE ST. GILGEN

KG. RIED

"EISL / STADLER / PÖLLMANN"

Grundstücke A-GP 126/5; B und C -Teil aus GP 126/1;
D-Teil aus GP 122/2; E-Teil aus GP 122/2

Bebauungsplan der GRUNDSTUFE von Arch. D.I. Gangl vom JUNI 1997

Kundmachung über die beabsichtigte
Aufstellung eines Bebauungsplanes: (§38/1) vom:..... bis:.....

Öffentliche Auflage des Entwurfes: (§38/2) vom:..... bis:.....

Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung: (§38/4 ROG) am:.....

Wirksamkeitsbeginn des Bebauungsplanes:
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung am:.....

1.0. ALLGEMEINES

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfaßt das Baugebiet an der Gemeindestraße westlich des Stadlgutes im Anschluß an bebautes Gebiet und betrifft folgende Grundstücke, bzw. Grundstücksteile:

Grundstücke: A-GP 126/5; B und C -Teil aus GP 126/1;
D-Teil aus GP 122/2; E-Teil aus GP 122/2

KG Ried, Gemeinde St. Gilgen.

2.0. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Die gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes bildet das Salzburger Raumordnungsgesetz 1992 - ROG 1992, LGBL. 98/1992; 22. Stück.

3.0. ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES § 27 ROG 92

Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung eines Gebietes unter Bedachtnahme auf einen sparsamen Bodenverbrauch und eine geordnete Siedlungsstruktur.

4.0. LAGE DES BAUGEBIETES

Die vom Bebauungsplan erfaßten Grundstücke der KG Ried - Gemeinde St. Gilgen liegen westlich des Stadlgutes im Anschluß an bebautes Gebiet, südlich und östlich der Gemeindestraße. Folgende Grundstücke, bzw. Grundstücksteile sind davon betroffen:

Grundstücke: A-GP 126/5; B und C -Teil aus GP 126/1;
D-Teil aus GP 122/2; E-Teil aus GP 122/2

Das Planungsgebiet nördlich und östlich der Gemeindestraße ist als eben zu bezeichnen.

Das Planungsgebiet südlich der Gemeindestraße fallen von Nord nach Süd ca. 3,0 m ab, bzw. ist im Bereich der GP 126/5 stark kuptiert.

5.0. FLÄCHENWIDMUNG

Das Gebiet ist Bauland gemäß § 12 ROG 1977 und ist im Flächenwidmungsplan als "ERWEITERTES WOHNGEBIET / AUFSCHLIESSUNGSGEBIET" ausgewiesen, ein kleiner Teil davon -Grundstück C- ist als GRÜNLAND ausgewiesen. Die Freigabe des "erweiterten Wohngebietes" aus dem "Aufschließungsgebiet" erfolgt nach Abschluß des Bebauungsplanverfahrens.

6.0. AUFSCHLIESSUNG § 28 (1) ROG 92

6.1. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit gemäß § 28 (1) Ziffer 1

Die Grundstücken liegen im Landschaftsschutzgebiet Schafberg - Salzkammergutseen.

6.2.1 Verkehrserschließung: Die Grundstücke sind über die bereits bestehende Gemeindestraße mit einer Grundstücksbreite von 3,5 m erschlossen.

Die Gemeindestraße ist im Bereich des Bebauungsplanes sowie darüber hinaus bis zur östlich davon gelegenen Straßengabelung auf 5 m Grundstücksbreite (lt. Plandarstellung) herzustellen, zuzüglich entsprechender Kurvenaufweitung. Die Straße wird auf eine Breite von 4,0 m zuzüglich entsprechender Kurvenaufweitung asphaltiert.

Die Straße muß mit einen mind. 60 cm dicken Frostkoffer und einer 8 cm dicken Bitu-Kiesdecke ausgeführt werden.

Die Fläche der zusätzlichen Verkehrsfläche beträgt im Bereich des Bebauungsplanes ca. 85,0 M2,
im darüber hinaus gelegenen östlichen Bereich bis zur Straßengabelung ca. 205,0 M2.

6.3. Energie- und Wasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung:

Die Energieversorgung mit Elektrizität und Telefon wird durch das Leitungsnetz von Safe und Post gewährleistet.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt aus dem Leitungsnetz der Gemeinde St. Gilgen.

Die Entsorgung der Abwässer erfolgt über die bestehende Ortskanalisation der Gemeinde St. Gilgen in den Abwasserkanal zur Kläranlage des Reinhaltverbandes Wolfgangsee - Bad Ischl.

Die Beseitigung der anfallenden Straßenabwässer erfolgen im Straßenbereich auf Grund des anstehenden Bodens durch Versickerung im Bankett. Die Sicherstellung des Banketts ist durch die angegebenen asphaltierte Straßenfläche gewährleistet.

Die Beseitigung der anfallenden Oberflächenwässer im Grundstücksbereich erfolgt durch Versickerung auf Grund des anstehenden Bodens. (Eine wasserrechtliche Bewilligung ist, falls erforderlich, vom Antragsteller zu erwirken).

Abwasserkanal, Wasserleitung, Strom und Straßenbeleuchtung sowie Telefon sind in der bereits bestehenden Aufschließungsstraße verlegt.

6.4. Aufschließungs- und Infrastrukturkosten

Aufschließungs- und Infrastrukturkosten fallen für die Straßenverbreiterung im Bereich des Babauungsplanes und darüber hinaus an und betragen geschätzt,
lt. nachfolgender Detailaufstellung ca.: ATS 217.500,-

6.4.1. Verkehrsfläche Straße:

Bereich Beb. Plan: 85,0 M2 x ATS 750,- = ATS 63.750,-
außerhalb des Beb. Plan: 205,0 M2 x ATS 750,- = ATS 153.750,-

Kosten für weitere Erschließungsmaßnahmen (Energie- und Wasserversorgung sowie für die Abwasserentsorgung) entstehen keine, da alle Leitungen bereits in der Gemeindestraße. bzw. an den Grundstücksgrenzen liegen.

7.0. BEBAUUNGSGRUNDLAGEN § 28 (2) ROG 92

Gemäß den Bestimmungen des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1992 - ROG 1992 LGBL. Nr. 98/1992 unter Anwendung des § 27 werden unter möglicher Berücksichtigung der lt. § 28 Abs. 1, 2 und 3 erfaßten Umstände für das gegenständliche strichliert umrandete Gebiet folgende Bebauungsgrundlagen festgelegt.

- | | | | | |
|-------|-------------------------|-------------|---|------------|
| 7.1. | Straßenfluchtlinien | § 30 | Zur Aufschließungsstraße | siehe Plan |
| 7.2.1 | Baufluchtlinien | § 31 Abs. 1 | Wird südlich der Aufschließungsstraße mit 5,0 m festgelegt.
Wird nördlich der Aufschließungsstraße mit 8,0 m , östlich davon mit 5,0 m und 10,5 m festgelegt. | siehe Plan |
| 7.2.2 | Baugrenzlinien | § 31 Abs. 3 | Bei Grundstück A-GP 126/5 hat die Baugrenzlinie einen Abstand von 8,0 m zur Südgrenze, bzw. 8,0 m und 11,0 m zur Westgrenze, um bei kuperten Gelände mit gegebenen Instrumentarium die Lage des Baukörpers eindeutig festzulegen.
Bei Grundstück B-Teil von GP 126/1 ist die Baugrenzlinie mit der Grenzlinie Bauland/Grünland ident , um die Ausnutzbarkeit des Grundstückes bei einer kleinstmöglichen Ausweisung von Bauland zu gewährleisten. | siehe Plan |
| 7.2.3 | Bauweise | § 34 | Für alle Grundstücke wird die OFFENE Bauweise (offen-freistehend oder offengekuppelt) festgelegt. | siehe Plan |
| 7.3 | Bauliche Ausnutzbarkeit | § 32 Abs. 2 | GRUNDFLÄCHENZAHL
Um den bestehenden Siedlungscharakter sicherzustellen wird die Grundflächenzahl, wie im Plan beschrieben festgelegt:
Für die Grundstücke D und E, Teile aus GP 122/2 mit GRZ max. 0,25
Für das Grundstück A-GP 126/5 mit GRZ max. 0,20
Für das Grundstück B-Teile aus GP 126/1 mit GRZ max. 0,35
Die unterschiedlichen Werte der Grundflächenzahl sind erforderlich, um bei gegebenen Grundstücksgrößen den Siedlungscharakter- Einfamilienhausbebauung sicherzustellen. | siehe Plan |

- 7.4 Bauhöhe § 33 Für die Grundstücke D und E, Teile aus GP 122/2 wird eine max. Traufenhöhe festgelegt: TH = 6,0 m
Für die Grundstücke A-GP 126/5 und B-Teil aus GP 126/1 wird eine max. Traufenhöhe festgelegt: TH = 7,5 m
Die Höhen beziehen sich auf das natürliche Niveau des Grundstückes wie es vor der Bebauung besteht.
Die unterschiedlichen Werte der Traufenhöhen sind erforderlich, um im kuptierten Gelände, Grundstücke A-GP 126/5 und B-Teil aus GP 126/1, eine gleiche Geschoßanzahl wie auf den annähernd flachen Grundstücken D und E, Teile aus GP 122/2 zu ermöglichen.
- 7.5 Erfordernis einer Aufbaustufe Das Erfordernis eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe ist lt. § 27 Abs. 2 lit. b nicht gegeben.
- 7.6 Äußere architektonische Gestaltung § 29 Abs. 2 Z. 7
Für die zukünftigen Bauten wird eine zeitgemäße Architekturqualität gefordert. Besonderes Augenmerk muß daher auf richtige Proportion und Maßstäblichkeit der einzelnen Bauten und der Bauten zueinander gelegt werden.
Firstichtung: frei wählbar.
Dachform: Sattel- und Walmdach für Wohnhäuser.
Für Nebengebäude sind zusätzlich auch Pult- oder abgewalmte Dächer zulässig.
Dachneigung: 25 bis 38 Grad.
- 7.7. Pflanzbindungen, Pflanzgebote, Geländegestaltung § 37 Abs. 1, 2, 3.
Zur Einbindung der Häuser in das Landschaftsbild sind auf jedem neu zu schaffenden Bauplatz einige Obstbäume oder heimische Laubbäume zu pflanzen.
Thujen sind als Einzelgehölz oder Einfriedung nicht zulässig.
Anschüttungen und Abgrabungen sind nur in geringem Ausmaß zulässig, auf das kuptierte Gelände (GP 126/5) soll mit der Architektur und dem Konzept des Objektes reagiert werden.

ZTD.I. Karl M. Gangl
ArchitektStaatlich befugt und
beeideter Ziviltechniker

Salzburg, am 12.06.1997

