

**GEMEINDE**

**ST. GILGEN**

NR. BPL.:

**1.ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG  
BEBAUUNGSPLAN SÜDLICH FARCHEN (SCHERTHANER)**

ÜBERSICHTSPLAN

M 1 : 5000



ÖFFENTLICHE ANKÜNDIGUNG DER BPL - ERSTELLUNG

VON: **13. 11. 2015**

BIS: **23. 12. 2015**

ÖFFENTLICHE AUFLAGE BPL – ENTWURF

VON: **28. 01. 2016**

BIS: **02. 03. 2016**

BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG

VOM: **31. 03. 2016**

KUNDMACHUNG GEMÄSS GEMEINDEORDNUNG

VON:

BIS:

RUNDSIEGEL  
BÜRGERMEISTER

PLANGRUNDLAGE:  
DKM 2009





PLANVERFASSERIN:

**P**ROJEKTE **R**AUM **O**RDNUNG  
DIPL.-ING. URSULA BRANDL  
Technisches Büro für  
Raumplanung und Raumordnung  
5081 Anif



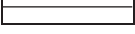

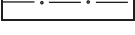
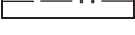

STAMPIGLIE

GESCHÄFTSZAHL 210/1/13-VO-Ä+ERW-B

## LEGENDE:

	Grundstücksgrenze lt. Kataster
	Bebauung lt. Kataster
	Grenze Planungsgebiet
	mögliche Bebauung

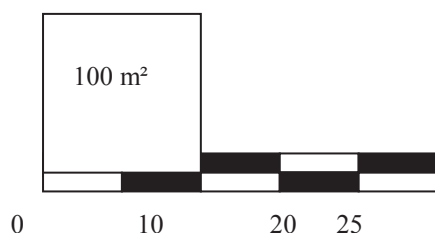
### Festlegungen gemäß §§ 50 und 53 ROG 2009:

	Gemeindestraße
	Sonstige öffentliche Straßen
	Straßenfluchtlinie
	Straßenachse
	Baufluchtlinie
	Baugrenzlinie
	Pflanzgebote

### Nutzungsschablone

Wid	Widmungskategorie	Wid. EW
Bauliche Ausnutzbarkeit:		
GRZ	Grundflächenzahl	GRZ 0,25
TH	Traufenhöhe max.	TH
BW o	Bauweise offen	BW o
BF	besondere Festlegung im Text	BF 1,2
DF: SD	Dachform Satteldach	DF: SD
DN	Dachneigung	DN: 33°-38°

### Längen- und Flächenmaßstab: 1 : 500



## BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Der Bebauungsplan südlich Farchen (Schernthaner) wird hinsichtlich der Festlegung der Traufenhöhe geändert, indem zur besseren Ausnutzung der Bauplätze die Traufenhöhe um 1,5m hinaufgesetzt wird. Gleichzeitig wird das Planungsgebiet über die nördlich angrenzende Bestandsbebauung auf den Grundparzellen 1001/1 bis 1001/3 ausgedehnt, um dort dieselben Bauungsbedingungen zu verordnen wie im Planungsgebiet Schernthaner, da für diese Bebauung eine deutlich geringere Bauhöhe festgelegt war und auch hier eine bessere Ausnutzbarkeit im Sinne des haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden, d.h. den Ausbau zusätzlichen Geschosses, zu ermöglichen.

## BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Gschwand am südlichen Bebauungsrand von Farchen, im Anschluß an bestehende Einfamilienhausbebauung. Farchen liegt am Ufer des Wolfgangsees und besteht aus dem landwirtschaftlichen Weiler, Campingplätzen und der an das Planungsgebiet angrenzenden Einfamilienhausbebauung. Die umgebenden Flächen sind land- und forstwirtschaftlich genutztes Grünland. Das Gelände ist, wie überall auf dem Schwemmkegel des Zinkenbaches, flach. Die festzulegenden Bauungsbedingungen orientieren sich an der Baustruktur der bestehenden Einfamilienhäuser.

## BESTEHENDE FLÄCHENWIDMUNG

Das Planungsgebiet wird, wie im angrenzenden Bereich gegeben, in „Erweitertes Wohngebiet“ umgewidmet. Es liegt zur Gänze im Landschaftsschutzgebiet Schafberg – Salzkammergutseen, es ist daher die Naturschutzrechtliche Bewilligung einzuholen.

## AUFSCHLIESSUNGSERFORDERNISSE

*verkehrsmäßige Erschließung*  
erfolgt über die Gemeindestraße

*Abwasserbeseitigung*  
erfolgt über das öffentliche Kanalnetz, liegt in der Gemeindestraße bzw. bei der angrenzenden Bebauung

*Wasserversorgung*  
erfolgt durch die WG Abersee, die Leitung liegt in der Gemeindestraße bzw. bei der angrenzenden Bebauung

*Oberflächenwässer*  
Sind zur Versickerung zu bringen (Schotterboden)

### *Stromversorgung*

erfolgt durch die Salzburg AG

Die Herstellungskosten für die Anschlüsse sind vom Grundeigentümer zu tragen

## VERORDNUNGSTEXT

### **BEBAUUNGSBEDINGUNGEN: gemäß § 51 ROG 2009**

Verkehrsflächen:

Die Gemeindestraße verläuft im Westen des Planungsgebietes, von dieser sind die neuen Bauplätze direkt aufzuschließen.

#### **1. Straßenfluchtlinie:**

- entlang der Gemeindestraße  
Straßenbreite 6,0m von der westlichen Straßengrundgrenze gemessen
- entlang der Stoffstraße im Norden  
entlang der Straßengrundgrenze wie Bestand

Bebaubarkeit der Fläche:

#### **2. Baufluchtlinien:**

Zur Straßenfluchtlinie der Gemeindestraße  
5,0m Abstand  
Zur Straßenfluchtlinie der Stoffstraße  
3,0m Abstand

#### **3. Baugrenzlinie:**

Zu den Nachbargrundstücken 1001/1 – 1001/3  
Abstand 5,0m  
Zur südlichen Baulandgrenze  
Abstand 10m

#### **4. Bauliche Ausnutzbarkeit:**

wird mittels Grundflächenzahl festgelegt:  
GRZ max. 0,25

#### **5. Bauhöhen:**

Werden mit der maximalen Traufenhöhe festgelegt:  
TH - max. 6,50m

#### **6. Bauweise:**

offen – freistehend, gekuppelt

#### **7. Architektonische Gestaltung :**

Entsprechend Bestandbebauung und Lage im Landschaftsschutzgebiet  
Dachform: Satteldach  
Dachneigung: 33° - 38°  
Dachdeckung und Dachfarbe: sind der bestehenden baulichen Umgebung anzugleichen

#### **8. Pflanzgebot:**

Der südliche Siedlungsrand ist zu mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen - Nadelgehölze und hochwüchsige Bäume sind ausgeschlossen

#### **9. Besondere Festlegung im Text (BF 1) - Einfriedungen:**

Einfriedungen mit Holzlatten- oder Maschendrahtzaun (vertikal) und Hinterpflanzung durch heimische Sträucher

#### **10. Besondere Festlegung im Text (BF 2) PKW-Abstellplätze:**

Sind auf den jeweiligen Bauplätzen anzuordnen