

# BEBAUUNGSPLAN SCHRAM - ST. GILGEN /WOLFGANGSEE

für die Grundstücke 314/6 , 315 , 337/1 - KG 56107 St.Gilgen

## ERLÄUTERUNGEN

---

### 1. Allgemeines, Geltungsbereich, Form

Der Eigentümer der Grundstücke, Herr Dr. Albin Schram, möchte die genannten Grundstücke einer Bebauung zuführen. Die wesentlichen Grundlagen sind im Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Gilgen konkretisiert.

Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Plan BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE 1:500, sowie den gegenständlichen Erläuterungen.

Er gilt, wie im Plan eingetragen, für die Teilflächen 314/6, 315, 337/1, KG 56107 St. Gilgen.

Das Gesamtausmass des Geltungsbereiches beträgt : 3222 m<sup>2</sup>

Der Bebauungsplan 1:500 wurde auf Grund der Lagepläne des Vermessungsbüros Zopp und Partner, Salzburg, sowie der gültigen Katasterpläne erstellt. Im Bebauungsplan 1:500 sind auch die bestehenden Geländehöhen eingetragen.

### 2. Situation, Typologie

Das gesamte Planungsgebiet hat ein Flächenausmass von 3222 m<sup>2</sup>, befindet sich etwas ausserhalb des Ortskernes von St. Gilgen, und wird nördlich von der Wenglstrasse, sowie südlich von der Kohlbachstrasse begrenzt. Das sich dazwischen befindliche Gelände hat ein Nord-Süd Gefälle von ca. 7,00 m, eine Längenausdehnung von ca. 70 m sowie eine Tiefe (quer zum Hang gemessen) von max. 50 m.

Die umliegende Bebauung besteht aus Einfamilienhäusern in unterschiedlicher gestalterischer Ausprägung, jedoch vorwiegend zweigeschossig und mit geneigten Dächern. Letztere können als strukturbildend und charakteristisch für diesen Ortsteil von St. Gilgen angesehen werden.

Das Bebauungsgebiet ist im geltenden Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Gilgen als erweitertes Wohngebiet ausgewiesen.

### 3. Erschliessung

Die verkehrsmässige Anbindung des Planungsgebietes ist sowohl von der Wenglstrasse, (Gemeindestrasse, 314/1), als auch von der Kohlbachstrasse (337/3), aus möglich.

Auf Grund der zu erwartenden geringen Besucherfrequenz ist keine unzumutbare Beeinträchtigung der Nachbarn zu erwarten. Zudem ist noch festzuhalten, dass alle neuen PKW Stellplätze unterirdisch angeordnet werden. Dies ist ein besonderes Anliegen des Bauherrn, um den hochwertigen landschaftlichen Charakter des Grundstückes zu erhalten.

4 Ver,-und Entsorgung

Trinkwasser : Anschluss an das Wasserleitungsnetz der Gemeinde

Schmutzwasser : Anschluss an den Ortskanal

Stromversorgung : Anschluss an das örtl.Leitungsnetz der Salzburg AG

5. Baufluchtlinien

*5,00 m Abstand entlang der beiden Aufschliessungsstrassen*

6. Bauliche Ausnutzbarkeit

*Grundflächenzahl GRZ : 0, 15*

*Besondere Festlegung BF : Aufteilung der GRZ in zwei annähernd gleich grosse Baukörper*

7. Bauhöhen

*Die Bauhöhen sind mit max. 2 Vollgeschossen festgelegt.*

Damit ist gewährleistet, dass die Höhenentwicklung der umliegenden Bebauung nicht über, sondern eher unterschritten wird.

8. Zusätzliche Festlegungen

*Dachneigungen innerhalb eines Bereiches von 22 – 36°*

Begründung : Gutachtliche Stellungnahme des Gestaltungsbeirates vom 30.4.2002 zu einem auf dem Planungsgebiet projektierten Projekt mit Flachdach. Dieses wird in Hinblick auf die vorhandene Dachlandschaft und deren guter Einsehbarkeit von oben als ortsfremd erachtet. (...“Störung des örtlichen Baucharakters...“)

Ein erst vor kurzer Zeit realisiertes Projekt mit flach geneigtem Pultdach lässt auch die Beschränkung auf die Forderung nach einer geneigten Dachebene ohne besondere Neigungsangabe als nicht ausreichend erscheinen, weshalb eine Bereichsangabe für die Dachneigung in diesem besonderen Fall als für das Ortsbild dienlich scheint.

9. Bauweise . *OFFEN*

10. Nutzung : *ERWEITERTE WOHNGBIETE*

Der Bauherr erklärt ausdrücklich (siehe Bauplatzerklärung) im Sinne des §24/1 ROG kein Zweitwohnungsvorhaben, kein Einkaufszentrum, sowie keinen Beherbergungsgrossbetrieb errichten zu wollen.

