

206 54455

BEBAUUNGSPLAN HANNIG-KRUX

GEMEINDE ST. GILGEN PÖLLACH

für Gdst: 166/1

Kat. Gem. 56107 St. Gilgen

GRUNDSTUFE gem. § 28 Abs. 1 und 2

Mit zusätzlichen Festlegungen gem. § 28 Abs. 3 und § 29 Abs. 2 ROG 1992

ÜBERSICHT 1:5000



Kundmachung gem. § 38 (1)

vom 04. Mai 2005 bis 08. Juni 2005

Auflage Entwurf gem. § 38 (2)

vom 08. Juni 2005 bis 06. Juli 2005

Beschluß Gemeindevertretung

am 06. Juli 2005

Beginn Wirksamkeit des Bebauungsplanes

am 02. Aug. 2005

PLANVERFASSER

BÜRGERMEISTER



UNTERSCHRIFT, RUNDSIEGEL
GZ 210/05 - 06.06.2005



UNTERSCHRIFT, RUNDSIEGEL

BEBAUUNGSPLAN – HANNIG-KRUX – PÖLLACH

für Gdst. 166/1
Kat.Gem. St. Gilgen 56107

ERLÄUTRERUNGEN

1. **Allgemeines, Geltungsbereich, Form**
2. **Grundstufe gem. § 28 Abs. 1 und 2 ROG 1992**
 - 2.1. **Natürliche-, Rechtliche Beschränkungen**
 - 2.2. **Verkehrerschließung**
 - 2.3. **Einrichtungen, Ver- und Entsorgung**
 - 2.4. **Baulinien, Bauflucht- und Baugrenzlinien**
 - 2.5. **Bauliche Ausnutzbarkeit**
 - 2.6. **Bauhöhen**
3. **Zusätzliche Festlegungen gem. § 28(3) und § 29(2) ROG 1992**
 - 3.1. **Bauplatzgrößen und -grenzen**
 - 3.2. **Bauweise**
 - 3.3. **Gestaltung**
 - 3.4. **PKW Garagen und Abstellplätze**
 - 3.5. **Nutzung**

1. ALLGEMEINES, GELTUNGSBEREICH, FORM

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

Er gilt, wie im Plan eingetragen, für die Grundparzelle 166/1 KG St. Gilgen 56107.

Das Gesamtausmaß des Geltungsbereiches, bzw. die Summe der o.a. Grundstücksflächen beträgt 1.717 m².

Der gegenständliche Bebauungsplan enthält eine Grundstufe gem. § 28 ROG 1992 mit zusätzlichen Festlegungen der Ausbaustufe gem. § 29/ROG 1992.

In den folgenden Erläuterungen wird festgelegt welche Festlegungen der Grundstufe und welche der Ausbaustufe zuzuordnen sind. Im Plan 1:500 wird bezüglich der Darstellung nicht zwischen Grund- und Ausbaustufenfestlegung unterschieden, sie gilt jedoch wie in den Erläuterungen festgelegt.

Der Bebauungsplan 1:500 wurde auf Grundlage der Lagepläne vom Vermessungsbüro DI Zopp und Partner ZT GmbH – Salzburg sowie der gültigen Katasterpläne erstellt. Im Bebauungsplan 1:500 sind auch die bestehenden Geländehöhen eingetragen.

2. GRUNDSTUFE §28 ROG 1992

2.1 Situation - Typologie

Das gesamte Planungsgebiet hat ein Flächenausmaß von ca. 1.7178 m² und eine annähernd rechteckige Form im Ausmaß von ca. 30,0 x 60,0 m (im Mittel). Es liegt ca. 500 m nördlich vom Ortskern St. Gilgen, Richtung Salzburg. Das mit ca. 35 % nach Süden hin abfallende Planungsgebiet ist derzeit über den Weg GP 163/3 und 168/1 – KG St. Gilgen verkehrsmäßig aufgeschlossen

In südlicher Richtung liegt in ca. 60 m Entfernung vom Planungsgebiet die B-158 Wolfgangsee Bundesstrasse.

Das Bebauungsgebiet ist im geltenden Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Gilgen aus dem Jahr 2001 als **erweitertes Wohnungsgebiet** ausgewiesen.

Die umliegende Bebauung besteht derzeit aus Objekten in offener Bauweise im Südwesten, Süden und Osten. Richtung Nord grenzt das Grundstück an Grünland.

2.2. Erschließung

Die verkehrsmäßige Anbindung des Planungsgebietes erfolgt über den Weg 163/3 und 168/1, KG St. Gilgen, welche ca. 100 m südlich in die B-158 einbindet. Die Zufahrt endet in einer Sackgasse mit Umkehrplatz, weiters ist durch die geplante Einfahrtssituation auf das Grundstück 166/1 eine Umkehrmöglichkeit auf eigenem Bauplatz gegeben.

Auf Grund des derzeitigen Straßenquerschnittes kann die durch die Bebauung zu erwartende zusätzliche Verkehrsbelastung ohne Beeinträchtigung aufgenommen werden.

Im Einmündungsbereich Gemeindestrasse – Bundesstrasse besteht eine Haltestelle für ein öffentliches Verkehrsmittel (Bundesbus).

2.3 Möglichkeit der Ver- und Entsorgung

Trink- und Nutzwasser : Anschluss an die Ortswasserleitung der Gemeinde St. Gilgen im 163/3 u. 168/1.

Schmutzwasser: Anschluss an den Ortskanal der Gemeinde St. Gilgen im Weg 163/3 und 168/1

Dach- und Oberflächenwasser: Einleitung in Regenwasserkanal mit Retention von ca. 50 % der im Bemessungsfall anfallenden Oberflächenwässer

Stromversorgung: Anschluss an das Netz der Salzburg AG.

| | |
|----------------------|--|
| Telefon: | Ausbau des bestehenden Netzes. |
| Kabel TV: | Ausbau des bestehenden Netzes, Leitungsführung parallel mit Salzburg AG. |
| Erschließungskosten: | Die absehbaren Kosten für Zufahrt, Stichleitungen für Kanal, Wasser und sonstige Versorgungsleitungen werden mit ca. € 15.000,- (netto) geschätzt. |

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

2.4 Baulinien – Baufluchtlinien

Im Plan 1:500 sind Baufluchtlinien § 31(1) eingetragen.

Die Situierung der Baufluchtlinien ergibt sich zwangsläufig durch die Geländeneigung, sie werden ca. alle 10 m wie im Plan ersichtlich um je eine Geschosshöhe abgetrept.

Die südlich im Planungsgebiet verlaufende Baufluchtlinie ergibt sich durch den Abstand der Verkehrsfläche.

2.5 Bauliche Ausnutzbarkeit der Bauplätze

Die bauliche Ausnutzbarkeit ist durch die Grundflächenzahl GRZ festgelegt.

Im Bebauungsplan 1:500 ist für den Bauplatz eine Grundflächenzahl GRZ 0,45 festgelegt.

2.6 Bauhöhen

Die Bauhöhen sind als maximal zulässige Bauhöhe in Form der Geschoszahl festgelegt. Sie sind in der Nutzungsschablone im Plan 1:500 eingetragen.

Als Bezugsniveau für die Bauhöhe gilt +/- 0,00 = 616,16 NN. Die absolute Höhe ist im Bauplatz eingetragen. Die Geschosse sind stufenweise ca. alle 10 m dem Gelände angepasst versetzt und durch die Baufluchtlinien fixiert.

Die Garagen für 8 PKW-Stellplätze sind unterirdisch angeordnet, zusätzlich sind im südlichen Bereich entlang der Zufahrt 4 PKW-Stellplätze situiert.

3. ZUSÄTZLICHE FESTLEGUNGEN gem. § 28(3) und § 29(2)

3.1 Bauplatzgröße und -grenze

Wie auch im Plan 1:500 eingetragen ist die Bauplatzgrößen mit zugeordneter Grundflächenzahl festgelegt.

Flächenaufstellung:

| Bauplatz | Flächenausmaß | GRZ |
|----------------------|----------------------|----------------------|
| Nr.166/1 1 | 1.717 m ² | 0,45 |
| Summe Planungsgebiet | | 1.717 m ² |

Die Ermittlung der Flächen erfolgte auf Grundlage des Vermessungsplanes des DI Vermessungsbüros Zopp und Partner ZT GmbH – Salzburg.

3.2 Bauweise

Es wird gem. § 34(b) ROG 1992
offen – freistehende Bauweise – festgelegt.

3.3 Gestaltung

Die Bebauung ist Terrassenförmig von Nord nach Süd fallend vorgesehen. Als Dächer werden Pult- und Satteldächer mit einer Neigung von ca. 18°, Firstrichtung Ost-West und teilweise begrünte Flachdächer vorgesehen.

Einfriedungen durchlässig mit Hinterpflanzung durch heimische Sträucher.

Das natürliche Gelände soll nur geringfügig verändert werden.

3.4 PKW – Garagen und Abstellplätze

Die Aus- und Einfahrt und Situierung der Garagen, sowie PKW-Stellplätze sind im Plan lagemäßig gekennzeichnet.

3.5 Nutzung

Als Gebäudetyp ist ein Objekt mit überwiegender Wohnnutzung und dazugehörigen Garagen festgelegt.

St. Gilgen, 06.06.2005