



Dipl. Ing. KARL M. GANGL  
- A R C H I T E K T -  
staatlich befugt und beideter Ziviltechniker  
Davisstraße 7 Bau II  
**A - 5400 HALLEIN**  
Tel. ++6245 - 82787 Fax. ++6245 - 82786  
E-mail: Architekt-Gangl@sbg.at

# BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE 6. Änderung und geringfügige Erweiterung

GEMEINDE ST. GILGEN

KG. SCHWAND

**"PANZLGRÜNDE"**

GP. 95/7; 95/8; 95/9; 95/10; 95/11; 95/12; 95/13; 96/1; 96/8; 96/9; 96/10; 96/11; 96/12;  
95/13; 73/2; 73/3; 73/4; 90/3; Teile aus 90/2; 90/4; und 73/5

Bebauungsplan der GRUNDSTUFE von Arch. D.I. K. M. Gangl vom MÄRZ 2010.

Kundmachung über die beabsichtigte  
Aufstellung eines Bebauungsplanes: (§71/2) vom: **15. Feb. 2010** bis: **30. März 2010**

Öffentliche Auflage des Entwurfes:  
Dauer 4 Wochen (§71/2) vom: **27. April 2010** bis: **01. Juli 2010**

Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung: (§71/3 ROG) am: **01. Juli 2010**

Wirksamkeitsbeginn des Bebauungsplanes  
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung: am: **04. Nov. 2010**

HALLEIN, am 05.01.2000  
25.05.2000  
19.09.2000  
11.10.2000  
20.11.2000  
10.05.2001  
23.09.2004  
12.03.2010

GZ 99104 BBP 6Ä (PR 09091)



AUSFERTIGUNG

3 v. 3

## INHALTSVERZEICHNIS

|       |         |                                       |         |
|-------|---------|---------------------------------------|---------|
| Seite | 02      | Inhaltsverzeichnis                    |         |
| Seite | 02      | Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan |         |
| Seite | 03 - 11 | Beschreibung                          |         |
| Seite | 12      | Bebauungsplan                         | M 1:500 |

## ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN

### 1.0. LAGE DES PLANUNGSGBIETES

Die betroffene Parzellen (Stand 03.2010) GP. 95/7; 95/8; 95/9; 95/10; 95/11; 95/12; 95/13; 96/8; 96/9; 96/10; 96/11; 96/12; 95/13; 73/2; 73/3; 73/4; 90/3; Teile aus 90/4; und 73/5, die Aufschließungsstraße GP 96/1 und Teile aus GP 90/2 der KG Schwand, Gemeinde St. Gilgen liegen im Westen des Zentrums des Ortsteiles Schwand, südlich des Christian Fritz Weges. Die Aufschließung erfolgt über die bereits in das öffentliche Gut übernommene Erschließungsstraße (GP 96/1 und Teile aus GP 90/2).

Das Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes "Panzlgründe samt 1., 2. 3. und 4. Änderung" umfaßt 12 Parzellen, Dieser Bereich des Planungsgebietes umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 5723 M2 (ohne Aufschließungsstraße) und ist als eben zu bezeichnen.

Der Erweiterungsbereich "5. Änderung" mit den damaligen Bezeichnungen (Teile von GP 90 und 73) grenzt östlich an das zuvor beschriebene bebaute Gebiet. Die Erschließung erfolgt über die bereits bestehende, im öffentlichen Gut befindliche Aufschließungsstraße (GP 96/1), führt im Bereich des Wendehammers weiter über GP 95/11 und erschließt die Grundstücke des östlich gelegenen Erweiterungsbereiches. Dieser Bereich des Planungsgebietes umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 6.124 M2 (ohne Aufschließungsstraße) und ist als eben zu bezeichnen. Im Süden endet der Erweiterungsbereich in Verlängerung der nördlichen Grundgrenze von GP. 96/7.

Die "6. Änderung" (grau hinterlegt) umfaßt einerseits die GP 73/2, diese (Teilfläche 02 und 04) werden neu geordnet. Der Erweiterungsbereich grenzt im Südosten an den Bebauungsplan an und umfaßt den Grünlandteil der GP 73/4 und den Westteil von GP 73/5.

### BETROFFENE GRUNDPARZELLEN

Gemeinde St. Gilgen

KG Schwand

#### GRUNDSTÜCKE:

Flächen aus Katasterplan

| GP.   | m2      | Eigentümer                | Anschrift             | Flächen aus Katasterplan |
|-------|---------|---------------------------|-----------------------|--------------------------|
| 73/4  | 2.302,0 | Flachberger Anton         | Schwand 37            | A-5342-Abersee           |
| 73/5  | 1.450,0 | Flachberger Anton         | Schwand 37            | A-5342-Abersee           |
| 90/4  | 1.662,0 | Schlömmer Anita           | Christian Fritz Weg 3 | A-5342-Abersee           |
| 95/7  | 387,0   | Leitner Heinrich          | Schwand 258           | A-5342-Abersee           |
| 95/8  | 505,0   | Pejic Djura/Maria         | Pfarrgasse 2          | A-5340-St. Gilgen        |
| 95/9  | 512,0   | Grill Hildegard / Sigmund | Schwand 260           | A-5342-Abersee           |
| 73/3  | 177,0   | Grill Hildegard / Sigmund | Schwand 260           | A-5342-Abersee           |
| 95/10 | 513,0   | Plamberger Johann         | Schwand 261           | A-5342-Abersee           |
| 90/3  | 158,0   | Plamberger Johann         | Schwand 261           | A-5342-Abersee           |

|       |         |                              |                   |                   |
|-------|---------|------------------------------|-------------------|-------------------|
| 95/11 | 1.181,0 | Dr. Zerbs Alexander          | Köllern 1         | 5162 Obertrum     |
| 95/12 | 361,0   | Draschwandtner Martin        | Raiffeisenplatz 6 | A-5340-St. Gilgen |
| 95/13 | 1.328,0 | Jekal Ilona u Rudolf         |                   | D-16909 Wittstock |
| 96/1  | 1.127,0 | Gemeinde St.Gilgen           | Mozartplatz 1     | A-5340-St. Gilgen |
| 90/2  | 1.197,0 | Gemeinde St.Gilgen           | Mozartplatz 1     | A-5340-St. Gilgen |
| 96/8  | 393,0   | Haas Maria / Peter           | Schwand 255       | A-5342-Abersee    |
| 96/9  | 368,0   | Folzwinkler Anna / Friedrich | Schwand 256       | A-5342-Abersee    |
| 96/10 | 377,0   | Auer Adelheid / Heinrich     | Schwand 275       | A-5342-Abersee    |
| 96/11 | 409,0   | Draschwandtner Georg         | Schwand 264       | A-5342-Abersee    |
| 96/12 | 372,0   | Preyhaupt Adolf / Hermine    | Schwand 265       | A-5342-Abersee    |
| 96/13 | 388,0   | Wimmer Bettina / Nikolaus    | Schwand 266       | A-5342-Abersee    |

## 2.0. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Gemeinde St. Gilgen hat für den Bereich des Planungsgebietes am 20.04.1995 einen Bebauungsplan der GRUNDSTUFE - "PANZLGRÜNDE" beschlossen, dieser ist am 20.06.1995 in Rechtskraft erwachsen. Nachfolgend wurde insgesamt 5 Änderungen einschließlich einer Erweiterung des Planungsgebietes durchgeführt.

Die gegenständliche 6. Änderung erfolgt auf Antrag des Eigentümers der Teilflächen 02 bis 05, die für eine Doppelhausbebauung vorgesehen waren. Die Veräußerung mit der Bedingung „Doppelhausbebauung“ ist über Jahre hinweg nicht zustande gekommen, so daß der Verkäufer um Abänderung der Bebauungsbedingungen für eine Einzelhausbebauung angesucht hat (für die nun auch Käufer vorliegen) und seitens der Gemeinde befürwortet wurde.

Die ursprüngliche Teilfläche 01 wurde durch einen Zukauf von Grünland zur GP 73/4, ihr Eigentümer, Herr Anton Flachberger ist auch Eigentümer der GP 73/5, die im Grünland liegt. Für den Grünlandanteil von GP 73/4 sowie dem westlichen Teil von GP 73/5 (Grünland) liegt ein Antrag zur Umwidmung in Bauland vor der seitens der Gemeinde befürwortet wurde.

## 3.0. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

### 3.1. PLANUNGSGEBIET NACH GRUNDPARZELLEN

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfaßt das Gebiet der Panzlsiedlung sowie der östlich daran angrenzende Grundstückstreifen.

Für das Gebiet der Panzlsiedlung besteht bereits ein rechtsgültiger Bebauungsplan, für den in Teilbereichen bereits die 5. Änderung durchgeführt wurde.

Die ursprünglichen Grundstücke lauteten:

GP. 95/1; 95/7; 95/8; 95/9; 95/10; 95/11; 95/12; 96/1; 96/8; 96/9; 96/10; 96/11; 96/12; 95/13  
 Teile von GP. 90 und 73;

Die Änderung im 4. Änderungsplan bezog sich auf den nordöstlichen Bereich (Teilflächen 06 bis 09). Es handelt sich um geringfügige Änderungen bezüglich der geplanten Grundstücksaufteilung, die die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche nicht betreffen. Die Bestimmungen des § 40 ROG 1998 werden vollinhaltlich eingehalten.

Die Änderung im 5. Änderungsplan bezog sich auf die BFL des nordöstlichen Bereich, und zwar GP 95/11 (Teilfläche 06) und GP 95/13 (Teilfläche 08). Die Bestimmungen des § 40 ROG 1998 werden vollinhaltlich eingehalten.

Die Änderung im gegenständlichen 6. Änderungsplan bezieht sich auf den südöstlichen Bereich (GP 73/2 als Teilfläche 02 bis 05). Teilfläche 02 und 03 sowie 04 und 05 werden zusammengelegt und die Grenze zwischen den beiden Grst. nach Westen verschoben. Des weiteren werden anstelle der Doppelhäuser je 1 Einzelhaus pro Grst. ausgewiesen. Die Ausnutzung wird von GRZ 0,25 auf 0,20 (analog der Grst. 06 und 08) reduziert. Die Bestimmungen des § 63 ROG 2009 werden vollinhaltlich eingehalten.

Die GP 73/4, liegt zu ca. 2/3 im Bauland und ca. 1/3 Grünland, die GP 73/5 liegt zur Gänze im Grünland. Der Grünlandanteil von GP 73/4 sowie der Anteil von GP 73/5, der westlich der Verlängerung der Aufschließungsstraße GP 90/2 liegt soll als Bauland gewidmet werden. Die Ausnutzung von GFZ 0,20 von GP 73/4 wird für den gesamten Bereich (GP 73/4 und Baulandanteil von GP 73/5) beibehalten. Die Bestimmungen des § 63 ROG 2009 werden vollinhaltlich eingehalten.

Zusätzlich wurden im 6. Änderungsplan die letztgültigen GP Nummern eingetragen

### 3.2. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Die gesetzliche Grundlage des gegenständlichen Bebauungsplans bildet das Gesetz vom 17.12.2008 über die Raumordnung im Land Salzburg (Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 - ROG 2009).

### 3.3. ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES § 50 ROG 2009

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

## 4.0. RECHTLICHE GRUNDLAGE

### 4.1. FLÄCHENWIDMUNG

Das Gebiet der GP 95/7; 95/8; 95/9; 95/10; 95/11; 95/12; 95/13; 96/1; 96/8; 96/9; 96/10; 96/11; 96/12; 95/13; 73/2; 73/3; 90/3; Teile aus 90/2 und 90/4 ist Bauland gemäß § 30 ROG 2009 und ist im Flächenwidmungsplan als **Erweitertes Wohngebiet** ausgewiesen.

Für den Grünlandanteil von GP 73/4 sowie des Grünlandanteils von GP 73/5, der westlich der Verlängerung der Aufschließungsstraße GP 90/2 liegt liegt ein **Antrag auf Umwidmung in Bauland - Erweitertes Wohngebiet** vor, wofür das Umwidmungsverfahren bereits eingeleitet wurde.

### 4.2. RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN

Die Gemeinde St. Gilgen hat für den Bereich des Planungsgebietes am 20.04.1995 einen Bebauungsplan der GRUNDSTUFE - "PANZLGRÜNDE" beschlossen, dieser ist am 20.06.1995 in Rechtskraft erwachsen. Nachfolgend wurde insgesamt 5 Änderungen einschließlich einer Erweiterung des Planungsgebietes durchgeführt.

Die gegenständliche 6. Änderung erfolgt auf Antrag des Eigentümers der GP 73/2 (ursprüngliche Teilflächen 02 bis 05), die für eine Doppelhausbebauung vorgesehen waren. Die Veräußerung mit der Bedingung „Doppelhausbebauung“ ist über Jahre hinweg nicht zustande gekommen, so daß der Verkäufer um

Abänderung der Bebauungsbedingungen für eine Einzelhausbebauung angesucht hat (für die nun auch Käufer vorliegen) und seitens der Gemeinde befürwortet wurde.

#### **4.3. NATÜRLICHE UND RECHTLICHE BESCHRÄNKUNG DER BEBAUBARKEIT**

Liegen auf den unter Pkt. 4.1 angeführten Flächen nicht vor.

#### **5.0. AUF SCHLIESSUNG SER FORDERNISSE § 51 ROG 2009**

##### **5.1. VERKEHR SERSCHLIESSUNG:**

Der Bereich des Bebauungsplanes sowie das außerhalb davon liegende Grundstück GP 95/6 wird über den Gemeindeweg GP 941/1 (Christian Fritz Weg) sowie über eine bereits bestehende AufschlieÙungsstraße GP 96/1 (mit Wendehammer) in einer Breite von 5,00 M1 erschlossen. Die Erschließung von GP. 95/11 und 95/1 sowie von Teilen der GP. 90 und 73 erfolgt ab dem Wendehammer über die AufschlieÙungsstraße über GP 95/11. Diese wird auf eine Breite von 4,60 M1 asphaltiert, muß einen mind. 60 cm dicken Frostkoffer und eine 8 cm dicke Bitu-Kiesdecke haben. Die Gesamtfläche der Verkehrserschließung beträgt ca. 1.204 M2. Weiters durch den Fußwege nördlich der GP 95/8 sowie in Verlängerung der östlichen AufschlieÙungsstraße / Hammer.

Die Teilflächen 01B, 17 und 18 werden über eine Stichstraße, beginnend ab dem südlichen Wendehammer der AufschlieÙungsstraße Gp 90/2 erschlossen. Diese wird auf eine Breite von 4,60 M1 asphaltiert, muß einen mind. 60 cm dicken Frostkoffer und eine 8 cm dicke Bitu-Kiesdecke haben. Die Gesamtfläche der Verkehrserschließung beträgt ca. 41 M2.

Der Fußweg (zwischen GP 95/8 und 95/9 wird entlang der westlichen Grundgrenze der Teilflächen 01B und 17 bis zur südlichen Grundgrenze weitergeführt.

##### **5.2. DIE ENERGIEVERSORGUNG**

mit Elektrizität (und Telefon) wird durch das Leitungsnetz von Safe und Post gewährleistet.

##### **5.3. DIE VERSORGUNG MIT TRINKWASSER**

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt aus dem Leitungsnetz der Wassergenossenschaft Abersee. Die bestehende Wasserleitung liegt unmittelbar, ca. 1,00 M an der westlichen Grundgrenze des Grundstückes GP 96/1.

##### **5.4 DIE ENTSORGUNG DER ABWÄSSER**

erfolgt über die Ortskanalisation. Der bestehende Kanal liegt ca. in der Achse der AufschlieÙungsstraße GP 96/1 bzw. verläuft über GP 96/8. Eine Überbauung des Abwasserkanals und der Wasserleitung mit einer Garage an der Westgrenze der GP. 96/8 ist zulässig.

## 5.5 DIE ENTSORGUNG DER OBERFLÄCHENWÄSSER

(Straßenabwässer) sowie die anfallenden Oberflächenwässer erfolgt auf Grund des anstehenden Schotterbodens durch Versickerung. (Eine wasserrechtliche Bewilligung ist, falls erforderlich, vom Antragsteller zu erwirken).

## 5.6 AUFSCHLIESSUNGS- UND INFRASTRUKTURKOSTEN

Abwasserkanal, Wasserleitung, Strom und Straßenbeleuchtung, Telefon- und TV-Kabelleitung sind in der bereits bestehenden Aufschließungsstraße verlegt. Aufschließungs- und Infrastrukturkosten fallen für diese keine mehr an.

Für den ursprünglichen Erweiterungsbereich betragen die geschätzten Aufschließungs- und Infrastrukturkosten lt. nachfolgender Detailaufstellung ca.

|        |                           |         |      | ATS          | 1.839.120,--   |
|--------|---------------------------|---------|------|--------------|----------------|
| 5.6..  | Verkehrsfläche gesamt ca. |         |      | ATS          | 939.120,--     |
| 5.6.2. | Straße neu:               | 1.204,0 | M2 x | ATS 780,--   | ATS 939.120,-- |
| 5.6.3  | Kanal: ca.                | 180,00  | M1 x | ATS 2.400,-- | ATS 432.000,-- |
| 5.6.4  | Wasser: ca.               | 180,00  | M1 x | ATS 1.000,-- | ATS 180.000,-- |
| 5.6.5  | Strom: ca.                | 180,00  | M1 x | ATS 850,--   | ATS 153.000,-- |
| 5.6.6  | Beleuchtung: ca.          | 180,00  | M1 x | ATS 750,--   | ATS 135.000,-- |

Für die Aufschließungsstraße und Infrastruktur im Erweiterungsteil betragen die geschätzten Aufschließungs- und Infrastrukturkosten lt. nachfolgender Detailaufstellung ca.

|        |                           |        |      | €       | 24.705,--   |
|--------|---------------------------|--------|------|---------|-------------|
| 5.6..  | Verkehrsfläche gesamt ca. |        |      | €       | 12.705,--   |
| 5.6.2. | Straße neu:               | 231,00 | M2 x | € 55,-- | € 12.705,-- |
| 5.6.3  | Kanal: ca.                | 50,00  | M1 x | € 80,-- | € 4.000,--  |
| 5.6.4  | Wasser: ca.               | 50,00  | M1 x | € 35,-- | € 1.750,--  |
| 5.6.5  | Strom: ca.                | 50,00  | M1 x | € 60,-- | € 3.000,--  |
| 5.6.6  | Beleuchtung: ca.          | 50,00  | M1 x | € 65,-- | € 3.250,--  |

## 6.0. VERORDNUNGSTEIL

### BEBAUUNGSGRUNDLAGEN

Gemäß den Bestimmungen des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 - ROG 2009 LGBL. Nr. 30/2009 unter Anwendung des § 51 werden für das gegenständliche strichliert umrandete Gebiet folgende Bebauungsgrundlagen festgelegt.

### 6.1 VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenfluchtlinien § 54 Die Festlegung erfolgt lt. Plandarstellung  
Zur Aufschließungsstraße/Gemeindestraße

## 6.2 BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

- 6.2.1 Erfordernis einer Aufbaustufe Das Erfordernis eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe ist lt. § 50 Abs. 3 letzter Absatz nicht gegeben.
- 6.2.2 Baufluchtlinie § 55 (1) Die Festlegung erfolgt lt. Plandarstellung Zur AufschlieÙungsstraße/GemeindestraÙe.  
Wird für GP 96/8, 96/9, 96/10, 95/7, 95/8, 95/9, 95/10 mit Teilfläche 14 (GP 90/3) mit **4,0 m**, bei den Garagen mit **5,0 m** festgelegt.  
Wird für GP 96/13, 96/12, 96/11, 95/12, in unterschiedlicher Breite **von 4,0 m bis 19,5 m** festgelegt.  
~~Wird für die neu zu schaffende Parzelle Teilfläche 01 mit **5,5 m** festgelegt.~~  
Wird für die abzuändernden Parzellen Teilfläche 02 (ca. 934 m<sup>2</sup> auf GP 73/2) sowie 04 (ca. 970 m<sup>2</sup> auf GP 73/2) mit **5,0 m** festgelegt.  
Wird für die neu zu schaffende Parzelle Teilfläche 06 und 08 mit **5,0 m** festgelegt.  
Wird für die neu zu schaffende Parzelle Teilfläche 01A und 01B sowie 18 zur AufschlieÙungsstraße mit **4,0 m** festgelegt.  
Wird für die neu zu schaffende Parzelle Teilfläche 01B und 17 zum Fußweg mit **3,0 m** festgelegt.
- 6.2.3 Baulinie § 55 (2) Zur Gemeindestraße. lt. Plandarstellung  
Wird für GP 96/8, 96/9, 96/10, 95/7 mit je einer Länge von **5,0 m** festgelegt.  
Wird für GP 95/9 mit **4,0 m**, für GP 95/10 95/10 mit **5,0 m** festgelegt.  
Die Festlegung mit einer Baulinie wurde getroffen, um eine Gestaltung des Planungsgebietes mit einem klar definierten Straßenraum durch entsprechende Gebäudefronten zu erreichen.
- 6.2.4 Baugrenzlinien § 55 (3) lt. Plandarstellung  
Wird für GP 96/8, 96/9, 96/10, 95/7 mit einer Gebäudetiefe von **12,0 m** und einer Garagentiefe von **6,5 m** festgelegt.  
Wird für GP 95/8 mit **4,0 m** zu GP 95/7, mit **5,0 m** zur Grenze des Planungsgebietes und **7,5 m** zu Teilfläche 11 festgelegt.  
Wird zwischen GP 96/12 und GP 96/11 mit je **4,0 m** festgelegt.  
Die Festlegung mit einer Baugrenzlinie wurde getroffen, um eine Gestaltung des Planungsgebietes mit

einem klar definierten Straßenraum durch entsprechende Gebäudestellungen zu erreichen.

Auf Grund der bestehenden Struktur sowie der Größe der Parzellen ist unter Berücksichtigung des sparsamen Grund- und Bodenverbrauchs ist der Bau von Garagen in den gesetzlichen Mindestabständen lt. Verordnung zugelassen. siehe Plan

6.2.5 Bauliche Ausnutzbarkeit § 56 (2)

Grundflächenzahl lt. Plandarstellung  
Um eine für das Gebiet adäquaten Bebauung zu ermöglichen wird die **Grundflächenzahl** festgelegt

für GP 95/12; 96/11; 96/12; 96/13; 96/8; 96/9; 96/10; 95/7 mit: **GRZ max. 0,30**

für GP 95/8 mit Teilfläche 11; GP 95/9 mit Teilfläche 13 (GP 73/3); GP 95/10 mit Teilfläche 14 (GP 90/3) mit **GRZ max. 0,25**

Für die Parzellen Teilfläche 01 (auf Teil von GP 73/4), 06 (GP 95/11), 08 (GP 95/13) und 10 (Teilfläche aus GP 90/4) mit **GRZ max. 0,20**

Für die abzuändernden Parzellen Teilfläche 02 und 04 (GP 73/2) **GRZ max. 0,20**

Für die neu zu schaffenden Parzellen Teilfläche 01A und 01B (auf Teil von GP 73/4) und 17 und 18 (auf Teil von GP 73/4 und 73/5)

**GRZ max. 0,20**

Die bauliche Ausnutzbarkeit durch die Grundflächenzahl (GRZ) wird w.o. angesetzt, um eine kontinuierliche Dichteentwicklung zu gewährleisten, außerdem stellt die GRZ eine max. zulässige Ausnutzung und keine Verpflichtung dar. Durch die zusätzliche Festlegung von Baugrenzlinie und Bauhöhe wird die geplante bauliche Entwicklung gesichert.

6.2.6 Bauhöhe § 57 (3)

Die **Bauhöhe** wird, um den bestehenden Siedlungscharakter sicherzustellen festgelegt mit:

lt. Plandarstellung

Für die GP 95/12; 96/11; 96/12; 96/13; 96/8; 96/9; 96/10; 95/7; 95/8 mit Teilfläche 11; 95/9 mit Teilfläche 13 (PG 73/3); 95/10 mit Teilfläche 14 (GP 90/3) beträgt die maximale Geschosßanzahl 2 Vollgeschosse (EG und 1. OG), ev. zusätzlich ausgebauten Dachgeschoß.

Für die Parzellen Teilfläche 01 (Teil aus GP 73/4), 02 und 04 (GP 73/2), 06 (GP 95/11), 08 (GP 95/13) und 10 (Teilfläche aus GP 90/4) beträgt die maximale Geschosßanzahl 2 Vollgeschosse (EG und 1. OG) unter Ausschluß eines Dachgeschosses.

Für die neu zu schaffenden Parzellen Teilfläche 01A und 01B (auf Teil von GP 73/4) und 17 und 18 (auf Teil von GP 73/4 und 73/5) beträgt die maximale Geschoßanzahl 2 Vollgeschosse (EG und 1. OG) unter Ausschluß eines Dachgeschosses.

Die Höhen beziehen sich auf das natürliche Niveau des Grundstückes wie es vor der Bebauung besteht. Die maximale Höhe des Erdgeschoß Fußbodenniveaus wird mit 0,40 M über dem Straßenniveau der Aufschließungsstraße begrenzt.

### 6.2.7 Bauweise

§ 58 + § 53 (2) 7

lt. Plandarstellung

Für die Grundstücke GP 96/8 und 96/9; 96/10 und 95/7; 96/13 und 96/12; 96/11 und 95/12; wird die

**ok** **offene Bauweise-gekuppelt** mit einer Anbauverpflichtung an der gemeinsamen Grundgrenze festgelegt.

Für die Grundstücke GP 95/8 mit Teilfläche 11, GP 95/9 mit Teilfläche 13 (GP 73/3), GP 95/10 mit Teilfläche 14 (GP 90/3) sowie die Parzelle Teilfläche 01 sowie die geänderte Teilfläche 02 und 04 (GP 73/2) wird die

**of** **offene Bauweise-freistehend** festgelegt.

Für die Parzellen Teilfläche 06 (GP 95/11), 08 (GP 95/13) und 10 (Teil von GP 90/4) wird die

**o** **offene Bauweise** festgelegt.

Für die Parzellen Teilfläche 01A und 01B (Teil von GP 73/4), 17 und 18 (Teil von GP 73/4 und 73/5) wird die

**of** **offene Bauweise-freistehend** festgelegt.

### 6.2.8 Firstrichtung

§ 53 (2) 7

Die Firstrichtung wird, um eine einheitliche Bebauung zu gewährleisten festgelegt für

Parzellen GP. 95/12 u. 96/11; 96/12 u. 96/13; 96/8 u. 96/9; 96/10 u. 95/7 **lt. Planeintragung.**

Parzellen GP. 95/8; 95/9; 95/10; sowie Parzellen Teilfläche 01 (~~Teil aus GP 73/4~~), 06 (GP 95/11), 08 (GP 95/13), 10 (Teil aus GP 90/4) und die geänderten Teilflächen 02 und 04 (GP 73/2) **frei wählbar.**

Für die neu zu schaffenden Parzellen Teilfläche 01A und 01B (auf Teil von GP 73/4) sowie 17 und 18 (auf Teil von GP 73/4 und 73/5)

**frei wählbar.**

Da es sich um ein geschlossenes Siedlungsgebiet handelt ist im Sinne einer klaren Straßenrandbebauung (bei Reihen- oder Doppelhaus) ein traufenständiger Baukörper wünschenswert, bei den freistehenden Einzelhäusern kann zur Auflockerung die Firstrichtung frei gewählt werden.

- 6.2.9 Dachform § 53 (2) 7 Sattel- und Walmdach für Wohnhäuser. Für Nebengebäude sind zusätzlich auch Pult- oder abgewalmte Dächer zulässig.  
Da es sich um ein geschlossenes Siedlungsgebiet handelt ist es Wunsch der Gemeinde daß die Dachform an den Bestand angeglichen wird.
- 6.2.10 Dachneigung § 53 (2) 7 Die Dachneigung wird, um eine einheitliche Bebauung zu gewährleisten festgelegt mit: 28 bis 38 Grad.  
Da es sich um ein geschlossenes Siedlungsgebiet handelt ist es Wunsch der Gemeinde daß die Dachneigung an den Bestand angeglichen wird.
- 6.2.11 Verbot der Einmündung von § 53 (2) 12  
Zu- und Ausfahrten in Verkehrsflächen  
lt. Plandarstellung  
An der Ostgrenze des Wendehammers zum Grundstück GP 95/6 ist eine Einmündung von Zu- und Ausfahrten in Verkehrsflächen lt. Plandarstellung nicht zulässig.

### 6.3.. FESTLEGUNGEN ZUR FREIRAUMGESTALTUNG

Besondere Festlegungen in Textform bezüglich Freiraumgestaltung

- 6.3.1 Pflanzbindungen, Pflanzge- § 53 (14)  
bote, Geländegestaltung.  
Im Bereich der Aufweitung der Erschließungsstraße (Bereich der GP. 96/11) ist ein Nußbaum zu pflanzen und zu erhalten.  
Zur Einbindung der Häuser in das Landschaftsbild sind auf jedem neu zu schaffenden Bauplatz einige Obstbäume oder heimische Laubbäume zu pflanzen.  
Thujen sind als Einfriedung nicht zulässig.  
Anschüttungen sind nur insoweit zulässig, wie sie durch die Lage des Straßensattels der neu zu errichtenden Aufschließungsstraße erforderlich werden. Ausbildungen von Stützmauern sind nicht zulässig.

#### 6.4. FESTLEGUNGEN VON AUFLAGEN FÜR DIE BAUZEIT

Besondere Festlegungen in Textform bezüglich Auflagen für die Bauzeit

- 6.4.1 Beschränkung Bauzeit Auflage: Die Bauzeit wird auf den Zeitraum von 01.10 bis 30.04. eingeschränkt, in der übrigen Zeit herrscht Bauverbot.
- 6.4.2 Baustellenzufahrt Oberfläche Auflage: Die Baustellenzufahrt ist zu asphaltieren, nach Beendigung der Bauzeit ist auf Wunsch der Nachbarn entweder
- der ursprüngliche Zustand (Makadanschicht) wieder herzustellen oder
  - eine Feintragschicht aufzubringen und das Bankett entsprechend zu ergänzen.
- 6.4.3 Sperre Baustellenzufahrt Auflage: Die Baustellenzufahrt ist in der Zeit vom 30.04. bis 01.10 (Bauverbotszeit) derart zu sperren, daß kein Verkehr möglich ist.

#### 6.5. ERGÄNZENDE HINWEISE

Besondere Festlegungen in Textform bezüglich Freiraumgestaltung

- 6.5.1 Architekturqualität 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, ganz besonders ist dies bei den "Doppelhäusern" (gekuppelte Bauweise) zu berücksichtigen.



D.I. Karl M. Gangl  
Architekt

Staatlich befugt und  
beideter Ziviltechniker

Hallein, am 05.01.2000  
25.05.2000  
19.09.2000  
Auflagen Zufahrt 11.10.2000  
Wendehammer 20.11.2000  
Teifläche 06 u. 08 23.09.2004  
Teifläche 02 u. 04; 01A, 01B, 17  
u. 18 12.03.2010



99104 BBP2-2  
99104 BBP 4Ä  
99104 BBP 5Ä

99104 BBP 6Ä

