

**GEMEINDE**

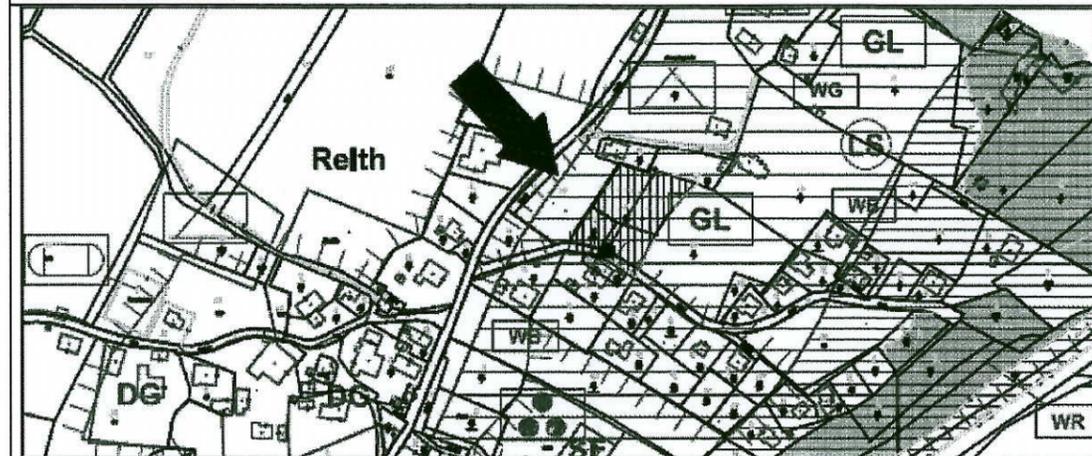
**ST. GILGEN**

NR. BPL.:

**BEBAUUNGSPLAN ABERSEE / NÖRDLICH  
WUNDERERWEG (HUBER)**

ÜBERSICHTSPLAN

M 1 : 5000



ÖFFENTLICHE ANKÜNDIGUNG DER BPL - ERSTELLUNG

VON: vereinfachtes Verfahren BIS: entfällt

ÖFFENTLICHE AUFLAGE BPL - ENTWURF

VON: **11. 03. 2010** BIS: **08. 04. 2010**

BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG

VOM: **29. 04. 2010**

KUNDMACHUNG GEMÄSS GEMEINDEORDNUNG

VON: BIS:



RUNDSIEGEL  
BÜRGERMEISTER

PLANGRUNDLAGE:  
GEOMETER FALLY, ZT GMBH I VERMESSUNG,  
GZ 14516/09/T

PLANVERFASSERIN:

**PROJEKTE RAUM ORDNUNG**  
DIPL.-ING. URSULA BRANDL  
Technisches Büro für  
Raumplanung und Raumordnung  
5081 Anif



**DIPL.-ING. URSULA BRANDL**  
Technisches Büro für  
Raumplanung und Raumordnung

STAMPIGLIE

GESCHÄFTSZAHL 210/1/10-VO



38/5

34/3  
SEESTRASSE

20/8

15/3

15/2

20/1

LS

dzt ÖLG	II
0,25	---
---	of
BF 1, 2, 3,	

EW	II
0,25	---
---	of
BF 1, 2, 3,	

15/6

15/1

15/4

9/1

WG

20/5

GEMEINDESTRASSE  
947

WUNDERERWEG

WB

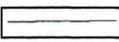
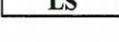
21/2



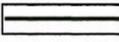
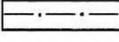
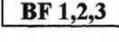
14/5

14/13

**LEGENDE:**

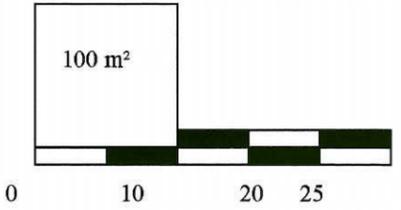
-  Grundstücksgrenze lt. Kataster
-  Bebauung lt. Kataster
-  Grenze Planungsgebiet VO
-  Grenze Planungsgebiet Erweiterung – dzt Grünland
-  Wildbachverbauung-Vorbehaltsbereich blau
-  Wildbachgefahrenzone gelb
-  Landschaftsschutzgebiet

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

-  Gemeindestraße
-  Privatstraße
-  Straßenfluchtlinie
-  Baufluchtlinie
-  Besondere Festlegungen im Text

WIDM.	VOLLG.
GRZ.	GFZ.
BMZ.	BAUW.
NUTZUNGSANT.	

**Längen- und Flächenmaßstab: 1 : 500**



**RECHTSGRUNDLAGE**

Entsprechend der Bestimmungen des § 69 (3) ROG 2009 ist gleichzeitig mit der Flächenwidmungsplanänderung ein Bebauungsplan aufzustellen.

**BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES**

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Abersee im nördlichen Bereich der Ortschaft Reith, nördlich des Wundererwegs. Es umfaßt einen Bereich von bis zu 5 Bauplätzen samt der mittig verlaufenden und neu zu errichtenden privaten Aufschließungsstraße. Die Flächen westlich dieser Straße sind schon rechtskräftig Bauland bzw. läuft das Verfahren zur Baulandwidmung, für diesen Bereich wird der Bebauungsplan verordnet werden, die Bauplätze östlich der Straße befinden sich noch im gewidmeten Grünland, eine Baulandwidmung ist hier dzt. nicht beabsichtigt. Die Festlegungen hier sind daher derzeit unverbindlich, sollen bei Baulandwidmung aber in den Bebauungsplan übernommen werden. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern, östlich steht im gewidmeten Wohngebiet ein Hotel. Von den unmittelbar angrenzenden Parzellen wurde nur auf der nördlichen ein Wohnhaus errichtet, alle anderen sind derzeit noch unbebaut. Nördlich dieses Wohnhauses beginnen die Campingplätze am See. Das Gelände im Planungsgebiet ist, wie überall auf dem Schwemmkegel des Zinkenbaches, flach,

**BESTEHENDE FLÄCHENWIDMUNG**

Das Bauland im Planungsgebiet ist „Erweitertes Wohngebiet“. Der betroffene Bereich liegt zur Gänze im Landschaftsschutzgebiet Schafberg – Salzkammergutseen sowie in den Wildbachgefahrenzonen gelb und blau des Zinkenbaches. Im Bauverfahren ist daher sowohl die Naturschutzrechtliche Bewilligung einzuholen als auch die Zustimmung der WL.V.

**AUFSCHLIESSUNGSERFORDERNISSE**

- verkehrsmäßige Erschließung*  
erfolgt über der Wundererweg (Gemeindestraße) und eine neu zu errichtende interne Aufschließungsstraße
- Abwasserbeseitigung*  
erfolgt über das öffentliche Kanalnetz, liegt im Wundererweg
- Wasserversorgung*  
erfolgt durch die WG Abersee, die Leitung liegt im Wundererweg. Die Anschlußbestätigungen sind im Zuge der Bauplatzerklärungen beizubringen.

- 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**

Die festzulegenden Bebauungsbedingungen orientieren sich an der Umgebungsbebauung.

**Verkehrsflächen:**

Im Süden des Planungsgebietes verläuft die Gemeindestraße (Wundererweg), von der die Bauplätze im Planungsgebiet über eine neu zu errichtende Privatstraße aufzuschließen sind.

1. **Straßenfluchtlinie:**
  - entlang der Grundgrenze der Gemeindestraße – Breite des Straßenraumes 6,0m
  - entlang der neu zu errichtenden Privatstraße Straßenbreite 5,0m
  - Wendehammer im Norden – Größe lt Plan

**Bebaubarkeit der Fläche:**

2. **Baufluchtlinien:**
  - zur Straßenfluchtlinie der Gemeindestraße:  
5,0m Abstand
  - zur Straßenfluchtlinie der Privatstraße:  
**im Westen:** 3,0m Abstand zur Straßenfluchtlinie – die Gartenflächen im Westen können so besser genutzt/gestaltet werden  
**im Osten:** 5,0m Abstand zur Straßenfluchtlinie – die Besonnung des Gartens am Nachmittag
3. **Nachbarabstände:** werden nicht gesondert geregelt sondern haben dem gesetzlichen Mindestabstand zu entsprechen
4. **Bauliche Ausnutzbarkeit:**  
wird mittels Grundflächenzahl festgelegt:  
GRZ max. 0,20

Dieser Wert entspricht der umgebenden Bebauung.

5. **Bauhöhen:**  
Werden mit der maximalen Anzahl der Vollgeschoße festgelegt:  
max. 2 (zwei) Vollgeschoße
6. **Bauweise:**  
offen – freistehend
7. **Besondere Festlegung im Text (BF 1) - Architektonische Gestaltung :**  
Dachform, Dachdeckung und Dachfarbe sind der bestehenden baulichen Umgebung anzugleichen
8. **Besondere Festlegung im Text (BF 2) - Einfriedungen und Bepflanzung :**  
Einfriedungen mit Holzlatten- oder Maschendrahtzaun (vertikal) und Hinterpflanzung durch heimische Sträucher - Nadelgehölze und hochwüchsige Bäume sind ausgeschlossen
9. **Besondere Festlegung im Text (BF 3) PKW-Abstellplätze:**  
Sind auf den jeweiligen Bauplätzen anzuordnen