

ZT

Dipl. Ing. KARL M. GANGL
- A R C H I T E K T -
staatlich befugt und beeideter Ziviltechniker

Turnerstraße 10
A - 5023 SALZBURG

Tel. ++662 - 640619 Fax. ++662 - 640620
E-mail: Architekt-Gangl@aon.at

B E B A U U N G S P L A N

DER GRUNDSTUFE

ALS FESTLEGUNG FÜR DIE FLÄCHENWIDMUNGSPLANÄNDERUNG

GEMEINDE ST. GILGEN
KG. GSCHWAND

"GASSNER HELGA"

Grundstück: GP 81/4

Salzburg, am 04.08.1998

Geschäftszahl: 9856

File - 9856 BP 1

Ausfertigung 2 von 3

INHALTSVERZEICHNIS

Seite	2	Inhaltsverzeichnis		
Seite	2	Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan		
Seite	3 - 4	Beschreibung		
Seite	5	Bebauungsplan	M	1 : 500

ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN

GEMEINDE ST. GILGEN

KG. GSCHWAND

"GASSNER HELGA"

Grundstück: GP 81/4

**BEBAUUNGSPLAN der GRUNDSTUFE von Arch. D.I. Gangl vom JULI 1998
als FESTLEGUNG für die FLÄCHENWIDMUNGSPLANÄNDERUNG**

Kundmachung über die beabsichtigte
Aufstellung eines Bebauungsplanes: (§38/1) vom:..... bis:.....

Öffentliche Auflage des Entwurfes: (§38/2) vom:..... bis:.....

Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung: (§38/4 ROG) am:.....

Wirksamkeitsbeginn des Bebauungsplanes:
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung am:.....

1.0. ALLGEMEINES

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfaßt das nordöstlich der bestehenden Gemeindestraße (Seestraße) zwischen Zentrum Abersee und Bundesstraße der KG Gschwand liegende Baugebiet und betrifft Grundstück: GP: 81/4 KG Gschwand, Gemeinde St. Gilgen.

2.0. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Die gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes bildet das Salzburger Raumordnungsgesetz 1992 - ROG 1992, LGBL. 98/1992; 22. Stück.

3.0. ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES § 27 ROG 92

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

Im gegenständlichen Bebauungsplan werden erforderliche FESTLEGUNGEN für die beabsichtigte FLÄCHENWIDMUNGSPLANÄNDERUNG getroffen.

4.0. LAGE DES BAUGEBIETES

Das vom Bebauungsplan erfaßten Grundstück der KG Gschwand, Gemeinde St. Gilgen liegt nördlich der Seestraße an der Aufschließungsstraße zum Staudachwald (ehemalige Ischlerbahntrasse) im Bereich zwischen Zentrum Abersee und Bundesstraße und umfaßt einschließlich der bestehenden anteiligen Aufschließung eine Fläche von 922,5 m².

Das Planungsgebiet ist als eben zu bezeichnen.

5.0. FLÄCHENWIDMUNG

Im gegenständlichen Bebauungsplan werden Festlegungen für die beabsichtigte Flächenwidmungsplanänderung getroffen. Das Gebiet wird Bauland gemäß § 12 ROG 1977 und wird im zukünftigen Flächenwidmungsplan als **ERWEITERTES WOHNGEBIET** ausgewiesen.

6.0. AUFSCHLIESSUNG § 28 (1) ROG 92

6.1. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit gemäß § 28 (1) Ziffer 1
Sind nicht vorhanden.

6.2.1 Verkehrserschließung:

Das Grundstück GP 81/4 wird von der B 158 Wolfgangsee Bundesstraße über die bestehende Gemeindestraße (GP 951/2 und GP 950/1) Seestraße erschlossen.

Die Aufschließung des Grundstückes GP 81/4 erfolgt von der Gemeindestraße weiter über die Aufschließungsstraße (GP 979/1) in einer Grundstücksbreite von 6,0 m¹.

6.3. Energie- und Wasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung:

Die Energieversorgung mit Elektrizität und Telefon wird durch das Leitungsnetz von Safe und Post gewährleistet.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt aus dem Leitungsnetz der Wassergenossenschaft Abersee.

Die Entsorgung der Abwässer erfolgt über die bestehende Ortskanalisation der Gemeinde St. Gilgen in den Abwasserkanal zur Kläranlage des Reinhaltverbandes Wolfgangsee - Bad Ischl.

Die Beseitigung der anfallenden Oberflächenwässer im Grundstücksbereich erfolgt durch Versickerung auf Grund des anstehenden Schotterbodens. (Eine wasserrechtliche Bewilligung ist, falls erforderlich, vom Antragsteller zu erwirken).

Abwasserkanal, Wasserleitung, Strom und Straßenbeleuchtung, Telefon- und TV-Kabelleitung sind in der bestehenden Gemeindestraße verlegt.

6.4. Aufschließungs- und Infrastrukturkosten

Kosten für Erschließungsmaßnahmen (Straßen, Energie- und Wasserversorgung sowie Abwasserentsorgung) entstehen keine, da es sich in der Natur um eine Baulücke handelt und alle Leitungen bereits an der Grundstücksgrenze liegen.

7.0. BEBAUUNGSGRUNDLAGEN § 28 (2) ROG 92

Gemäß den Bestimmungen des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1992 - ROG 1992 LGBL. Nr. 98/1992 unter Anwendung des § 27 werden unter möglicher Berücksichtigung der lt. § 28 Abs. 1, 2 und 3 erfaßten Umstände für das gegenständliche strichliert umrandete Gebiet folgende Bebauungsgrundlagen festgelegt.

7.1.	Straßenfluchtlinien	§ 30	Zur Aufschließungsstraße/Gemeindestraße siehe Plan
7.2.1	Baufluchtlinien	§ 31 Abs. 1	Wird für Grundstück GP 81/4 zur Aufschließungsstraße/Gemeindestraße mit 4,0 m festgelegt. siehe Plan
7.2.3	Bauweise	§ 34	Für Grundstück GP 81/4 wird die OFFENE Bauweise (offen-freistehend oder offengekuppelt) festgelegt. siehe Plan
7.3	Bauliche Ausnutzbarkeit	§ 32 Abs. 2	GRUNDFLÄCHENZAHL siehe Plan Um den bestehenden Siedlungscharakter sicherzustellen wird die Grundflächenzahl , wie im Plan beschrieben festgelegt: Für GP 81/4 GRZ max. 0,25
7.4	Bauhöhe	§ 33	TRAUFENHÖHE siehe Plan Um den bestehenden Siedlungscharakter sicherzustellen wird die Traufenhöhe , wie im Plan

beschrieben festgelegt:

Für GP 81/4

max. Traufenhöhe TH = 6,0 m1

Die Höhen beziehen sich auf das natürliche Niveau des Grundstückes wie es vor der Bebauung besteht. Die maximale Höhe des Erdgeschoß Fußbodenniveaus wird mit 0,45 M1 über dem Straßenniveau der Aufschließungsstraße begrenzt.

- 7.5 Erfordernis einer Aufbaustufe Das Erfordernis eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe ist lt. § 27 Abs. 2 lit. b nicht gegeben.

8.0 BESONDERE FESTLEGUNGEN

- 8.1 Äußere architektonische Gestaltung § 29 Abs. 2 Z. 7
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.
Firstrichtung: frei wählbar.
Dachform: Sattel- und Walmdach für Wohnhäuser. Für Nebengebäude sind zusätzlich auch Pult- oder abgewalmte Dächer zulässig.
- 8.2. Nutzung (Verwendung) § 36 Abs. 4
von Bauten
Besondere Festlegung: Durch das unmittelbar nord-/nordöstlich der Aufschließungsstraße befindliche Gewerbegebiet (Teil von GP 979/7 und 86/2 sowie GP 979/9) ist es erforderlich, für das auf GP 81/4 zu errichtende Objekt aus Gründen des Immissionsschutzes nachfolgende Festlegungen zu treffen:
1. Wohn- und Schlafräume sollen nicht in Richtung des o.a. Gewerbegebietes situiert werden.
2. Entsprechende bauliche Schallschutzmaßnahmen sind im Bauverfahren festzulegen.
- 8.3. Pflanzgebote, Geländegestaltung § 37 Abs. 2, 3.
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.
Ausbildungen von Stützmauern sind nicht zulässig.

ZT

D.I. Karl M. Gangl
Architekt

Staatlich befugt und
beeideter Ziviltechniker



Salzburg, am 04.08.1998