

- 2. Ökt. 2007

Bebauungsplanänderung

„Schernthaler – Appesbacher – Hödlmoser“

Blg.
EAP:

auf den

**Grundstücken Nr. 81/2, 81/5, 81/6
KG. Gschwand**

**Plannummer: B / 02 / 97 b
Stand: 26-09-2007**

M = 1 : 500

Plangrundlage: **Bebauungsplan B / 02 / 97a vom 05.05.2003
Katastermappenblatt, Stand 04 / 2003**

Planverfasser:

**Architekt
Dipl.- Ing. Reinhard Loidl**

Pöllach 95
5340 St. Gilgen
Tel. + Fax: 0 62 27 – 70 98



Behörde:

Der Bürgermeister

Wolfgang Planberger



Beschlussdatum:

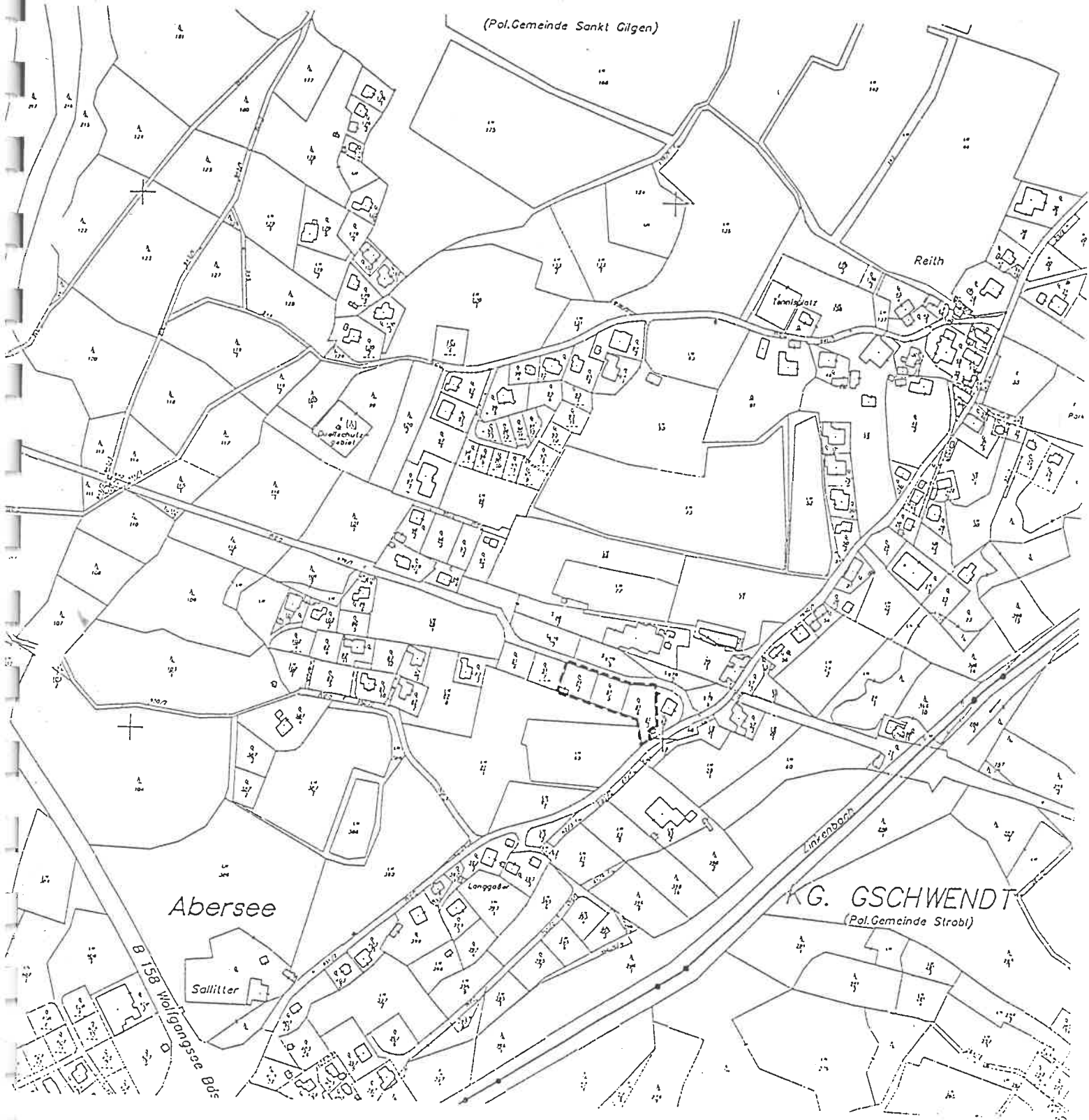
24. April 2008

Beginn der Wirksamkeit:

20. Mai 2008

Bebauungsplanänderung „Schemthaner – Appesbacher – Hödlmoser“

Übersichtsplan
M = 1 : 5.000



2. Bebauungsplanänderung **„Schernthaler – Appesbacher – Hödlmoser“**

Erläuterungsbericht

1. Allgemeines

1.1. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Nr. 81/2, 81/5 und 81/6 (mittlerweile mit Wohnhäusern bebaut), KG. Gschwand. Die Umgebung ist geprägt durch die vorhandene Einfamilienhausbebauung bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft durch das Gewerbegebiet (Sägewerk) und die auf Grdst.Nr. 979/9 neu errichtete Zimmerei (noch nicht in Katasterplanunterlagen enthalten).

Die Grundstücke können als eben angesehen werden. Durch die Erschließung der Grundstücke von Norden her bzw. aufgrund der Sonnenlage sind die Grundstücke besonders gut geeignet für die aktive wie passive Nutzung der Sonnenenergie.

1.2. Flächenwidmung

Im gültigen Flächenwidmungsplan ist das Planungsgebiet als „Erweitertes Wohngebiet“ (EW) ausgewiesen. Nördlich der Aufschließungsstraße schließt ein Gewerbegebiet (bestehendes Sägewerk bzw. Zimmerei), im Süden Grünland bzw. ein EW an. Östlich bzw. westlich des Planungsgebietes befinden sich bestehende Einfamilienhäuser.

2. Festlegungen

2.1. Infrastruktur

2.1.1. Die Grundstücke sind jeweils entlang der nördlichen Grundstücksgrenze durch die Gemeindestraße (Grdst.Nr. 979/1) aufgeschlossen.

2.1.2. Der Stromanschluss erfolgte an das Netz der Salzburg AG.

2.1.3. Die Wasserversorgung wird durch die Wassergenossenschaft Abersee sichergestellt.

2.1.4. Der Abwasseranschluss hat an den öffentlichen Kanal (Fäkalkanal) zu erfolgen, die Versickerung der Oberflächenwässer jeweils auf dem eigenen Grundstück.

2.2. Fluchtlinien, Situierungsbindungen, Grenzlinien:

2.2.1. Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien sind durch die Grundgrenze der Gemeindestraße, Grdst.Nr. 979/1, gegeben.

2.2.2. Baufluchtlinie / Baugrenzlinie

Die Baufluchtlinie ist für die Grundstücke 81/2 und 81/5 mit 4 m von der Straßenfluchtlinie festgelegt, die Baufluchtlinie von Grundstück 81/6 bleibt mit 5 m von der Straßenfluchtlinie.

Die Baugrenzlinie für das Grundstück 81/6 wird aus dem Bebauungsplan herausgenommen (somit werden die Grenzabstände durch die Bestimmungen des BGG festgelegt).

2.3. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen:

2.3.1. Grundflächenzahl – GRZ

Die Grundflächenzahl für Grdst. Nr. 81/6 wird mit 0,41 der Grundflächenzahl der Grundstücke 81/2 und 81/5 angeglichen.

2.3.2. Bauhöhen (Firsthöhe FH / Oberste Traufhöhe TH):

Die First- bzw. Traufhöhen sind mit FH=10,00 m bzw. TH=6,00 m festgelegt. Als Bezugspunkt für die Höhenbestimmung wird jeweils das gewachsene Gelände herangezogen.

2.4. Bauweisen:

2.4.1. Offene Bauweise

Es ist eine offene Bauweise, offen-freistehend oder offen-gekuppelt, festgelegt.

2.5. Bauplatzgrößen und -grenzen:

2.5.1. Flächen:

Die Größe des Grundstücks 81/2 beträgt 800 m², des Grundstücks 81/5 798 m² und des Grundstücks 81/6 1046 m².

2.5.2. Grenzen:

Die Grundstücke 81/2 und 81/5 haben einen rechteckigen, das Grundstück 81/5 einen unregelmäßig vieleckigen Zuschnitt.

2.6. Festlegung der Firstrichtung / Dachneigung:

2.6.1. Firstrichtung:

Die Hauptfirstrichtung ist nicht fixiert.

2.6.2. Dachneigung:

Die Dachneigung wird nur für den Fall der Firstrichtung normal zur Straßenfluchtlinie und zwar mit 25°-30° bestimmt.

2.7. Bepflanzung / Einfriedungen:

2.7.1. Bepflanzung:

Die Bebauung ist nach Möglichkeit durch Wintergärten, Pergolen od. ä. in die Landschaft einzubinden. Die Bepflanzung hat zum überwiegenden Teil mit heimischen Pflanzen zu erfolgen. Empfohlen wird, Obst- und heimische Laubbäume zu pflanzen.

2.7.2. Einfriedung:

Die Einfriedung der Grundstücke, sofern überhaupt eine vorgesehen wird, hat zu erfolgen durch:

- eine Hecke aus ortsüblichen Gehölzen (z.B. Blütensträucher, Weißdorn, Rotdorn, Buche, Fichte)
- einen Holzzaun mit senkrechter Lattung
- einen hinterpflanzten Maschendrahtzaun
- Steinkörbe mit einer max. Höhe von 1,50 m (nur als Einfriedung zum öffentlichen Gut)

3. Erläuterungen zu den Festlegungen

3.1. Allgemeines

Durch die Errichtung einer Zimmerei (Abbundhalle mit Bürotrakt), auf Grundstück 979/9 mit einer markanten, zeitgemäßen Formensprache ist es erstrebenswert, durch eine Abänderung der Bebauungsbestimmungen die Voraussetzung für das Erreichen einer Ensemblewirkung zu schaffen.

3.2. Infrastruktur

3.2.1. Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Elektrizität, Wasser, Kanal) sind vorhanden. Es besteht Anschlusspflicht.

3.2.2. Die Grundstückseigentümer müssen zur Sicherstellung der Wasserversorgung Mitglieder der Wassergenossenschaft Abersee werden.

3.2.3. Für den Abwasseranschluss sind erforderliche Abzweiger des öffentlichen Kanals vorhanden.

3.3. Fluchtlinien, Situierungsbindungen, Grenzlinien:

3.3.1. Durch den Entfall der Baugrenzlinie für Grundstück 81/6 wird der Zubau eines Schwimmbades ermöglicht ohne dass dadurch das einheitliche Erscheinungsbild der vorhandenen Bebauung beeinträchtigt wird.

3.4. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen:

3.4.1. Durch die höhere Ausnutzbarkeit (Anhebung der GRZ von 0,25 auf 0,41) für das Grundstück 81/6

wird die angestrebte Ensemblewirkung nicht beeinträchtigt.

3.5. Bauhöhen:

3.5.1. Die festgeschriebenen Höhenbeschränkungen sind dem vorhandenen Siedlungsbereich angepasst.

3.6. Bauweisen:

3.6.1. Die offene Bauweise ermöglicht sowohl eine offen-freistehende als auch eine offen-gekuppelte Ausführung.

3.7. Festlegung der Firstrichtung / Dachneigung:

3.7.1. Die Richtung der Hauptfirstrichtung wird nicht vorgegeben, insbesondere um die unterschiedlichen Möglichkeiten der Sonnenenergienutzung zu fördern (Wintergärten, Veranden, Kollektoren etc.).

3.7.2. Die Festlegung der Dachneigung für den Fall der Firstrichtung normal zur Straßenfluchtlinie stellt die Kontinuität der angrenzenden Bebauung sicher.

3.8. Bepflanzung / Einfriedung:

3.8.1. Die Auflagen sichern ein einheitliches Erscheinungsbild zwischen Bebauung und angrenzendem Grünland.