

**LEGENDE:**

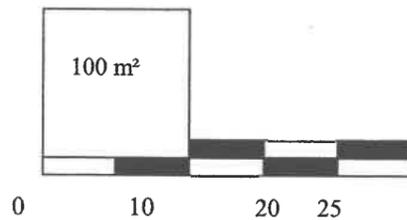
- Grundstücksgrenze lt. Kataster**
- Bebauung lt. Kataster**
- Grenze Planungsgebiet**
- Bauplatzgrenzen unverbindlich**

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

- Gemeindestraße**
- Privatzufahrt**
- 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 in Abersee im Bereich des Siedlungsgebietes südlich der Bahnstraße bzw. der Panzlsiedlung. Mitten im Erweiterten Wohngebiet ist hier auf einer Fläche von ca. 3360m<sup>2</sup> noch eine Grünlandwidmung gegeben, ein Teil dieser Fläche wird derzeit in Bauland umgewidmet. Das Planungsgebiet umfaßt diese Umwidmungsfläche in der Größe von ca. 1335m<sup>2</sup> und gibt auch die Bebauungsbedingungen für die restlichen Flächen vor, die dann im Falle der Baulandausweisung verordnet werden. Das Gelände ist, wie überall auf dem Schwemmkegel des Zinkenbaches, flach, die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern, im Osten steht im gewidmeten Betriebsgebiet eine Zimmerei. Die festzulegenden Bebauungsbedingungen orientieren sich an der Umgebungsbebauung.

**BESTEHENDE FLÄCHENWIDMUNG**

Das Planungsgebiet wird wie im angrenzenden Bereich gegeben in „Erweitertes Wohngebiet“ umgewidmet.

**AUFSCHLIESSUNGSERFORDERNISSE**

*verkehrsmäßige Erschließung*  
erfolgt über die Bahnstraße (Gemeindestraße)

*Abwasserbeseitigung*  
erfolgt über das öffentliche Kanalnetz,

*Wasserversorgung*  
Erfolgt durch die WG Abersee. Die Anschlußbestätigungen sind im Zuge der Bauplatz erklärungen beizubringen.

*Oberflächenwässer*  
Sind zur Versickerung zu bringen (Schotterboden)

*Stromversorgung*  
erfolgt durch die Salzburg AG

Herzustellen sind nur die Hausanschlüsse, die Kosten sind vom Grundeigentümer zu tragen

**VERORDNUNGSTEXT**

**BEBAUUNGSBEDINGUNGEN:  
gemäß § 51 ROG 2009**

**Verkehrsflächen:**

Die Gemeindestraße verläuft im Norden des Planungsgebietes, über sie sind die neuen Bauplätze erschlossen.

1. **Straßenfluchtlinie:**  
An der Grundgrenze der Gemeindestraße

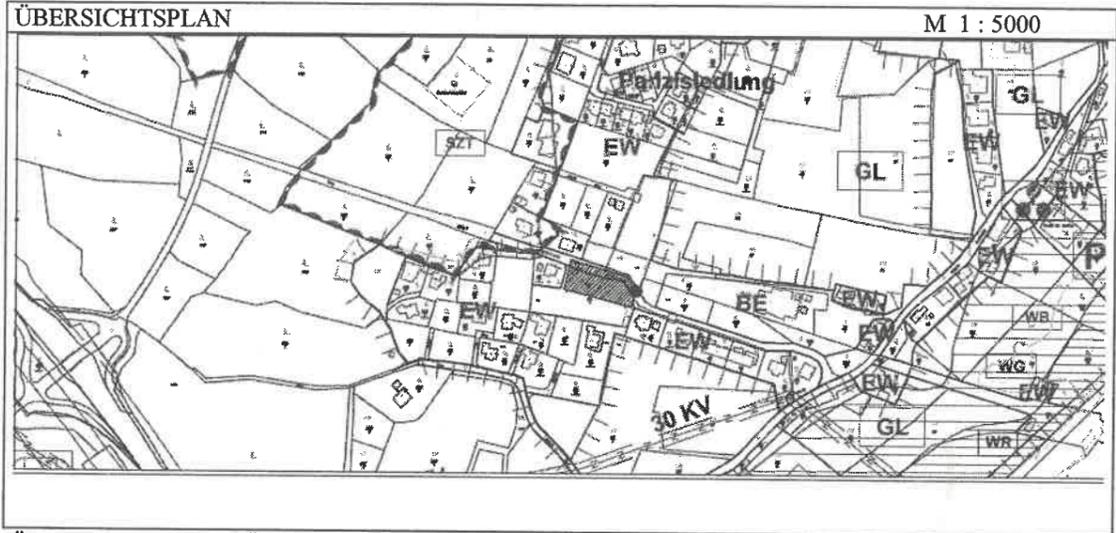
Für die Erschließung der südlichen künftigen Bauplätze sind Privatzufahrten von der Bahnstraße freigehalten.

**Bebaubarkeit der Fläche:**

2. **Baufluchtlinien:**  
zur Straßenfluchtlinie der Gemeindestraße:  
5,0m Abstand  
Zu den Privatzufahrten  
3,0m Abstand
3. **Nachbarabstände:** werden nicht gesondert geregelt sondern haben dem gesetzlichen Mindestabstand zu entsprechen
4. **Bauliche Ausnutzbarkeit:**  
wird mittels Grundflächenzahl festgelegt:  
GRZ max. 0,25  
  
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 :**  
Die Hauptfirstrichtung ist an die umliegende Bebauung anzupassen.  
Dachform und Dachdeckung sind, wie auch Mauern und Holzverkleidungen, der bestehenden baulichen Umgebung anzugleichen
8. **Besondere Festlegung im Text (BF 2) - Einfriedungen und Bepflanzung :**  
Einfriedungen mit Holzlattenzaun (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

**GEMEINDE** **ST. GILGEN** NR. BPL.:

**BEBAUUNGSPLAN ABERSEE / BAHNSTRASSE SÜD  
(EISL / HÖDL)**



ÖFFENTLICHE ANKÜNDIGUNG DER BPL - ERSTELLUNG

VON: vereinfachtes Verfahren	BIS: entfällt	<p>Der Bürgermeister Otto Klobber</p>
ÖFFENTLICHE AUFLAGE BPL - ENTWURF		
VON: 26.08.2009	BIS: 24.09.2009	
BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG		
VOM: 19.11.2009		
KUNDMACHUNG GEMÄSS GEMEINDEORDNUNG		
VON: 27. Jan. 2010	BIS: 11. März 2010	<p>RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER</p>
<p>PLANGRUNDLAGE: GEOMETER FALLY, ZT GMBH I VERMESSUNG, GZ 14618/09/B VOM 26-05-2009</p>		

<p>PLANVERFASSERIN:</p> <p><b>PROJEKTE RAUM ORDNUNG</b> DIPL.-ING. URSULA BRANDL Technisches Büro für Raumplanung und Raumordnung 5081 Anif</p>	<p>DIPL.-ING. URSULA BRANDL Technisches Büro für Raumplanung und Raumordnung</p> <p>STAMPIGLIE</p>
GESCHÄFTSZAHL 210/2/09-VO	

