

**BEBAUUNGSPLAN
EISL - HAAS**

**GEMEINDE ST.GILGEN
ABERSEE**

für Teilfläche aus Gdst.86/1 und Gdst.86/7

Kat. Gem.56103 Gschwand

GRUNDSTUFE gem. § 28 Abs.1 und 2
mit zusätzlichen Festlegungen gem. § 28 Abs.3 und § 29 Abs.2 ROG 1992

ÜBERSICHT 1:5000



Kundmachung gem. § 38(1) vom **1.1. Dez. 1996** bis **06. Feb. 1997**
Auflage Entwurf gem. § 38(2) vom **14. Mai 1997** bis **25. Juni 1997**
Beschuß Gemeindevertretung Teil 1 am: **22. Okt. 1997** Teil 2 am:
Beginn Wirksamkeit des Bebauungsplanes Teil 1 am: **07. Nov. 1997** Teil 2 am:

PLANVERFASSER

UNTERSCHRIFT, RUNDSIEGEL
GZ 163/97 -- 05.05.1997
03.09.1997



Der Bürgermeister
Wolfgang Pfanberger
Gemeinde St. Gilgen
Municipal Administration

UNTERSCHRIFT, RUNDSIEGEL

BEBAUUNGSPLAN - EISL - HAAS / ABERSEE

für Teilfläche aus Gdst. 86/1 und Gdst.86/7, Kat.Gem.Gschwand 56103

ERLÄUTERUNGEN

- 1.) **Allgemeines, Geltungsbereich, Form**
- 2.) **Grundstufe gem.§28 Abs.1 und 2 ROG 1992**
 - 2.1) Natürliche-, rechtliche Beschränkungen
 - 2.2) Verkehrserschließung
 - 2.3) Einrichtungen, Ver- und Entsorgung
 - 2.4) Baulinien, Bauflucht- und Baugrenzlinien
 - 2.5) Bauliche Ausnutzbarkeit
 - 2.6) Bauhöhen
- 3.) **Zusätzliche Festlegungen gem. §28(3) und §29(2) ROG 1992**
 - 3.1) Bauplatzgrößen und -grenzen
 - 3.2) Bauweise
 - 3.3) Gestaltung
 - 3.4) PKW Garagen und Abstellplätze
 - 3.5) Nutzung

1.) ALLGEMEINES, GELTUNGSBEREICH, FORM

Die wesentlichen Grundlagen sind im "Räumlichen Entwicklungskonzept" und im Flächenwidmungsplan konkretisiert. Sinn und Zweck sind sparsamer Bodenverbrauch und eine sinnvolle Siedlungsentwicklung.

Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Plan - BEBAUUNGSPLAN 1:500 - und den gegenständlichen Erläuterungen.

Er gilt, wie im Plan eingetragen, für die Teilfläche aus Grundstück 86/1 und Gdst.86/7, KG Gschwand 56103.

Das Gesamtausmaß des Geltungsbereiches beträgt 3.955 m².

Der gegenständliche Bebauungsplan enthält eine Grundstufe gem. §28 ROG 1992 mit zusätzlichen Festlegungen der Ausbaustufe gem. § 29(2) ROG 1992.

Der Bebauungsplan 1:500 wurde auf Grundlage der Lagepläne von Vermessungsbüro Dipl.Ing. Klaus Fally / Salzburg sowie der gültigen Katasterpläne erstellt. Im Bebauungsplan 1:500 sind auch die bestehenden Geländehöhen eingetragen.

2.) GRUNDSTUFE

Eine Aufbaustufe nach § 29 ROG ist auf Grund von § 27(2) nicht erforderlich, da die Gesamtgeschoßfläche von 2000 m² bzw. 7000 m³ Baumasse unterschritten werden.

2.1) Situation - Typologie

Das gesamte Planungsgebiet hat ein Flächenausmaß von 3.955 m² und ein annähernd trapezförmiges Ausmaß von ca. 90,00 x 45,00 m. Es liegt ca. 500 m westlich vom Ortskern (Kirche) Abersee. Das nahezu ebene Planungsgebiet ist derzeit über die Gemeindestraße GP 979/1 - KG Gschwand verkehrsmäßig aufgeschlossen.

Die umliegende Bebauung besteht im wesentlichen aus Objekten mit überwiegender Wohnnutzung, in offener Bauweise errichtet. Die Bauhöhe beträgt 2 Vollgeschoße, teilweise mit Kniestock, Satteldächer 18° - 36°.

In westlicher Richtung liegt in ca. 200m Entfernung vom Planungsgebiet die B-158 (Wolfgangsee Bundesstraße).

Das Bebauungsgebiet ist im geltenden Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Gilgen als erweitertes Wohnaufschließungsgebiet ausgewiesen. Die anschließenden Grundflächen sind, im Osten als Grünland, im Süden, Westen und Norden als Wohngebiet gewidmet.

2.2) Erschließung

Die verkehrsmäßige Anbindung des Planungsgebietes erfolgt über die Gemeindestraße GP 979/1 KG - Gschwand, welche ihrerseits ca. 200 m östlich in die GP 951/2 Seestraße und in Folge in die B-158 einbindet. Auf Grund des derzeitigen Straßenquerschnittes kann die, durch die Wohnbebauung Eisl - Haas zu erwartende, zusätzliche Verkehrsbelastung ohne Beeinträchtigung aufgenommen werden.

Die Erschließung der Bauplätze 2 und 4 erfolgt durch eine 5,00 m breite, ca. 25,00 m lange Stichstraße.

Die PKW-Stellplätze bzw. Garagen sind den jeweiligen Bauplätzen zugeordnet.

2.3) Möglichkeit der Ver- und Entsorgung

Trink- und Nutzwasser: Anschluß an das Wasserleitungsnetz der
Wassergenossenschaft Abersee.

Schmutzwasser:	Anschluß an den Ortskanal.
Dach- und Oberflächenwässer:	Einleitung in Regenwasserkanal mit Retention von ca. 50% der im Bemessungsfall anfallenden Oberflächenwässer.
Stromversorgung:	Anschluß an das Netz der SAFE.
Telefon:	Ausbau des bestehenden Netzes.
Kabel TV:	Ausbau des bestehenden Netzes, Leitungsführung parallel mit SAFE.
Erschließungskosten:	Die absehbaren Kosten für Zufahrt, Stichleitungen für Kanal, Wasser und sonstige Versorgungsleitungen werden mit ca. S 150.000,-- (netto) geschätzt.

Der genaue Ausbau der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt entsprechend eigenen Detailprojekten.

2.4) Baulinien - Baufluchtlinien

Im Plan 1: 500 sind entlang der Gemeindestraße 979/1 Baufluchtlinien eingetragen, Baulinien sind keine festgelegt.
Die Situierung der Baufluchtlinien ergibt sich aus der Fortführung der umgebenden Bebauungsstruktur.

2.5) Bauliche Ausnutzbarkeit der Bauplätze

Die bauliche Ausnutzbarkeit ist durch die Grundflächenzahl GRZ festgelegt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt für die jeweiligen Bauplatzflächen 0,25 und ist in die jeweilige Nutzungsschablone eingetragen.
Die bauliche Ausnutzbarkeit ist der umgebenden Bebauung angepaßt.

Im Bebauungsplan 1:500 sind einzelne Bauplätze bzw. Grundstücke ausgewiesen. Den jeweiligen Grundstücksflächen sind auf Grundlage ihrer Größen und der geplanten Gebäudemaße Grundflächenzahlen zugeordnet.
Die Grundstücksgrößen wurden graphisch ermittelt.

2.6) Bauhöhen

Die Bauhöhen sind mit maximal 2 (zwei) Vollgeschossen festgelegt. Sie sind in den Nutzungsschablonen der einzelnen Bauplätze im Plan 1:500 eingetragen.

Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens wird mit max. 30cm über dem gewachsenen Gelände festgelegt.

Die Höhen der Bauten ist auf die umgebende Bebauung abgestimmt.

3.) ZUSÄTZLICHE FESTLEGUNGEN gem. § 28(3) und § 29(2)

Durch die Aufnahme von **zusätzlichen Festlegungen** soll die Fortführung der vorhandenen, umliegenden Bebauungsstruktur gewährleistet werden.

3.1) Bauplatzgrößen und -grenzen

Wie auch im Plan 1:500 eingetragen sind folgende Bauplatzgrößen mit zugeordneten Grundflächenzahlen festgelegt.

Flächenaufstellung:

Bauplatz	Flächenausmaß	GRZ
Nr. 1	700 m ²	0.25
Nr. 2	658 m ²	0,25
Nr. 3	533 m ²	0,25
Nr. 4	655 m ²	0,25
Nr. 5	608 m ²	0,25
Nr. 6	633 m ²	0,25
<u>Straße</u>	<u>158 m²</u>	
<u>Summe</u>	<u>3.995 m²</u>	

Die Ermittlung der Flächen erfolgte graphisch auf Grundlage des Vermessungsplanes von Vermessungsbüro Dipl.Ing. Klaus Fally / Salzburg. Geringfügige Abweichungen von diesen Größen durch die Detailvermessung sind möglich.

3.2) Bauweise

Für die Bauplätze 1, 2, 3, 4, 5, 6, ist gem § 34(b) ROG 1992
offene Bauweise - freistehend - festgelegt.

3.3) Gestaltung

Die Hauptfirstrichtung ist an die umliegende Bebauung anzupassen.

Die Dachform und Dachdeckung ist, wie auch Mauer und Holzverkleidungen,
der bestehenden baulichen Umgebung anzugleichen.

Einfriedungen mit Holzlattenzaun (vertikal) und Hinterpflanzung durch heimische
Sträucher.

Das natürliche Gelände soll nur geringfügig verändert werden.

3.4) PKW Garagen und Abstellplätze.

Die PKW Garagen und Abstellplätze sind den jeweiligen Bauplätzen zugeordnet.

3.5) Nutzung

Als Gebäudetyp werden Objekte mit überwiegender Wohnnutzung und zugehörigen
Garagen festgelegt.

St.Gilgen, 03.09.1997

 ARCHITEKT
DIPLOMINGENIEUR
ANTON EIGENSTUHLER
STAATL. BEF. U. BEZUG. ZIVILTECHNIKER
A-5340 ST. GILGEN, WENDELSTRASSE 5
Eigenstuhler