

Bebauungsplan der Grundstufe
„Dornergut – Siedlungsansatz Loitzbauer“

auf den

Grundstücken Nr.:
156/4, 156/5, 156/6 und 156/7
KG. Ried (Gemeinde St.Gilgen)

Plannummer: B / 01 / 2006
Stand: 19 – 09 – 2006

M = 1: 500

Plangrundlage:
KatasterplanStand 09-2006
„Lage-Höhenplan Leitner Friederike“ DI. Schöllhammer vom 19.06.2006

Planverfasser:

Architekt
Dipl.- Ing. Reinhard Loidl
Pöllach 95
5340 St.Gilgen
Tel.+ Fax: 06227 – 7098



Behörde:

Der Bürgermeister

Wolfgang Planberger



Beschlussdatum:

04. Dez. 2006

Beginn der Wirksamkeit:

29. Dez. 2006

Bebauungsplan der Grundstufe „Dornergut – Siedlungsansatz Loitzbauer“

Erläuterungsbericht

1. Allgemeines

1.1. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Nr. 156/4, 156/5, 156/6 und 156/7, KG. Ried, Gemeinde St. Gilgen. Die Umgebung ist geprägt durch die vorhandene Einfamilienhausbebauung (teilweise Zweitwohnsitze).

Das Planungsgebiet liegt nördlich der Oberen Rieder Straße, teilweise in Hanglage.

Während das Grundstück 156/4 als eben angesehen werden kann, weisen die Grundstücke 156/5 und 156/6 eine Neigung von ca. 12% bzw. ca. 20% auf. Die Erschließung erfolgt jeweils über das Grundstück 156/7. 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. Nordöstlich, nordwestlich und südlich schließt Grünland, im Südosten ein EW mit bestehenden Einfamilien- bzw. Ferienhäusern an.

2. Festlegungen

2.1. Infrastruktur

2.1.1. Die Grundstücke sind jeweils entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze durch den privaten Zufahrtsweg, Grdst.Nr. 156/7, aufzuschließen.

Für diesen Weg ist eine Öffentlichkeitserklärung erforderlich.

2.1.2. Der Stromanschluss hat an das Netz der Energie AG zu erfolgen.

2.1.3. Die Wasserversorgung wird durch die Gemeindewasserleitung sichergestellt.

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

2.1.5. Gasanschluss an das Netz der Salzburg AG ist möglich.

2.1.6. Sämtliche Ver- bzw. Entsorgungsleitungen sind in der Oberen Rieder Straße verlegt.

Die Versorgung zu den Bauplätzen hat über den Zufahrtsweg zu erfolgen.

2.2. Fluchtlinien, Situierungsbindungen, Grenzlinien:

2.2.1. Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien sind durch die Grundgrenzen der Gemeindestraße, Grdst.Nr. 317, bzw. des Zufahrtswegs gegeben.

2.2.2. Baufluchtlinie

Die Baufluchtlinie der Grundstücke 156/4, 156/5 und 156/6 zum Zufahrtsweg wird mit 6 m von der Straßenfluchtlinie festgelegt.

Die Baufluchtlinie von Grundstück 156/4 zur Oberen Rieder Straße wird mit 5 m parallel zur Straßenfluchtlinie im Bereich der Einmündung des Zufahrtswegs festgesetzt.

2.3. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen:

2.3.1. Grundflächenzahl – GRZ

Die Grundflächenzahl wird mit 0,20 festgelegt.

2.3.2. Anzahl der Vollgeschoße:

Es dürfen max. 2 Vollgeschoße errichtet werden.

2.4. Besondere Festlegungen:

- 2.4.1. Im Bereich der Grundstückszufahrten ist jeweils eine Wendemöglichkeit vorzusehen, die zum Erschließungsweg nicht eingezäunt werden darf.
- 2.4.2. Die durchschnittliche max. Geschoßhöhe darf 3m nicht überschreiten.

2.5. Bauweisen:

- 2.5.1. Offene Bauweise
Es wird eine offene Bauweise, offen-freistehend oder offen-gekuppelt, festgelegt.

2.6. Bauplatzgrößen und -grenzen:

- 2.6.1. Flächen:
Die Größe des Grundstücks 156/4 beträgt 750 m², des Grundstücks 156/5 935 m² und des Grundstücks 156/6 1000 m²; das Grundstück 156/7 (reduziert um den im Lage-Höhenplan ausgewiesenen Wendehammer – vgl. Pkt. 2.2.2. bzw.3.3.) 379 m²;
Gesamtfläche des Planungsgebietes: 3.064 m².
- 2.6.2. Grenzen:
Die Grundstücke 156/5 und 156/6 haben einen rechteckigen, das Grundstück 156/4 einen trapezförmigen Zuschnitt.

2.7. Festlegung der Firstrichtung / Dachneigung:

- 2.7.1. Firstrichtung:
Die Hauptfirstrichtung wird nicht fixiert.
- 2.7.2. Dachneigung:
Die Dachneigung wird nicht bestimmt.

2.8. Bepflanzung / Einfriedungen / Gartengestaltung:

- 2.8.1. 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.
- 2.8.2. Einfriedung:
Die Einfriedung der Grundstücke, sofern überhaupt eine vorgesehen wird, hat ausschließlich zu erfolgen durch:
 - eine Hecke aus ortsüblichen Gehölzen (z.B. Blütensträucher, Weißdorn, Rotdorn, Buche, Fichte)
 - einen Holzzaun mit senkrechter Lattung
 - einen hinterpflanzten Maschendrahtzaun
- 2.8.3. Gartengestaltung:
Verschärfend zu Pkt. 7a, Abs. 1, § 2 Baupolizeigesetz wird die Genehmigungspflicht für die Errichtung von Stütz- und Futtermauern bereits mit einer Höhe von mehr als 1,0 m Höhe festgelegt. Gleiches gilt für Änderungen des Hangverlaufes gegenüber dem Urgelände durch Abgrabungen bzw. Böschungen.

3. Erläuterungen zu den Festlegungen

3.1. Allgemeines

Das Planungsgebiet liegt an der Nahtstelle zwischen Bauland und Grünland an einem in der Neigung zunehmend ansteigenden nach Südwesten geneigten Hang.
Die Bebauung ist daher einerseits in ihrem Volumen der benachbarten Bebauung, andererseits in ihrer Höhenstaffelung der Hangentwicklung anzupassen.

3.2. Infrastruktur

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

3.3. Fluchtlinien, Situierungsbindungen, Grenzlinien:

- 3.3.1. Durch die Situierung der Baufluchtlinie und der Festlegung der Wendemöglichkeit im Zufahrtsbereich der einzelnen Bauplätze kann auf einen eigenen Wendepplatz am Ende des Zufahrtswegs verzichtet werden, der nur durch massive Erdbewegungen errichtet werden könnte und gerade an der Grenze zum Grünland nicht harmonisch in die Landschaft einzubinden wäre.
- 3.3.2. Der Zufahrtsweg ist in einem eigenen Projekt derart festzulegen, dass die Steigung 12% nicht überschreitet und die erforderlichen Böschungen minimiert werden.

3.4. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen:

- 3.4.1. Die Festlegung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch die Grundflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschoße ermöglicht einen maßstabgerechten Abschluss der bestehenden Bebauung zum Grünland.

3.5. Besondere Festlegungen:

- 3.5.1. Um die Wendemöglichkeit auch für Einsatzfahrzeuge bzw. Lastkraftfahrzeuge sicherzustellen, ist die Wegbreite einzubeziehen.
- 3.5.2. Eine Staffelung der Baukörper entsprechend der Hangentwicklung ist möglich. Die Festlegung einer durchschnittlichen Geschoßhöhe ermöglicht auch die Unterbringung von Räumlichkeiten für eine gewerbliche Nutzung.

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.).

3.8. Bepflanzung / Einfriedung / Gartengestaltung:

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



St.Gilgen, 19.09.2006