



TECHNISCHER BERICHT

für den Bebauungsplan "Windhager"

1. **ALLGEMEINES**
Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfaßt die Parzellen 2/5, 28/2 und 28/17 der KG 56106 Ried.
2. **GESETZLICHE GRUNDLAGEN**
Die gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Salzburger Raumordnungsgesetz (ROG) LGBL. 98/1992.
3. **ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES §27 ROG 92**
Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung eines Gebietes unter Bedachtnahme auf einen sparsamen Bodenverbrauch und eine geordnete Siedlungsentwicklung.
4. **LAGE DES BAUGEBIETES**
Die vom Bebauungsplan erfaßten Grundstücke liegen in St. Gilgen, Ried-Hinterfalkenstein, KG Ried.
5. **FLÄCHENWIDMUNG**
Das Baugebiet ist im Flächenwidmungsplan als erweitertes Wohngebiet / Aufschließungsgebiet ausgewiesen.
6. **AUFSCHLIESSUNG §28(1) ROG 92**
 - 6.1 Rechtliche und natürliche Beschränkungen gemäß §28(1) Ziffer 1: Die Grundstücke liegen im Landschaftsschutzgebiet „Schafberg- Salzkammergutseen“.
 - 6.2 Verkehrserschließung:
Die Grundstücke sind über die Seeuferstraße PZ 337 (Öffentliches Gut - Gemeinde St. Gilgen) erschlossen.
 - 6.3 Energie, Wasserversorgung, sowie Abwasserbeseitigung:
Die Energieversorgung mit elektrischem Strom und Telefon sind durch die ortsbestehenden Leitungsnetze von OKA und Post gewährleistet.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die bestehende Ortswasserleitung. Die Entsorgung der Abwässer erfolgt über die bestehende Ortskanalisation der Gemeinde in den Abwasserkanal zur Kläranlage des Reinhalteverbandes Wofgangsee-Bad Ischl.

- 6.4 Aufschließungskosten
Kosten für die Erschließungsmaßnahmen (Straßen, Energie und Wasserversorgung, sowie für die Abwasserentsorgung) entstehen keine, da alle Leitungen bereits in den Grundstücken bzw. an der Grundstücksgrenze liegen.

7. BEBAUUNGSGRUNDLAGEN §28(2) ROG 92

Unter möglicher Berücksichtigung der im §28 Abs.1 erfaßten Umstände sind im Bebauungsplan der Grundstufe jedenfalls folgende Bebauungsgrundlagen festgelegt:

- 7.1 Straßenfluchtlinien (§30) lt. Plan
- 7.2 Baufluchtlinien / Baugrenzlinien (§31 Abs. 1 u. 3), siehe Plan
- 7.3 Bauliche Ausnutzbarkeit
- 7.3.1 Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl wird festgelegt wie folgt:
 $GRZ = \text{Summe der bebauten Flächen} / \text{Nettobauland} = 246\text{m}^2 / 987\text{m}^2 = 0,25$
Die Festlegung der Dichte entspricht dem Raumordnungsgesetz ROG 92 (sparsamer Umgang mit Bauland) und die Grundflächenzahl liegt im Durchschnitt der Nachbarobjekte.
- 7.4 Bauhöhe (§33)
- 7.4.1 Die Bauhöhe wird mit 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoß festgelegt.

8. AUFBAUSTUFE

Aufgrund der vorhandenen Struktur und Dichte ist die Bebaubarkeit der Grundstücke durch den Bebauungsplan der Grundstufe hinreichend definiert, darüber hinaus besteht entsprechend §27(2) lit.a und b keine Notwendigkeit für eine Aufbaustufe.

9. VORHANDENE BAUSUBSTANZ

Die vorhandene Bausubstanz besteht aus:

1. einem eingeschößigen Wohnhaus mit einem Zimmer, Küche, WC, Lagerraum und einem Schuppen mit einem Satteldach. Das Gebäude ist keine erhaltenswerte Bausubstanz und wird nach Fertigstellung des Neubaus abgebrochen.
2. einem eingeschößigen Gartenhaus in Holzbauweise.

.....
Ort, Datum

Ausfelden, 15.06.1997

Rundstempel

