

BEBAUUNGSPLAN FALKENSTEINER -

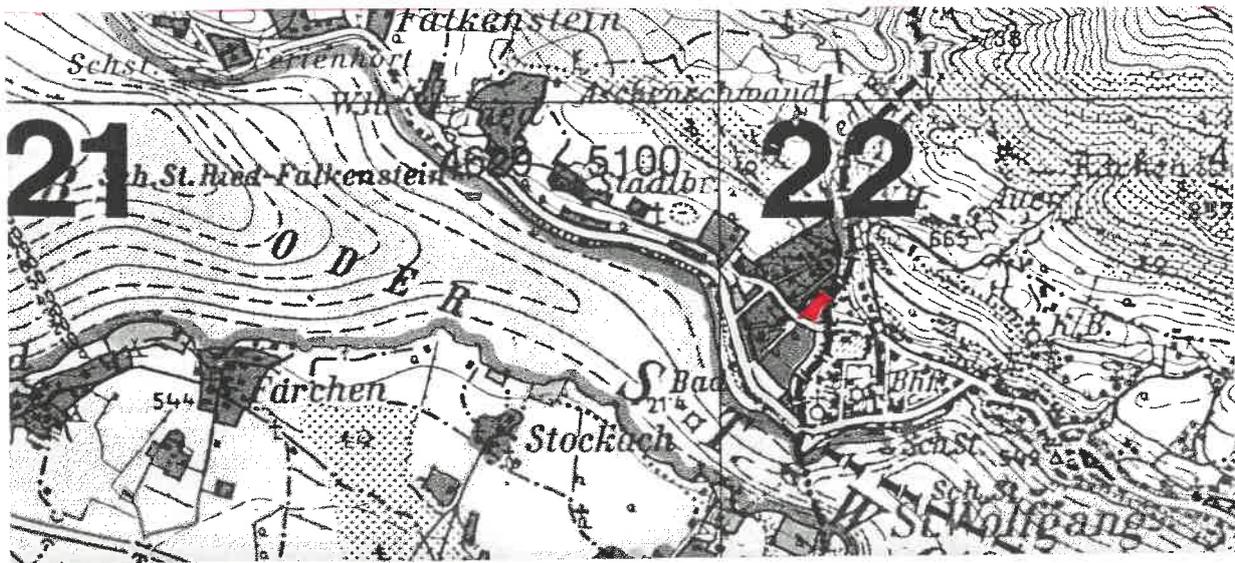
GEMEINDE ST. GILGEN RIED

für Gdst. 201/4, 204/3, 204/72, 204/73

Kat. Gem. 56106 Ried

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

ÜBERSICHT 1:25000



Kundmachung gem. § 38 (1) vom bis

Auflage Entwurf gem. § 38 (2) vom bis

Beschluß Gemeindevertretung am

Beginn Wirksamkeit des Bebauungsplanes am

PLANVERFASSER

BÜRGERMEISTER

UNTERSCHRIFT, RUNDSIEGEL
GZ 216/02



UNTERSCHRIFT, RUNDSIEGEL

BEBAUUNGSPLAN – FALKENSTEINER – RIED

für Gdst. 201/4, 204/3, 204/72, 204/73, Kat.Gem. Ried 56106

ERLÄUTRERUNGEN

- 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 Grundparzelle 201/4, 204/3, 204/72, 204/73, alle KG Ried 56106.

Das Gesamtausmaß des Geltungsbereiches, bzw. die Summe der o.a. Grundstücksflächen beträgt 3500 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 vom Vermessungsbüro Schöllhammer - Bad Ischl sowie der gültigen Katasterpläne, REK und Flächenwidmungsplanes der Gemeinde St. Gilgen 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 Gesamtgeschößfläche von 2000m² bzw. 7000 m³ Baumasse unterschritten werden.

2.1 SITUATION – TYPOLOGIE

Das gesamte Planungsgebiet ist ein Baulandstreifen von ca. 30m Breite und 130m Länge mit einer Fläche von ca. 3500m².

Es liegt im Ortsteil Ried der Gemeinde St. Gilgen am Ortsrand der Sterber - Siedlung, ca. 100m von der Gemeindegrenze zu St. Wolfgang bzw. Landesgrenze zu Oberösterreich entfernt.

Das Planungsgebiet weist ein Längsgefälle (NO – SW) von ca. 8%, ein Quergefälle (NW – SO) von ca. 10% auf.

Die umliegende, direkt angrenzende Bebauung besteht im Nordwesten aus Kleinwohnhäusern gem. SBGer BGT §40, 2 Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoss überwiegend für Wohnzwecke genutzt, mit Satteldach, 20-30° Dachneigung, Firstrichtung NO – SW.

Im Südosten ist der Beherbergungsbetrieb Hotel Försterhof, 2-3 geschoßig aus zusammengesetzten Baukörpern mit Satteldach situiert.

Gemäß Siedlungs- und Ortsbildkonzept des REK Pkt. 3.4.7.1 Sterbersiedlung kann die Siedlung aufgefüllt und geringfügig erweitert werden.

Im Bereich westlich des Försterhofes ist unter der Voraussetzung einer Rodungsbewilligung ebenfalls für eine Bebauung möglich.

Das Bebauungsgebiet ist im geltenden Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Gilgen als „EW – erweitertes Wohngebiet“ ausgewiesen.

Im Osten wird das Planungsgebiet am Hangfuß von der gelben Wildbachgefahrenzone berührt.

Eine Teilfläche des Planungsgebietes ist als Wald gewidmet. Die im REK als Voraussetzung angeführte Rodungsbewilligung wurde mit Bescheid Zl. 30303/404-445/9-2003 durch die Bezirkshauptmannschaft Salzburg Umgebung erteilt.

Die angrenzenden Grundstücksflächen sowie die nähere Umgebung sind als „EW – erweitertes Wohngebiet“ gewidmet.

Rodungsbewilligung, Luftbild 1:2000 (Sagis 29.09.2003) im Anhang.

2.2. Erschließung

Die verkehrsmäßige Anbindung des Planungsgebietes erfolgt großräumig über das Straßennetz 100m östlich angrenzenden Marktgemeinde St. Wolfgang bzw. 200m südlich über die Rieder Landesstraße die durch Querstraße mit der Gemeindestraße GP 317 KG Ried in Verbindung steht. Die Gemeindestraße 317 – KG Ried grenzt im SW unmittelbar an den Baulandstreifen.

Die Erschließung der Bauplätze innerhalb des Planungsgebietes erfolgt über eine 5,00m breite Stichstraße am Hangfuß im Südosten mit Aufschluss an die Straße 317 an der Südecke des Baulandstreifens.

Die Bauplätze werden ausschließlich durch die Stichstraße erschlossen. Zwischen Bauplatz 1 und 2 ist ein Umkehrplatz in Dreieckform angeordnet.

PKW – Stellplätze und Garagen sind den jeweiligen Bauplätzen zugeordnet.

2.3 Möglichkeit der Ver- und Entsorgung

Trink- und Nutzwasser :	Anschluss an die Ortswasserleitung der Gemeinde St. Gilgen.
Schmutzwasser:	Anschluss an den Ortskanal der Gemeinde St. Gilgen.
Dach- und Oberflächenwasser:	Versickerung durch entsprechende Sickerschächte.
Stromversorgung:	Anschluss an das Netz der Salzburg AG.
Telefon:	Ausbau des bestehenden Netzes.
Kabel TV:	Ausbau des bestehenden Netzes, Leitungsführung parallel mit Salzburg AG.
Erschließungskosten:	Die absehbaren Kosten für Zufahrt, Stichleitungen für Kanal, Wasser und sonstige Versorgungsleitungen werden mit ca. € 45.000,- (netto) geschätzt.

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

2.4 Baulinien – Bauflichtlinien

Im Plan 1:500 sind entlang der Gemeindestraße GP 317 KG Ried und dem südostseitigem Erschließungsweg bzw. Umkehrplatz Bauflichtlinien eingetragen.

Baulinien sind keine festgelegt.

Die Situierung der Bauflichtlinien ergibt sich aus der, bisher in der Gemeinde St. Gilgen üblichen, Festlegung von Bauflichtlinien bei offen, freistehender Bauweise.

2.5 Bauliche Ausnutzbarkeit der Bauplätze

Die bauliche Ausnutzbarkeit ist durch die Geschoßflächenzahl GFZ festgelegt.

Die maximal zulässige Geschoßflächenzahl beträgt für die jeweiligen Bauplatzflächen 0,50 und ist in der Nutzungsschablone eingetragen.

Die bauliche Ausnutzbarkeit ist der umliegenden Bebauung angepasst.

2.6 Bauhöhen

Die Bauhöhen sind mit maximal 2 (zwei) Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoss festgelegt.

Sie sind in den Nutzungsschablonen der einzelnen Bauplätze im Plan 1:500 eingetragen.

Die Höhe des Erdgeschossfußboden wird nicht festgelegt.

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 Geschossflächenzahlen festgelegt.

Flächenaufstellung:

Bauplatz	Flächenausmaß	GFZ
Nr. 1	1.119,80 m ²	0,50
Nr. 2	897,50 m ²	0,50
Nr. 3	1.185,30 m ²	0,50
Straße	592,78 m ²	--
Summe	3.795,38 m²	

Die Ermittlung der Flächen erfolgte graphisch auf Grundlage des Vermessungsplanes des Vermessungsplanes Büro Schöllhammer Bad Ischl.

Geringfügige Abweichungen von diesen Größen durch die Detailvermessung sind möglich.

3.2 Bauweise

Für die Bauplätze 1, 2, 3, ist gem. § 34(b) ROG 1992 **offene Bauweise – freistehend –** festgelegt.

3.3 Gestaltung

Die in der Stebersiedlung begonnene Bebauungsstruktur soll im wesentlichen beibehalten und weitergeführt werden.

Die Hauptfirstrichtung NO – SW – ist an die umliegende Bebauung anzupassen.

Die Dachform - Satteldächer Dachneigung 20-30°
Deckung der baulichen Umgebung anzugleichen

Das natürliche Gelände soll nur geringfügig verändert werden.

3.4 PKW – Garagen und Abstellplätze

Die PKW – Garagen und Abstellplätze sind den jeweiligen Bauplätzen zugeordnet, die Hanglage ist entsprechend zu berücksichtigen.

3.5 Nutzung

Der überwiegende Bautyp der Siedlung entspricht § 40 SBGer BTG – Kleinwohnhäuser mit überwiegender Wohnnutzung und zugehörigen PKW Garagen.

Für das Planungsgebiet ist eine Nutzung der zu errichtenden Bauten entsprechend § 17 Z.2 - Salzburger ROG 1998 festgelegt

St. Gilgen, 03.10.2003



GIS-Online

Salzburger Geographisches Informationssystem SAGIS
Arbeitskarte



Maßstab 1:5000

Keine Garantie auf Vollständigkeit und Richtigkeit

GIS-Online

Salzburger Geographisches Informationssystem SAGIS
Arbeitskarte



Maßstab 1:2000

Keine Garantie auf Vollständigkeit und Richtigkeit

ZAHL – bitte bei Rückschreiben angeben

30303/404-445/9-2003

BETREFF

Falkensteiner Peter, St. Wolfgang;
Gst. 204/3, 204/72, 204/73 und 201/4 je KG Ried;
Rodungsbewilligung

DATUM

9.1.2003

TEL. (0662) 8180 - 5722

FAX (0662) 8180 - 5719 oder 5718

bh-st@salzburg.gv.at

Ing. Rupert Höller

3. Stock, Zi.Nr. C 308

Bescheid

Spruch:

Von der Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung wird auf Ansuchen von Herrn Peter Falkensteiner, Ried 123, 5360 St. Wolfgang nach Maßgabe des diesem Bescheid zugrunde liegenden und als solchen gekennzeichneten Lageplanes, gemäß §§ 17 Abs. 2 und 18 Abs. 1 Forstgesetz 1975 idgF., BGBl. Nr. 440/1975, die

Rodungsbewilligung

für eine 1970 m² große Teilfläche des Waldgrundstückes 204/3, 365 m² für das Grundstück 204/72, 142 m² für das Grundstück 204/73 sowie 283 m² für das Grundstück 201/4, KG Ried zwecks Nutzung als Bauland unter Vorschreibung folgender Auflagen und Bedingungen erteilt:

Auflagen und Bedingungen:

1. Die Rodungsbewilligung ist an die Verwendung der Rodungsflächen als Bauland sowie an die Errichtung von Wohnhäusern gebunden.
2. Für die laut heute vorgelegten Teilungsplan bei den östlichen Bauparzellen (GP neu, 201/4 und 204/3, je KG Ried) gilt, dass mit dem Bau von Wohnhäusern bis längstens 31.12.2007 zu beginnen ist, für die östlichsten Bauparzelle (204/73, KG Ried) die als Eigenbedarf vorgesehen ist, ist die Bebauung längstens bis 31.12.2012 zu beginnen, ansonsten die Rodungsbewilligung erlischt.
3. Mit der Durchführung der technischen Rodung darf erst begonnen werden, wenn die für die Bebauung erforderliche Baugenehmigung vorliegt.