

*Handwritten:* 2/10/67-58

Richtlinien für die Bebauung der Parzellen  
714, 715, 716 der KG St. Gilgen aus dem  
Besitz des Herrn Dr. Conrad - Billroth.

Beilage: Bebauungsplan Architekt S.K. Huber, Nr. 1038/1.

Die Richtlinien regeln die Art und Form der Bebauung und alle damit zusammenhängenden Umstände für das im Bebauungsplan dargestellte Gebiet.

Der Grundstücksverkäufer hat sich verpflichtet, diese Bedingungen zum integrierenden Bestandteil jedes einzelnen Kaufvertrages zu erklären.

Die Gemeindevertretung hat sich mit den Bedingungen einverstanden erklärt. *p. Nov. 1963 (Seite 1-4)*  
(Beschluß vom ... 1963)

Bei Bauvorhaben innerhalb des Gebietes hat der zuständige Bausachverständige diese Richtlinien zur Erzielung eines einheitlichen und harmonischen Gesamtbildes heranzuziehen.

A) Lage und Stellung der Baukörper

Die Lage und Stellung der Baukörper ist im Bebauungsplan fixiert. Die Abstände von den Straßen werden einheitlich mit 5,-- m festgelegt. Dieser Abstand, (Baufluchtlinie), darf unter keinen Umständen unterschritten werden. Geringfügige Verschiebungen auf den Restflächen sind statthaft. Sie sind jedoch in jedem Falle so vorzunehmen, daß Sicht und Abstände der Gebäude untereinander nicht wesentlich verändert werden.

B) Gestaltung der Baukörper

1.)

Das gesamte Gebiet ist mit freistehenden Einzelhäusern zu bebauen. (Offene Bauweise)

2.)

Freistehende Nebengebäude sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können solche zusätzliche erdgeschoßige Kleinobjekte als unmittelbare Anbauten oder in sonstiger guter architektonischer Verbindung gestaltet werden, wenn sie sich in Größe, Form und Stellung dem Hauptgebäude unterordnen.

Garagen können in Ausnahmefällen freistehend errichtet werden, müssen jedoch - ebenso wie die Hauptgebäude - von der Straße einen Abstand von 5,-- m aufweisen.

Falls zwei benachbarte Parzellen gleichzeitig bebaut werden und beide Bauwerber die Errichtung einer freistehenden Garage beabsichtigen, so sollte in jedem Falle versucht werden, diese Objekte an der gemeinsamen Grenze unter einem Dach zusammenzufassen.

Plätze zum längeren Abstellen (parken) von eigenen oder fremden Fahrzeugen hat jeder Bauwerber innerhalb seines Grundstückes selbst anzulegen. Die Straße darf infolge der knappen Breite zu diesem Zweck nicht herangezogen werden (Ausnahmen Fahrzeuge für Lieferungen u. dergl.).

3.)

Sämtliche Objekte dürfen die Höhe von zwei Vollgeschoßen über Terrain bei einer Kniestockaufmauerung von maximal 1,-- m nicht überschreiten. Die Höhenlage des niedrigsten Fußbodens darf maximal 1,50 m über dem Terrain liegen. (Hierbei ist vom Schnittpunkt der Hausausßenwand mit der tiefsten Geländestelle auszugehen).

4.)

Als Dachform ist ein Flachgiebel mit einer Neigung von 16 bis max. 25 Grad zu wählen. Die Dachausbauten sind auf ein Minimum zu beschränken. Jedenfalls sind sie in Größe und Form so anzuordnen, daß das Hauptdach dadurch nicht beeinträchtigt wird. Die Firstrichtung ist im Bebauungsplane festgelegt.

Als Dachdeckmaterial ist dunkelgraues Eternit in allen handelsüblichen Formen zu verwenden.

Der Dachüberstand soll an den Giebelseiten 0,30 bis 1,-- m, an den Traufen 0,50 bis 0,70 m betragen.

5.)

Die verbaute Fläche des Hauptobjektes (ohne Anbauten und Nebengebäude) darf 20 % der gesamten Grundfläche jeder Parzelle nicht übersteigen.

6.)

Für sämtliche außen sichtbaren Teile der Objekte dürfen nur ortsübliche Materialien Verwendung finden.

7.)

Bei der Farbgebung sind grundsätzlich harmonisch aufeinander und auf die Umgebung abgestimmte Farbtöne zu verwenden. Grelle Kontrastwirkungen - insbesondere mit umgebungsfremden Farben - sind zu vermeiden.

8.)

Beim Außenverputz sind Strukturen anzuwenden, die den klimatischen Gegebenheiten Rechnung tragen. Hierbei ist jede gekünstelte oder modische Form bzw. Oberflächenstruktur zu vermeiden.

9.)

Balkonbrüstungen sind möglichst in ortsüblicher Weise aus Holz auszuführen. Sollten andere Materialien vorgezogen werden, so sind nur solche gestattet, die sich in dezenter Weise nach Farbe und Form der Umgebung anpassen.

#### C) Einfriedungen

Sämtliche Einfriedungen sind als 1,20 m hoher Drahtgitterzaun auf Eisensäulen und ohne sichtbaren Betonsockel, sowie mit Hecken hinterpflanzt, auszuführen.

#### D) Bepflanzung

Für sämtliche Grundstücke ist eine angemessene Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern usw. unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen (Nachbarschaftsrecht usw.) vorzusehen.

E) Werbeeinrichtung

1.)

Eigenwerbung und Geschäftsaufschriften, die an baulichen Anlagen oder Teilen davon angebracht werden, müssen sich nach Maßstab, Form, Farbe und Werkstoff dem architektonischen Aufbau und der baulichen Anlage, sowie dem Orts- und Straßenbild unterordnen und dürfen nur im Einvernehmen mit der Baubehörde zur Ausführung gelangen.

2.)

Die Anbringung und Aufstellung von Fremdreklame aller Art ist untersagt und darf weder an Gebäuden, Nebenanlagen, noch an Zäunen und dergl. vorgenommen werden.

F) Ausnahmen

Ausnahmen von den obigen Bestimmungen im Falle von baulichen Anlagen besonderer Art oder bei Auftreten von besonderen Schwierigkeiten sind nur bei Vorliegen triftiger Gründe und im Einvernehmen mit der Bauberatungsstelle des Amtes der Salzburger Landesregierung möglich.