

GEOMETER
ING. KONSULENT f. d. VERMESSUNGSWESEN
DIPL.-ING. WALTER STURM

5020 SALZBURG, Plainstraße 69/1, Tel. ++43-(0)662-450159, FAX ++43-(0)662-4501599



BEBAUUNGSPLAN DER
GRUNDSTUFE

Nr . Bpl. : 39/1998

Kat. Gem. : 56 413 St.Georgen

GZ : 8066/98

Ger. Bez. : Oberndorf

Nr. : 3

Bebauungsplan Giglmayr

Giglmayr Herbert und Manuela

Gemeinde St.Georgen bei Salzburg
KG 56 413 St. Georgen

Pz 4375/1, 4375/4, 4375/5, 4379/3, 4379/4, 4379/5 und 4379/6

**Erläuterungsbericht zum
Bebauungsplan - Grundstufe**

GZ : 8066/98

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

Giglmayr Herbert und Manuela

Gemeinde St. Georgen bei Salzburg

KG 56 413 St. Georgen

GP 4375/1, 4375/4, 4375/5, 4379/3, 4379/4, 4379/5 und 4379/6

Erläuterungsbericht zum
Bebauungsplan - Grundstufe

GZ : 8066/98

Gemeinde St. Georgen bei Salzburg

KG 56413 St.Georgen

Giglmayr Herbert und Manuela

Bebauungsplan der Grundstufe gem. § 8 ROG, von Dipl.-Ing. Sturm, Oktober 1998

Der Bebauungsplan umfaßt folgende Grundstücke :
GP 4375/1, 4375/4, 4375/5, 4379/3, 4379/4, 4379/5 und 4379/6 in einem Gesamtausmaß von
3,307 m².

Aufstellung : (§ 38 (1))

Öffentliche Ankündigung vom 16.04.98 bis 14.10.98

Auflage Entwurf (§ 38 (2)) 6 Wochen

Kundgemacht und aufgelegt vom 05.01.99 bis 11.02.99



Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung gem. § 38 (4) ROG

am 18.02.99

Kundmachung gemäß Gemeindeordnung

von 19.03.99 bis 02.04.99

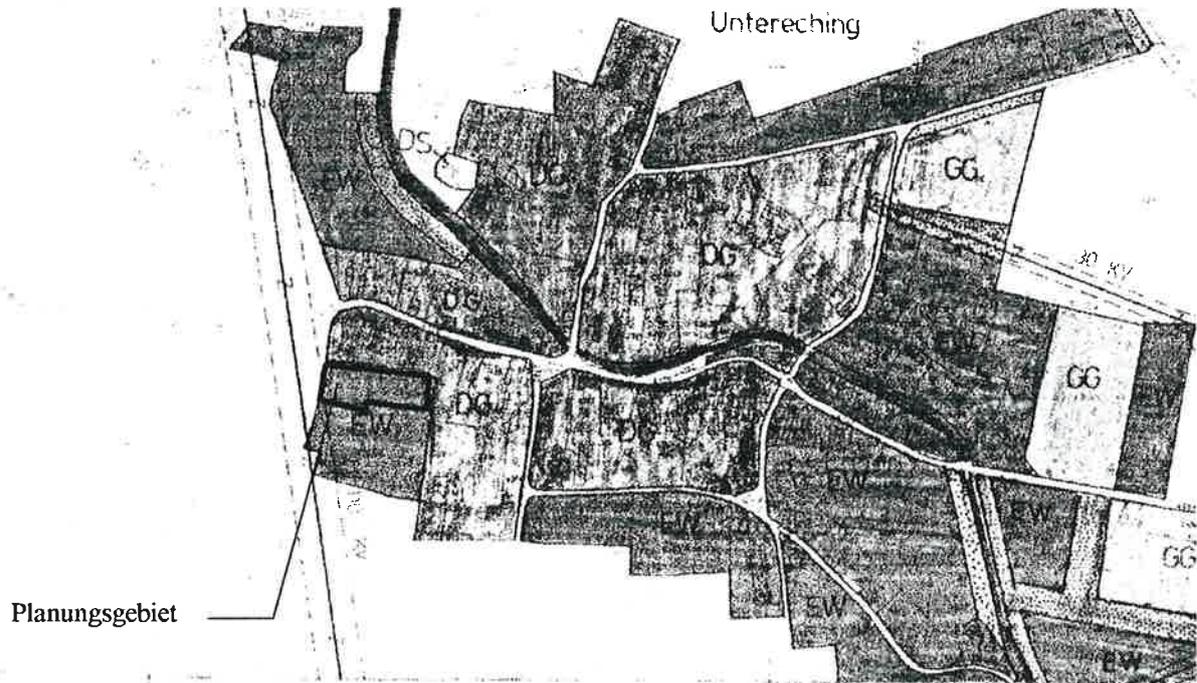


Dipl.-Ing. Walter Sturm
Planverfasser 17. Dez. 1998



[Signature]
Rundsiegel Bürgermeister

Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Georgen bei Salzburg verfaßt von DI Erich Wolf.



1. ALLGEMEINES

Der vorliegende Bebauungsplan umfaßt die Grundstücke 4375/1, 4375/4, 4375/5, 4379/3, 4379/4, 4379/5 und 4379/6 der KG 56413 St. Georgen in einem Gesamtausmaß von 3,307 m².

Die Gesuchwerber sind grundbücherliche Eigentümer der Grundstücke vorgetragen in der EZ 48 Grundbuch St. Georgen.

Baulandverträge (§28 (4) ROG) werden zwischen der Gemeinde St. Georgen bei Salzburg und den neuen Grundstückseigentümern abgeschlossen.

Die nachfolgenden Festsetzungen stehen in keinem Widerspruch zu den Vorgaben des Räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK) der Gemeinde.

2. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Die gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Salzburger Raumordnungsgesetz (ROG) LGBl. 44/1998 in der jeweils letzt gültigen Fassung.

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 im Westen des Ortsteiles Untereching, östlich des Privatweges (Pz 4381).

Die Grundstücke können als annähernd eben - horizontal bezeichnet werden. Die Parzellen 4379/3 und 4379/4 fallen im westlichen Bereich zum Privatweg (Pz 4381) hin um ca. 1 m ab.

4.1 Baustruktur der Umgebung

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Planungsgebiet stehen landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowie Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in ein- bis zweigeschoßiger offener Bauweise mit Satteldach und landschaftsgebundenen Aussehen.

5. FLÄCHENWIDMUNG

Das Planungsgebiet ist im Flächenwidmungsplan wie folgt ausgewiesen :

Erweitertes Wohngebiet gem. § 17 (1) ROG 92

6. AUFSCHLIESSUNG § 28 (1) ROG 92

6.1 Rechtliche und natürliche Beschränkungen gemäß § 28 (1) Ziffer 1.

Es liegen keine Beschränkungen vor.

6.2 Verkehrserschließung

Die Aufschließung erfolgt über den Privatweg (Pz 4381). Zum Erhalt eines ausgewogenen Verlaufes des Privatweges ist die Parzelle 4379/6 für die Verbreiterung dieses Weges abzutreten. Die Aufschließungsstraße (Pz 4375/1) hat eine Breite von 5 Metern. Am Ende der Aufschließungsstraße ist ein Umkehrplatz ausgebildet.

Die Öffentlichkeiterklärung bezüglich der Wegparzellen 4381, 4379/6 und 4375/1 für die verkehrsmäßige Aufschließung des Planungsgebietes liegt vor.

6.3 Energie, Wasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung

Die Energieversorgung mit elektrischer Energie und Telephon ist durch die bestehenden Leitungsnetze von SAFE und Post gewährleistet.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt aus dem Leitungsnetz der Wassergenossenschaft St. Georgen.

Die Entsorgung der Abwässer erfolgt über den bestehenden Ortskanal.

7. BEBAUUNGSGRUNDLAGEN § 28 (2) ROG 92

Unter möglicher Berücksichtigung der im § 28 (1) erfaßten Umstände sind im Bebauungsplan folgende Bebauungsgrundlagen festgelegt.

7.1 Straßenfluchtlinien (§ 30) lt. Plan:

Entlang der westlichen Grundgrenze der Parzellen 4379/4 und 4379/3 und entlang des Grenzverlaufes der Wegparzelle 4375/1 zu den Parzellen 4379/3, 4375/5, 4375/4, 4376, 4378 und 4379/5. Der Aufbau der Aufschließungsstraße hat dem Stand der Technik zu entsprechen.

7.2 Baufluchtlinien (§ 31 (1)) lt. Plan

Für die Parzellen 4379/3 und 4379/4 10.0 Meter vom westlichen Weg. Damit soll ein einheitlicher Abstand der Gebäude von der Wegparzelle erzielt werden. Für die Parzellen 4379/3, 4375/5 und 4375/4 3.0 Meter von der Aufschließungsstraße.

7.3 Bauliche Ausnutzbarkeit § 32 ROG 92

Die bauliche Ausnutzbarkeit wird mittels Grundflächenzahl festgelegt.

7.3.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird wie im Plan beschrieben festgelegt.

Für die Grundstücke 4375/4, 4375/5, 4379/3 und 4379/4 mit einer GRZ max = 0.25

7.4 Bauhöhe (§ 33)

Die Traufenhöhe wird mit maximal 6.0 m festgelegt.

Die Firsthöhe wird maximal 8.20 m festgelegt.

Als Bezugspunkt gilt der Punkt 1 mit einer absoluten Höhe von 398.90 m.

7.5 Dachneigung

Die Dachneigung wird für die Grundstücke 4375/4, 4375/5, 4379/3 und 4379/4 mit 22 bis 38 Grad festgesetzt.

7.6 Bauweise (§ 34)

Es wird offene Bauweise festgesetzt.

7.7 Standplätze für Abfallbehälter

Die Positionierung der Abfallbehälter auf Pz 4379/5 am Beginn der Aufschließungsstraße wurde aus verkehrstechnischen Gründen deshalb so gewählt, da sich einerseits eine günstige Einfahrtstrompete für die Privatstraße ergibt und andererseits die Entleerung der Behälter von der öffentlichen Zufahrtsstraße aus erfolgen kann.

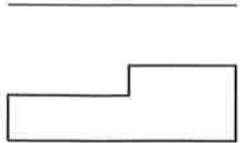
7.8 Aufbaustufe Erfordernis

Ein Bebauungsplan der Aufbaustufe ist NICHT erforderlich.

Dipl.-Ing. Walter Sturm

Salzburg, am 05. Oktober 1998

LEGENDE

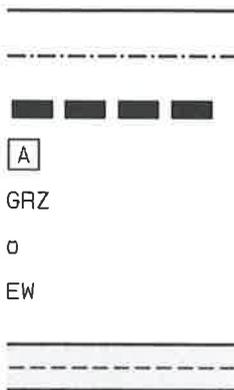


GRUNDSTÜCKSGRENZE LT. KATASTER

BEBAUUNG LT. KATASTER

FESTLEGUNGEN GEMÄSS § 28 UND § 29 ROG 1992 :

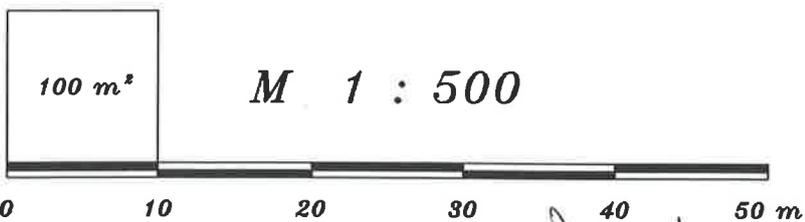
PLANZEICHEN



WIDMUNG	GESCHOSSZAHL
GRZ	GFZ
BMZ	BAUWEISE
NUTZUNGSANTEIL	

ERLÄUTERUNG

STRASSENFLUCHTLINIE
 BAUFLUCHTLINIE
 GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES
 STANDPLÄTZE FÜR ABFALLBEHÄLTER
 GRUNDFLÄCHENZAHL
 OFFENE BAUWEISE
 ERWEITERTES WOHNGBIET
 VERKEHRSFLÄCHE
 NUTZUNGSSCHABLONE FÜR
 EINHEITLICHE BEBAUUNGS-
 GRUNDLAGEN



Koordinaten des Bauplatzes		
Punkt nr	y	x
A	- 33 850.00	315 250.00
B	- 33 800.00	315 250.00
C	- 33 850.00	315 200.00
D	- 33 800.00	315 200.00

Handwritten signature and blue official stamp of the engineering office.

Höhenbezugspunkt 1 (y = -33825.00, x = 315225.00) H = 398.90



Geometer
Dipl.-Ing. Walter STURM
 Ingenieurkonsulent
 für Vermessungswesen
 SALZBURG

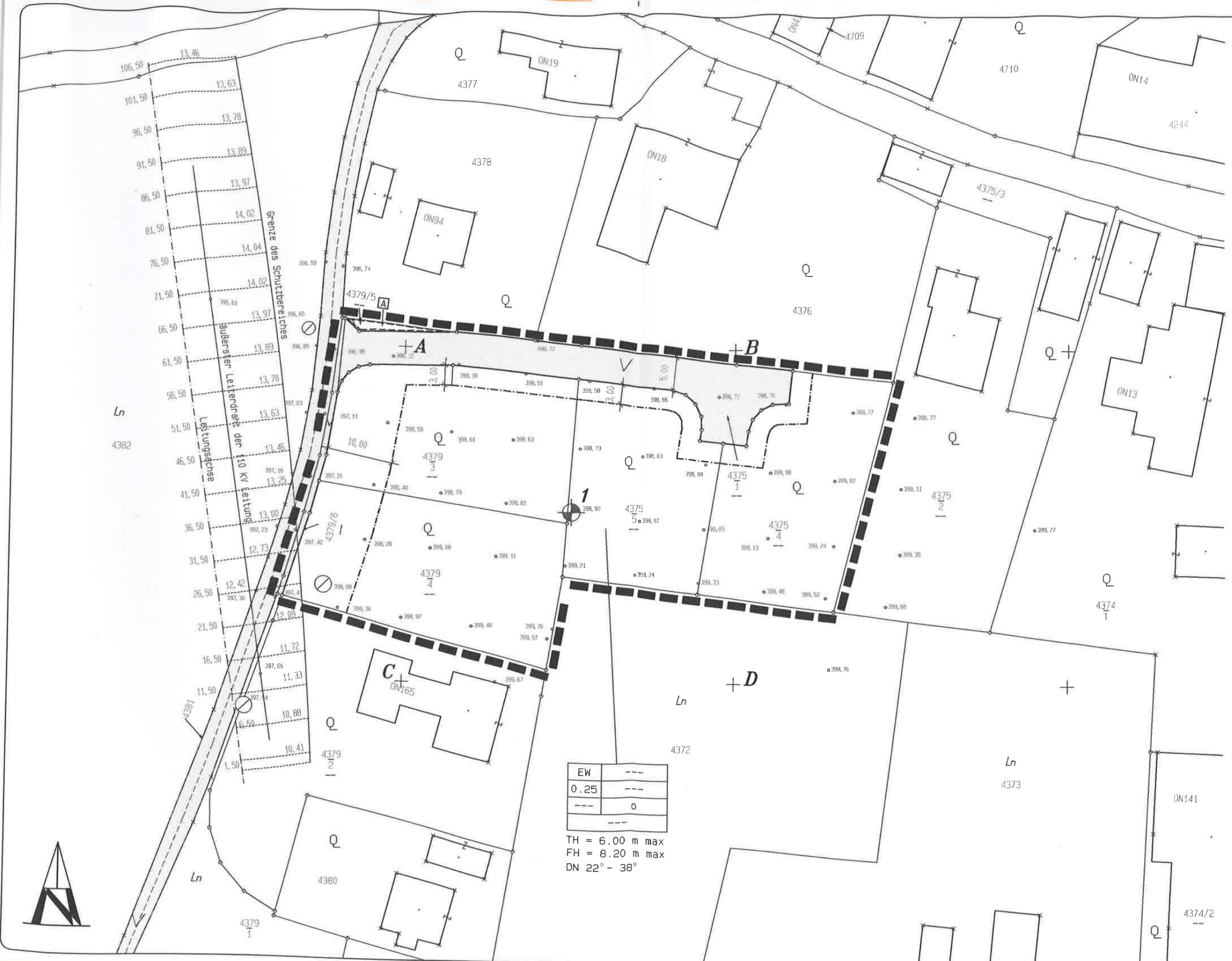
Gemeinde : St. Georgen
 Katastralgemeinde : 56 413 St. Georgen

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE
 "Giglmayr"

Gezeichnet am : 08-10-1998

Maßstab 1:500

CZ : 8066/98 Bearb. : DISC



106,50
101,50
96,50
91,50
86,50
81,50
76,50
71,50
66,50
61,50
56,50
51,50
46,50
41,50
36,50
31,50
26,50
21,50
16,50
11,50
6,50
1,50

13,46
13,63
13,78
13,89
13,97
14,02
14,04
14,02
13,97
13,89
13,78
13,63
13,46
13,25
13,00
12,73
12,42
12,09
11,72
11,33
10,88
10,41

Grenze des Schutzbereiches
äußerster Leitendank der 10 kV Leitung
Leitungssäule

Ln
4382

EW	---
0.25	---
---	0
---	---

TH = 6.00 m max
FH = 8.20 m max
DN 22° - 38°

