



Dipl.-Ing. Heinz Witte

ING.-KONSULENT FÜR VERMESSUNGSWESEN
5020 SALZBURG, HELLBRUNNER STRASSE 9
FERNRUF 41122

G.Z.: 4443/81

ERLÄUTERUNGSBERICHT

XX

zum Bebauungsplan über die Bebauung der Grundparzellen
4634/3, 4634/4, 4634/5, 4634/6, 4634/7, 4634/8, 4634/9, 4634/10,
4634/11, 4634/12, 4634/13 und 4634/14 in der
Katastralgemeinde St. georgen, Ortsgemeinde St. Georgen.



21. 10. 87



Dipl.-Ing. Heinz Witte

ING.-KONSULENT FÜR VERMESSUNGSWESEN
5020 SALZBURG, HELLBRUNNER STRASSE 9
FERNRUUF 411 22

G. Z.: 4443/81

Blatt 1

I. Allgemeines

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde auf Grund von Rücksprachen mit dem Amt der Salzburger Landesregierung und der Gemeinde St. Georgen bearbeitet.

Da sich das gegenständliche Gebiet in Ortsnähe befindet, wurde es wegen seiner günstigen Wohnbaulage von der Gemeinde St. Georgen veräußert und daher der Gedanke aufgegriffen, die Grundparzellen einer Bebauung zuzuführen.



II. Erläuterung zum Entwurf

1) Lage

Das in Rede stehende Gebiet liegt in Obereching, Gemeinde St. Georgen
Das Gelände ist als Eben anzusehen.

2) Entwurfskriterien

Die Gestaltung der Siedlung war durch 2 Faktoren vorgezeichnet,

- a) Die unter Artikel II, Punkt 1 geschilderten Geländeverhältnisse.
- b) Die zum größten Teil festgelegte Führung der Verkehrsfläche.

Wie aus dem Lageplan 1:2000 zu ersehen ist, weist die Umgebung eine weitgehende, aufgelockerte Bebauung auf, welche es auch für das gegenständliche Planungsgebiet zu übernehmen galt.

3) Größe und Dichte

Das gesamte Planungsgebiet weist eine Größe von 10 452 m² (1.0 ha) auf, wobei auf die einzelnen Parzellen, deren Größe sich zwischen 517 m² und 958 m² bewegt, eine Fläche von 8 848 m² entfällt.

Geht man von der Annahme aus, daß rund 50 v.H. der Objekte in Form von Zweifamilienhäusern zur Errichtung gelangen, so errechnet sich die Personenzahl von ca. 95.

Die sich daraus ergebende Siedlungsdichte $D_s = 91$ EW/ha, was für St. Georgen einen durchaus realen Wert darstellt.

Die Verkehrsfläche erreicht ein Flächenausmaß von 1 604 m², das sind auf die Gesamtfläche bezogen 15.35 v.H.



III: AufschlieBung

1) Verkehr

Hinsichtlich der verkehrsmäßigen AufschlieBung sei auf die Planunterlagen verwiesen, wobei die AufschlieBung eine Breite von 6.0 m beträgt.

2) Wasserversorgung

Das Planungsgebiet wird aus der Ortswasserleitung versorgt. Wasser von guter Qualität und in ausreichender Menge ist vorhanden, sodaß die Wasserversorgung als gesichert anzusehen ist.

3) Abwasserbeseitigung

Eine einwandfreie Abwasserbeseitigung ist durch den vorhandenen Ortskanal gegeben.

4) Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Stromnetz der Safe sicherzustellen.



IV. Bebauungsgrundlagen - Festsetzung

- 1) Die Objekte sind ortsüblich bei handwerksgerechter Materialverarbeitung so zu gestalten, daß ein harmonisches Orts-, Straßen- und Landschaftsbild entsteht.
- 2) Geschoßflächenzahl: max. 0,4
- 3) Die Baufluchtlinien sind laut Bebauungsplan einzuhalten. Garagen haben bei zur Straßenachse senkrechter Zufahrt einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßengrenze aufzuweisen.
- 4) Es wird offene Bebauung festgesetzt.
- 5) Höhen: First max. 10.0 m
Traufe max. 7.5 m
Die Objekte dürfen Oberirdisch nicht mehr als 2 Geschosse erhalten.
- 6) Dachform, Deckungsmaterial sowie dessen Farbgebung und Firstrichtung der Objekte sind einvernehmlich mit der zuständigen Baubewilligungsbehörde zu wählen bzw. anzuordnen.
- 7) Einfriedungen dürfen eine Maximalhöhe von 1.20 m nicht überschreiten, sie dürfen nicht als Mauern ausgebildet werden. Sie sind entlang der Verkehrsflächen möglichst einheitlich zu gestalten. Ein allfälliges Sockelmauerwerk darf max. 25 cm Höhe aufweisen. Bezüglich der Gestaltung der Einfriedungen ist gleichfalls das Einvernehmen mit der Baubewilligungsbehörde herzustellen.
- 8) Freistehende Nebengebäude, Holzhütten udgl., sind unzulässig.
- 9) Es dürfen keine Kellergaragen errichtet werden.
- 10) Die Bauplatzzufahrten dürfen nur von der Aufschließungsstraße Gp.4634/2 angelegt werden; sie sind möglichst weit vom Kreuzungs- und Straßenbiegungsbereichen (im Innenbogen) abzurücken.
- 11) Werbeeinrichtungen jedweder Art dürfen nur mit der Zustimmung der Baubewilligungsbehörde angebracht werden.
- 12) Sämtliche Grundstücke sind mit heimischen Pflanzen reichlich zu bepflanzen.
- 13) Öffentliche Einrichtungen wie Feuerlöschhydranten usw. sind auf den hierfür in Frage kommenden Grundstücken zu dulden.



Dipl.-Ing. Heinz Witte

ING.-KONSULENT FÜR VERMESSUNGSWESEN
5020 SALZBURG, HELLBRUNNER STRASSE 9
FERNRUF 411 22

G.Z.: 4443/81

ANRAINER VERZEICHNIS

XX

E.Z.	Gp.	Kultur	Fläche	Eigentümer
55	4635/1	LN	25 054 m ²	Frauenschuh Josef u. Maria 5110 Obereching 5
109	4634/1	LN	16 003 m ²	Sinzinger Johann u. Elisabeth 5110 Obereching 15
290	4566	Weg	1 721 m ²	Gemeinde St. Georgen
290	4658	Weg	2 310 m ²	"-
623	4657/7	LN	1 106 m ²	Troy Hans 5110 Obereching 170
915	4657/7	LN	1 151 m ²	Reitsamer Johann u. Elisabeth 5110 Untereching 170
1041	4634/2	LN	1 604 m ²	Gemeinde St. Georgen
1060	4634/3	LN	760 m ²	Nobis Friedrich u. Elisabeth 5110 Untereching 120
1059	4634/4	LN	958 m ²	Kaltenegger Rupert 5110 Obereching 184
1044	4634/5	LN	791 m ²	Hainz Gerhard 5110 Obereching 24
1053	4634/6	LN	747 m ²	Spatzenegger Franz u. Gertraud 5110 Untereching 29
1045	4634/7	LN	716 m ²	Ramböck Fritz 5112 Holzhausen 41
1046	4634/8	LN	711 m ²	Eder Josef 5110 Untereching 138
1054	4634/9	LN	680 m ²	Giglmayr Felix u. Edith 5110 Untereching 3
1055	4634/10	LN	517 m ²	Aschacher Herbert 5110 Obereching 9
1048	4634/11	LN	791 m ²	Ammerhauser Rosemarie 5112 Seethal 25
1050	4634/12	LN	844 m ²	Hainz Eduard 5110 Obereching 24
1052	4634/13	LN	816 m ²	Gratl Martin 5112 Holzhausen 14
1047	4634/14	LN	517 m ²	Aschacher Christian u. Margit 5110 Obereching 9

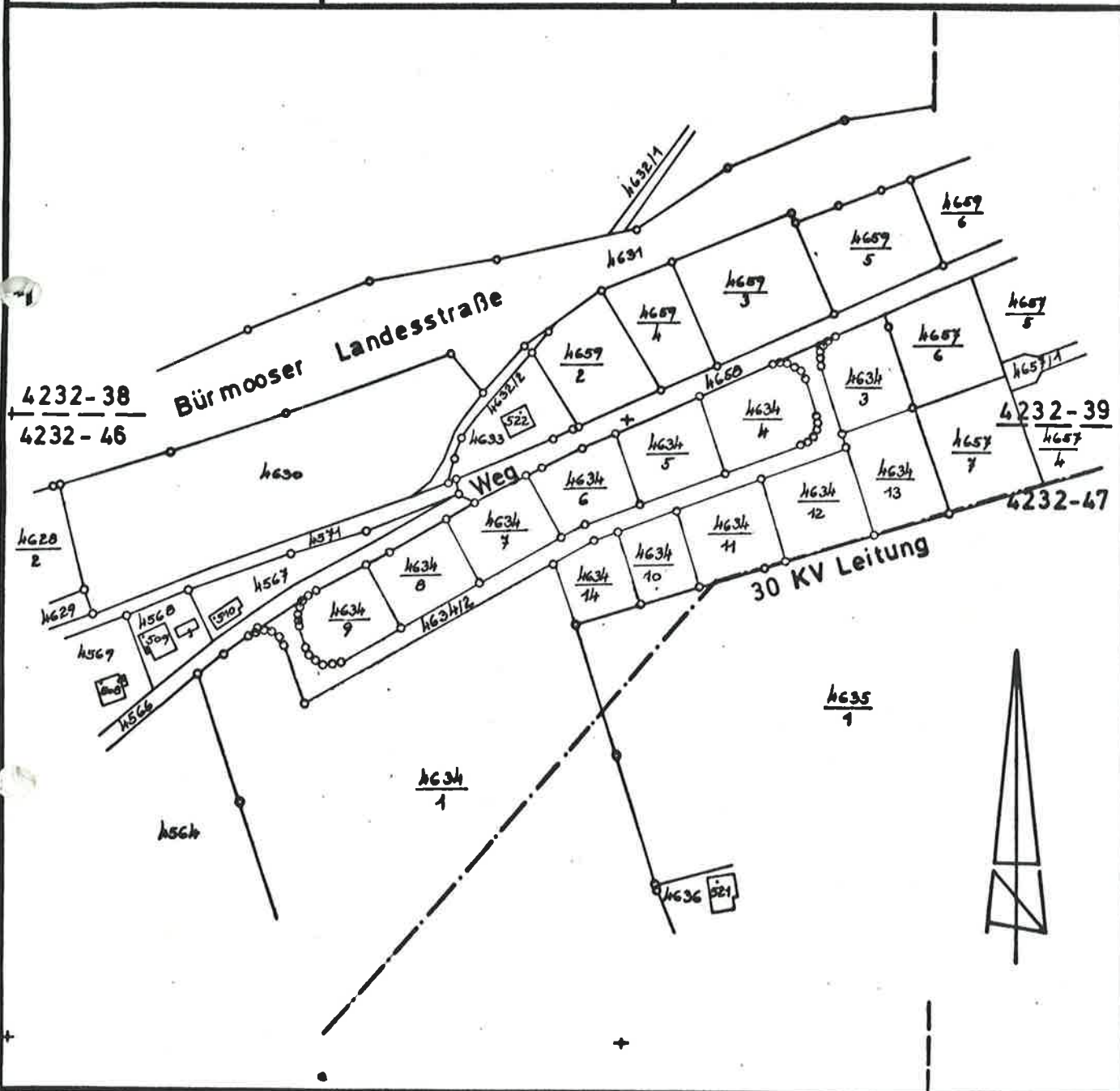


Dipl.-Ing. Heinz Witte
 INGENIEUR-KONSULENT
 FÜR VERMESSUNGSWESEN
 5020 SALZBURG
 HELLBRUNNER STRASSE 9
 FERNRUUF 41 1 22

Mappen- Darstellung

Kat.-Gemeinde
 Gerichtsbezirk
 Grundstück Nr.
 Mappenblatt
 Maßstab 1 : 2000
 G.-Zl.

St. Georgen
 Oberndorf
 4634/3 u.a.
 4232-46 u.a.
 4443/81



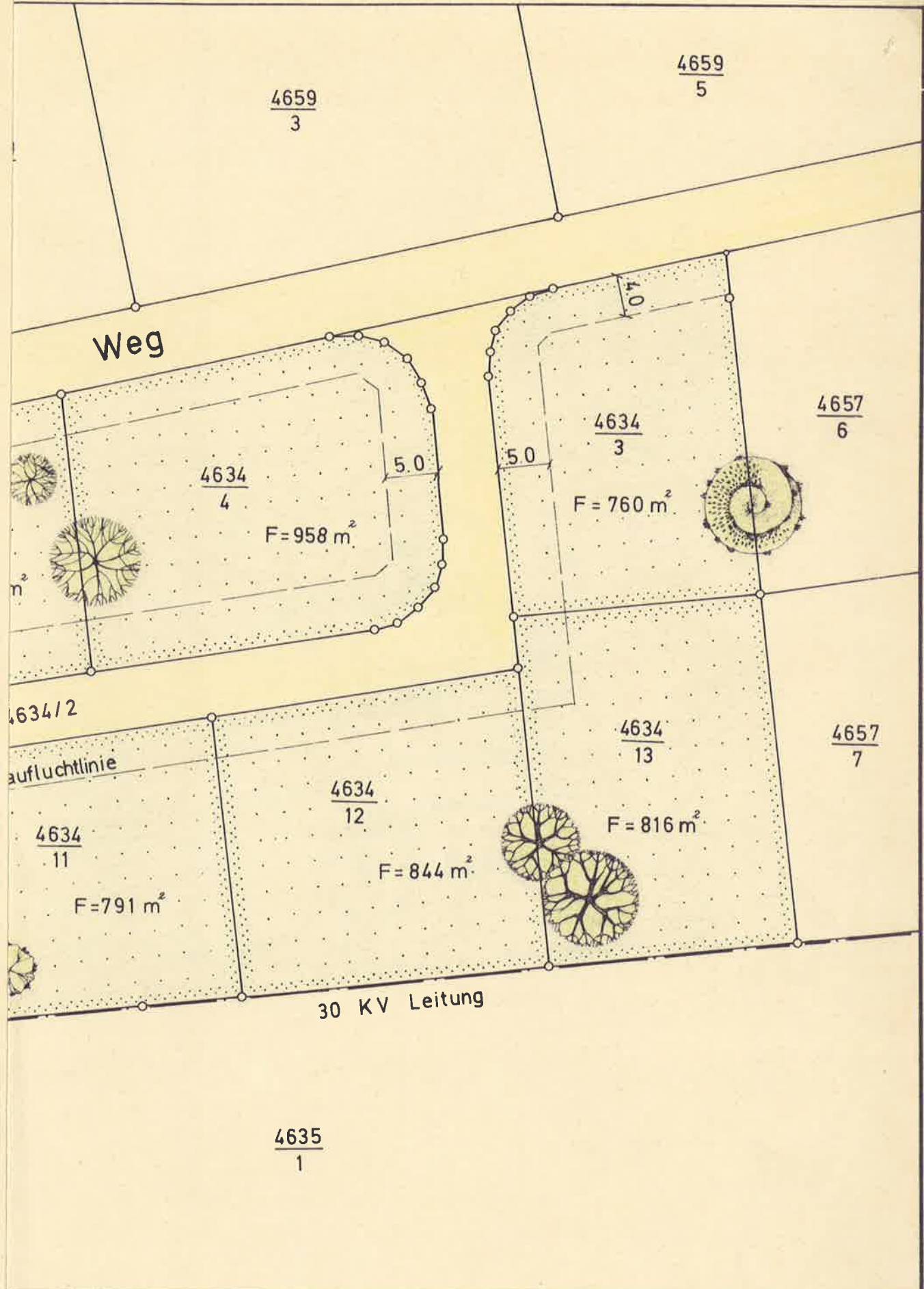
Die Teilungslinien wurden gemäß § 845 ABGB vermarket. Die zulässigen Fehlergrenzen wurden nicht überschritten. Die Vermessung wurde gemäß Vermessungsgesetz BGBl. Nr. 306/1968 sowie der Vermessungsverordnung durchgeführt.

Der Planverfasser:

Vermessen, Sept. 1981

Dipl. Heinz Witte

Salzburg, am 10. 7. 1984

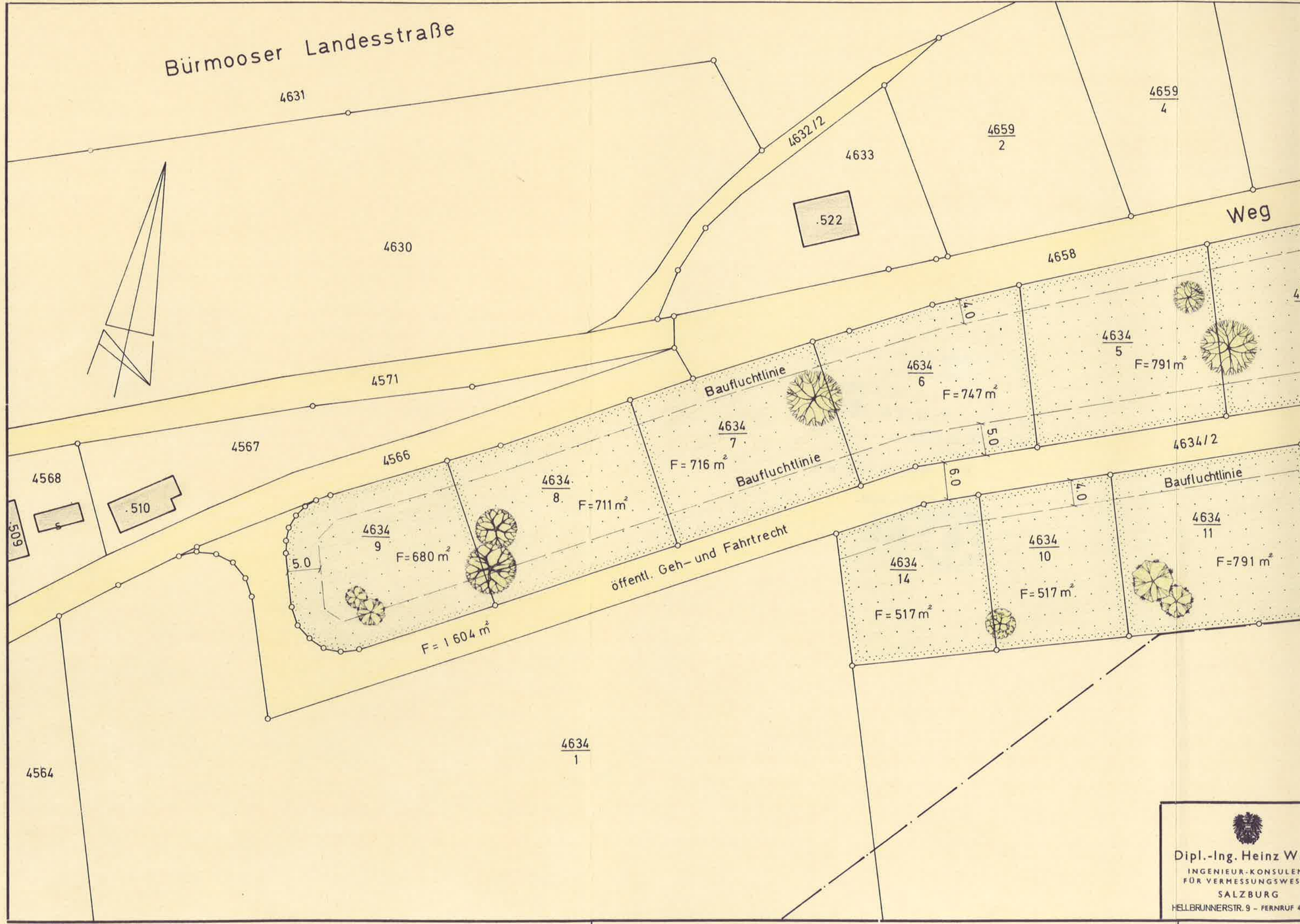


Dipl.-Ing. Heinz Witte
 INGENIEUR-KONSULENT
 FÜR VERMESSUNGSWESEN
 SALZBURG
 HELLBRUNNERSTR. 9 - FERNRUF 41122

ABTEILUNGSPLAN

Kat.-Gemeinde St. Georgen
 Gerichtsbezirk Oberndorf
 Grundstück Nr. 4634/3 u. a.
 Mappenblatt 4232 - 46 u. a.
 Maßstab 1 : 500
 G.-Zl. 44 43 / 81

Bürmooser Landesstraße




Dipl.-Ing. Heinz W.
INGENIEUR-KONSULEN
FÜR VERMESSUNGSWESE
SALZBURG
HELLBRUNNERSTR. 9 - FERNRUF 41