

Vermessungsbüro
WITTE - KLAUDY

Ziviltechnikergesellschaft m.b.H.

Sitz Graz, Firmenbuchnummer FN 125278h FB Gericht Graz, Filiale Salzburg
A-5020 Salzburg, Heilbrunner Straße 9
Telefon 0662 / 84 11 22-0 Fax 0662 / 84 11 22-17 E-mail wittegeo@alpin.or.at



Bebauungsplan
der
Grundstufe

HOLZHAUSEN
LECHNER

der
GEMEINDE ST.GEORGEN

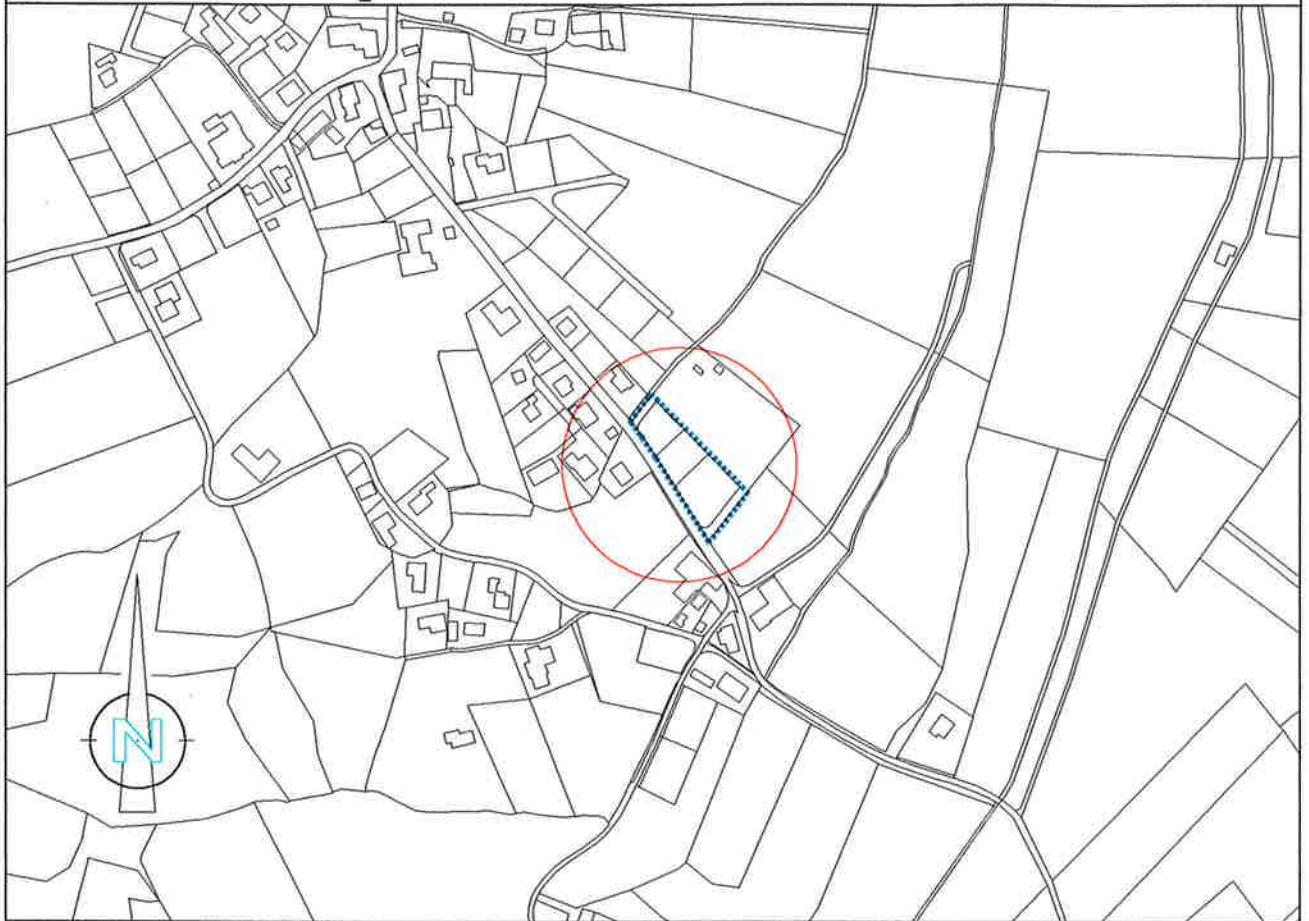
Amt der Gemeinde St.Georgen im August 1998

GEMEINDE ST. GEORGEN

Bebauungsplan der Grundstufe • Lechner •

Übersichtsplan

M 1 : 5000



Der Planverfasser



VERMESSUNGSBÜRO
WITTE — KLAUDY
ZIVILTECHNIKERGES.M.B.H.
TEL.841122-0 FAX 841122-17
A-5020 SALZBURG HELLBRUNNERSTR.9

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

von: 30.11.98 bis: 04.01.99

BESCHLUSS der GEMEINDEVERTRETUNG

vom: 18.02.99

KUNDMACHUNG

vom: 19.03.99



RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

PLANGRUNDLAGE : DI WITTE GZ 9007/97 vom 03.06.1997

M 1:500

Amt der
Gemeinde St. Georgen

im August 1998

Bebauungsplan der Grundstufe

HOLZHAUSEN LECHNER

der

GEMEINDE ST.GEORGEN

A. ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Lage des Baugebietes:

Die vom Bebauungsplan erfaßte Fläche liegt im südöstlichen Bereich der Ortschaft Holzhausen. Der Bebauungsplan erstreckt sich über die Grundparzellen 1903/2, 1903/3 und 1903/4, sowie über ein Teilstück der Grundparzelle 1903/1 in der Katastralgemeinde 56406 Holzhausen in einem Flächenausmaß von 2470 m².

Die westliche Abgrenzung des Planungsgebietes erfolgt durch die Gemeindestraße (Grundparzelle 1902); die südliche bzw. östliche Abgrenzung durch die bestehenden Grundstücksgrenzen der Grundparzellen 1903/2, 1903/3 und 1903/4 bzw. deren Verlängerung.

Die nördliche Abgrenzung des Planungsgebietes wird durch die Grundparzelle 1910 gebildet.

2. Flächenwidmung:

Das Planungsgebiet ist im Flächenwidmungsplan als erweitertes Wohngebiet (EW) ausgewiesen, eine im südlichen Bereich befindliche Teilfläche der Grundparzelle 1903/4 (F = 583 m²) befindet sich im Grünland (Immisionsschutzstreifen) gegenüber dem Gewerbegebiet (Grundparzelle 1827).

Die nördlich, westlich und östlich anschließenden Grundparzellen befinden sich im ebenfalls im erweiterten Wohngebiet (EW).

3. Grundlagen:

Es gibt keine natürlichen und rechtlichen Beschränkungen der Bebaubarkeit. Die Flächenbestimmungen sind durch das Vermessungsbüro WITTE-KLAUDY Ziviltechnikergesellschaft m.b.H. in der Plangrundlage ausgewiesen und bekannt. Die vier erforderlichen Koordinatenpunkte sind im Lageplan der Plangrundlage ersichtlich.

4. Verkehrserschließung:

Das Planungsgebiet wird über die Gemeindestraße, Grundparzelle 1902, Katastralgemeinde Holzhausen, in bestehender Breite und für die Grundparzelle 1903/2 über die Privaterschließung, Teilfläche aus der Grundparzelle 1903/1, Katastralgemeinde Holzhausen, in einer Breite von 6.0 m erschlossen.

Für die Grundparzellen 1903/3 und 1903/4 ist eine gemeinsame Zufahrtsstraße geplant.

Eine entsprechende Öffentlichkeitserklärung gemäß §19 Bebauungsgrundlagengesetz ist erforderlich. Die Herstellung hat im Sinne des §16 Abs 1 Bebauungsgrundlagengesetz zu erfolgen.

Das landwirtschaftliche Anwesen (mit den bestehenden Objekten) von Frau Maria Lechner wird durch eine 5,0 m breite Privaterschließung wie bisher erschlossen.

5. Energie, Wasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung:

Sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen sind gegeben.

- | | | |
|---------------------------------|---|-------------------------------------------------------------------|
| a) Wasserversorgung | : | Wassergenossenschaft St.Georgen |
| b) Abwasserbeseitigung | : | Ortskanal der Gemeinde |
| c) Oberflächenwasserbeseitigung | : | Versickerung bzw. Einleitung in den Ortskanal über eine Retention |
| d) Energieversorgung | : | SAFE |

Die voraussichtliche Kosten der Erschließungskosten werden wie folgt geschätzt:

Straßenbau:	ATS 1.200,-/m ²
Kanalbau:	ATS 7.000.-/lfm
Wasserleitung:	ATS 3.500.-/lfm

6. Bodenbeschaffenheit:

Unter der Humusschicht ist steiniger - schottriger Boden zu erwarten.

7. Kulturgattung:

Derzeit landwirtschaftliche Nutzung; kein Wald

8. Privatrechtliche Vereinbarung

Privatrechtliche Vereinbarungen im Sinne des §14 Abs 2 ROG 1992, die gemäß §28 Abs 4 ROG 1992 für unbebaute Flächen, die größer als 2000 m² sind und für die noch keine rechtskräftigen Baubewilligungen bestehen, sind abzuschließen.

B. VERORDNUNGSTEXT

1. Bebauung:

Wohnhausbebauung in offener, gekuppelter Bauweise, zweigeschoßig.

Per Wohnungseinheit sind zwei PKW-Abstellplätze zu schaffen (Garagen, Flugdächer bzw. freie Abstellplätze).

Äußere architektonische Erscheinung:

Materialien sind in ortsüblicher Weise zu wählen; Dachform: Satteldach, Krüppelwalmdach.

Bei allfälliger Errichtung von Reihenwohnungen oder Wohnanlagen ist entsprechend dem §27 Abs 2 lit.b ROG 1992 im Hinblick auf die Erhaltung oder Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes oder im Interesse einer zweckmäßigen Bebauung ein Bebauungsplan der Aufbaustufe erforderlich.

2. Festlegungen im Bebauungsplan:

Zahl der Vollgeschoße	:	II
Grundflächenzahl	:	GRZ 0.25
Bauweise	:	offen, gekuppelt
Bezugsebene	:	Meereshöhe
Baufluchtlinien	:	4.0 m bzw. 5.0 m für Wohnobjekte
Traufenhöhe	:	max. 6,0 m
Firsthöhe	:	max. 8,2 m
Dachneigung	:	24 – 38 Grad
Baufluchtlinien für Garagen senkrechter Zufahrt	:	5,0 m
Baufluchtlinien für Garagen paralleler Zufahrt	:	2,0 m

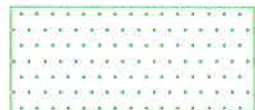
LEGENDE



Grundgrenze laut Kataster



Bebauung laut Kataster



Immisionsschutzstreifen

GL

Grünland

EW

erweitertes Wohngebiet

GG

Gewerbegebiet

Festlegung gemäß §28 und §29 ROG 1992:



Straßenfluchtlinie



Baufluchtlinie (mit Kotierung)



Grenze des Planungsgebietes



Verkehrsfläche - Gemeindestraße



Verkehrsfläche - Privatstraße

WIDM	VOLLG
GRZ	GFZ
BMZ	BAUW
NUTZUNGSANT	

Nutzungsschablone für einheitliche
Bebauungsbedingungen

VOLLG

Anzahl der Vollgeschoße

GRZ

Grundflächenzahl

BAUW

Bauweise ok - offen, gekuppelt

ergänzende Festlegungen:

FH

Firsthöhe max. 8.2 m

TH

Traufenhöhe max. 6.0 m

DN

24 - 38 Grad

BFL für Garagen senkrechter Zufahrt

5.0 m

BFL für Garagen paralleler Zufahrt

2.0 m



besondere Festlegung in Textform bezüglich
PKW-Abstellplätze

Bezugsebene:

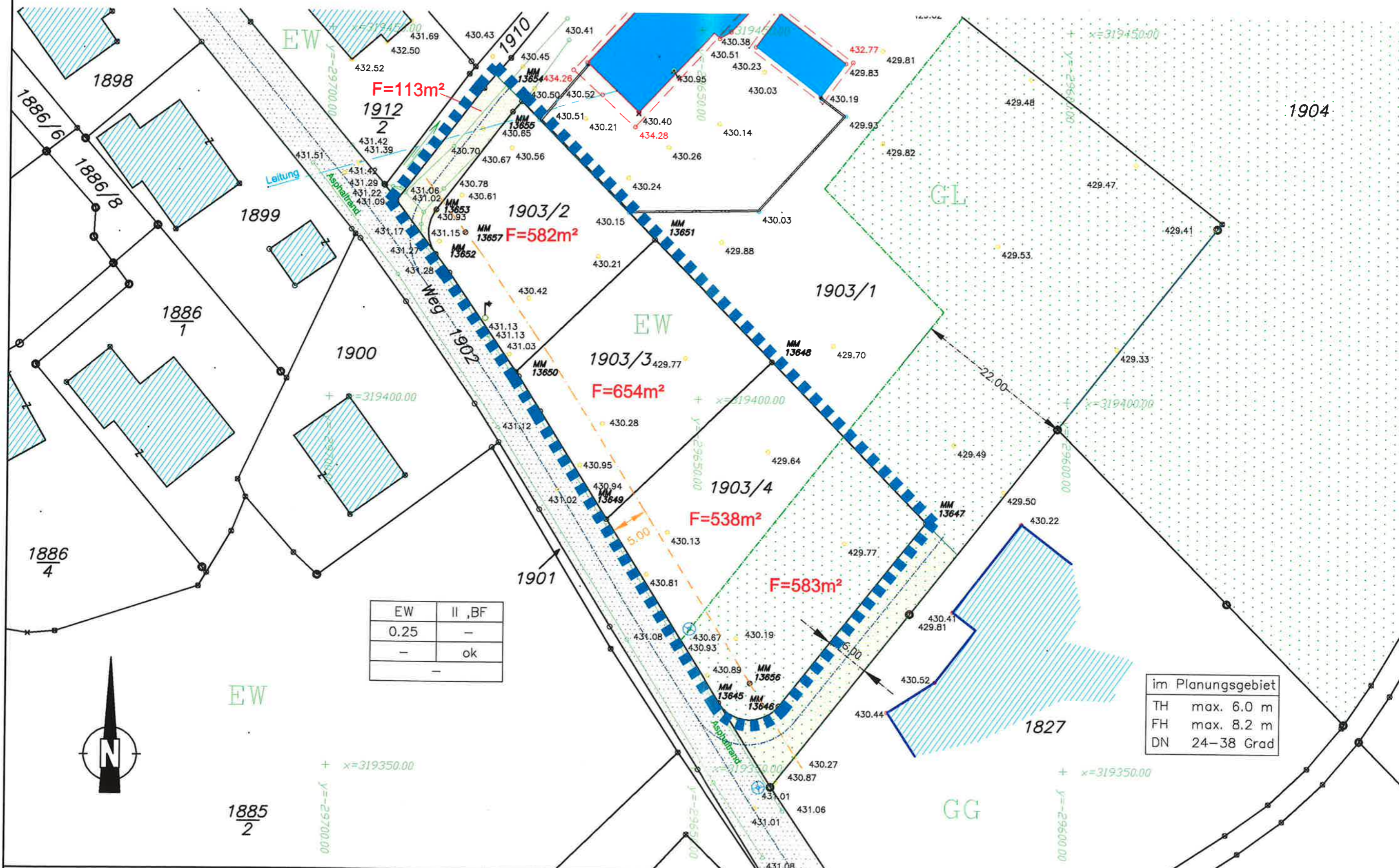
Meereshöhe

Vermessungsbüro WITTE - KLAUDY

Ziviltechnikergesellschaft m.b.H.
Sitz Graz Firmenbuchnummer 125278h FB Gericht Graz, Filiale Salzburg
A-5020 Salzburg, Heilbrunner Straße 9
Telefon 0662 / 84 11 22 - 0 Fax 0662 / 84 11 22 - 17 E-mail wittegeo@salzburg.co.at



Aufnahme



EW	II ,BF
0.25	-
-	ok
-	-

im Planungsgebiet	
TH	max. 6.0 m
FH	max. 8.2 m
DN	24-38 Grad