Stadtgemeinde St.Johann/Pg.

Bebauungsplan der Grundstufe Stefflmoossiedlung - Süd

Maßstab 1:500

Beschluß der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan:

Wirksamkeitsbeginn des Bebauungsplanes:

der Bürgermeister

der Planverfasser

Architekt Mag. arch. Werner Schmid
staatlich befugter und besteidter Zivilbeztriker
Mühlbachweg 4, A-5505 Bischofshofen
+43 (0)6064 10565-25
werner.schmid.aws@aon.at - www.architekt.info.at

Datum: 04.02.2012

Geschäftszahl: BP-19

Plan-Nr.: Bbp-StJo-Stef.

Legende:

(laut Darstellungsverordnung für Bebauungspläne)

5 10 20 30 40 50 Meter

100 m²

Festlegungen gemäß § 51 (2) ROG 2009 i.d.g.F.:

Strassenfluchtlinie (§ 51 (2) 1. sowie § 54)

Baufluchtlinie (§ 51 (2) 3. sowie § 55 (1))

Sonstige Darstellungen:

Grenze des Planungsgebietes

Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen:

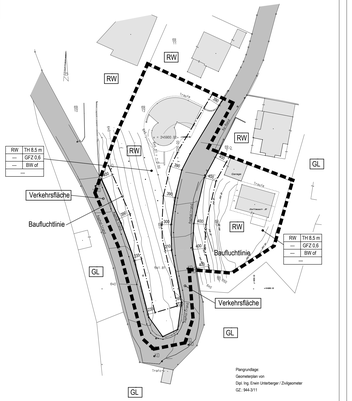
WDM GA LUHg GBZ GFZ BMZ BAUW NUTZUNGSART	Widmung Gebäudehöhe über Urgelände Grundflächenzahl Geschoßflächenzahl Baumassenzahl Bauweise Nutzungsartel
	Verlauf der Aufschließungsstraße (§ 51 (2) 2.)
GFZ 0,6	Geschoßflächenzahl - GFZ (§ 51 (2) 4. sowie § 56 (4))
BW of	Offene Bauweise - freistehend (§ 58 b))
TH 8,5 m	Bauhöhe (§ 51 (2) 5. sowie § 57 (2)) Oberste Dachtraufhöhe 8,5 m über Urgelände
EW	Widmung laut Flächenwidmungsplan reines Wohngebiet (§ 30 (1) 1.)

Sonstiges:

bestehendes Gebäude

Grundstücksnummer

Grundstücksgrenze



Architekt Mag. Arch. Werner Schmid
staatlich befugter und besteidter Zivilbeztriker
Mühlbachweg 4, A-5505 Bischofshofen
Tel.: +43(0)664 10565 25
werner.schmid.aws@aon.at
www.architekt.info.at

Bischofshofen, am 04.02.2012

Stadtgemeinde St. Johann im Pongau

Bebauungsplan der Grundstufe

Stefflmoossiedlung - Süd

Wortlaut (Planungsbericht)

§ 50 (5) ROG 2009 i.d.g.F.

I: Allgemeines

1. Verfahrenstermine
(R. § 71 ROG 2009)

- Kundmachung der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes: .....
- Kundmachung der Auflage des Entwurfes des Bebauungsplanes: .....
- Auflage des Entwurfes des Bebauungsplanes: .....
- Vorlage des Entwurfes des Bebauungs-Planes an die Landesregierung zur Stellungnahme: .....
- Beschluss der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan: .....
- Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung: .....
- Wirksamkeitsbeginn des Bebauungs-planes: .....

2. Begründung der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der erste Bebauungsplan stammt aus dem Jahre 1971. 1984 wurde ein neuer Bebauungsplan aufgestellt, dieser wurde am 27.04.1984 beschlossen und war ab 29.05.1984 rechtsgültig. Da sich der Flächenwidmungsplan in diesem Bereich seit 1984 geändert hat, es wurde im Süden des Planungsgebietes Grünland in Bauland umgewidmet, wird ein neuer Bebauungsplan durch Verordnung aufgestellt.

Das Planungsgebiet im Ausmaß von ca. 3190 m² erstreckt sich auf 2 Liegenschaften im Bereich der Stefflmoossiedlung der KG Rettenstein 55123, Beilriesgericht St. Johann im Pongau. Die genaue Abgrenzung des Planungsgebietes ist in der planlichen Darstellung eingezeichnet. Als Plangrundlage des Bebauungsplanes wurde der Geometerplan M 1:500 des Zivilgeometers Dipl. Ing. Erwin Unterberger GZ.: 944-3/11 herangezogen.

II: Erfassung von Umständen
gem. § 51 (1) ROG 2009 i.d.g.F.

1. Beschränkung der Bebaubarkeit
(R. § 51 (1) 1. ROG 2009)

Das Planungsgebiet ist Teil einer bestehenden Siedlungsbebauung mit Einfamilien- und Zweifamilienwohnhäusern in einer geordneten Bebauungsstruktur. Das Planungsgebiet liegt im südlichen Teil der Siedlung.

Das gesamte Planungsgebiet des gegenständlichen Bebauungsplanes ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde St. Johann im Pongau als Bauland – „reines Wohngebiet" ausgewiesen. Im Norden des Planungsgebietes schließt „reines Wohngebiet „ im Süden und Südwesten „Grünland" an.

Eine rechtliche Beschränkung der Bebaubarkeit ist somit nicht gegeben.

2. Verkehrserschließung
(R. § 51 (1) 2. ROG 2009)

Das Planungsgebiet ist durch die bestehende Gemeinde-Aufschließungsstraße „Stefflmoosstraße" erschlossen. Diese Straße ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Stadtgemeinde St. Johann im Pongau als Verkehrsfläche ausgewiesen. Alle Grundstücke sind über das öffentliche Gut gesichert erschließbar, die Verkehrserschließung ist somit gegeben.

3. Energie- und Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung
(R. § 51 (1) 3. ROG 2009)

Das Planungsgebiet ist durch das bestehende Leitungsnetz der Salzburg-AG mit Strom versorgt.

Das Planungsgebiet ist durch die bestehende Ortswasserleitung der Stadtgemeinde St. Johann im Pongau mit Trinkwasser versorgt.

Alle Grundstücke im Planungsgebiet können an den bestehenden Schmutzwasserkanal der Stadtgemeinde St. Johann im Pongau angeschlossen werden.

Alle Grundstücke im Planungsgebiet können an den bestehenden Reinwasserkanal der Stadtgemeinde St. Johann im Pongau angeschlossen werden oder die anfallenden Oberflächenwässer können auf Eigengrund versickert werden, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen.

Die Einrichtungen und die Möglichkeiten der Energie- und Trinkwasserversorgung sowie der Abwasserbeseitigung sind somit gegeben.

4. Ausmaß, Struktur und besondere Erhaltungswürdigkeit der vorhandenen Bausubstanz
(R. § 51 (1) 4. ROG 2009)

Im Planungsgebiet besteht eine geordnete Bebauung mit Einzelhäusern, wobei alle Liegenschaften bereits bebaut sind. Da der Beginn der Bebauung schon ca. 30 Jahre zurückliegt werden nun vermehrt Gebäude umgebaut, erweitert, aufgestockt oder abgerissen und neu gebaut.
Die bestehende Bausubstanz ist nicht erhaltenswürdig.

5. Bestehende Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen für unbebaute Flächen
(R. § 51 (1) 5. ROG 2009)

Unbebaute Bauplätze sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

III/A: Festlegung von Bebauungsgrundlagen
Für den Bebauungsplan der Grundstufe gem. § 28 (2) ROG 1998 i.d.g.F.

1. Straßenfluchtlinie
(R. § 51 (2) 1. sowie § 54 ROG 2009)

Die Straßenfluchtlinien entsprechen den Grundstücksgrenzen der Straßenparzelle(n).
Es wird auf die planliche Darstellung der Straßenfluchtlinie verwiesen.

2. Verlauf der Gemeindestraße
(R. § 51 (2) 2. ROG 2009)

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich die Gemeindestraße „Stefflmoosstraße". Es wird auf die planliche Darstellung verwiesen.

3. Die Baufluchtlinie
(R. § 51 (2) 3. sowie § 55 (1) ROG 2009)

Die Baufluchtlinien sind in der planlichen Darstellung ersichtlich. Die Baufluchtlinien orientieren sich an den bestehenden Objekten und an die Hochbauprojekten, bis zu dieser Linie kann max. bis zu der in Punkt 5 „Bauhöhe" festgesetzten Höhe herangebaut werden.

4. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen
(R. § 51 (2) 4. sowie § 56 (4) (5) (7) ROG 2009)

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen wird durch die Geschoßflächenzahl angegeben. Es wird eine GFZ von 0,60 festgelegt.

5. Bauhöhe
(R. § 51 (2) 5. sowie § 57 ROG 2009)

Die Bauhöhe der obersten Dachtraufen wird mit 8,50 Meter über dem Urgelände festgelegt.

6. Erfordernis der Aufbaustufe
(R. § 51 (2) 6. ROG 2009)

Das Erfordernis eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe wird nicht festgelegt.

III/B: Allfälliger Auswirkungsbereich
gem. § 51 (3) ROG 2009 i.d.g.F.

Ein Auswirkungsbereich eines Betriebes, der in den Anwendungsbereich der Seveso-II-Richtlinie fällt, ist für das Planungsgebiet nicht gegeben.

III/C: weitere Festlegung von Bebauungsgrundlagen
gem. § 51 (4) ROG 2009 i.d.g.F.

1. Bauweise
(R. § 53 (2) 5. sowie § 58 b) ROG 2009)

Für das Planungsgebiet wird eine offen- freistehende Bauweise festgesetzt. Eingeschossige Hebengebäude laut § 23 (7a) BGG wie Garagen, Fahrradabstellräume, Haustechnikräume oder Lagerräume können erdgeschoßig (und gegebenenfalls untergeschoßig) in gekuppelter Bauweise aneinander gebaut werden. Diese eingeschossigen Nebenanlagen können auch direkt an eine Hauptbaugrundgrenze herangebaut werden, die Bestimmungen des § 25 (7a) Bebauungsgrundlagengesetz BGG werden dadurch aufgehoben.
Die Bestimmung des § 25 (4) BBG wird aufgehoben und durch folgende ersetzt: Im Bauplatz muss jeder Bau von einem anderen einen Abstand von mindestens 5,0 Meter haben. Diese Mindestabstandsbestimmung gilt nicht für eingeschossige Nebenanlagen, die zu Wohnbauten gehören und dem Bedarf der Bewohner dienen.

III/D: Notwendige Erschließungsmaßnahmen und deren abschätzbaren Kosten
gem. § 51 (5) ROG 2009 i.d.g.F.

Im Planungsgebiet sind keine Erschließungsmaßnahmen erforderlich, da diese bereits in der Stefflmoosstraße vorhanden sind. Es entstehen daher auch keine abschätzbaren Kosten.