

Linsinger VERMESSUNG
 Linsinger ZT GmbH - DI Christian Günther - Ingenieurkonsulent für Geodäsie - www.linsinger.at
 Hauptstr. 31 - A-5800 St.Johann/Pg. - Tel.: 06412/4314 - Email: office@linsinger.at

GZ: 7782-16a/22
 KG: Plankenau - 55121
 Ger. Bez.: St. Johann/Pg.
 Vermessung: 25. August 2020
 Planverfassung: 27. Juli 2022

Ergänzende Plangrundlage: Digitale Katastralmappe © Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen 2024 | Höhengichtlinien: SAGIS © Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen 2023

VERORDNUNGSTEXT

Mindestfestlegungen gemäß §51 Abs. 2 ROG 2009

Straßenfluchtlinien:
Keine Festlegung.

Verlauf der Gemeindestraßen:
Keine Festlegung.

Baufuchtlinien:
Keine Festlegung.

Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen:
Die bauliche Ausnutzbarkeit wird mittels Grundflächenzahl gemäß Plandarstellung festgelegt.

Bauhöhen:
Die maximal zulässigen Bauhöhen sind gemäß Beschreibung der gestaffelten Baugrenzlinien festgelegt.

Ergänzende Festlegung zur Bauhöhe (Besondere Festlegung Nr. 1 - BF1):
Die Überschreitung der festgelegten Bauhöhen zur Errichtung von technischen Ein- und Aufbauten ist in untergeordnetem Ausmaß zulässig.

Erfordernis einer Aufbaustufe:
Das Erfordernis eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe wird nicht festgelegt.

Sonstige Festlegungen gemäß §53 Abs. 2 ROG 2009

Baugrenzlinien:
Es sind Baugrenzlinien gestaffelt nach Ebenen gemäß Plandarstellung festgelegt, die einzelnen Höhenabschnitte sind der Legende zu entnehmen.

Bauweise:
Es wird eine offene Bauweise festgelegt.

Maßnahmen zum Zwecke des Immissionsschutzes (Besondere Festlegung Nr. 2 - BF 2):
Im Bauverfahren ist die Einhaltung der Lärmgrenzwerte gemäß Richtlinie Immissionsschutz und OIB nachzuweisen.

Maßnahmen zum Schutz vor Naturgefahren (Besondere Festlegung Nr. 3 - BF 3):

- Wohnräume sind mindestens 0,3m über das umliegende Gelände herauszuheben. Unterirdische Bauteile sind bis auf dieses Niveau möglichst massiv in Stahlbeton zu errichten. Offene Kellerabgänge, Kellerfenster, Tiefgaragenabfahrten und Entlüftungsöffnungen sind ebenfalls bis mind. 0,30m über das umgebende Gelände vor Oberflächenwässern abzusichern.
- Eingänge sind nach Möglichkeit nicht an der hangzugewandten Seite zu situieren. Die Ausbildung abflussloser Winkel an der Hangseite ist nach Möglichkeit zu vermeiden.
- Die Dach- und Vorplatzwässer sind entweder auf Eigengrund zu versickern oder gemäß dem Regelblatt der WLV retentiert abzuleiten.
- Zwischen Baukörpern und zu den Grundgrenzen sind Abflussgassen von Baumaßnahmen freizuhalten. Die Errichtung dichter Zaunanlagen entlang der Grundgrenzen ist nicht zulässig.

Die WLV ist in den nachgeordneten Verfahren einzubinden.

Maßnahmen zum Bodenschutz (Besondere Festlegung Nr. 4, BF4):

- Die Minimierung der Versiegelung ist durch eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme sicherzustellen (z.B. durch flächensparendes Bauen, Verkürzung von Trassen und Zufahrten oder optimierter Erschließung).
- Freie Stellplätze sind versickerungsfähig auszugestalten (z.B. Rasengittersteine).
- Verwendung möglichst durchlässiger Befestigungsarten in Abhängigkeit von der Nutzung (interne Wegeanlagen, Terrassen, etc.).
- Der Oberboden ist sachgerecht abzutragen und für eine Bodenrekultivierung wiederzuverwenden oder zur Verbesserung/Aufwertung einer geringwertigen Fläche, vorzugsweise in der Stadtgemeinde St. Johann zu verwenden. Dabei sind die Richtlinien für die sachgerechte Bodenrekultivierung entsprechend einzuhalten (Nachweis mittels Verwertungsachweis).
- Im Hinblick auf eine mögliche erhöhte Arsenbelastung der Böden ist bei einer Verbringung in unbelastete Gebiete eine entsprechende Untersuchung des Materials durchzuführen.

Erstellung eines naturräumlichen Gestaltungskonzeptes (Besondere Festlegung Nr. 5 - BF 5):
Mit der konkreten Projektplanung ist eine detaillierte landschaftliche Begleitplanung mitzuführen und bei Ausführung umzusetzen. Dabei sind die entsprechenden Vorgaben des Umweltberichts (Poppinger Ziviltechniker KG, GZ 17/2303a vom 10.01.2024) zu berücksichtigen.

Maßnahmen gegen Lichtverschmutzung (Besondere Festlegung Nr. 6 - BF 6):
Entsprechende Maßnahmen gemäß ÖNORM O 1052 sind in der Planung zu berücksichtigen und bei Bebauung umzusetzen.

Maßnahmen zum Vogelschutz (Besondere Festlegung Nr. 7 - BF 7):
Bei größeren Glasflächen ist „Vogelschutzglas gemäß ONR 191040“ zu verwenden.

LEGENDE:

Rechtswirksame Festlegungen

- Gestaffelte Baugrenzlinien
 - gültig für Ebenen bis zu einer Höhe von 862,70m ü.A.
 - gültig für Ebenen bis zu einer Höhe von 866,00m ü.A.
 - gültig für Ebenen bis zu einer Höhe von 866,50m ü.A.
 - gültig für Ebenen ab E1 bzw. E1*
 - gültig für Ebenen bis zu FH 872,65m ü.A. und TH 870,00m ü.A.
 - gültig für Ebenen bis zu FH 876,95m ü.A. und TH 875,55m ü.A.
 - gültig für Ebenen bis zu FH 880,10m ü.A. und TH 877,15m ü.A.
 - gültig für Ebenen bis zu einer Höhe von 878,70m ü.A.
- Anbaurichtung der Baugrenzlinie

Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen

TGB	TGB Teilgebiet (fortlaufend nummeriert)
Wid.	Widmungskategorie
	SF/..... Sonderfläche mit festgelegtem Verwendungszweck
GRZ	Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen
FH	Firsthöhe
TH	Oberste Traufhöhe
BW	Bauweise
	o - offen
BF	Besondere Festlegung (in Textform) mit lfd. Nummer

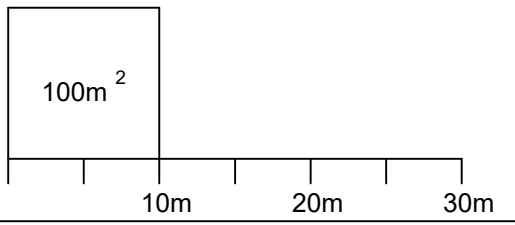
--- Grenze des Planungsgebietes

Erläuterungen Abkürzungen

xxx.xxm ü.A. Meter über Adria

Nicht rechtsverbindliche Planinhalte

- Gebäude Bestand
- Höhenaufmaß Bestand
- Brauner Hinweisbereich WLV

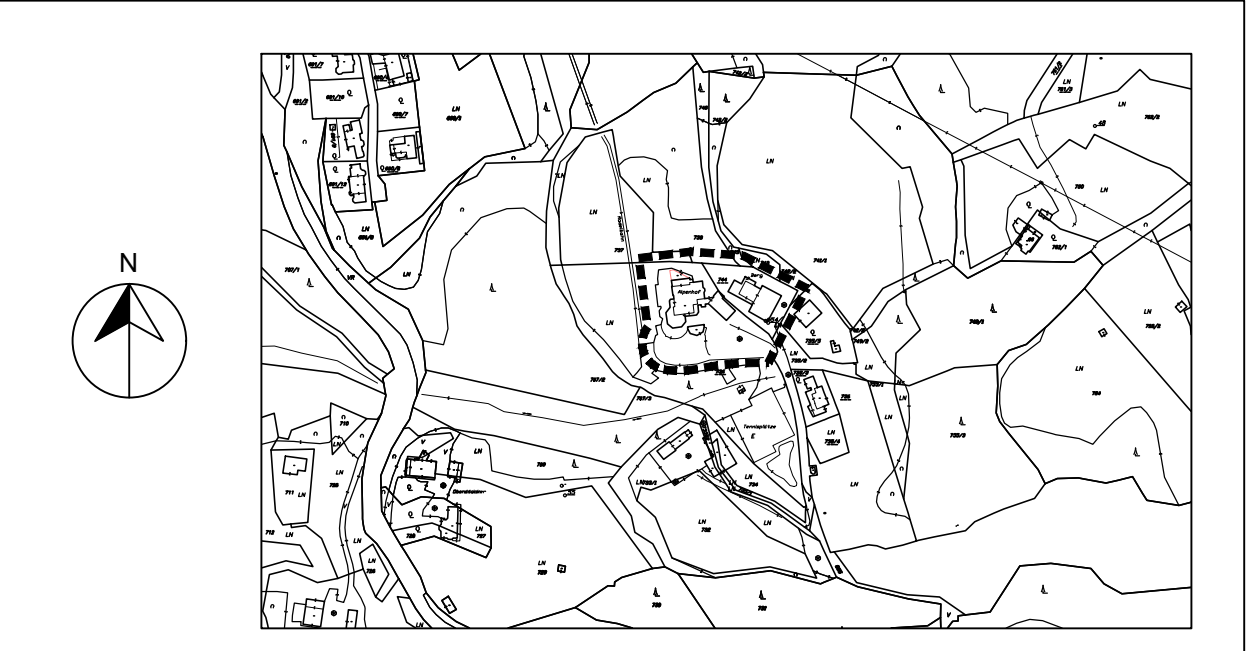


Maßstab: 1:500

STADTGEMEINDE ST. JOHANN IM PONGAU

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

HOTELBEREICH GSCHWANDL



M 1:5000

Kundmachung der öffentlichen Auflage des Entwurfes des Bebauungsplanes	von 06.05.2024 bis 03.06.2024
Beschluß der Gemeindevertretung	vom 13.06.2024
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung	am 09.08.2024
Beginn der Rechtswirksamkeit	am 10.08.2024

..... DIE BÜRGERMEISTERIN

Planverfasser:

Poppinger Ziviltechniker KG
 Ingenieurkonsulent für Raumplanung
 Staatlich befugter und besiedelter Ziviltechniker
 Zuckerstättenstraße 42, A-5303 Thalgaun
 Tel. 06235/5132

Geschäftszahl: 17/2303c Datum: 05.06.2024 Rundsiegel-Planverfasser

0,29m²