

Verordnungstext

Mindestfestlegungen gemäß §51 Abs. 2, ROG

Straßenfluchtlinien:
Die Straßenfluchtlinie ist gemäß Pflandarstellung fixiert.

Verlauf der Gemeindestraßen:
Keine Festlegung.

Baufuchtlinien:
Die Baufluchtlinien sind gemäß Pflandarstellung festgelegt.
Balkone dürfen die festgelegten Baufluchtlinien um 2m überragen.
Bei Haus 5, Haus 2.1, Haus 2.3 und Haus 2.5 darf das Tiefgaragengeschöß über die Baufluchtlinie vortreten.

Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen:
Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen wird mittels einer maximalen Geschosflächenzahl laut Pflandarstellung festgelegt.

Bauhöhen:
Die Bauhöhen sind mittels absoluter maximaler First- und Traufhöhen gemäß Plan-darstellung festgelegt. Die Höhenfestlegung bezieht sich jeweils auf das durch Bauflucht- und Baugrenzlinien definierte Baufenster.

Ergänzende Festlegung zu den Bauhöhen (Besondere Festlegung Nr. 1, BF 1):
Es wird festgelegt, dass das oberste Geschöß gegenüber dem darunterliegenden Geschöß, zumindest teilweise, grundrissmäßig zurückzusetzen ist. Dies gilt nur für jene Objekte, deren Längsseiten talseitig ausgerichtet sind.

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

Sonstige Festlegungen gemäß §53 Abs. 2, ROG

Ergänzende Verläufe von anderen Erschließungsstraßen:
Die sonstigen öffentlichen Erschließungsstraßen sind gemäß Pflandarstellung festgelegt.

Vorgaben zur Wasserversorgung (Besondere Festlegung Nr. 2, BF 2):
Maßnahmen zur Wasserversorgung sind gemäß wasserfachlicher Stellungnahme des Büros Moser gemäß Projektstatus umzusetzen.

Vorgaben zur Oberflächenentwässerung (Besondere Festlegung Nr. 3, BF 3):
Die Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung sind gemäß Projekt Ing. Büro Moser umzusetzen.

Baugrenzlinien:
Die Baugrenzlinien sind gemäß Pflandarstellung festgelegt.
Außerhalb der Baugrenzlinien dürfen nur eingeschossige Nebengebäude oder Nebenanlagen, die für die Wohnanlage als nutzungswesentlich anzusehen sind, errichtet werden (beispielfähig seien, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, folgende angeführt: Objekte zur Müllentzorgung, Überdachungen bei Einfahrt zur Tiefgarage, Gebäude zum Abstellen von Fahrrädern und dgl. usw.). Balkone dürfen die festgelegten Baugrenzlinien um 2m überragen.
Bei den Häusern 2.1, 2.2, 2.3 und 2.5 dürfen die Baugrenzlinien durch ein oberdsich zutage tretendes Tiefgaragengeschöß überschritten werden.

Äußere architektonische Gestaltung:
Es werden die Dachformen gemäß Pflandarstellung festgelegt.

Ergänzende Festlegungen für Flachdächer, Besondere Festlegung Nr. 4, BF 4):
Die Flachdächer sind zu begrünen.

Ausbau der Verkehrsflächen (Besondere Festlegung Nr. 5, BF 5):
Der Ausbau der Verkehrsflächen, insbesondere das Straßenniveau, hat sich am Projekt des Büros AIP aus Wals-Siezenheim zu orientieren.

Festlegung eines Stellplatzschlüssels (Besondere Festlegung Nr. 6, BF 6):
Als Stellplatzschlüssel wird die Errichtung von mindestens zwei Abstellplätzen je Wohneinheit auf Eigengrund vorgegeben. Weiters wird auch die Errichtung einer Tiefgarage verbindlich festgelegt.

Schaffung von Grünbeständen (Besondere Festlegung Nr. 7, BF 7):
Die folgenden Vorgaben sind grundlegende Vorgaben für die Grüngestaltung und sind durch ein detailliertes Gestaltungskonzept im Rahmen der Einreichung zu ergänzen.

Pflanzgut für den Ostrand (BF 7.1):
Entlang des Ostrandes erfolgt die landschaftliche Einbindung über eine alleeartige Bepflanzung. Empfehlungen zum Pflanzgut sind den Erläuterungen zu entnehmen.

Erhaltung und Schaffung von Grünbeständen am Südrand (BF 7.2):
Am Südrand soll die Wohnbebauung durch eine heckenartige, an das bestehende Feldgehöß anschließende Bepflanzung eingebunden und diese durch geeignete Pflege dauerhaft gesichert werden. Hinweise zum Pflanzgut sind den Erläuterungen zu entnehmen.

Maßnahmen zur inneren Durchgrünung (BF 7.3):
Die Freiflächen sollen in freier gärtnerischer Gestaltung durch unregelmäßig gepflanzte einheimische standortgerechte Baum- und Straucharten eingebunden werden. Hinweise zum Pflanzgut sind den Erläuterungen zu entnehmen.

Vorgaben zur Geländegestaltung (Besondere Festlegung Nr. 8, BF 8):
Geländeänderungen dürfen nur im unbedingt notwendigen Ausmaß vorgenommen werden. Sollten Stützmauern unumgänglich sein, sind diese als Steinmüchichtungen mit regionalem Material auszuführen und wenn eine talseitige Einsehbarkeit gegeben ist, auch zu bepflanzen.

Vorgaben zum Bodenschutz (Besondere Festlegung Nr. 9, BF 9):
Bei Verbringung des Bodenmaterials an andere Standorte, oder bei einer Verwendung an Ort und Stelle für sonstige Nutzungen (z.B. Spielflächen) sind entsprechende Untersuchungen hinsichtlich einer allfälligen Kontamination durchzuführen.

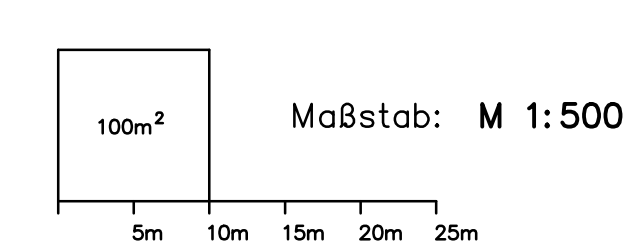
Außerhalb der festgelegten Baufenster Versiegelung nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß, vor allem für Stellplätze bzw. anlageninterne Wege.

Festlegung zur Überschreitung der Bauhöhe (Besondere Festlegung Nr. 10, BF 10):
Die festgelegte Bauhöhe kann für die Errichtung von Solarpaneelen auf 634,25m u.A. überschritten werden.

Übersicht über die Änderungen:

➡ ① Markierung der Änderung mit lfd. Nummer

① Durch die Änderung wird die Überschreitung der festgelegten Bauhöhe zur Errichtung von Solarpaneelen ermöglicht (Änderungen siehe Verordnungstext).



STADTGEMEINDE ST. JOHANN IM PONGAU

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

Reinbach - Areal Schnell
Dritte Änderung



Kundmachung der beabsichtigten Aufstellung vom	DER BÜRGERMEISTER
Kundmachung der öffentlichen Auflage des Entwurfes des Bebauungsplanes vom	
Aufgabe von	bis
Beschluß der Gemeindevertretung vom	
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung vom	Wirksamkeitsbeginn am
	M 1:500
Planverfasser:	
 Dipl.-Ing. Günther Poppingger Ingenieurkonditor für Raumplanung Städtisch, landwirt. und forstl. Ingenieurbüro Grabenweg 10, 5010 Thalheim Tel. 06235/7532	
Geschäftszahl: 17/1307d	Datum: 27.3.2017
	Rundsigel-Planverfasser

LEGENDE:

Rechtswirksame Festlegungen

- Straßenfluchtlinie
- Verlauf von Gemeindestraßen
- Baufluchtlinie
- Baugrenzlinie

Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen

TGB	TGB Teilgebiet (fortlaufend nummeriert)
Wid.	Widmungskategorie
EW	Erweitertes Wohngebiet
GL	Grünland - Ländliche Gebiete
GFZ	Bauliche Ausnutzbarkeit (GFZ = Geschosflächenzahl)
FH	Firsthöhe
TH	Oberste Traufhöhe
DF	Dachform Flachdach
DF PD	Dachform Pultdach
BF	Besondere Festlegung (in Textform) mit lfd. Nummer

- Verpflichtung zur Schaffung von Grünbeständen
- Grenzlinie zwischen unterschiedlichen einzelnen Bebauungsgrundlagen
- Grenze des Planungsgebietes

Nicht rechtsverbindliche Inhalte:

- 621,21 Höhenpunkt
- Höhengichtlinie
- Geplantes Wohngebäude