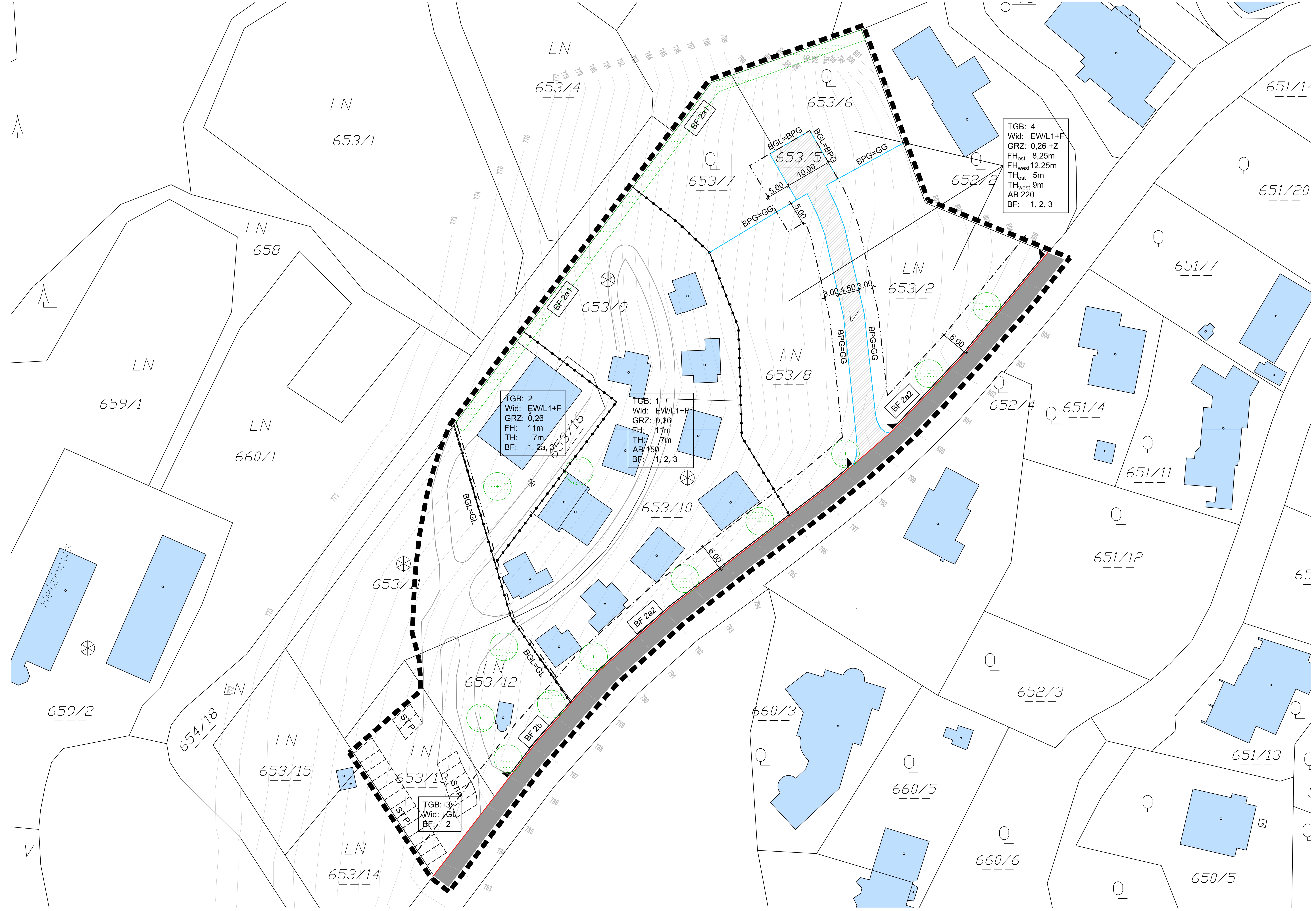


Plangrundlage: Digitale Katastralmappe © Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen 2021

VERORDNUNGSTEXT

Mindestfestlegungen gemäß §51 Abs. 2 ROG

Straßenfluchtlinien:
Die Straßenfluchtlinie ist gemäß Plandarstellung fixiert.

Verlauf der Gemeindestraßen:
Die bestehenden Gemeindestraßen sind gemäß Plandarstellung als Verlauf der Gemeindestraßen gekennzeichnet.

Baufluchtlinien:
Die Baufluchtlinie ist gemäß Plandarstellung festgelegt.

Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen:
Die bauliche Ausnutzbarkeit wird mittels einer Grundflächenzahl von maximal 0,26 festgelegt.

Dichtezuschlag +Z für Teilgebiet 4:

Dichtezuschlag 1:
Bei Errichtung einer Tiefgarage für zumindest 75% der Pflichtstellplätze am eigenen Bauplatz kann bei der Berechnung der baulichen Ausnutzbarkeit der für das Teilgebiet festgelegten Dichte der Wert von 0,1 (GRZ) zugeschlagen werden.
Überdachungen von Tiefgaragen-Zu- und Abfahrten können bei der Berechnung der baulichen Ausnutzbarkeit unberücksichtigt bleiben.

Dichtezuschlag 2:
In Teilgebiet 4 kann bei der Berechnung der baulichen Ausnutzbarkeit des jeweiligen Bauplatzes ein Drittel der Fläche des Grundstücks 653/5 der Bauplatzfläche anteilig zugeschlagen werden (Umlegung).

Die Bauplätze sind wie folgt aufzuteilen:
Bauplatz 1 = Gp. 653/2
Bauplatz 2 = Gp. 653/6 + 653/7
Bauplatz 3 = Gp. 653/8

Berechnungsgrundlagen (gelten sinngemäß für Bauplatz 2 und 3):
Bauplatz 1 - Gp. 653/2 = 1374,24m²
1/3 von Gp. 653/5 = 128,67m²

GRZ gem. Bebauungsplan = 0,26
maximalt resultierende Bruttogrundfläche unter Einbeziehung eines Drittels der Fläche von Gp. 653/5: 1502,91m² x 0,26 = 390,74m²
GRZ bei Umlegung der errechneten Bruttogeschossfläche auf die Fläche des Bauplatzes: 390,76m² / 1374,24m² = 0,28

Demgemäß entspricht der konkrete Dichtezuschlag 2 für den Bauplatz einer GRZ von 0,02.

GRZ +Z* gem. Bebauungsplan = 0,36 (+Z* > Dichtezuschlag 1 bei Errichtung einer Tiefgarage)
maximalt resultierende Bruttogrundfläche unter Einbeziehung eines Drittels der Fläche von Gp. 653/5: 1502,91m² x 0,36 = 541,05m²
GRZ bei Umlegung der errechneten Bruttogeschossfläche auf die Fläche des Bauplatzes: 541,05m² / 1374,24m² = 0,39

Demgemäß entspricht bei Errichtung einer Tiefgarage für zumindest 75% der Pflichtstellplätze am eigenen Bauplatz der konkrete Dichtezuschlag 2 für den Bauplatz einer GRZ von 0,03.

Bauhöhen:
Die Bauhöhen sind mittels Firsthöhe und Traufhöhe als Relativhöhen gemäß Plandarstellung festgelegt. In Teilgebiet 4 werden zudem die jeweiligen berg- und talseitigen Höchsthöhen vorgegeben. Bezug für die Höhenfestlegung ist das gewachsene Gelände.

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

Sonstige Festlegungen gemäß §53 Abs. 2 ROG

Art der Oberflächenwasserentsorgung (Besondere Festlegung Nr. 1, BF 1):
Die Oberflächenentwässerung hat gemäß Vorgaben des bodenmechanischen Gutachtens der GDP ZT-OG vom 1. 6. 2012 (GZ 3872/12) zu erfolgen.

Baugrenzlinien:
Die Baugrenzlinie ist gemäß Plandarstellung festgelegt.

Höchstens bebaubare Grundfläche:
Die höchstens bebaubare Grundfläche je oberirdischem Baukörper ist in einzelnen Teilgebieten gemäß Plandarstellung beschränkt. Es wird festgelegt, dass Terrassen nicht als bebaubare Flächen anzurechnen sind.

Bauplatzgrenzen:
Es sind verbindliche Bauplatzgrenzen gemäß Plandarstellung festgelegt.

Verbote von Zu- und Ausfahrten in Verkehrsflächen:
Es wird ein Zu- und Ausfahrtsverbot gemäß Plandarstellung festgelegt.

Schaffung von Grünbeständen (Besondere Festlegung Nr. 2, BF 2):
Die folgenden Vorgaben sind Grundlage für ein im Bauverfahren beizubringendes Grüngestaltungs- und Bepflanzungskonzept:
Eine aus einheimischen Gehölzarten aufgebaute, dichte Heckenstruktur soll eine landschaftliche Einbindung des Areals nach Westen und Nordwesten bewirken. Die im Nordwesten angrenzende Gehölzstruktur kann einbezogen werden (Biotop 551210180, Vorwaldgesellschaft 350m SSW Eislehen). Nadelgehölze können beigemischt gepflanzt werden, sollen aber nicht vorherrschen. Für die Heckenstruktur bieten sich etwa Traubenkirsche, Berg-Ahorn, Esche, Vogelbeere, Vogelkirsche, Hasel usw. an. Diese können durch andere einheimische Heckenart (Weißdorn, Wildrosen, Pfaffenhütchen usw.) ergänzt werden. Neben einer geschlossenen Strauchschicht soll aus ökologischen Gründen wie im Sinne der landschaftlichen Einbindung eine Baumschicht entwickelt werden.
Es ist bereits deutlich verzweigtes, kräftiges Pflanzgut ausschließlich einheimischer, standortgerechter Arten zu verwenden. Ausfallende Individuen sollen zumindest in den ersten Jahren durch Pflanzung ersetzt werden. Zu einem späteren Zeitpunkt kann dies durch Naturverjüngung erfolgen.
Pflegemaßnahmen sind so zu setzen, dass die Hecke dauernd als geschlossene naturnahe Struktur erhalten bleibt. Eine notwendige Heckenpflege kann durch Einzelstammentnahme bzw. auf den Stock setzten einzelner Sträucher erfolgen. Der gänzliche Rückschnitt größerer Abschnitte ist im Sinne einer dauerhaften landschaftlichen Einbindung auszuschließen. Soweit möglich, wäre es aus ökologischen Gründen wünschenswert, wenn zumindest nach innen ein gewisser Saum mit einmaliger jährlicher oder zweijähriger Mahd berücksichtigt werden könnte.

Besondere Festlegung Nr. 2a:
Festlegung 2 a 1:
Der Westrand des Planungsgebietes gemäß Plandarstellung ist durch die Anlage einer dichten, naturnahen, ein- bis zweireihigen Baum- und Strauchhecke aus einheimischen Gehölzen einzubinden. Hierbei ist mit Nachpflanzung ausfallender Gehölze und geeigneten Pflegemaßnahmen deren dauernde Erhaltung zu gewährleisten.

Festlegung 2 a 2:
Entlang der Straße soll eine alleeartige Bepflanzung mit hochstämmigen, vollkronigen Bäumen erfolgen.
Es ist bereits hochstämmiges Pflanzgut mit beginnender Kronenentwicklung zu verwenden. Artenmäßig würden sich entweder Kirschen oder Birnen, entsprechende Alleen sind in der Gegend durchaus verbreitet, oder Bergahorn anbieten.
Ausfallende Bäume sind zu ersetzen.

Besondere Festlegung Nr. 2b:
Entlang der Straße soll die alleeartige Bepflanzung entsprechend BF2a2 mit hochstämmigen Bäumen fortgeführt werden. Zur Durchgrünung, Beschattung und landschaftlichen Einbindung soll auch in der Fläche des Parkplatzbereichs eine lockere Bepflanzung mit entsprechenden Hochstämmen erfolgen (Pflanzgut siehe 2 a 2).

Begleitende Maßnahmen (Besondere Festlegung Nr. 3, BF 3):
Hinsichtlich des weiteren Bauverfahrens sind die Hinweise des bodenmechanischen Gutachtens GDP ZT-OG vom 1. 6. 2012 (GZ 3872/12) laut Punkt 6 zu berücksichtigen.

LEGENDE:

Rechtswirksame Festlegungen
- Straßenfluchtlinie
- Verlauf von Gemeindestraßen
- Baufluchtlinie
- Baugrenzlinie

Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen

TGB	TGB Teilgebiet (fortlaufend nummeriert)
Wid.	Widmungskategorie EW - Erweitertes Wohngebiet -/L1 - Kenntlichmachung als lärmbelastete Fläche der Handlungsstufe 1 gemäß Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung +F - Kennzeichnung für Flächen für Apartmenthäuser
GRZ	Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen GRZ - Grundflächenzahl
+Z	Dichtezuschlag
FH	Firsthöhe
TH	Oberste Traufhöhe (west - TH westseitig / ost - TH ostseitig)
AB	Maximal bebaubare Fläche je oberirdischem (Haupt-)Baukörper (Angabe in Quadratmetern)
BF	Besondere Festlegung (in Textform) mit lfd. Nummer

- Grenzlinie (zw. unterschiedl. einzelnen Bebauungsgrundlagen)
- Verbindliche Bauplatzgrenze
- Zu- und Ausfahrtsverbot
- Lage und Art von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge
- ST P - Parkplätze oberirdisch
- Pflanzgebot - Verpflichtung zur Schaffung von Grünbeständen gültig in Verbindung mit der Besonderen Festlegung Nr. 2
- vorrangig Einzelbäume
- vorrangig Hecken (Sträucher)
- Grenze des Planungsgebietes

Erläuterungen Abkürzungen

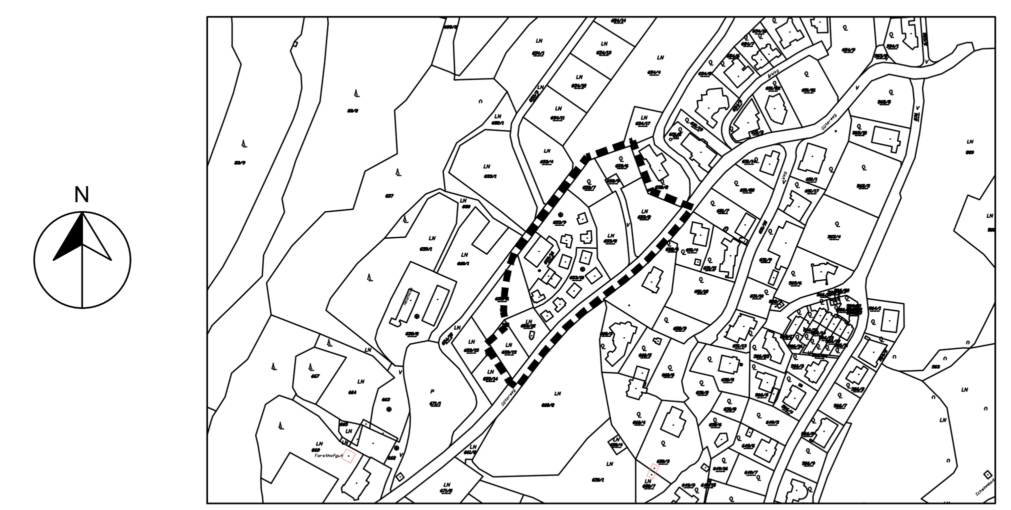
BGL	Baugrenzlinie
BPG	Bauplatzgrenze
GL	Grenzlinie
GG	Grundgrenze
BGL=BPG	Lage Baugrenzlinie ident mit Lage Bauplatzgrenze
BPG=GG	Lage Bauplatzgrenze ident mit Lage Grundgrenze
BGL=GL	Lage Baugrenzlinie ident mit Lage Grenzlinie

Nicht rechtsverbindliche Planinhalte
- Gebäude Bestand
- bestehende Innenerschließung
- geplante Innenerschließung

STADTGEMEINDE ST. JOHANN IM PONGAU

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

OBERALPENDORF - AREAL UNTERKOFLER
Letztstand nach zweiter Änderung
(ohne Änderungsmarkierungen)



M 1:5000

Kundmachung der öffentlichen Auflage des Entwurfes des Bebauungsplanes von 10.11.2022 bis 09.12.2022	
Beschluß der Gemeindevertretung vom 23.03.2023	
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung von 27.03.2023 bis 11.04.2023	
Beginn der Rechtswirksamkeit am 28.03.2023	DER BÜRGERMEISTER

Planverfasser

Poppinger Ziviltechniker KG
Ingenieurkonsulent für Raumplanung
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
Zuckerstätterstraße 42, A-5303 Thalgau
Tel. 06235/5132

Digital unterschrieben von Günther Poppinger
Datum: 2023.03.27
12:43:47 +02'00'

Rundsiegel-Planverfasser

Geschäftszahl: 17/2216 Datum: 27.10.2022

Maßstab: 1:500

Dieses Dokument wurde von Bürgermeister Günther Mitterer elektronisch gefertigt und amtssigniert.
Datum 28.03.2023
Informationen zur Prüfung finden Sie unter: www.st.johann.at/Amtssignatur