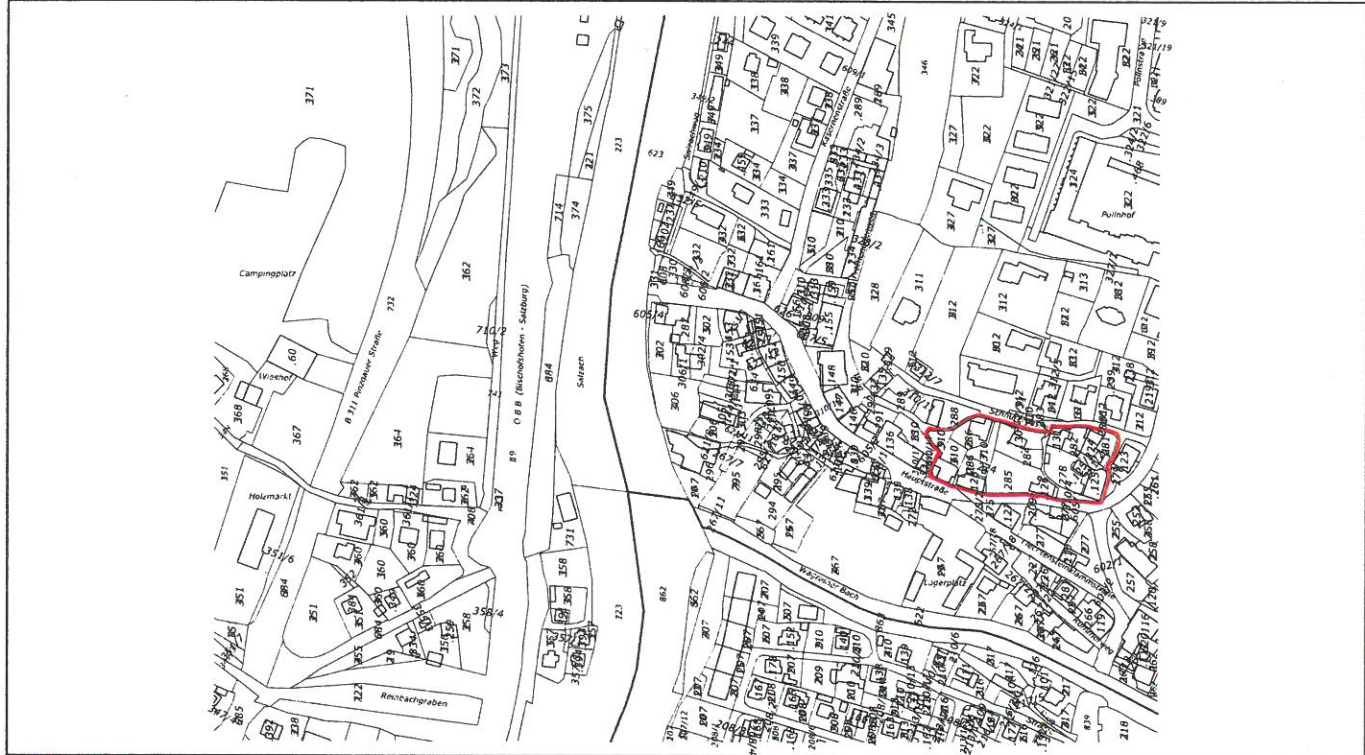


BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE UNTERMARKT 1 - ÄNDERUNGSPLAN 3

ÜBERSICHTSPLAN-AUSSCHNITT AUS KAT.PL 4525-5002 M= 1:5000



ÖFFENTL. ANKÜNDIGUNG DER BPL-ERSTELLUNG

VON BIS

ÖFFENTLICHE AUFLAGE BPL-ENTWURF

VON BIS

BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG

VON _____ BIS _____

KUNDMACHUNG GEM. GEMEINDEORDNUNG
VON BIS

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

WORTLAUT ZUM BEBAUUNGSPLAN

PLANVERFASSEN:

ARCHITEKT DIPL. ING. GERHARD MAIER
ZIVILTECHNIKER-GMBH
KREUZBERG 71
5500 BISCHOFSHOFEN

GESCHÄFTSZAHL A 5600 / 1 / 2018

RUNDSIEGEL
PLANVERFASSEN

01.09.2018

WORTLAUT ZUM BEBAUUNGSPLAN

FÜR DAS PLANUNGSGEBIET, BESTEHEND AUS DEN PARZELLEN 310/9, 310/6, 310/7, 286/1, .224, .128, .129, 286/2, 284, 285, .130, 310/4, .131, 278, 282, .125/1, .125/2, 281/2, .124, 281/1, 279, .123, UND TEILE DER PARZELLEN 605/2, 605/1, 280, 310/3; KG ST.JOHANN/PG.

Das Planungsgebiet mit einer Größe von ca 6 055 m2 liegt im Untermarkt von St. Johann, die betreffende Fläche ist als >Kerngebiet< gewidmet.

Das Planungsgebiet weist Hanglage auf und ist allseitig von Verkehrsflächen erschlossen.

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG 3 IM JAHR 2018

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan wurde 2002 aufgestellt. Seitdem wurden zwei Änderungen durchgeführt:

- *Bebauungsplanänderung 1 im Jahre 2006*
- *Bebauungsplanänderung 2 im Jahre 2017*

Im Zuge der Bebauungsplanänderung 3 soll im Jahr 2018 die Änderung der Baufluchtlinie im Teilgebiet Südwest durchgeführt werden:

Im Teilgebiet Südwest soll anstelle der kleinteiligen Altbaustruktur ein einheitlich gestaltetes Objekt errichtet werden.

Bisher ist die südliche Baufluchtlinie dreifach geknickt entsprechend der ursprünglich kleinteiligen Altbaustruktur festgelegt.

Von den Bauwerbern wurde der Wunsch um Grundtausch und Vereinfachung der Baufluchtlinie (zweifach geknickt) an die Stadtgemeinde herangetragen und in der Folge um Umwidmung und Änderung des Bebauungsplanes angesucht.

Von den Gremien der Stadtgemeinde St. Johann im Pongau wird dieses Ansuchen befürwortet.

Der Gehsteig weist in dem Bereich eine Überbreite auf, sodass durch die gewünschte geringfügige Korrektur der Baufluchtlinie die 2 Meter Gehsteigbreite erhalten bleiben.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung 3 wird die Baufluchtlinie planlich der neuen Grundsituation angepasst.

Ansonsten bleibt der Bebauungsplan inhaltlich unverändert.

Als Basis für die Bebauungsplanänderung werden die ursprünglichen Unterlagen verwendet, wobei die Änderungen im Wortlaut durch Kursiv-Fettdruck hervorgehoben werden.

UMSTÄNDE:

Im Sinne des § 51 (1), ROG 2009 werden die Umstände, welche der Aufstellung des Bebauungsplanes der Grundstufe vorangehen, erfasst:

1. Natürliche und rechtliche Beschränkungen:

Sind nicht vorhanden.

2. Verkehrserschließung:

Das Planungsgebiet ist allseitig von Verkehrsflächen (Gemeindestrassen) umschlossen. Die für den Fahrverkehr geeigneten Hauptverkehrsflächen sind:

- im Süden die Hauptstraße als Rampe mit einem durchschnittlichen Gefälle von ca 10%
- im Norden die Schnürergasse, annähernd eben verlaufend mit den Schichtenlinien

Diese Hauptverkehrsflächen sind durch drei fußläufige Verkehrsflächen in Nord-Südrichtung verbunden und zwar

- im Westen des Planungsgebietes durch einen Fußweg, der von der Hauptstrasse über eine Treppenanlage zur Schnürergasse hinaufführt
- in der Mitte des Planungsgebietes durch einen Fußweg der von Hauptstrasse über eine Treppenanlage entlang des alten Forsthauses zu einer Sackgasse hinauf führt, welche in die Schnürergasse übergeht.
- im Osten des Planungsgebietes durch einen Fußweg, der von Hauptstrasse über eine Treppenanlage entlang des Hauses Gasser zu einer Sackgasse hinauf führt, welche ebenfalls in die Schnürergasse übergeht.

3. Energie-, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung:

Das bebaute Planungsgebiet ist durch die oben genannten Ver- und Entsorgungsstränge erschlossen bzw von diesen in den angrenzenden Verkehrsflächen umgeben.

4. Ausmaß, Struktur, Erhaltungswürdigkeit vorhandener Bausubstanz:

Die Bebauungsstruktur ist geprägt von einer schon länger währenden Besiedlungsdauer, ist eher inhomogen und von unterschiedlicher Qualität der Bausubstanz.

Das Planungsgebiet unterteilt sich in 10 Liegenschaften, 9 davon sind bebaut, eine Liegenschaft ist unbebaut.

Die räumlich der Hauptstraße zugeordnete Bebauung stellt sich folgendermaßen dar (von West beginnend):

Liegenschaft 1 (Parz: .129, 310/6): zweigeschossig, Satteldach giebelständig, GRZ 0,38

Liegenschaft 2 (Parz: .128, 286/1): zweigeschossig, Satteldach giebelständig, GRZ 0,45

Liegenschaft 3 (Parz: 285) zweigeschossig, Satteldach traufständig GRZ 0,15

Liegenschaft 4 (Parz: .125/2, 278) zweigeschossig, Pultdach, GRZ 0,11

Liegenschaft 5 (Parz: .125/1) dreigeschossig, Walmdach, GRZ 0,86

Unbebaute Liegenschaft im westlichen Wegedreieck

Liegenschaft 6 (Parz: 310/9) unbebaut, keine Zufahrt, als Garten genutzt. GRZ 0,00

Die Bebauung entlang der Schnürergasse stellt sich folgendermaßen dar (von West beginnend):

Liegenschaft 7 (Parz: 286/2) eingeschossig, Satteldach traufständig, GRZ 0,34

Liegenschaft 8 (Parz: .130, 310/7,284) zweigeschossig, Satteldach giebelständig, GRZ 0,08

Liegenschaft 9 (Parz: .131, 282) zweigeschossig, Satteldach giebelständig, GRZ 0,36

Liegenschaft 10 (Parz 281/1, 281/2) zweigeschossig, Satteldach traufständig, GRZ 0,29

5. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen:

Sind für die bestehenden Bebauungen vorhanden.

6. Kosten für notwendige Erschließungsmaßnahmen:

Die Erschließungen sind vorhanden, weshalb für die Gemeinde keinen zusätzlichen Erschließungskosten zu erwarten sind.

7. Analyse und Ziele:

Lage und Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des Untermarktes, im nördlichen und westlichen Anschluss an die dort ca 10% geneigte Hauptstrasse, dem sogenannten >Gasserbühel<.

Von Westen führt die dort noch annähernd ebene Hauptstrasse an das Planungsgebiet heran. Dort befindet sich die Abzweigung der Liechtensteinklammstrasse, welche nach Südosten führt.

Ab dieser Abzweigung beginnt die Hauptstrasse mit ca 10% zu steigen bis zum südöstlichen Eck des Planungsgebietes, wo sie eine Kurve nach Norden macht. Dort, im südöstlichen Eck führt von Süden eine steile Verbindungsstrasse von der Liechtensteinklammstrasse herauf.

Noch weiter nördlich zweigt von der Hauptstrasse die Schnürergasse ab, die zur nördlichen Grenze des Planungsgebietes führt

Topografie

Das Gelände direkt im nördlichen Anschluss an die Hauptstrasse ist stark geneigt und bildet den Ausläufer der Obermarktterrasse. Annähernd in der Mitte des Planungsgebietes wird das Gelände flacher und führt in dieser Neigung weiter nach Norden.

Dort liegt parallel zu den Höhenschichtlinien die annähernd ebene Schnürergasse die das nördliche Ende des Planungsgebietes darstellt.

Bebauung

Die Hauptstrasse ist im Westen durch zwei Objekte bestanden, welche die im Untermarkt vorherrschende dichte und unhomogene Straßenbebauung widerspiegeln.

Im Bereich Süd-Mitte endet die sonst dichte Untermarktbebauung. Dort befindet sich derzeit eine größere Grünfläche, welche mit einem alten Forstobjekt bestanden ist. Die gegenüberliegende südliche Straßenseite der Hauptstrasse ist dort dicht bebaut.

Im südöstlichen Eck des Planungsgebietes befindet sich im Kurvenbereich der Hauptstrasse und der Einmündung der Verbindungsstrasse das Objekt Gasser in markanter Position.

Über die Schnürergasse wird eine Wohnsiedlung erschlossen, deren Bebauung durch Objekte mit unterschiedlichem Bualter und Standard geprägt ist.

Zwei unterschiedliche Bereiche / vier Teilgebiete

Das Planungsgebiet weist somit zwei durch Verkehrserschließung, Topographie und Bebauung unterschiedlich geprägte Bereiche auf:

Den steiler geneigten Südteil, geeignet für eine dichtere und höhere Bebauung, mit der stark befahrenen Hauptstrasse im Süden.

Den flacher geneigten Nordteil, geeignet für eine weniger dichte und niederere Bebauung, mit der wenig befahrenen Schnürergasse im Norden.

Zur differenzierten Festlegung der Bebauungsbedingungen soll das Planungsgebiet in folgende vier Teilgebiete unterteilt werden:

Teilgebiet Südwest: Bestehend aus den Liegenschaften 1 und 2, noch im flachen Teil der Hauptstrasse, vor dem Übergang zur Steigung. Bauweise offen, mit nur geringen Nachbarabständen. Die unbebaute Liegenschaft 6 im westlichen Wededreieck wird in Hinblick auf den räumlichen Zusammenhang ebenfalls diesem Teilgebiet zugeordnet.

Teilgebiet Süd Mitte: Bestehend aus den Liegenschaften 3 und 4, an der Hauptstrasse im Steigungsbereich gelegen. Die Fläche ist stark durch Grüngestaltung geprägt, einzelstehendes Objekt auf Liegenschaft 3, Objekt auf Liegenschaft 4 gekuppelt mit Liegenschaft 5.

Teilgebiet Südost: Bestehend aus der Liegenschaften 5, liegt markant am Eckpunkt einer Straßenkreuzung. Bauweise offen, mit nur geringen Nachbarabständen zur anschließenden Bebauung, bzw gekuppelt mit dem Objekt auf Liegenschaft 4

Teilgebiet Nord: Bestehend aus der Liegenschaften 7 bis 10, liegt an der Schnürergasse auf einer nur sanft geneigten Terrasse nach Süden. Die vorherrschende Bauweise an der Schnürergasse ist offen, teilweise nur mit geringen Nachbarabständen untereinander.

Ziele für die Teilgebiete Südwest / Süd Mitte / Südost:

Der steiler geneigte Südteil mit der stark befahrenen Hauptstrasse im Süden ist derzeit geprägt von einer inhomogener Mischbebauung, wobei sich in annähernd in der Mitte die relativ große, unbebaute Fläche der Bundesforste befindet.

Die Hauptstrasse im übrigen Untermarkt ist ansonsten beidseitig dicht bebaut. Die Fläche der Bundesforste bildet eine untypische Baulücke, welche durchaus eine Bebauung zugeführt werden kann.

Höhen

Für die Höhenentwicklung entlang der Hauptstraße wurde vom Bebauungsplanverfasser im Mai 2002 eine Höhenentwicklungsstudie angefertigt, welche als eine der Grundlagen für den Bebauungsplan zu verwenden ist. Diese sieht an der Hauptstrasse folgende Höhenentwicklung vor:

Teilgebiet Südwest: 4-Geschossige Bebauung – ohne Kniestock

Teilgebiet Süd Mitte: 4-Geschossige Bebauung – ohne Kniestock, mit Einschränkung in Hinblick auf die Topographie.

Teilgebiet Südost: 3-Geschossige Bebauung – inklusive Kniestock

Bei der Höhenfestlegung nach Geschossen soll dabei auch eine mittlere Geschosshöhe von 3,4 Meter pro Geschoss festgelegt werden.

Wenn die Ausbildung eines Kniestockes dezidiert ausgeschlossen wird, so ist die Dachkonstruktion unmittelbar auf die letzte Geschossdecke aufzusetzen. Für eventuelle Dachaufbauten, Gesimse oder Attiken ist eine Mehrhöhe von 40 cm ab dem letzten Geschoss (in der Hausflucht) hinzuzurechnen. In diesem Fall ergibt das eine maximale Gesimse-/Attikahöhe von 14,0 Meter (4 Geschosse x 3,40 Meter + 0,4 Meter Gesimse/Attika).

Diese Höhenfestlegung ist gedacht ab dem Erschließungsgeschoss-Niveau an der südlichen Baufluchtlinie direkt am Gehsteig.

Bei Hanglage können zurückgesetzte Baukörper auch höher ausgebildet werden, wenn sie dabei einen Neigungswinkel von 45 Grad nicht überschreiten.

Um zu verhindern, dass die Bebauung an der Hauptstrasse die weiter nördlich gelegene Bebauung an der Schnürergasse überragt, soll für die Bebauung an der Hauptstrasse eine Maximalhöhe festgelegt werden, die auch von den weiter südlicher gelegenen Bauteilen nicht überschritten werden darf.

Die Traufhöhe von Objekten entlang der Schnürergasse können bei zwei Geschossen inklusive Kniestock annähernd 8,0 Meter Höhe an der südlichen Grenze erreichen.

Da Objekte an der Hauptstrasse durch die natürliche Hangneigung um ca 2,0 Meter tiefer liegen, erscheint dort eine maximale Traufhöhe von 9,0 Metern ab dem Urgelände zuträglich.

Bauliche Ausnutzbarkeit

In diesem südlicheren Bereich des Planungsgebietes ist eine Verdichtung der Bebauung vorstellbar, wobei an der Hauptstrasse auch höhere Objekte zuträglich sind.

Bei Festlegung der baulichen Ausnutzbarkeit durch die Grundflächenzahl GRZ können bei leichter Erhöhung der vorhandene Dichtewerte im Teilgebiet Südwest und im Teilgebiet Süd (siehe Punkt 4.) folgende Werte angestrebt werden:

Teilgebiet Südwest und Teilgebiet Süd Mitte:

Seit Erstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2002 wurden in unmittelbarer Umgebung bereits höhere Dichten festgelegt, weshalb im Jahr 2017 die Erhöhung von GRZ=0,6 auf GRZ=0,7 vertretbar ist.

Teilgebiet Südost GRZ = 0,86

Bauweise

Abgeleitet aus der Struktur im übrigen Untermarkt können die Objekte entlang Hauptstrasse sowohl gekuppelt als auch mit geringeren Bauabständen (min 2,0m) untereinander errichtet werden.

Diese Bebauung erscheint auch wegen der guten Belichtungssituation im Südhang und wegen der relativ geringen Gebäudetiefen vertretbar.

Zum nördlichen und höher gelegenen Teil des Planungsgebietes sind jedoch die Abstände zur gemeinsamen Grundgrenze nach dem BebauungsgrundlagenG einzuhalten, womit hier innerhalb des Planungsgebietes ein Streifen parallel zu den Höhenschichtlinien von Bebauung freigehalten wird.

Ziele für das Teilgebiet Nord

Der flacher geneigte Nordteil mit der wenig befahrenen Schnürergasse ist derzeit geprägt durch Wohnobjekte mit unterschiedlichem Baualter und Standard.

Die sonnige Lage mitten in der Stadt bietet sich gut für Wohnzwecke an, womit die derzeitige Struktur und die vorherrschenden Bauhöhen im Wesentlichen beibehalten und gefördert werden sollen.

Höhen

Die vorherrschende 2-geschossige Bebauung soll bei der Höhenfestlegung angestrebt werden.

Bauliche Ausnutzbarkeit

Bei Festlegung der baulichen Ausnutzbarkeit durch die Grundflächenzahl GRZ können unter Beachtung der bereits vorhandene maximalen Dichtewerte im Teilgebiet Nord (siehe Punkt 4.) einheitlich folgende Werte angestrebt werden:
Teilgebiet Nord GRZ = 0,40

Bauweise

Abgeleitet aus der vorherrschenden Struktur können die Objekte auch hier entlang der Schnürergasse sowohl gekuppelt als auch mit geringeren Bauabständen (min 2,0m) untereinander errichtet werden. Zum südlichen und tiefer gelegenen Teil des Planungsgebietes sind jedoch die Abstände zur gemeinsamen Grundgrenze nach dem BebauungsgrundlagenG einzuhalten, sodass hier innerhalb des Planungsgebietes ein Streifen parallel zu den Höhenschichtlinien von Bebauung freigehalten wird.

Ziele für alle Teilgebiete

Die gewachsene Struktur im gesamten Planungsgebiet weist oft Bebauungen auf, die bei offener Bauweise oft noch geringere Abstände zu den Grundgrenzen aufweisen als 2,0 Meter.

Bei Baumassnahmen an derartigen bestehenden Baukörpern soll folgendermaßen vorgegangen werden:

Bestehende Bauten sollen in der derzeit vorhandenen Länge und Höhe bestehen bleiben können. Werden Baufluchtlinien festgelegt, so sind diese Baukörper zu berücksichtigen (Festlegung dem Bestande nach).

Unter folgende Bedingungen sollen bestehende Bauten aufgestockt oder in eine Neubebauung integriert werden können:

- Entlang der Grenze zwischen dem Teilgebiet Nord und den Teilgebieten Südwest und Süd-Mitte ist die Aufstockungen von Bestandsbauten oder die Errichtung von Neubauten nur dann möglich, wenn sie den Abstandsbestimmungen nach dem BebauungsgrundlagenG entsprechen.
- Entlang der Hauptstrasse und der Schnürergasse sind Baumassnahmen und Aufstockungen an Bestandsbauten auch dann möglich, wenn sie bei offener Bebauung weniger als 2,0m Abstand aufweisen.
Neubauten müssen jedoch mit einem Mindestabstand von 2,0m hergestellt werden, wenn dort nicht ohnehin gekuppelt wird.
- Im Teilgebiet Südost (Liegenschaft 11 Haus Gasser) ist die Errichtung eines Neubaus oder die Aufstockungen des Bestandes möglich, wobei bei der maximal bebaubaren Fläche der derzeitige Bestand maßgeblich ist, die Höchsthöhe wird unter 5. Bauhöhen festgelegt.

BEBAUUNGSGRUNDLAGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE:

MINDESTFESTLEGUNGEN NACH § 51 (2), ROG

Unter Bedachtnahme auf eine zweckmäßige Bebauung und unter Berücksichtigung der Umstände sind in der Grundstufe nachfolgende Bebauungsgrundlagen festgelegt:

1. Straßenfluchtlinien:

Die Straßenfluchtlinien grenzen die Verkehrsflächen samt ihren Nebenanlagen von den übrigen Grundflächen ab.

BF1 Besondere Festlegung zu den Straßenfluchtlinien:

In Hinblick auf die bestehenden Situationen, wonach aus Platzgründen im Kerngebiet vielfach die Objekte die Funktion der Nebenanlagen der Verkehrsfläche erfüllen, soll dieses Prinzip beibehalten werden. Das bedeutet, dass auch bei Neubauten die Nebenanlagen der Verkehrsflächen von den Bauwerbern auf den Bauparzellen so zu planen und zu errichten sind, dass sie diese die geforderte Funktion einer Nebenanlage der Verkehrsfläche übernehmen können.

Die Straßenfluchtlinien werden folgendermaßen festgelegt:

- Entlang der Hauptstraße wird die Straßenfluchtlinie mit 2,0 Meter ab der Gehsteigkante festgelegt, sodass ein mindestens 2,0 Meter breiter Gehsteig hergestellt werden kann. Ist der Gehsteig breiter als 2,0 Meter, so wird die Straßenfluchtlinie deckungsgleich mit den Grundgrenzen zwischen den Bauparzellen und den Verkehrsflächen festgelegt.
Im Teilgebiet Südost wird die Straßenfluchtlinie deckungsgleich mit den Fronten des Bestandsobjektes (Grundgrenze) festgelegt, im SO-Eck wird wieder der mindestens 2,0 breite Gehsteig sichergestellt, der jedoch in den Geschossen darüber überragt werden kann.
- Entlang der übrigen Verkehrsflächen wird die Straßenfluchtlinie deckungsgleich mit den Grundgrenzen zwischen den Bauparzellen und den Verkehrsflächen festgelegt.
Beim Zusammenfall von Straßenfluchtlinie und Baufluchtlinie entfällt die Darstellung der Straßenfluchtlinien.

2. Verlauf der Gemeindestraßen:

Die bestehenden Gemeindestraßen, welche das Planungsgebiet umschließen bzw durch dieses durchführen, bleiben im Wesentlichen in der vorhandenen Form unverändert:

- im Süden die Hauptstraße als Rampe mit einem durchschnittlichen Gefälle von ca 10%
- im Norden die Schnürergasse, annähernd eben verlaufend mit den Schichtenlinien
- im Westen der Fußweg, der von der Hauptstrasse über eine Treppenanlage zur Schnürergasse führt.
- in der Mitte der Fußweg, welcher von der Hauptstrasse zu einer Sackgasse führt, welche in die Schnürergasse übergeht
- im Osten der Fußweg, welcher von der Hauptstrasse zu einer Sackgasse führt, welche in die Schnürergasse übergeht

BF 2 Besondere Festlegung zum Nord-Süd Fußweg im Teilgebiet Süd- Mitte

Bei Neubebauung des Teilgebietes Süd-Mitte kann der derzeit bestehende Fußweg abgeändert und an die erforderliche Situation angepasst werden, sofern dabei die Fußverbindung von der Hauptstrasse zur Schnürergasse sichergestellt ist. Der Weg kann dabei auch überbaut bzw in ein Objekt integriert werden, wobei folgende Mindestgrößen herzustellen sind:
lichte Breite von 150 cm und eine lichte Höhe von 230 cm

3. Baufluchtlinien und Baugrenzlinien:

Baufluchtlinien werden entlang der Gemeindestraßen festgelegt.

In Hinblick auf die bestehenden Situationen, wonach im Kerngebiet die bestehenden Baufluchten der Objekte vielfach nur sehr geringe Abstände zu den Verkehrsflächen aufweisen, soll dieses Prinzip beibehalten werden:

Entlang der Hauptstrasse wird die Baufluchtlinie

im Teilgebiet Südwest und Süd-Mitte deckungsgleich mit der Straßenfluchtlinie festgelegt, womit ein mindestens 2,00 Meter breiter Gehsteig sichergestellt ist,

Im Teilgebiet Südost ist die Straßenfluchtlinie deckungsgleich mit den Fronten des Bestandsobjektes festgelegt. Auf Gehsteigniveau ist ein mindestens 2,0 Meter breiter Gehsteig sicherzustellen (siehe auch 1. Straßenfluchtlinien).

Entlang der Schnürergasse und den Fußwegen sind die Baufluchtlinien jeweils mit 2,0 m ab den Straßenfluchtlinien festgelegt.

Im Bereich des Grundstücks 6 wird die nördliche Baufluchtlinie mit 0,6 Meter ab der Straßenfluchtlinie festgelegt.

BF 3 Besondere Festlegung zur Darstellung der Baufluchtlinien.

Beim Zusammenfallen von Baufluchtlinien und Straßenfluchtlinien werden nur die Baufluchtlinien dargestellt, die Darstellung der Straßenfluchtlinien entfällt.

Baugrenzlinien werden nicht festgelegt. Aus der Strukturuntersuchung ergibt sich, dass die Abstände von Bauten zu den Grenzen der Bauplätze von den Abstandsbestimmungen nach dem BebauungsgrundlagenG abweichen können.

Die Bedingungen dafür werden unter Punkt 8. Bauweise festgelegt.

4. Bauliche Ausnutzbarkeit:

Die bauliche Ausnutzbarkeit wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt.

Im Teilgebiet Südwest wird die GRZ=0,7 festgelegt.

Im Teilgebiet Süd Mitte wird die GRZ=0.6 festgelegt.

Im Teilgebiet Südost wird die GRZ=0.86 dem Bestande nach festgelegt.

Im Teilgebiet Nord wird die GRZ=0.4 festgelegt.

5. Bauhöhen:

Die Bauhöhen werden durch die Anzahl von Geschossen kombiniert mit Höchsthöhen festgelegt und zwar:

BF 4 Besondere Festlegung in Hinblick auf die Bauhöhe

Die Bauhöhen werden durch die Anzahl von oberirdischen Geschossen festgelegt, wobei im Schnitt für jedes Geschoss eine mittlere Geschosshöhe von 3,40 Meter nicht überschritten werden darf.

Im Teilgebiet Südwest und Teilgebiet Süd Mitte

Anzahl der Geschosse – IV - Ohne Kniestockausbildung

Wenn die Ausbildung eines Kniestockes dezidiert ausgeschlossen wird, so ist die Dachkonstruktion unmittelbar auf die letzte Geschossdecke aufzusetzen. Ab der letzten Geschossdecke ist bis zu den Oberkanten von Dachaufbauten, für Gesimse oder Attiken eine Mehrhöhe von 40 cm ab der letzten Geschossdecke (in der Hausflucht) möglich.

Maximale Gesimse-/Attikahöhe beträgt 4 Geschosse x 3,40 Meter + 0,4 Meter (Gesimse/Attika) = 14,0 Meter in Gebäudeflucht, gemessen ab Gehsteig-OK entlang der südlichen Baufluchtlinie.

Bei Herstellung eines gemeinsamen Projektes wird die Attika-Höhe mit einer absoluten Höhe von 586,30 üA festgelegt, was einer Höhe von 14,0 Meter annähernd in Gebäudemitte – beim Straßenknick - entspricht.

Wegen der Hanglage können die Traufhöhen von Bauteilen, die gegenüber der Baufluchtlinie zurückgesetzt sind, auch höher ausgebildet werden, wenn sie dabei einen Neigungswinkel von 45 Grad nicht überschreiten.

Damit jedoch die Bebauung an der Hauptstrasse die weiter nördlich gelegene Bebauung an der Schnürergasse nicht überragt, wird dort eine Maximalhöhe für die Traufe festgelegt, die auch von den Traufen der weiter südlicher gelegenen Bauteilen nicht überragt werden darf.

Die Maximale Traufhöhe an der Nordseite zum Teilgebiet Nord wird mit 9,0 Meter, gemessen ab dem natürlichen Gelände festgelegt.

Im Teilgebiet Südost

Anzahl der Geschosse – III, Ausbildung eines Kniestockes möglich (Kniestockregelung)

Maximale Gesimse-/Attikahöhe 11,80 Meter in Gebäudeflucht, gemessen ab Gehsteig-OK im Südosteck, beim derzeitigen Eingangsniveau:

Im Teilgebiet Nord

Anzahl der Geschosse – II, Ausbildung eines Kniestockes möglich (Kniestockregelung)

6. Erfordernis einer Aufbaustufe:

Es ist nicht beabsichtigt einen Bebauungsplan der Aufbaustufe aufzustellen.

Um auch mit dem vorliegenden Bebauungsplan der Grundstufe eine möglichst homogene Bebauung sicherzustellen, werden deshalb Elemente der Aufbaustufe als Bebauungsbedingungen in die Grundstufe aufgenommen.

SONSTIGE FESTLEGUNGEN NACH § 53 (2), ROG

7. Bauplatzgrößen und -grenzen:

Das Planungsgebiet besteht derzeit aus mehreren verschiedenen Einzelbauplätzen.

Innerhalb der Teilgebiete können die derzeit vorhandenen einzelnen Bauplätze zu größeren Bauplätzen vereinigt werden.

Ebenso kann im Teilgebiet Süd Mitte und im Teilgebiet Südwest ein einzelner Bauplatz gebildet werden.

Die Bauplatzgrößen werden nicht festgelegt.

8. Bauweise:

Als Bauweise wird offene Bebauung festgelegt. Demnach ist offen freistehende und offen gekuppelte Bauweise möglich.

Die Kuppelung von zwei Objekten an der gemeinsamen Grundgrenze setzt das Einvernehmen beider Grundeigentümer voraus. Ist dieses Einvernehmen nicht herzustellen, so ist an der gemeinsamen Grundgrenze auf beiden Bauplätzen der nachfolgend beschriebene Mindestabstand einzuhalten.

In Hinblick auf die bestehenden Situationen, wonach im Kerngebiet aus Platzgründen die Objekte vielfach nur sehr geringe Abstände untereinander aufweisen, soll dieses Prinzip beibehalten werden können. Demnach sollen bestehende Gebäude in ihrer Lage unverändert bleiben können, bei Neubauten sollen die Mindestabstände bei offener, freistehender Bauweise bis auf 2,0m zur gemeinsamen Grundgrenze reduziert werden können.

BF 5 Besondere Festlegung zu den Nachbarabständen

Entlang der Hauptstraße und der Schnürergasse ist offen freistehende und offen gekuppelte Bauweise möglich.

Der Nachbarabstand von der gemeinsamen Grundgrenze wird hier bei Neubauten mit 2,0 Meter festgelegt.

Zwischen dem Teilgebiet Nord und dem Teilgebieten Südwest und Süd-Mitte ist offen freistehende und offen gekuppelte Bauweise möglich.

Bei offener, freistehender Bauweise müssen Neubauten von der gemeinsamen Grundgrenze den Abstand nach dem BebauungsgrundlagenG einhalten.

Bestehende Bebauungen weisen die bei offener Bauweise oft noch geringere Abstände zu den Grundgrenzen auf als 2,0 Meter.

Bei Baumassnahmen an derartigen, schon bestehenden Baukörpern wird folgende Vorgangsweise festgelegt:

- Bestehende Bauten können in der derzeit vorhandenen Länge und Höhe bestehen bleiben.

Unter folgende Bedingungen können bestehende Bauten aufgestockt oder in eine Neubebauung integriert werden können:

- Entlang der Grenze zwischen dem Teilgebiet Nord und den Teilgebieten Südwest und Süd-Mitte ist bei offen freistehender Bauweise die Aufstockungen von Bestandsbauten oder die Errichtung von Neubauten nur dann möglich, wenn sie den Abstandsbestimmungen nach dem BebauungsgrundlagenG entsprechen.
- Entlang der Hauptstrasse und der Schnürergasse sind Baumassnahmen und Aufstockungen an Bestandsbauten auch dann möglich, wenn sie bei offener Bebauung weniger als 2,0m Abstand zur Grundgrenze aufweisen.
Neubauten müssen jedoch mit einem Mindestabstand von 2,0m zu der gemeinsamen Grundgrenze hergestellt werden.
- Im Teilgebiet Südost (Liegenschaft 11 Haus Gasser) ist die Errichtung eines Neubaus oder die Aufstockungen des Bestandes möglich, wobei bei der maximal bebaubaren Fläche der derzeitige Bestand maßgeblich ist, die Höchsthöhe wird unter 5. Bauhöhen festgelegt.

9. **Verkehrstechnische Aufschließung der Bauplätze:**

Die Breite der Erschließungsstraßen lässt die Unterbringung des ruhenden Verkehrs darauf nicht zu. Sämtliche für den Eigenbedarf benötigten Abstellflächen sind auf Eigengrund herzustellen. Der Bedarf ergibt sich nach den einschlägigen Gesetzen und Richtlinien und werden im Bau- bzw. Gewerbeverfahren vorgeschrieben.

Da davon ausgegangen werden muss, dass das Verkehrsaufkommen im Planungsgebiet durch die Bauwerber, deren Besucher und Lieferanten verursacht wird, ist von Seiten der Bauwerber Sorge zu tragen, dass ausreichend Abstellflächen entlang der Strassen vorhanden sind. Aus diesem Grund sind für jeden Bauplatz leicht erreichbare Besucherplätze, direkt an einer öffentlichen Straßenfläche auf eigenem Grund herzustellen, welche nicht abgesperrt werden dürfen.

BF 6 - Besondere Festlegung betreffend Stellplatzzahl und Aufschließung:

Folgende Festlegungen werden getroffen hinsichtlich der

- Stellplatzanzahl

Bei Wohnnutzung ist ein Stellplatzschlüssel von 2,0 Stellplätzen je Wohneinheit vorzusehen

- Erschließung von der Hauptstraße

Das Teilgebiet Süd Mitte liegt zwar direkt an der Hauptstraße, von dieser ist aber derzeit keine direkte Aufschließung vorhanden.

Von DI Peter Fuchs wurde ein Verkehrstechnisches Gutachten über die Erschließungsmöglichkeit des Teilgebietes angefertigt. In diesem wird die Erschließung als machbar beurteilt und die technischen Bedingungen dafür festgelegt. Die im Gutachten beschriebenen technischen Festlegungen werden als Bedingungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Verkehrstechnisches Gutachten von

DI Peter Fuchs, Zivilingenieur für Bauwesen, 5071 Wals, Eichertstraße 34,
Projektnummer 2196.VG

ARCHITEKT



DIPL. ING. GERHARD MAIER
ZIVILTECHNIKER - GMBH

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE UNTERMARKT 1 - ÄNDERUNGSPLAN 3

ÜBERSICHTSPLAN-AUSSCHNITT AUS KAT.PL 4525-5002 M= 1:5000



ÖFFENTL. ANKÜNDIGUNG DER BPL-ERSTELLUNG
VON BIS

ÖFFENTLICHE AUFLAGE BPL-ENTWURF
VON BIS

BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG
VON BIS

KUNDMACHUNG GEM. GEMEINDEORDNUNG
VON BIS

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

PLANGRUNDLAGE- STAND: LAGEPLÄNE VON
DI LINSINGER -ST. JOHANN/PG. v. 09.10.2001; TVB LANGEDER ALTEN
MARKT v. 23.10.17; DI JOSEF WALLMANN -8940 WEISSENBACH v. 22.6.18

M = 1 : 500

PLANVERFASSER:

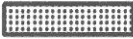
ARCHITEKT DIPL. ING. GERHARD MAIER
ZIVILTECHNIKER-GMBH
KREUZBERG 71
5500 BISCHOFSHOFEN

GESCHÄFTSZAHL A 5600 / 1 / 2018

RUNDSIEGEL
PLANVERFASSER

01.09.2018

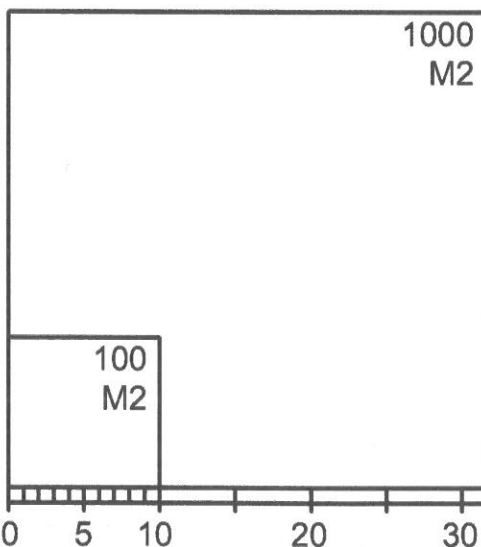
LEGENDE:

- STRASSENFLUCHTLINIE
- · - · - BAUFLUCHTLINIE
-  VERLAUF DER GEMEINDESTRASSEN
-  GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES
-  GRENZLINIE ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN
- GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL
- II / III / IV HÖCHSTHÖHE
- PARZELLENGRENZE BESTAND
-  SELBSTÄNDIGER FUSSWEG
-  BEBAUUNG BESTAND
- ① LIEGENSCHAFT 1

BESONDERE FESTLEGUNGEN IN TEXTFORM:

- BF 1 - ZUR STRASSENFLUCHTLINIE
- BF 2 - ZUM NORD-SÜD FUSSWEG IM TEILGEBIET SÜD-MITTE
- BF 3 - ZUR DARSTELLUNG DER BAUFLUCHTLINIE
- BF 4 - IM HINBLICK AUF DIE BAUHÖHE
- BF 5 - ZU DEN NACHBARABSTÄNDEN
- BF 3 - ZUR STELLPLATZZAHL UND AUFSCHLIESSUNG

NUTZUNGSSCHABLONE
FÜR EINHEITLICHE
BEBAUUNGSBEDINGUNGEN



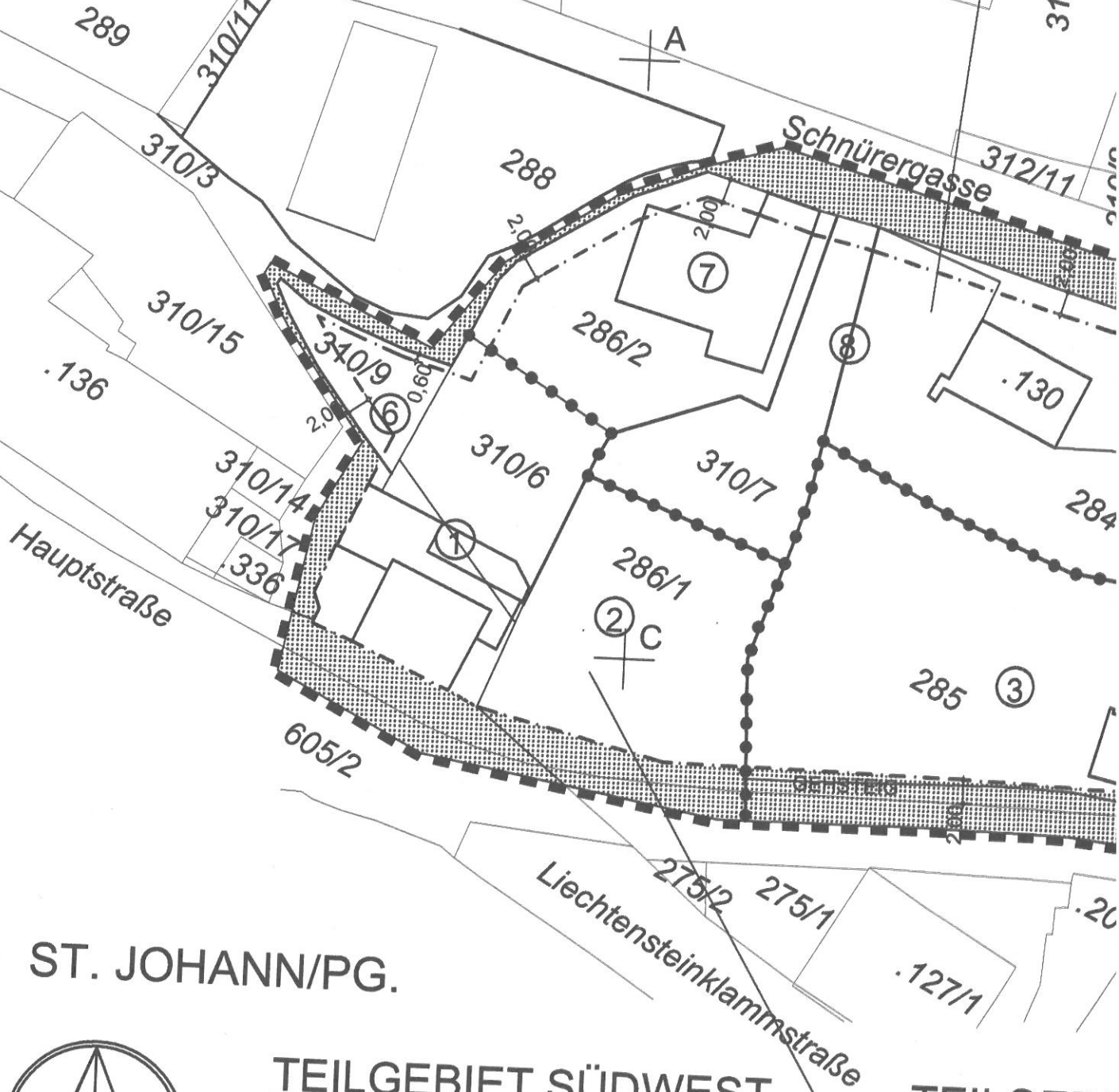
WIDM	VOLLG
GRZ	GFZ
BMZ	BAUW
NUTZUNGSANTEIL	

PUNKT	X-KOORDINATE	Y-KOORDINATE
A	245 225	- 10 125
B	245 225	- 10 075
C	245 175	- 10 125
D	245 175	- 10 075

TEILGEBIET NORD

KG	II
0,40	-
-	0
-	-

BF 1 BF 5
BF 2 BF 6
BF 3
BF 4



KG: ST. JOHANN/PG.



NORD

TEILGEBIET SÜDWEST

KG	IV
0,70	-
-	0
-	-

BF 1 BF 6
BF 3
BF 4
BF 5

TEILGEBIET SÜDOST

KG	
0,60	
-	
-	