

R. Fischbacher - Gewerbegebiet
LAGE- u. HOHENPLAN M 1:500
Bischofshofen am 2015/07/29

Dipl.-Ing. Erwin UNTERBERGER
ZIVILINGENIEUR
Sporkassenstraße 25
A-5500 BISCHOFSHOFEN
Städt. beauftragter u. beid. Ziv.techniker
Ingenieurkammer für Raumplanung
Gz.: 1430-13/15 Kg.: 55105 Einöden
www.vub.at

Verordnungstext

Mindestfestlegungen gemäß §51 Abs. 2, ROG

Straßenfluchtlinien:
Die Straßenfluchtlinie ist gemäß Plandarstellung fixiert.

Verlauf der Gemeindestraßen:
Keine Festlegung.

Baufuchtlinien:
Die Baufluchtlinien sind gemäß Plandarstellung festgelegt.

Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen:
Die bauliche Ausnutzbarkeit ist mittels einer Grundflächenzahl von maximal 0,45 festgelegt.

Bauhöhen:
Die Bauhöhen sind mittels einer maximalen Firsthöhe von 13m und einer maximalen Traufhöhe von 12m festgelegt. Der Bezug für die Höhenfestlegung ist das Niveau vom 556,20m ü.A.

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

Sonstige Festlegungen gemäß §53 Abs. 2, ROG

Verlauf sonstiger öffentlicher Erschließungsstraßen:
Die randliche Erschließungsstraße ist als sonstige öffentliche Erschließungsstraße festgelegt.

Baugrenzlinien:
Die Baugrenzlinien sind gemäß Plandarstellung festgelegt.

Maßnahmen zum Hochwasserschutz bzw. -abfluss (Besondere Festlegung Nr. 1, BF1):

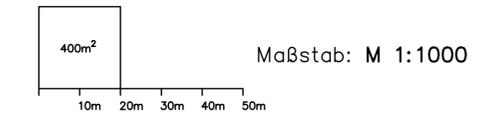
- Um den potenziellen Retentionsraumverlust durch Anhebung bzw. Aufschüttung der Grundparzelle für das Szenario I ausreichend kompensieren zu können, wird eine Geländeausformung durch Absenkung im Norden der Umdümmungsfläche im Ausmaß von 600m³ empfohlen. Dies ist durch eine leichte Absenkung des Urgeländes im Bereich des derzeitigen Hochpunktes in Form einer breiten und flach ausgebildeten Mulde umzusetzen.
- Um insgesamt die Einstauzeit auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche bzw. die Hochwasserabflusssituation nachhaltig zu verbessern, wird die Errichtung von zwei ausreichend dimensionierten Sickerschächten oder Sickerbecken im Bereich der lokalen Tiefpunkte, zum einen im Bereich des derzeitigen Endes des Altachgrabens bei der dortigen Vernässungszone und zum anderen im Bereich der deutlich ausgebildeten Tiefenmulde auf Kote 554,40m ü.A. beim Bahndamm, empfohlen.
- Die Zufahrtsstraße bzw. der geplante Wirtschaftsweg entlang des Bahndammes ist durch eine Absenkung des derzeitigen Geländeneiveaus mit bündigem Anschluss an die Bestandsstraße auszubilden, sodass allfällige Hochwasserabflüsse ungehindert einströmen können. Hierbei ist vor allem darauf zu achten, dass der Anschlussbereich mit einer leicht abfallenden Rampe nach Nordosten bzw. Norden ausgebildet wird. Der Wirtschaftsweg ist mit einem stetig abfallenden Gefälle in Richtung Norden zu versehen. Durch die Gestaltung des Wirtschaftsweges kann weiterhin eine Beschickung von Oberflächenabflüssen aus der Aufschließungsstraße zum derzeitigen Tiefpunkt im Bereich der Vernässungszone am Ende des Altachgrabens sichergestellt werden.
- Für die Bebauung der Umdümmungsfläche wird aus fachlicher Sicht empfohlen, dass die Fläche auf ein ausgeglichenes Niveau auf Kote 555,90m ü.A. angeglichen wird, wobei darauf hinzuweisen ist, dass eine geringe Hochwasserbeaufschlagung im Ausmaß von 0,1m bis 0,2m (0,2m bis 0,3m am südwestlichen Eck) weiterhin möglich ist. Dadurch ist die FOK des zukünftigen Objektes um mind. 30cm auf 556,20m anzuheben und sind sämtliche Gebäudeöffnungen, insbesondere Kelleröffnungen mittels wasserdichten Kellerlichtschächten aus Beton mindestens auf die angegebene Kote hochzuziehen. Eine detaillierte Beurteilung kann jedoch erst bei Vorliegen von genauen Planunterlagen der zukünftig vorgesehenen Bebauung vorgenommen werden.
- Zudem wird empfohlen, im Westen einen Abflussstreifen bzw. Abflusskorridor (beispielsweise Nutzung als zukünftige Parkfläche bzw. Zufahrtsstraßen etc.) mit einer Breite von 4m, ausgehend vom Tiefpunkt der Kreuzung bis zum Altachgraben SÜD mit stetig abfallenden Gefälle in Richtung Norden (Gefälle mind. 2%) zu errichten, der dauerhaft frei von ortsfesten Abflusshindernissen zu verbleiben hat. In Kombination mit der Ausbildung des Wirtschaftsweges kann diese Abflussgasse zu einer wesentlichen Reduktion der maximalen Einstauhöhe am Gelände der Umdümmungsfläche aufgrund der Entlastungsmöglichkeit in Richtung der Retentionsfläche im Norden beitragen.
- Die Anschüttung der Grundparzelle ist im Norden und Nordosten im Bereich des Altachgrabens gegen Erosion durch entsprechende Befestigung beispielsweise aus schweren Wasserbausteinen zu sichern.

Maßnahmen zum Bodenschutz (Besondere Festlegung Nr. 2, BF2):

- Der Oberboden ist sachgemäß abzutragen und vorzugsweise zur Verbesserung/Aufwertung einer geringwertigen Fläche in der Gemeinde St. Johann im Pongau zu verwenden. Dabei sind die Richtlinien für die sachgerechte Bodenrehabilitierung entsprechend einzuhalten. Hierbei ist auf die möglichen Grenzwertüberschreitungen bei den Elementen Arsen und Kupfer entsprechend Bedacht zu nehmen (insbesondere bei Verbringung des Bodens auf andere Standorte).
- Der Versiegelungsgrad soll durch geeignete Planung (Situierung der Objekte, Minimierung des Flächenverbrauchs bei offener Gesamtgestaltung) und in Abhängigkeit von der Nutzung möglichst wasserdurchlässiger Befestigungsarten gering gehalten werden.
- Bezüglich der anfallenden Niederschlagswasser sollen Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung bzw. -versickerung bzw. Regenwassernutzung umgesetzt werden.

Nicht rechtsverbindliche Festlegungen:

- Wildbachgefahrenzonen rot
- Wildbachgefahrenzonen gelb



STADTGEMEINDE ST. JOHANN IM PONGAU BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE Gewerbegebiet Fischbacher



Kundmachung der beabsichtigten Aufstellung vom	DER BÜRGERMEISTER
Kundmachung der öffentlichen Auflage des Entwurfes des Bebauungsplanes vom	
Auflage von	bis
Beschluß der Gemeindevertretung vom
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung vom	Wirksamkeitsbeginn am
	M 1:1000
Planverfasser:	
Dipl.-Ing. Günther Poppinger Ingenieurkammer für Raumplanung Städtlich beauftragter und beid. Ziv.techniker Zuckerstätterstraße 42, A-5303 Thalgaun Tel. 06235/5132	
Geschäftszahl: 17/1516	Datum: 9.11.2015
	Rundsiegel-Planverfasser

LEGENDE:

- Rechtswirksame Festlegungen**
- Straßenfluchtlinie
 - Verlauf sonst. öffentl. Erschließungsstraßen
 - Baufluchtlinie
 - Baugrenzlinie
- Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen**
- TGB Teilgebiet (fortlaufend nummeriert)
 - Widmungskategorie
 - GG – Gewerbegebiet
 - Bauliche Ausnutzbarkeit (GRZ = Grundflächenzahl)
 - Firsthöhe
 - Oberste Traufhöhe
 - Besondere Festlegung (in Textform) mit lfd. Nummer
- Bezug für Höhenfestlegungen in Metern ü.A.
- Zu- und Ausfahrtsverbot
 - Grenzlinie zwischen unterschiedlichen einzelnen Bebauungsgrundlagen
 - Grenze des Planungsgebietes