

Kundmachung der öffentlichen Auflage des Entwurfes des Bebauungsplanes von xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx	
Beschluß der Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx	
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung von xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx	
Wirksamkeitsbeginn am xx.xx.xxxx	DIE BÜRGERMEISTERIN

Planverfasser: Poppinger Ziviltechniker KG Ingenieurkonsortium für Raumplanung Steinleitner- und Weisner-Strasse 1 Zuckerstrasse 42, A-5020 Thalheim Tel. 06216/152	
Geschäftszahl: 04/2319 Datum: 19.09.2023	Rundsiegel-Planverfasser

LEGENDE:

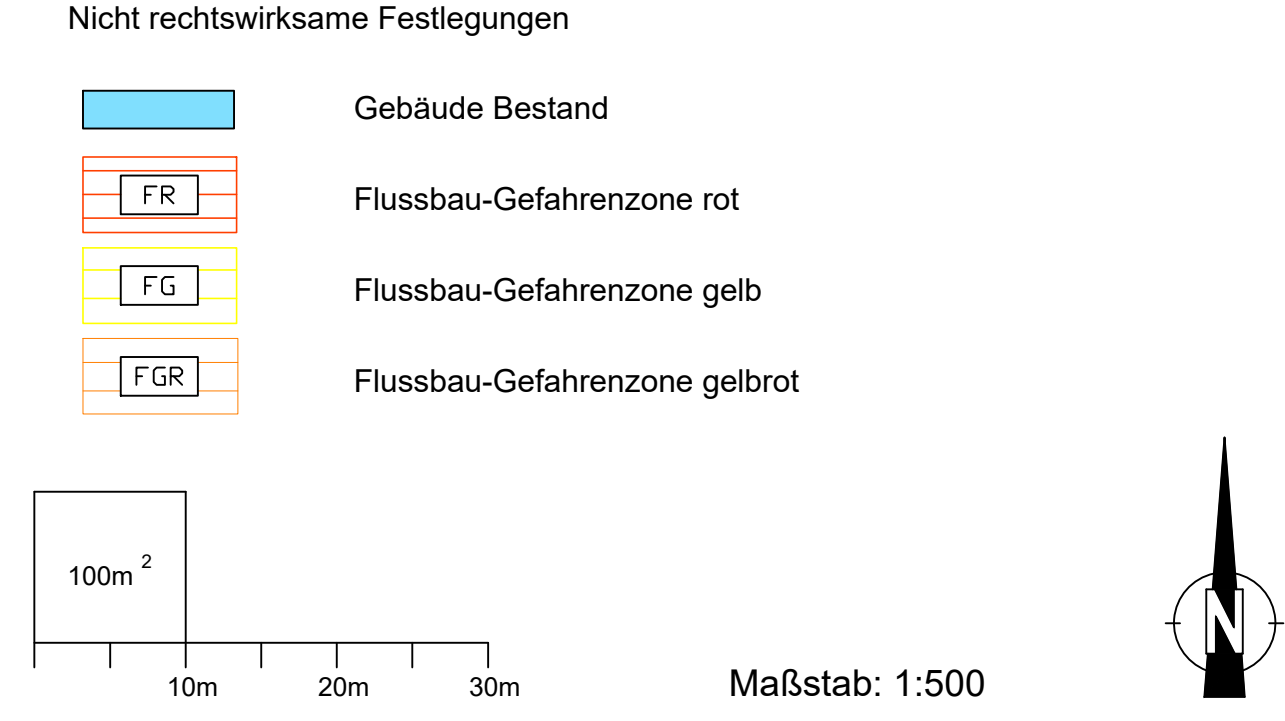
	Rechtswirksame Festlegungen	Strassenfluchtlinie
		Verlauf von Gemeindestraßen
		Verlauf von sonstigen öffentlichen Erschließungsstraßen
		Baufuchtlinie
		Baugrenzlinie

Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen

TGB	TGB Teilgebiet (fortlaufend nummeriert)
Wid.	Widmungskategorie
DG	Dorfgebiet
LK/L	Ländliches Kerngebiet mit Kennzeichnung einer Lärmbelastung
GRZ	GSO - Grünland Sonstige Flächen Bauliche Ausnutzbarkeit GRZ = Grundflächenzahl
FH	Firsthöhe
TH	Oberste Traufhöhe
BW	Bauweise of - offen-freistehend
NB	Nutzung von Bauten min xx WE - mindestens zu errichtende Wohneinheiten
BF	Besondere Festlegung mit laufender Nummer

Nicht rechtswirksame Festlegungen

	Gebäude Bestand
	Flussbau-Gefahrenzone rot
	Flussbau-Gefahrenzone gelb
	Flussbau-Gefahrenzone gelbrod



Verordnungstext

Mindestfestlegungen gemäß §51 Abs. 2, ROG

Straßenfluchtlinien:
Die Straßenfluchtlinien sind gemäß Plandarstellung festgelegt.

Verlauf der Gemeindestraßen:
Die Gemeindestraßen sind gemäß Plandarstellung festgelegt.

Baufuchtlinien:
Die Baufluchtlinien sind gemäß Plandarstellung festgelegt.

Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen:
Die bauliche Ausnutzbarkeit wird gemäß Plandarstellung festgelegt.
Wird ein Bauplatz über mehrere Teilgebiete mit unterschiedlichen Festlegungen zur Baulichen Ausnutzbarkeit gezogen, ist die Einhaltung der einzelnen festgelegten Dichtewerte in Bezug auf die entsprechenden Teilflächen der jeweiligen Teilgebiete nachzuweisen.

Bauhöhen:
Die Bauhöhen sind gemäß Plandarstellung mittels maximal zulässiger First- und Traufhöhen festgelegt.
Bei Festlegung von Relativ-Höhen ist als Bezugshöhe das gewachsene Gelände heranzuziehen.

Erfordernis eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe:
Ein derartiges Erfordernis wird nicht festgelegt.

Sonstige Festlegungen gemäß §53 Abs. 2, ROG

Verlauf sonstiger öffentlicher Erschließungsstraßen:
Der Verlauf sonstiger öffentlicher Erschließungsstraßen ist gemäß Plandarstellung festgelegt.

Bauplatzgrenze:
In Teilbereichen ist eine fixe Bauplatzabgrenzung gemäß Plandarstellung festgelegt. ③

Baugrenzlinien:
Die Baugrenzlinien sind gemäß Plandarstellung festgelegt.

Nutzung von Bauten:
In Teilbereichen wird die Anzahl der mindestens zu errichtenden Wohneinheiten je Bauplatz festgelegt. ④

Abstände von Bauobjekten im Bereich von Baugrenzlinien (Besondere Festlegung Nr. 1 - BF1):
Innerhalb der im Plan bezeichneten Bereiche dürfen die Bauobjekte an die dort festgelegten Baugrenzlinien gebaut werden wenn folgende Voraussetzungen eingehalten sind:
a) Im Bereich, wo Abstandsunterschreitungen zu Grundgrenzen erfolgen, sind keine Räumlichkeiten, die den dauernden Aufenthalt von Bewohnern dienen, angeordnet.
b) Wenn Räumlichkeiten, die dem dauernden Aufenthalt von Bewohnern dienen, im Abstandsunterschreitbereich liegen, müssen sie von einer Seite, wo es keine Abstandsunterschreitung zu anderen Objekten gibt, eine Belüftung aufweisen.

Das Heranbauen an die Baugrenze ist zulässig, wenn a oder b zutrifft und dadurch keine Nachteile hinsichtlich des Brandschutzes entstehen.

Bauweise:
Es wird die offen-freistehende Bauweise festgelegt.

Stellplatzschlüssel (Besondere Festlegung Nr. 2, BF2):
Es gilt die Stellplatz-Verordnung der Gemeinde Strasswalchen:

- Bei Wohnhäusern bis maximal 5 Wohneinheiten sind 2 PKW-Stellplätze und 2 Fahrrad-Abstellplätze je Wohneinheit zu schaffen.
- Reihenhausanlagen (mit mehr als 2 Wohneinheiten) benötigen mindestens 2 PKW-Stellplätze und 2 Fahrrad-Abstellplätze je Wohnungseinheit, sowie zusätzlich Besucher-Stellplätze im Ausmaß von 30% der jeweiligen Mindestanzahl der zu schaffenden Stellplätze.
- Bei dieser Berechnung ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.
- Für alle übrigen Wohnobjekte (Wohnfamilienhäuser, Wohnanlagen etc.) sind mindestens 2 PKW-Stellplätze je Wohneinheit und zusätzlich Besucher-Parkplätze im Ausmaß von 15% der jeweiligen Mindestanzahl an Stellplätze zu schaffen. Auch hier ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.
- Zusätzlich sind pro Wohneinheit 2 Fahrrad-Abstellplätze erdgeschödig zu schaffen.

Die verpflichtend zu schaffenden Stellplätze (inklusive Besucher-Parkplätze) sind bei Neubauten auf eigenem Bauplatz zu errichten.

Vorgaben zur Situierung von Nebengebäuden (Besondere Festlegung Nr. 3, BF3):
Bei erschließungsstraßenparalleler Zufahrt darf die festgelegte Baufluchtlinie durch eingeschobene Nebenanlagen überschritten werden.
Dabei ist zur Straßenfluchtlinie ein Abstand von 2,0m bezogen auf die tragende Konstruktion und 1m, gemessen von den äußersten Gebäudeteilen, einzuhalten.

Abdecken mit Einfriedungen (Besondere Festlegung Nr. 4, BF4):
Es wird festgelegt, dass mit allen Arten von Einfriedungen von der Straßenfluchtlinie im Ausmaß von 0,5m abzudecken ist.

Maßnahmen zum Bodenschutz (Besondere Festlegung Nr. 5, BF5):

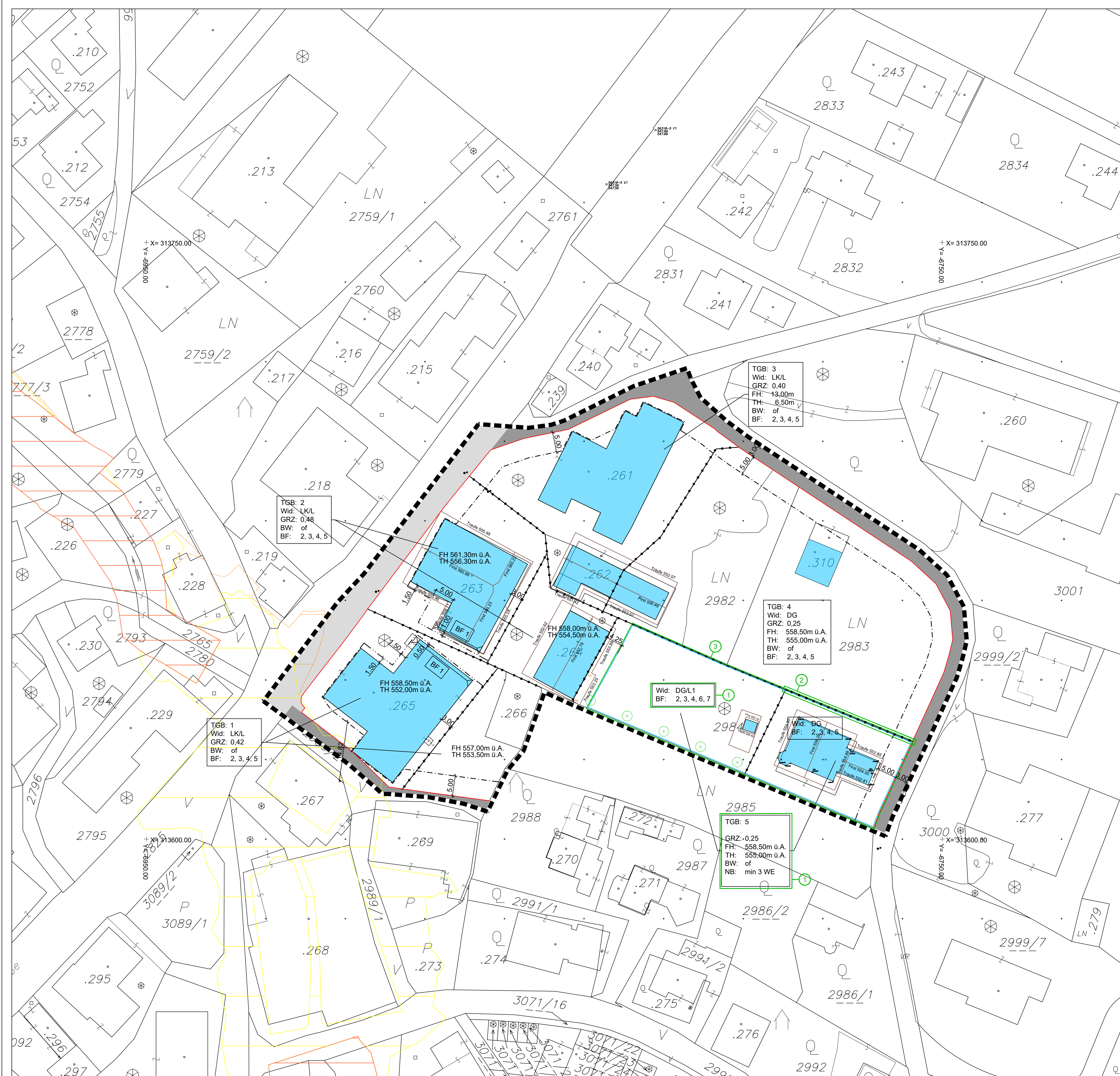
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme (z. B. durch flächensparendes Bauen, optimierte Erschließung, Verkürzung von Erschließungsstraßen und dgl.).
- Der Versiegelungsgrad ist durch geeignete Planung (Situierung der Objekte, Minimierung des Flächenverbrauches bei offener Gesamtgestaltung) und in Abhängigkeit von der Nutzung möglichst wasserdurchlässiger Befestigungsarten gering zu halten.

Maßnahmen zum Bodenschutz (Besondere Festlegung Nr. 6, BF6)

- 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 KFZ- und Fahrradstellplätze 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 Bodenrekrutivierung wiederzuverwenden oder zur Verbesserung/Aufwertung einer geringwertigen Fläche, vorzugsweise in der Marktgemeinde Strasswalchen zu verwenden. Dabei sind die Richtlinien für die sachgerechte Bodenrekrutivierung entsprechend einzuhalten (Nachweis mittels Verwertungsnachweis).
- Die Regenwasserversickerung hat, nach Prüfung der Sickerfähigkeit durch normgerechten Sickerversuch, im Planungsgebiet zu erfolgen (Einsatz von Mulden- oder Rigol-Systemen).
- Wenn möglich Regenwasserrückhalt bzw. Regenwassernutzung.

Maßnahmen zum Zwecke des Immissionssschutzes (Besondere Festlegung Nr. 7, BF 7):
Im Bauverfahren ist die Einhaltung der Lärmgrenzwerte gemäß Richtlinie Immissionschutz und OIB nachzuweisen. ⑥

- Übersicht über die Änderungen:**
- ① Markierung der Änderung mit lfd. Nummer
 - ② Änderung der vorgegebenen Bebauungsgrundlagen
 - ③ Änderung der Aufteilung von Teilgebieten
 - ④ Ergänzung einer verpflichtenden Bauplatzabgrenzung
 - ⑤ Ergänzung der Festlegung zur Nutzung von Bauten
 - ⑥ Ergänzung der besonderen Festlegung 6 hinsichtlich Bodenschutzes
 - ⑦ Ergänzung der besonderen Festlegung 7 hinsichtlich Lärmschutzes



<p>GEOMETER Dipl.-Ing. Constantini & Partner Ziviltechniker KG A-5202 Neumarkt a.W. Bahnhofstraße 11 Tel. 06216 / 40 747 Fax: 06216 40 744</p>		BESTANDSPLAN	
		GZ:	6413
		Kat.Gem.:	56318 Strasswalchen Land
		Ger.Bez.:	Neumarkt bei Salzburg
Mappenblatt:		4532-5111, 4532-512	
Verm.Datum:		04.12.2018 - 05.12.2018	
Plandatum:		06.12.2018	