

Kundmachung der öffentlichen Auflage des Entwurfes des Bebauungsplanes von _____ bis _____	
Beschluss der Gemeindevertretung vom _____	
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung am _____	
Beginn der Rechtswirksamkeit am _____	DIE BÜRGERMEISTERIN
Planverfasser:	
 Poppinger Ziviltechniker KG Ingenieurbüro für Raumplanung Staatlich beauftragter und besonderer Ziviltechniker Zuständigkeitsbereich 42, A-5020 Thalbach Tel. 0621651132	
Geschäftszahl: 04/2407	Datum: 22.05.2024
	Rundsigel-Planverfasser

LEGENDE:

Rechtswirksame Festlegungen

- Straßenfluchtlinie
- Verlauf von Gemeindestraßen
- Verlauf von sonstigen öffentlichen Erschließungsstraßen
- Baufluchtlinie
- Baugrenzlinie

Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen

TGB	TGB Teilgebiet (fortlaufend nummeriert)
Wid.	Widmungskategorie
DG	DG - Dorfgebiet
LK/L	LK/L - Ländliches Kerngebiet mit Kennzeichnung einer Lärmbelastung
GRZ	GSO - Grünland Sonstige Flächen
Bauliche Ausnutzbarkeit	Bauliche Ausnutzbarkeit
GRZ = Grundflächenzahl	GRZ = Grundflächenzahl
FH	Firsthöhe
TH	Oberste Traufhöhe
Bauweise	Bauweise
of	of - offen freistehend
BF	Besondere Festlegung mit laufender Nummer

Nicht rechtswirksame Festlegungen

- Gebäude Bestand
- FR Flussbau-Gefahrenzone rot
- FG Flussbau-Gefahrenzone gelb
- FGR Flussbau-Gefahrenzone gelbrod

Übersicht über die Änderungen:

- ① Markierung der Änderung mit lfd. Nummer
- ① Entfall einer verpflichtenden Bauplatzabgrenzung
- ② Entfall der Festlegung zur Nutzung von Bauten

100m²
10m 20m 30m
Maßstab: 1:500

Verordnungstext

Mindestfestlegungen gemäß §51 Abs. 2, ROG

Straßenfluchtlinien:
Die Straßenfluchtlinien sind gemäß Pflandarstellung festgelegt.

Verlauf der Gemeindestraßen:
Die Gemeindestraßen sind gemäß Pflandarstellung festgelegt.

Baufluchtlinien:
Die Baufluchtlinien sind gemäß Pflandarstellung festgelegt.

Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen:
Die bauliche Ausnutzbarkeit wird gemäß Pflandarstellung 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 Pflandarstellung 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 Pflandarstellung festgelegt.

①

②

Abstände von Bauobjekten im Bereich von Baugrenzlinien (Besondere Festlegung Nr. 1 - BF1):
Immerhalb der im Plan bezeichneten Bereiche dürfen die Bauobjekte an die dort festgelegten Baugrenzlinien gebaut werden wenn folgende Voraussetzungen eingehalten sind:

- Im Bereich, wo Abstandsunterschreitungen zu Grundgrenzen erfolgen, sind keine Räumlichkeiten, die den dauernden Aufenthalt von Bewohnern dienen, angeordnet.
- 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 Belichtung aufweisen.

Das Heranbauen an die Baugrenzlinie 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 (Mehrfamilienhäuser, Wohnanlagen etc.) sind mindestens 2 PKW-Stellplätze je Wohneinheit und zusätzlich Besucher-Parkplätze im Ausmaß von 15% der jeweiligen Mindestanzahl an Stellplätzen zu schaffen. Auch hier ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.
- Zusätzlich sind pro Wohneinheit 2 Fahrrad-Abstellplätze erdschobig 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 eingeschobige 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.

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

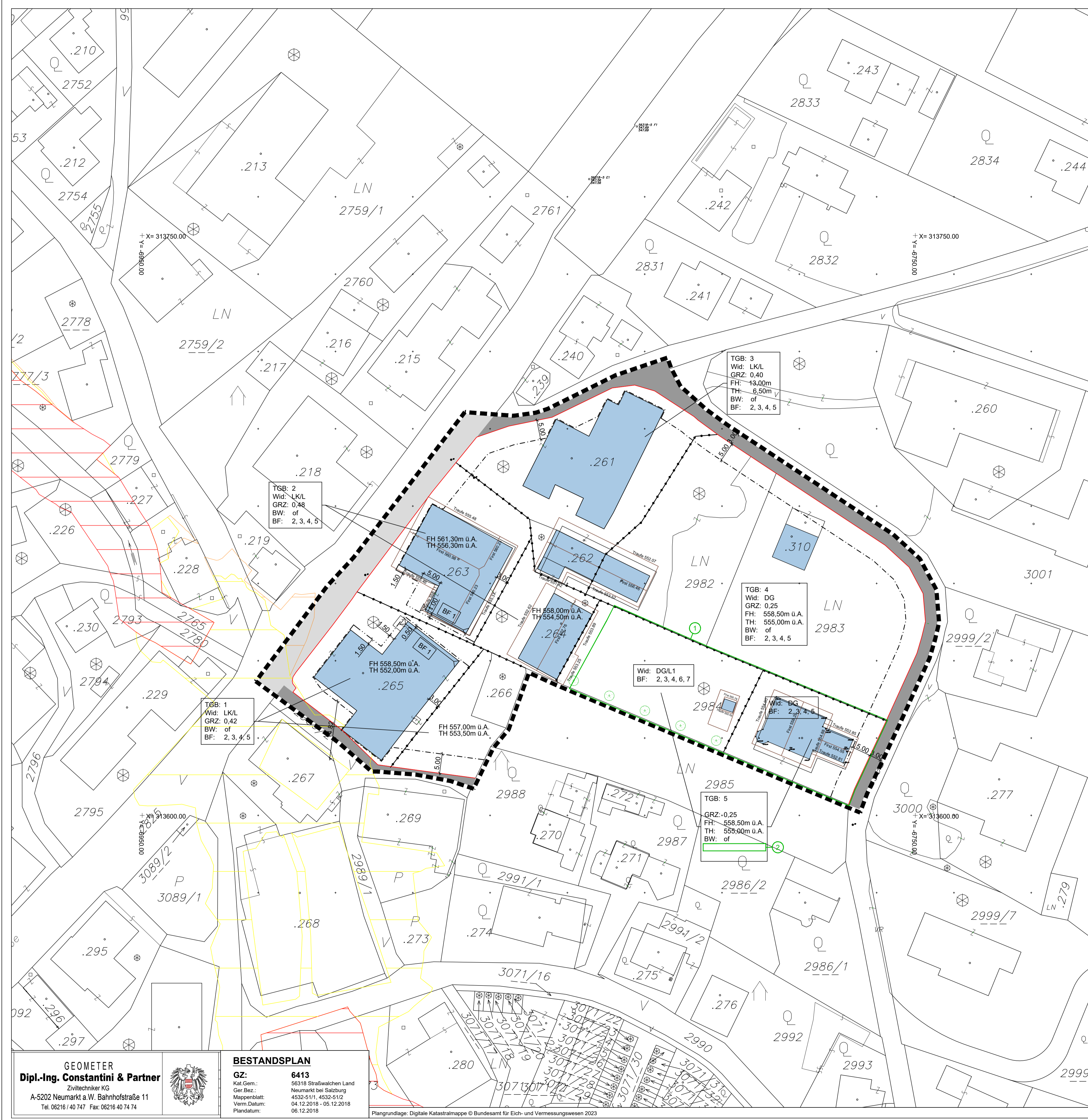
Maßnahmen zum Bodenschutz (Besondere Festlegung Nr. 5, BF5):

- 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 Bodenrehabilitierung wiederzuverwenden oder zur Verbesserung/Aufwertung einer geringwertigen Fläche, vorzugsweise in der Marktgemeinde Strasswalchen zu verwenden. Dabei sind die Richtlinien für die sachgerechte Bodenrehabilitierung entsprechend einzuhalten (Nachweis mittels Verwertungsachweis).
- Die Regenwasserentsorgung 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 Immissionsschutzes (besondere Festlegung Nr. 7, BF 7):
Im Bauverfahren ist die Einhaltung der Lärmgrenzwerte gemäß Richtlinie Immissionsschutz und ÖIB nachzuweisen.



GEOMETER
Dipl.-Ing. Constantini & Partner
Ziviltechniker KG
A-5202 Neumarkt a.W. Bahnhofstraße 11
Tel. 06216 / 40 747 Fax: 06216 40 744

BESTANDSPLAN
GZ: 6413
Kat.Gem.: 56318 Strasswalchen Land
Ger.Bez.: Neumarkt bei Salzburg
Mappenblatt: 4532-51/1, 4532-51/2
Verm.Datum: 04.12.2018 - 05.12.2018
Plandatum: 06.12.2018

Plangrundlage: Digitale Katastralmappe © Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen 2023

Projekt: Veranschaulichung des Bebauungsplanes, 2024