



## TECHNISCHER BERICHT

für den Bebauungsplan "Windhager"

### 1. ALLGEMEINES

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfaßt die Parzellen 2/5, 28/2 und 28/17 der KG 56106 Ried.

### 2. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Die gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Salzburger Raumordnungsgesetz (ROG) LGBL. 98/1992.

### 3. ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES §27 ROG 92

Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung eines Gebietes unter Bedachtnahme auf einen sparsamen Bodenverbrauch und eine geordnete Siedlungsentwicklung.

### 4. LAGE DES BAUGEBIETES

Die vom Bebauungsplan erfaßten Grundstücke liegen in St. Gilgen, Ried-Hinterfalkenstein, KG Ried.

### 5. FLÄCHENWIDMUNG

Das Baugebiet ist im Flächenwidmungsplan als erweitertes Wohngebiet / Aufschließungsgebiet ausgewiesen.

### 6. AUFSCHLIESSUNG §28(1) ROG 92

6.1 Rechtliche und natürliche Beschränkungen gemäß §28(1) Ziffer 1: Die Grundstücke liegen im Landschaftsschutzgebiet „Schafberg- Salzkammergutseen“.

#### 6.2 Verkehrserschließung:

Die Grundstücke sind über die Seeuferstraße PZ 337 (Öffentliches Gut - Gemeinde St. Gilgen) erschlossen.

#### 6.3 Energie, Wasserversorgung, sowie Abwasserbeseitigung:

Die Energieversorgung mit elektrischem Strom und Telefon sind durch die ortsbestehenden Leitungsnetze von OKA und Post gewährleistet.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die bestehende Ortswasserleitung.  
Die Entsorgung der Abwässer erfolgt über die bestehende Ortskanalisation der  
Gemeinde in den Abwasserkanal zur Kläranlage des Reinhalteverbandes  
Wolfgangsee-Bad Ischl.

- 6.4 Aufschließungskosten  
Kosten für die Erschließungsmaßnahmen (Straßen, Energie und  
Wasserversorgung, sowie für die Abwasserentsorgung) entstehen keine, da alle  
Leitungen bereits in den Grundstücken bzw. an der Grundstücksgrenze liegen.

## 7. BEBAUUNGSGRUNDLAGEN §28(2) ROG 92

Unter möglichster Berücksichtigung der im §28 Abs.1 erfaßten Umstände sind im  
Bebauungsplan der Grundstufe jedenfalls folgende Bebauungsgrundlagen festgelegt:

- 7.1 Straßenfluchtlinien (§30) lt. Plan  
7.2 Baufluchtlinien / Baugrenzlinien (§31 Abs. 1 u. 3), siehe Plan  
7.3 Bauliche Ausnutzbarkeit  
7.3.1 Grundflächenzahl  
Die Grundflächenzahl wird festgelegt wie folgt:  
GRZ=Summe der bebauten Flächen/Nettobauland=246m<sup>2</sup>/987m<sup>2</sup>=0,25  
Die Festlegung der Dichte entspricht dem Raumordnungsgesetz ROG 92  
(sparsamer Umgang mit Bauland) und die Grundflächenzahl liegt im Durchschnitt  
der Nachbarobjekte.  
7.4 Bauhöhe (§33)  
7.4.1 Die Bauhöhe wird mit 2 Vollgeschoßen und ausgebautem Dachgeschoß festgelegt.

## 8. AUFBAUSTUFE

Aufgrund der vorhandenen Struktur und Dichte ist die Bebaubarkeit der Grundstücke durch  
den Bebauungsplan der Grundstufe hinreichend definiert, darüber hinaus besteht  
entsprechend §27(2) lit.a und b keine Notwendigkeit für eine Aufbaustufe.

## 9. VORHANDENE BAUSUBSTANZ

Die vorhandene Bausubstanz besteht aus:

1. einem eingeschoßigen Wohnhaus mit einem Zimmer, Küche, WC, Lagerraum und einem  
Schuppen mit einem Satteldach. Das Gebäude ist keine erhaltenswerte Bausubstanz  
und wird nach Fertigstellung des Neubaues abgebrochen.
2. einem eingeschoßigen Gartenhaus in Holzbauweise.

Ort, Datum

Aufstellen, 15.06.1997



Rundsiegel