



Bebauungsplan

„Am Kirchberg – Öko-Solarsiedlung“

Inhalt:

I. Plan

(S. 2)

Fotokopie

2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Kirchberg - Öko-Solarsiedlung" in der Ortsgemeinde St. Alban Stand 04.12.2006 M 1 : 1.000 Im Druckmaßstab ggf. verkleinert

A		B	
S	1 FH 8,50	S	1 FH 5,00
0,3	0,8	0,3	0,3
	50		50
	25 - 45		25 - 45



Teil 2

Festsetzungen gemäß § 9 des Baugesetzbuches

Sondergebiet S
In Sondergebiet sind die Nutzungen lt. §10 Abs. (4) (BauNB) zulässig:
- Ferienhäuser, die den Grundsätzen des ökologischen Bauens entsprechen sowie eine zentrale Einrichtung zur Versorgung der Gäste mit den Funktionen Verwaltung, Cafeteria, Fitnessraum und Schwimmbad und sonstigen auf das Wohl der Gäste ausgerichtete Einrichtungen

Geschossflächenzahl
0,3
Grundflächenzahl
0,3

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß. Die Firsthöhe (FH) ist die absolute Höhe, bezogen auf den Scheitel des Gebäudes. Höhebezugspunkt für die max. Firsthöhe ist die Oberkante der angrenzenden Vegetation gemessen in der Gebäudemitte.

Gebiet A
Gebiet B
SO I FH 8,50 m EB 0,3 0,8
SO I FH 5,00 m EB 0,3 0,3

Hauptfirstrichtung

Baugrenze
Nebenanlagen sind nur innerhalb der dargestellten Baugrenzen möglich.

Flächen für Versorgungsanlagen/ Strom
1 Solarstrom, nachgeführt
2 Windrad, max 12 m Nabenhöhe

Strassenverkehrsfläche asphaltiert

Strassenverkehrsfläche wassergebundene Decke

Strassenbegrenzungslinie

Flächen für die Ver- und Entsorgung
Pflanzenkläranlage, Wasser (Bestand)

Ver- u Entsorgung ändert sich in keiner Weise in Bezug auf den gültigen B-Plan. Sollten sich Nutzungsänderungen ergeben, sind diese in Einzelkraft mit den Werken im Vollzugsbereich der Gemeinde Hochalpen zu abstimmen.

Wasserfläche, sie ist zum Untergrund hin zu dichten und naturnah zu gestalten

private Grünflächen/öffentliche Grünfläche

Parkfläche
Alle erforderlichen Stellplätze werden konzentriert an östlichen Rand ausgewiesen. Die Befahrung des Ferienbaugesbietes ist nur zu Be- und Entladen und in Notfällen zulässig.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauNB)
Die in Plan dargestellten Gehölzflächen und Bäume sind unter Beachtung der Grenzabstände des Nachbarrechts zu pflanzen. Zu verwenden sind heimische Laubbäume/Sorten der beigefügten Artenliste. Aufgrund des Grundsatzes des ökologischen Bauens sind weitere Ziergehölze nur in Gebäudefläche als Sträucher und mit einem Mengenanteil von höchstens 10 % zulässig.
Die in Plan dargestellten "private Grünfläche" ist als Wasserfläche anzulegen und zu pflegen. Der Einsatz von Kunstdünger, chemischen Pestiziden und Herbiziden ist nicht gestattet. Kleinere bzw. bodendeckende Ziergehölze sind im Bereich der Terrassen gestattet. Zu verwenden sind in die heimische Flora organisierte Arten.
Einfriedigungen sind grundsätzlich nicht zulässig. Dort wo sie unvermeidlich sind (z.B. Flüssiggas tank öfen - unter Beachtung der Grenzabstände des Nachbarrechts - zu benachbarte bzw. in freistehende Gehölzhecken einzubindende Maschendrahtzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m verwendet werden.
Die vorgenannten Festsetzungen sind spätestens ein Jahr nach Baubeginn eines Gebäudes auf einer entsprechenden anteiligen Grundstücksfläche auszuführen.

Umgrenzung für Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Baudümmern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauNB)

Die in Plan dargestellten Gehölz- und Baumbestände sind zu erhalten.

Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zugunsten EVU, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 1 m beidseitig der Versorgungsleitung.

Ökologische Empfehlungen und Hinweise

Regenwasser:
Das unverschlusste Niederschlagswasser von den versiegelten Dach- und Hofflächen soll im Bereich des Bauungsgebietes in zentraler oder dezentraler Speicher wie abflusslosen Mulden, Gräben, Teichen, Zisternen oder ähnlicher geleitet werden. Ein großflächiger Überlauf über die belebte und isolierte Bodenzone in die öffentlichen Abflusssysteme (Mulden, Gräben, Rigolen und Rigolenabflusssysteme) ist zulässig. Das Niederschlagswasser soll auch zur Befruchtung der Pflanzenkläranlage in Frackanzellen oder bei geringer Auslastung genutzt werden.

Schmutzwasser:
Das im Ferienpark anfallende Schmutzwasser ist bis zum Bau einer Pflanzenkläranlage in einer geschlossenen Abfuhrgrube zu sammeln. Die Pflanzenkläranlage muss von den Verbundgemeinden betrieben und überwacht werden. Ver- u. Entsorgung ändert sich in keiner Weise in Bezug auf den gültigen B-Plan