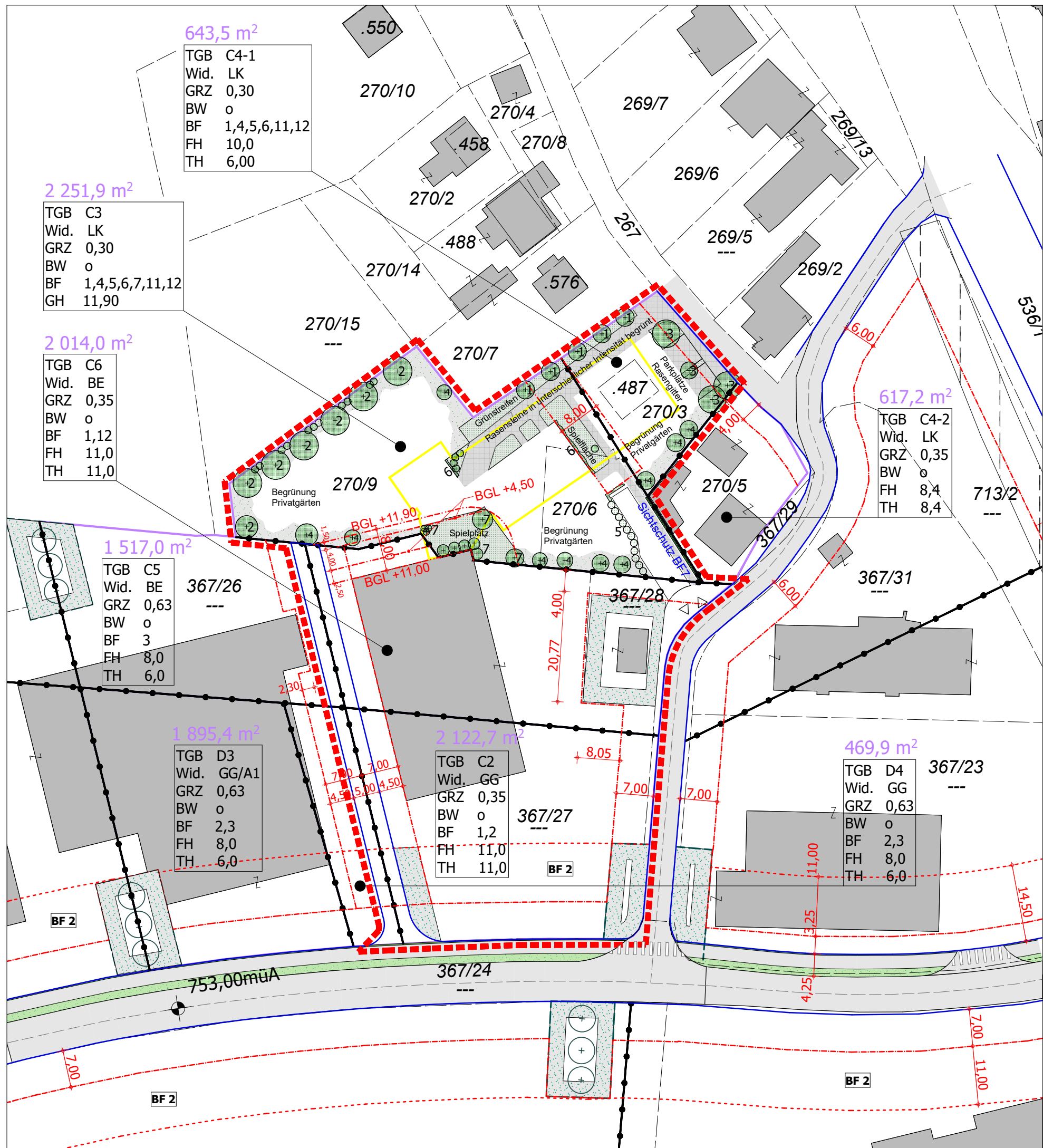




BESONDERE FESTLEGUNGEN:

- BF 1** BESONDERE FESTLEGUNG: Die Dachfläche ist als 5. Fassade besonders sorgfältig auszubilden. Die Flachdächer sollen zumindest extensiv begrünt werden, ausgenommen sind die mit PV-Elementen bestückten Flächen. Lüftungsgeräte bzw. technische Einbauten am Dach sind zusammenzufassen und zu umhauen.
- BF 2** BESONDERE FESTLEGUNG AUS DEM BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE: Beidseitig entlang der Haupteinfahrtsstraße dürfen bis zu einem Abstand von 18 m bzw. 22,25 m im westlichen und 14,50 m im östlichen Teil des Planungsgebietes von der Straßenfluchtlinie (siehe Rechtsplan) keine Produktions- oder Lagerhallen errichtet werden. Bis zur eingetragenen Baufluchtlinie dürfen nur Verwaltungs-, Repräsentations- oder Ausstellungsgebäude errichtet werden. Zur besseren Lesbarkeit wurde im Rechtsplan eine rot punktierte Linie dargestellt, die den überwiegend 18 m breiten Bereich zwischen Baufluchtlinie und Straßenfluchtlinie abgrenzt.
- BF 3** BESONDERE FESTLEGUNG AUS DEM BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE: Es wurde für diesen Bereich ausschließlich für die Nutzung als Erwerbsgärtnerei eine Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,35 auf 0,63 vorgenommen. Da die Gärtnerei überwiegend aus erdgeschossigen Glashäusern mit Verkaufsraum besteht, ist die Nutzung ebenfalls auf das Erdgeschoss beschränkt. Um eine flächensparende Verbauung mit erdgeschossigen Baukörpern zu ermöglichen, wurde ausschließlich für den Zweck der Erwerbsgärtnerei diese Erhöhung der GRZ vorgenommen. Sollte eine andere Nutzung als Erwerbsgärtnerei angestrebt werden, so ist vor Abwicklung der Bauverfahren eine Änderung des Grundstufen-bebauungsplanes vorzunehmen und die ursprüngliche Dichte von 0,35 GRZ wieder herzustellen.
- BF 4** BESONDERE FESTLEGUNG: Die Vorgaben (Bepflanzung und Oberflächengestaltung lt. planlicher Darstellung, Gehölzarten, u.dgl.) des vom Gestaltungsbeirat genehmigten Freiraumkonzeptes sind entsprechend umzusetzen. Die Gehölzpflanzungen sind bis zur Fertigstellungsmeldung durchzuführen und auf die Dauer des Bestandes der Wohnanlage zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.
- BF 5** BESONDERE FESTLEGUNG: Für die Oberflächenentwässerung wurde von der Kohlhofer ZT GmbH für das gesamte "Gewerbegebiet Flugplatz" ein Konzept (Plan Nr. E3410-LP-20-230523, mit Textteil) erstellt. Mit diesem Konzept als Grundlage wurde von der Karl & Peherstorfer ZT-GmbH ein Projekt für die Schmutz- und Oberflächenwasserbeseitigung ausgearbeitet (GZ 7564 vom 29.02.2024, mit Stellungnahme), dieses ist entsprechend umzusetzen.
- BF 6** BESONDERE FESTLEGUNG: Bei einer Bebauung des gegenständlichen Bereiches ist im Zuge des Baubewilligungsverfahrens ein projektbezogenes geologisches Gutachten beizubringen, die darin geforderten Maßnahmen sind entsprechend umzusetzen.
- BF 7** BESONDERE FESTLEGUNG: Der im Plan schematisch dargestellte Sichtschutz ist entsprechend der diesbezüglich zwischen den beteiligten Parteien getroffenen Vereinbarung umzusetzen.
- BF 11** BESONDERE FESTLEGUNG AUS DEM BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE: In den Teilgebieten (TGB) C3 und C4-1 ist jeweils eine GRZ = 0,30 festgelegt. Diese kann in einem der TGB überschritten werden, in Summe ist die GRZ = 0,30 dabei aber jedenfalls einzuhalten.
- BF 12** BESONDERE FESTLEGUNG AUS DEM BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE: Bei Abbruch gelten die eingetragenen Baugrenzlinien, bei Umbau oder Erhalt des Gebäudes gilt die Festlegung des Bestandes.

PFLANZLISTE (BÄUME UND STRÄUCHER)

- Empfohlene Pflanzgrößen: Bäume Stammumfang 20-25 (cm), Sträucher Höhe 100-125 (cm), Kletterpflanzen 100-150 (cm, gestäbt).
- Feuerwehrraum:
 - Ahorn in Sorten (z.B. Acer campestre 'Elsrijk', Acer c. 'Fastigiata' - Feldahorn, bis 4-6 m max. Kronendurchmesser; Acer platanoides 'Columnare' - Säulenhorn, bis 4 m)
 - Hainbuche in Sorten (z.B. Carpinus betulus 'Lucas', Carpinus b. 'Frans Fontaine' Säulen-Hainbuche; 2 bis 3 m Kronendurchmesser, Carpinus b. 'Columnaris' (Pyramiden-Hainbuche, bis 3 m Kronendurchmesser, 5m hoch)
 - Fraxinus ornus 'Obelisk' (Säulen-Blumenesche, 3-4 m)
 - Eiche in Sorten (z.B. Quercus palustris 'Green Pillar' - Säulen-Sumpfeiche, bis 1,5 m Kronendurchmesser; Quercus robur 'Fastigiata' - Säuleneiche, 3-4 m max. Kronendurchmesser)
 - Waldrand (einheimisch, standortgerecht):
 - Acer campestre (Feldahorn)
 - Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 - Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
 - Tilia cordata (Winterlinde)
 - Parkplätze (Straßenbäume):
 - Acer campestre 'Elsrijk' (Feldahorn)
 - Alnus x spaethii (Purpur-Erle)
 - Quercus cerris (Zerreiche)
 - Robinia pseudoacacia 'Sandraudiga' (Scheinakazie)
 - Tilia cordata 'Roelvo' (Winterlinde)
 - Privatgärten:
 - Bäume
 - Tiefgaragenrampe (Sichtschutz Privatgarten):
 - Jasminum nudiflorum (Winterjasmin)
 - Kletterrose
 - Lonicera henryi (Schlingendes Gelbblatt)
 - Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
 - Rubus fruticosus (Brombeere, stachellos)
 - Kletterpflanzen (Rankhilfe: Seile, Netze):
 - Campsis radicans (Trompetenwinde)
 - Clematis (Waldrebe)
 - Hydrangea anomala petiolaris (Kletterhortensie)
 - Kletterrosen
 - Wisteria floribunda (Blauregen)
 - Spielplatz:
 - schattenvertragende Gehölze
 - Acer campestre (Feldahorn)
 - Monus alba (Weißer Maulbeerbaum)
 - Philadelphus coronarius (Pfeifenstrauch, falscher Jasmin)
 - Sträucher
 - Amelanchier lamarckii (Kupfer-Felsenbirne)
 - Cornus mas (Drindstrauch)

LEGENDE BEBAUUNGSPLAN:

- BESTEHENDE BEBAUUNG gemäß Geometerplan
- GRUNDSTÜCKSGRENZE lt. Geometer
- HAUPTVERKEHRERSCHLIEßUNG (öffentlich)
- SELBSTÄNDIGER RADWEG UND FUSSWEG 2,5m
- Grünstreifen 1,5m
- BAUPLATZFLÄCHE
- Gewässer
- Grünfläche außerhalb Planungsgebiet

Festlegungen gemäß ROG 2009:

- GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES (§ 54)
- STRASSENFLUCHTLINIE (§ 55 Abs.1)
- BAUFLUCHTLINIE (§ 55 Abs.3)
- BAUGRENZLINIE (§ 55 Abs.6)
- GESTAFFELTE FLUCHTLINIEN (Baugrenzlinien mit Angabe der Höchsthöhe)
- GRENZLINIEN zwischen unterschiedlichen einzelnen Bebauungsgrundlagen
- Aus- und Einfahrten (§ 53 Abs.2 Z12)
- S T P STELLPLÄTZE für Kraftfahrzeuge (§ 53 Abs.2 Z.12)
- PFLANZGEBOT - Verpflichtung zur Schaffung von Grünflächen/Gehölzen (§ 61 Abs.2)
- Baumpflanzung-Neu
- Strauchpflanzung-Neu
- Kletterpflanze/Fassadenbegrünung mit Rankhilfe

753,00 PM NIVEAU des Bezugspunktes für Höhenfestlegungen in Meereshöhe

FR Fließbau-Gefahrenzone Rot (Veröff-/Änd-datum 28.03.2023)

Geplanter Abbruch

NUTZUNGSCHABLONE für einheitliche Bebauungsbedingungen

Bauplatzfläche	TGB	Teilgebiet
TGB C4-1	Wid. LK	Wid. = Widmung; LK: Ländliche Kerngebiete
GRZ 0,30	BE	BE: Betriebsgebiete
BW o	GRZ	GRZ = Bauliche Ausnutzbarkeit: Grundflächenzahl
BF 1,2,3,4	BF	BW = Bauweise: offene BW, freistehend oder gekuppelt
FH 11,0	FH	BF = Besondere Festlegungen in Textform (siehe Textteil)
TH 11,0	TH	FH = Firsthöhe
GH 11,90	GH	TH = Oberste Traufhöhe
		GH = Oberste Gesimshöhe

RECHTSPLAN

STADTGEMEINDE
ZELL AM SEE

BEBAUUNGSPLAN DER AUFBAUSTUFE M 1:750

ERSTELLUNG: September 2003, rechtswirksam ab 12.02.2004

ÄNDERUNG 1: APRIL 2024

BEREICH: Gewerbegebiet Flugplatz - Kainz/Porsche (vormals DESIGNaSTORZ)

Grundstücksnummern und Teilflächen:
270/3, 270/6, 270/9, 367/26, 367/27, 367/28, .487; KG 57319 Zell am See

Kundmachung öffentliche Auflage BPL - Entwurf:	
Beschluss der Gemeindevertretung:	
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung:	
Beginn der Rechtswirksamkeit:	
ENTWURF E01	
Der Planverfasser	
Der Bürgermeister	
Verfasser: Arch. DI Wolfgang Hartl Arch. DI Ewald Heugenhauser	Plan-Nr.: R5-BP2-1A-Ä1-R
	Datum: April 2024
Bearb.: Arch. DI Martin Fadum	
Architekten Hartl + Heugenhauser Ziviltechniker Ges.m.b.H. T +43 6582 74775 office@atelier3.at www.atelier3.at	

ATELIER 3
ARCHITEKTEN HARTL + HEUGENHAUSER