

GEMEINDE

ST. GILGEN

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

SONNWIRT

ENTWURF ZUR AUFLAGE



IMPRESSUM

Auftragnehmer

Zeller ZT GmbH
Hellbrunnerstraße 5
5081 Anif

Projektleitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

Bearbeitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

Geschäftszahl

330BPL04-2018

Datum

19.07.2018



zeller
ZIVILTECHNIKER

Zeller ZT GmbH
Hellbrunnerstraße 5, 5081 Anif
www.zeller-zt.at; office@zeller-zt.at

INHALTSVERZEICHNIS

1. VERORDNUNGSTEXT	4
1.1. GELTUNGSBEREICH	4
1.2. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 ABS 2 ROG 2009	4
1.2.1. Straßenfluchtlinien.....	4
1.2.2. Baufluchtlinien	4
1.2.3. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen	4
1.2.4. Bauhöhen.....	4
1.2.5. Erfordernis einer Aufbaustufe.....	4
1.3. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 53 ABS 2 ROG 2009	5
1.3.1. Verlauf der Erschließungsstraßen	5
1.3.2. Äußere architektonische Gestaltung.....	5
1.3.3. Bauweise	5
1.3.4. Nutzung von Bauten – Anzahl der Wohneinheiten als Mindestzahl	5
1.3.5. Besondere Festlegung im Text – BF 1: Lärm	5
1.3.6. Besondere Festlegung im Text – BF 2: Wildbach- und Lawinenverbauung.....	5
1.3.7. Besondere Festlegung im Text – BF 3: Absturzsicherung/Lärmschutzwand	6
2. ERLÄUTERUNGSBERICHT	7
2.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009.....	7
2.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes.....	7
2.1.2. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept.....	8
2.1.3. Flächenwidmung.....	10
2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	11
2.1.5. Verkehrserschließung	12
2.1.6. Technische Infrastruktur	13
2.1.7. Vorhandene Bausubstanz	13
2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.....	13
2.1.9. Problemanalyse.....	13
2.1.10. Planungsziele	13
2.2. VERFAHRENSABLAUF	15

1. VERORDNUNGSTEXT

1.1. GELTUNGSBEREICH

Die Änderungsfläche befindet sich ca. 600 m südlich des Zentrums von St. Gilgen am südlichen Ortsrand des Hauptortes, westlich an der B158 Wolfgangsee Bundesstraße. Östlich liegt das Westufer des Wolfgangsees. Das Planungsgebiet umfasst die GP Nr. 792/3, 899/2 (Tfl. Weg) und 916/1 (Tfl. B158), alle KG St. Gilgen, mit einer Gesamtfläche von ca. 3.268 m².

1.2. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1. Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinie verläuft entlang der bestehenden Grundgrenze zur B158, sowie entlang des Weges auf GP 899/2 KG St. Gilgen gem. planlicher Darstellung.

1.2.2. Baufluchtlinien

Die Baufluchtlinie verläuft entlang der B158 Wolfgangsee Bundesstraße in einem Abstand von **5 m** zur Straßenfluchtlinie der B158.

Zur Straßenfluchtlinie des Weges auf GP 899/2 verläuft die Baufluchtlinie in einem Abstand von **4 m** bzw. im Bereich des Bestand **gem. planlicher Darstellung**.

Für eine **Tiefgarage** wird eine gestaffelte Baufluchtlinie mit **549,00 m üA gem. planlicher Darstellung** festgelegt.

1.2.3. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche wird durch die Grundflächenzahl **GRZ** von **max. 0,30** festgelegt:

1.2.4. Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden mit einer **obersten Traufhöhe (TH)** und einer **Firsthöhe (FH)** gemessen vom **Bezugspunkt** über Adria von **549,00 m** wie folgt festgelegt:

Oberste Traufhöhe (TH): max. **12,20 m**

Firsthöhe (FH): max. **17,50 m**

1.2.5. Erfordernis einer Aufbaustufe

Es besteht kein Erfordernis einer Aufbaustufe gem. § 50 Abs.3 ROG 2009.

1.3. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 53 ABS 2 ROG 2009

1.3.1. Verlauf der Erschließungsstraßen

Die Erschließung für den Verkehr erfolgt direkt über die bestehende Zufahrt von der B158 Wolfgangsee Bundesstraße.

1.3.2. Äußere architektonische Gestaltung

Dachform

Als Dachform für das Planungsgebiet werden das Satteldach, das Walmdach sowie das Mansardendach festgelegt.

1.3.3. Bauweise

Es wird eine **offene Bauweise – freistehend oder gekuppelt** festgelegt.

1.3.4. Nutzung von Bauten – Anzahl der Wohneinheiten als Mindestzahl

Im Bereich des Planungsgebietes sind **mindestens 15 Wohneinheiten** zu errichten.

1.3.5. Besondere Festlegung im Text – BF 1: Lärm

Das Planungsgebiet liegt im Verlärmungsbereich der B158 Wolfgangsee Bundesstraße zwischen tags 65-70 db an der B158 und dann mit Entfernung abnehmend zwischen 60-65 dB, 55-60 dB und schließlich 50-55 dB. Dementsprechend sind die Flächen im Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Gilgen als EW/L und EW/L1 ausgewiesen.

Im Zuge des nachfolgenden Bauverfahrens sind daher zwingend Schallschutzmaßnahmen entsprechend der Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung vorzuschreiben. Dies wird als Besondere Festlegung BF 1 mit dem Bebauungsplan verordnet.

1.3.6. Besondere Festlegung im Text – BF 2: Wildbach- und Lawinenverbauung

Das Planungsgebiet liegt aufgrund des Gefahrenzonenplans in der gelben Wildbachgefahrenzone des Gunzenbach.

Die WLW ist daher zum nachfolgenden Bauverfahren zu laden und sind allfällige Auflagen im Bauverfahren zu berücksichtigen. Dies wird als Besondere Festlegung BF 2 mit dem Bebauungsplan verordnet.

1.3.7. Besondere Festlegung im Text – BF 3: Absturzsicherung/Lärmschutzwand

Absturzsicherungen und Lärmschutzwände auf Erdgeschoss Niveau (Anm.: 549,00 müA) unterlegen nicht der Höhenbeschränkung der Baufluchtlinie der Tiefgarage.

2. ERLÄUTERUNGSBERICHT

Das Planungsgebiet umfaßt den ehemaligen Sonnwirt. Nun soll der Bestand umgenutzt und erweitert werden um auf den ggst. Flächen Wohnungen zu errichten.

Für das Planungsgebiet soll nun ein neuer Bebauungsplan erstellt werden, um in Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden eine Wohnbebauung zur Hauptwohnsitznutzung, vorrangig für einheimische Familien, errichten zu können.

2.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Die Änderungsfläche befindet sich ca. 600 m südlich des Zentrums von St. Gilgen am südlichen Ortsrand des Hauptortes, zwischen der östlich angrenzenden B158 Wolfgangsee Bundesstraße und dem westlich angrenzenden Weg auf GP 899/2, im Bereich des ehemaligen Sonnenwirt. Östlich liegt das Westufer des Wolfgangsees.

Abb.: Orthofoto des Planungsgebietes



Quelle: SAGIS, 2018.

Das Planungsgebiet liegt dabei südlich des Grunzenbach, getrennt von der restlichen Ortschaft durch einen größeren Grünzug.

Die Siedlungsstruktur der Umgebung ist westlich oberhalb durch die villenartige Bebauung von „Rettet das Kind“ gekennzeichnet und andererseits durch eine freistehende, teilweise eher größervolumige, Bebauungsstruktur beiderseits der Wolfgangsee Bundesstraße geprägt. Östlich dominiert der Wolfgangsee.

Im Bereich der ggst. Flächen fällt das Gelände Richtung B158 um ca. 4 m ab.

Das Planungsgebiet umfasst die GP Nr. 792/3, 899/2 (Tfl. Weg) und 916/1 (Tfl. B158), alle KG St. Gilgen und weist eine Gesamtfläche von ca. 3.268 m² auf.

2.1.2. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das REK wurde von der Gemeinde am 23.06.1999 beschlossen. Für den ggst. Bereich sind folgende relevanten Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) enthalten:

Freiraumkonzept

2.2.5. Lärm- und Schadstoffbelastungen

Die Siedlungsgebiete entlang der Wolfgangsee Bundesstraße sind teilweise erheblichen Verkehrslärmbelastungen ausgesetzt, besonders betroffen ist der Ort St.Gilgen, aber auch die straßennahen Siedlungsgebiete in Gschwand.

...

Grundsätzlich sind alle bebauten Flächen innerhalb des 55-dB Isophonenbereiches als Lärmverdachtszonen anzusprechen. Um hier ein der Widmung entsprechendes Ruheklima einhalten zu können, sind schon bebaute Flächen in diesen Bereichen als lärmbelastete Flächen zu kennzeichnen, unbebaute als Aufschließungsgebiete.

...

- *Zur Sicherstellung des erforderlichen Ruheklimas können auch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sein. Geeignet sind je nach Erfordernis Schutzmaßnahmen auf dem Schallausbreitungsweg (z.B. Lärmschutzwand oder –wall, wobei hier auf das Landschaftsbild wie das Freihalten von Sichtverbindungen zu achten ist) und/oder an Gebäuden (z.B. entsprechende Anordnung der Baukörper, schallabgewandte Wohn- und Schlafräume, Verandavorbauten, Kastenfenster mit hochabsorbierender Laibung, die auch in gekipptem Zustand einen ausreichenden Schallschutz bietet).*

3.2. Siedlungsleitbild der Gemeinde

Die Gemeinde St.Gilgen will in Zukunft die Hauptwohnnutzung verstärken, die Siedlungsentwicklung hat sich - auch entsprechend den Zielsetzungen der übergeordneten Planungen - daher vorwiegend am gemeindeeigenen Wohnungsbedarf zu orientieren.

Kapitel Siedlungs- und Ortsbildkonzept

3.4.1. ST.GILGEN – ORT

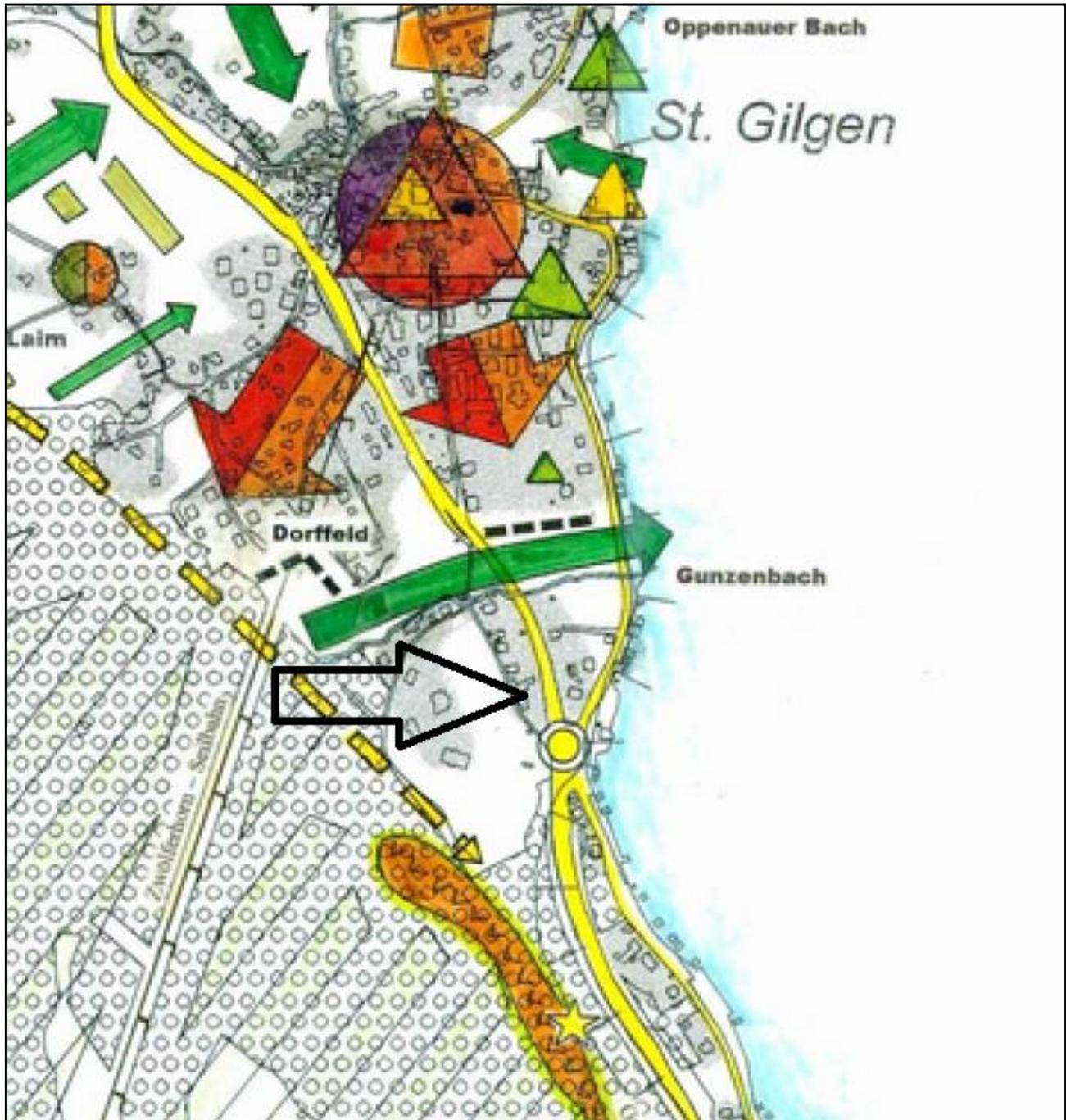
Siedlungsgebiete zwischen See und Bundesstraßen

3.4.1.1. Bereich Ortszentrum – vom Oppenauer Bach bis zum Gunzenbach

- *Die bestehende Bebauung südlich des Gunzenbaches zwischen Bundesstraße und Ischlerstraße kann aufgefüllt werden, westlich der Bundesstraße ist die Bebauung im Wesentlichen abgeschlossen, auf der*

Fläche der „österreichischen Gesellschaft Rettet das Kind“ können im Bedarfsfall weitere Gebäude errichtet werden.

Abb.: Ausschnitt aus dem REK der Gemeinde St. Gilgen

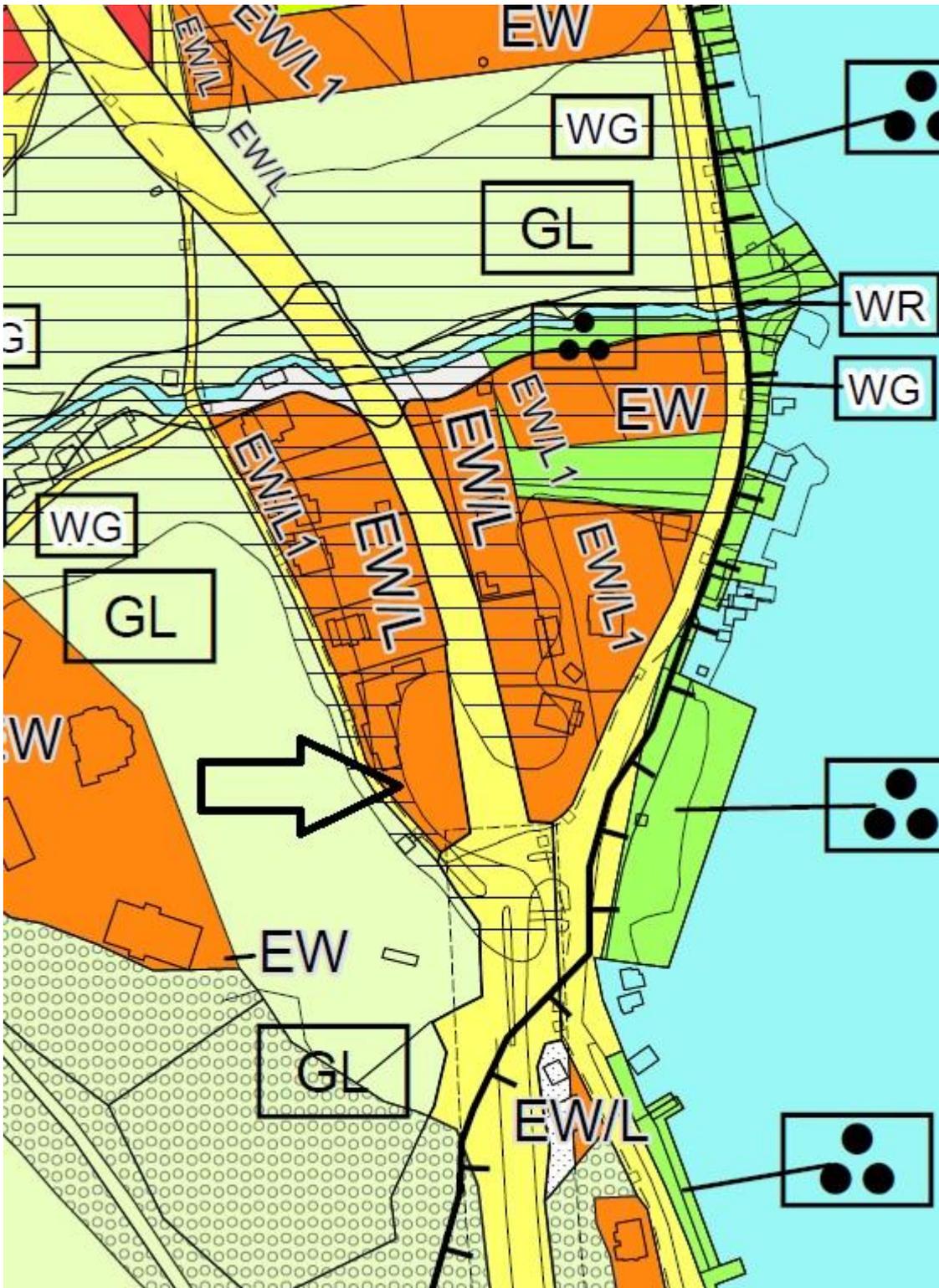


Quelle: REK St. Gilgen, Planteil, 1999.

Im Planteil zum REK ist der ggst. Bereich als "bebaute Flächen" gekennzeichnet.

2.1.3. Flächenwidmung

Abb.: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Gilgen



Quelle: Zeller ZT GmbH erstellt mit GeoOffice Raumplanung, 2018.

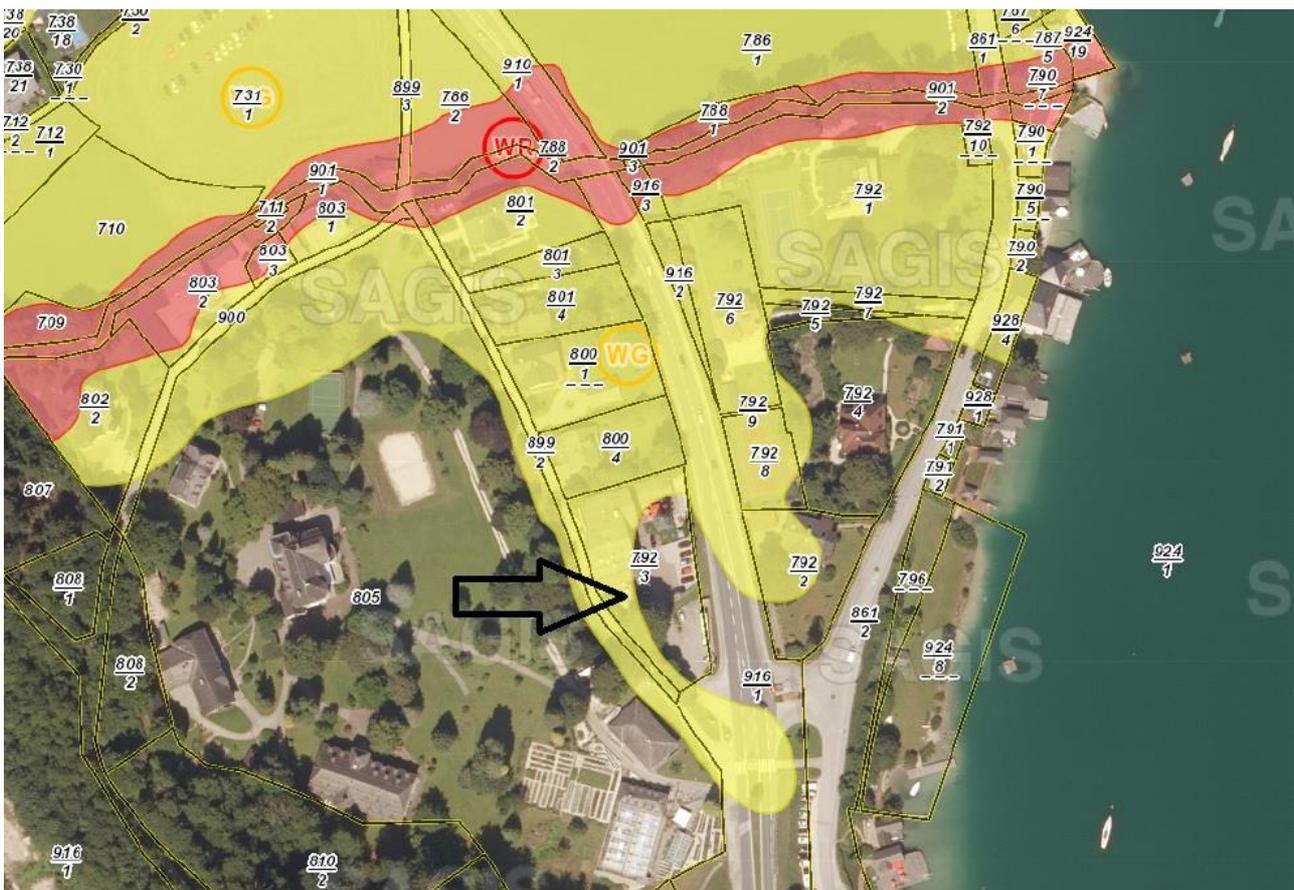
Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Gilgen ist das Planungsgebiet als Bauland – erweitertes Wohngebiet/L bzw. /L1 ausgewiesen. Darüber hinaus befindet sich der überwiegende Teil des

Wildbach- und Lawinerverbauung

Das Planungsgebiet liegt aufgrund des Gefahrenzonenplans der WLV in der gelben Wildbachgefahrzone des Gunzenbach.

Die WLV ist daher zum nachfolgenden Bauverfahren zu laden und sind allfällige Auflagen im Bauverfahren zu berücksichtigen. Dies wird als Besondere Festlegung BF 2 mit dem Bebauungsplan verordnet. (vgl. Pkt. 1.3.6. Besondere Festlegung BF 2).

Abb.: Auszug aus dem Gefahrenzonenplan der WLV



Quelle: SAGIS, 2018.

Bauverbotsbereich entlang B158 Wolfgangsee Bundesstraße

Die Flächen befinden sich im südlichsten Bereich des Planungsgebiets geringfügig im Bereich des Bauverbots entlang der B158 Wolfgangsee Bundesstraße. Da diese Flächen im Wesentlichen aufgrund der hier festgelegten Baufluchtlinien von einer Bebauung freizuhalten sind, besteht hier keine Beeinträchtigung. Unabhängig davon ist die Landesstraßenverwaltung zum nachfolgenden Bauverfahren zu laden.

2.1.5. Verkehrserschließung

Individualverkehr

Die Erschließung für den Verkehr erfolgt direkt über die bestehende Zufahrt von der B158 Wolfgangsee Bundesstraße.

Öffentlicher Verkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle „St. Gilgen Busbahnhof“ befindet sich in ca. 480 m fußläufiger Entfernung an der B158 Wolfgangsee Bundesstraße.

2.1.6. Technische Infrastruktur

Trinkwasser	Ortswasserleitung St. Gilgen
Schmutzwasser	Ortskanal St. Gilgen
Dach- Oberflächenwässer	Versickerung auf Eigengrund

2.1.7. Vorhandene Bausubstanz

Die GP 792/3 KG St. Gilgen ist mit dem ehem. Sonnwirt bebaut.

2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für die vorhandenen Bauwerke im Planungsgebiet bestehen rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

2.1.9. Problemanalyse

Die Änderungsfläche befindet sich südlich des Zentrums von St. Gilgen am südlichen Ortsrand des Hauptortes, zwischen der östlich angrenzenden B158 Wolfgangsee Bundesstraße und dem westlich angrenzenden Weg. Der ehemalige Sonnwirt soll ungenutzt und erweitert werden um auf den ggst. Flächen Wohnungen vorwiegend für junge, einheimische Familien zu errichten.

Aufgrund des Vorhabens und der Lage sind hinsichtlich Architektur und Nutzung Besondere Festlegungen erforderlich.

Die Flächen liegen im Verlärmungsbereich der B158 und in den Gefahrenzonen der WLIV, die beiden Behörden zum nachfolgenden Bauverfahren zu laden sind.

2.1.10. Planungsziele

Die allgemeinen Festlegungen des Bebauungsplans zielen auf die Erhaltung und maßvolle Entwicklung der Bebauung am südlichen Ortsrand von St. Gilgen, südlich des Grunzenbachs ab.

Die Festlegung der Ausnutzbarkeit mit GRZ 0,30 für die geplante Wohnbebauung, erfolgt unter Bedachtnahme auf die bestehend Bebauung und das Siedlungsbild. Auch die Festlegung der Höhen erfolgt unter Berücksichtigung des Bestandes und der Umgebungsbebauung.

Aufgrund der sensiblen Lage am Ortsrand und hangoberhalb am Westufer des Wolfgangsees, werden hinsichtlich der äußeren architektonischen Gestaltung Festlegungen getroffen, nämlich hinsichtlich der Dachform als Satteldach und Walmdach mit einer Dachneigung zwischen 18° bis 38° Grad.

Im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, wird für das Planungsgebiet die Errichtung von mindestens 15 Wohneinheiten festgelegt.

Aufgrund der Lage im Verlärmungsbereich entlang der Wolfgangsee Bundesstraße sind im Zuge des nachfolgenden Bauverfahrens zwingend Schallschutzmaßnahmen entsprechend der Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung vorzuschreiben.

Wegen der Lage in der gelben Wildbachgefahrenzone des Grunzenbach, ist die WLV zum nachfolgenden Bauverfahren zu laden und sind allfällige Auflagen zu berücksichtigen.

Damit Absturzsicherungen und Lärmschutzwände v.a. zur B158 hin nicht unter die Höhenbeschränkung der Baufluchtlinie der Tiefgarage fallen, wird dies als Besondere Festlegung in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.2. VERFAHRENSABLAUF

Für die Aufstellung des ggst. Bebauungsplans kommt folgendes Verfahren zur Anwendung:

Verfahren zur Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen gem. § 65 ROG 2009

Verständigung des Gestaltungsbeirats Bebauungsplan der Aufbaustufe gem. § 65 Abs. 3 Z. 2 ROG 2009	-
Kundmachung der Entwurfsauflage (4 Wochen) § 65 Abs. 2 ROG 2009	
Beschluss des Bebauungsplans gem. § 65 Abs. 6 ROG 2009	
Kundmachung des Bebauungsplans als Verordnung gem. 65 Abs. 8 ROG 2009	

Beilagen: Bebauungsplan Entwurf zur Auflage, M 1:500