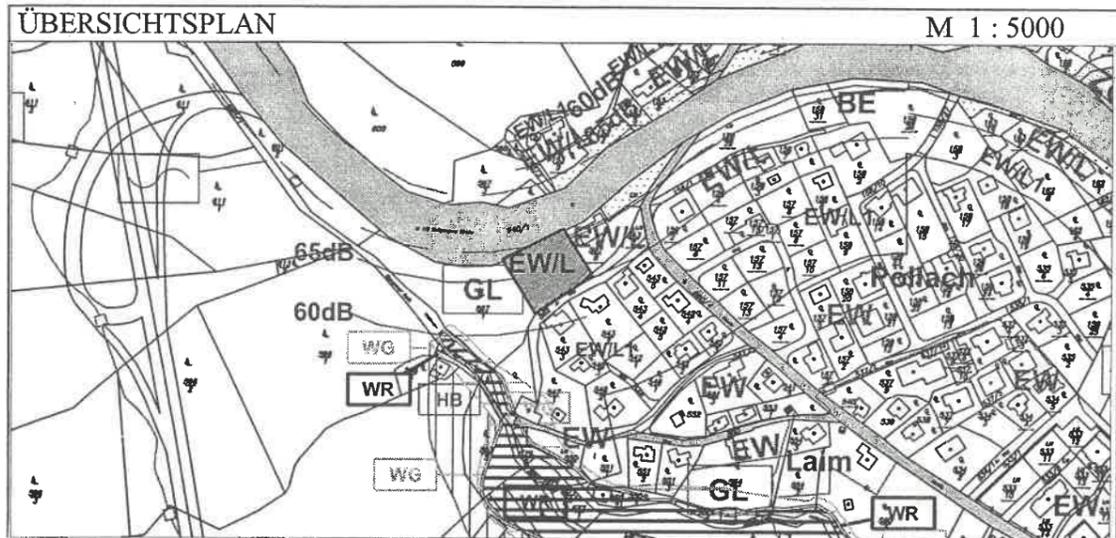


<b>GEMEINDE</b>	<b>ST.GILGEN</b>	NR. BPL.:
-----------------	------------------	-----------

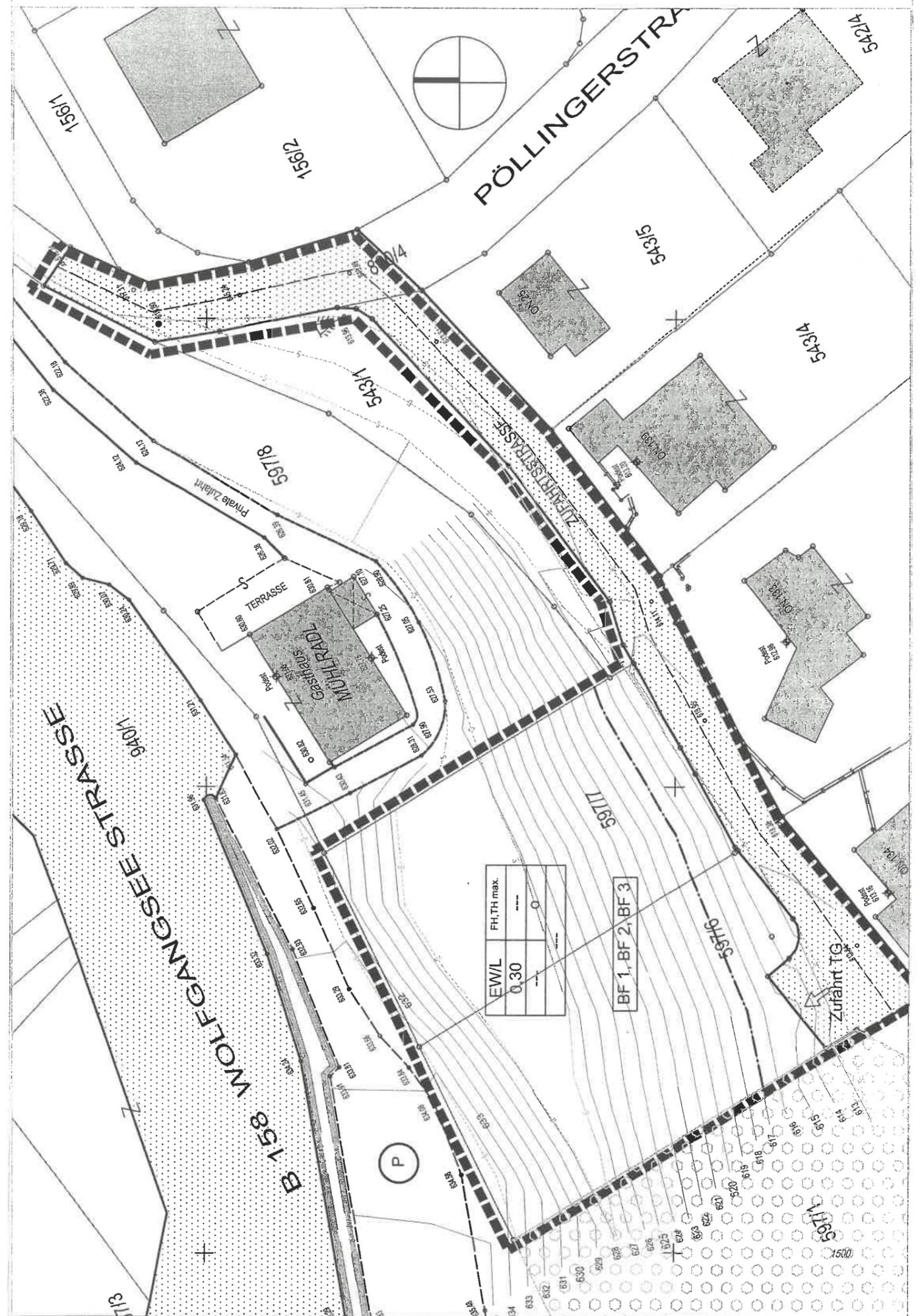
**GRUNDSTUFENBEBAUUNGSPLAN  
PÖLLACH - PESENDORFER**



**ÖFFENTLICHE ANKÜNDIGUNG DER BPL - ERSTELLUNG**

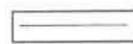
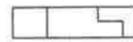
VON: 21. 01. 2005	BIS: 09. 05. 2005	 RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER
ÖFFENTLICHE AUFLAGE BPL - ENTWURF		
VON: 08. Juni 2005	BIS: 06. Juli 2005	
BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG		
VOM: 06. Juli 2005		
KUNDMACHUNG GEMÄSS GEMEINDEORDNUNG		
VON: 04. Jan. 2006	BIS:	
PLANUNGSGRUNDLAGE VERMESSUNGSBÜRO FALLY, SALZBURG GZ. FALLY 13186/05		

PLANVERFASSER:  <b>PROJEKTE RAUM ORDNUNG</b> DIPL.-ING. URSULA BRANDL Technisches Büro für Raumplanung und Raumordnung 5081 Anif	 <b>DIPL.-ING. URSULA BRANDL</b> Technisches Büro für Raumplanung und Raumordnung STAMPFELDE
GESCHÄFTSZAHL: 210/1/05-VO	

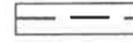


Lär  
 Fes  
 B  
 W  
 V

## LEGENDE:

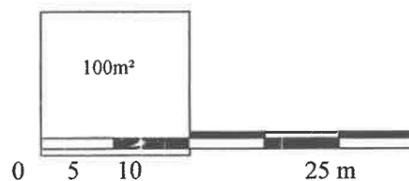
-  Grundstücksgrenze lt. Kataster
-  Bebauung lt. Kataster
-  Grenze des Planungsgebietes
-  Wald

### Festlegungen gemäß §§ 28 u. 29 ROG 1998:

-  Gemeindestraße
-  Straßenfluchtlinie
-  Straßenachse
-  Baufluchtlinie
-  BF 1, 2, 3

WIDM.	VOLLG.
GRZ.	GFZ.
BMZ.	BAUW.
NUTZUNGSANT.	

Längen- und Flächenmaßstab: 1 : 500



## BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Pöllach im Ort St. Gilgen, und zwar südlich der B 158 bzw. dem dortigen Parkplatz und westlich neben dem Gasthaus Mühlradl.

Es umfasst eine Fläche von rd. 3.255m<sup>2</sup> und schließt unmittelbar an die Wohnbebauung von Pöllach an, die in diesem Bereich aus Einfamilienhäusern besteht.

Das Gelände fällt vom Parkplatz steil nach Süden ins Siedlungsgebiet hin ab, mit einer ebenen Terrasse auf mittlerem Niveau, und steigt insgesamt leicht von Ost nach West an.

Durch diese Lage ist das Planungsgebiet sehr exponiert und vom See her frei einsehbar.

Der Parkplatz an der B 158 ist von Westen kommend der erste Aussichtspunkt über den Wolfgangsee. Der Baumbewuchs, der entlang des Parkplatzes auf dem Planungsgebiet bestanden und die Aussicht behindert hat wurde mittlerweile entfernt.

### AUSSAGEN IM RÄUMLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPT DER GEMEINDE

Im REK der Gemeinde St. Gilgen sind zu unterschiedlichen Themen Aussagen enthalten, die auf den Bereich des Planungsgebietes zutreffen:

#### 2. FREIRAUMKONZEPT

##### 2.1.2. Allgemeine Zielsetzungen zur Landschaftsstruktur

- Freihalten von Landschaftsachsen und Sichtbeziehungen. In den Siedlungsgebieten soll der Baumbestand eine gewisse Bewuchshöhe nicht überschreiten.
- Reduzierung von Umweltbelastungen, speziell von Verkehrsemissionen, sowohl in den Siedlungsgebieten als auch in den Erholungsbereichen.

##### 2.1.3. Zielsetzungen für Teilbereiche des Landschaftsraumes Landschaftselemente und Sichtverbindungen

Markante Landschaftselemente stellen ... wie auch die Seen - Wolfgangsee, .... - dar.

- Der Wolfgangsee soll von den umgebenden Straßen und Wanderwegen aus einsehbar sein, die bestehenden Ausblicke sind von Bebauung und hochwüchsiger Bepflanzung freizuhalten.
- Das betrifft die Sichtverbindungen zum Ort St. Gilgen, speziell die Ausblicke vom Parkplatz Gasthaus Mühlradl und Mühlauer Höhe/Brunnwinkel genauso wie die freien Ausblicke zum See entlang des Lueger Waldweges und entlang des Fußweges Mozartblick sowie entlang der B 158 von der Ortszufahrt St. Gilgen-Süd bis Gschwand

## 2.2 Umweltbedingungen

### 2.2.1. Geologische Verhältnisse

Im gesamten Gemeindegebiet von St. Gilgen ist .. in den Hangbereichen immer wieder mit Rutschgefährdung zu rechnen, unter den Felswänden mit Steinschlag.

- Vor einer Baulandausweisung in solchen Hangbereichen oder unter Felswänden ist daher in entsprechenden Untersuchungen die Möglichkeit einer Baulandwidmung gesondert zu beurteilen. Dies betrifft u.a. die Hanglagen im nordwestlichen Siedlungsgebiet des Ortes St. Gilgen, ....

### 2.2.5. Lärm- und Schadstoffbelastungen

- Zur Sicherstellung des erforderlichen Ruheklimas können auch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sein. Geeignet sind je nach Erfordernis Schutzmaßnahmen auf dem Schallausbreitungsweg .....

### 3. SIEDLUNGS- UND ORTSBILDKONZEPT

#### 3.4.3. Pöllach

Das Siedlungsgebiet Pöllach umfaßt den Bereich zwischen Pöllingerstraße und Wolfgangsee Bundesstraße sowie die nördlich der Bundesstraße gelegene Bebauung rund um das Gagerfeld.

- Um die von der B 158 ausgehenden Lärmbelastungen in den angrenzenden Siedlungsgebieten möglichst gering zu halten, soll bis zum Gasthaus Mühlradl eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/h erlassen werden.

##### 3.4.3.1. Gebiet zwischen Pöllingerstraße und Wolfgangsee Bundesstraße

Hier ist eine gemischte Baustruktur mit Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und einigen Geschosswohnbauten vorhanden, prägende Dominanz einer vorherrschenden Bauform wie in Irlreith ist hier nicht gegeben.

- Das Siedlungsgebiet kann aufgefüllt werden, eine Wohnnutzung unbebauter Flächen im Nahbereich der Bundesstraße B 158 ist aber nur unter Berücksichtigung der von der Bundesstraße ausgehenden Lärmemissionen und entsprechender Schutzmaßnahmen sowie des geplanten Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich B 158 - B 154 möglich.

### NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

Aufgrund des starken Gefälles wurde eine geologische Gutachten des Zivilingenieurbüros für Geologie und Hydrologie Dr. D. Bechtold, A-5164 Seeham, Wiesenbergstr. 10, GZ 03/44 - Ausgabedatum: 03-10-31, eingeholt, welches die Bebaubarkeit belegt. In der Ergänzung 02 vom 17. 11. 2004 (GZ 03/44 - Ausgabedatum 04-11-17) zum Baugeologischen Gutachten wird aufgrund von 2 Baggerschürfen und einer Begehung des umgebenden Geländes die Bebaubarkeit der Fläche bes-

tätigt. Zitat: " Aus baueologischer-geotechnischer Sicht ist die Bebauung der beiden Grundstücke ohne übermäßige Aufwendungen für die Erhaltung der Standsicherheit des Hanges sichergestellt. Für die Festlegung der aufgrund der Böschungseigung notwendigen An- und Einschnittsicherungen sind Angaben über die Eingriffstiefe bzw. die Größe der Baugrube erforderlich. Daher sollte nach Vorliegen der entsprechenden Widmung der beiden Grundstücke und eines Entwurfes der geplanten Verbauung eine geotechnische Bearbeitung der Baugrube erfolgen, in der die notwendigen Sicherungsmaßnahmen dimensioniert werden sollten".

Durch die Lage unmittelbar an der B 158 Wolfgangsee Straße befindet sich das Planungsgebiet im **lärmbelasteten Bereich**, allerdings verläuft die Straße entlang der Nordseite und liegt durch das steil abfallende Gelände einige Meter über dem Planungsgebiet, eine Lärmbelastung unter Straßenniveau ist nicht mehr gegeben. Das ist aus dem Lärmprüfbericht der bvfs (A.Nr.: U5/157/03 vom 25. 11. 2003) zu entnehmen. Im Bebauungsplan sind daher entsprechende Festlegungen zur Gebäudelage und -höhe zu treffen.

### BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Im Flächenwidmungsplan wird das Planungsgebiet wie die angrenzende Wohnbebauung als Bauland der Widmungskategorie "Erweiterte Wohngebiete" mit der Kennzeichnung „Lärmbelastet“ ausgewiesen. Die westlich angrenzende Fläche ist Wald.

### AUFSCHLIESSUNGSERFORDERNISSE

1. **Verkehrerschließung:**  
Die verkehrsmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Pöllingerstraße, die östlich des Gasthauses Mühlradl in die B 158 mündet, und weiter über die bestehende Gemeindestraße am südlichen Planungsgebietsrand, die auch die südlich angrenzenden Einfamilienhäuser aufschließt und am westlichen Waldrand mit einem Umkehrplatz endet.  
Durch das Planungsgebiet soll vom Parkplatz an der B 158 ein Fußweg zur Gemeindestraße gelegt werden.
2. **Wasserversorgung:**  
Erfolgt durch Anschluß an das öffentliche Leitungssystem, die Leitung liegt in der Wolfgangsee Straße bzw. der Gemeindestraße.
3. **Abwasserbeseitigung:**  
Erfolgt durch Anschluß an das bestehende öffentliche Kanalnetz (Trennsystem), die Leitung liegt in der Wolfgangsee Straße bzw. der Gemeindestraße.

## 2.2 Umweltbedingungen

### 2.2.1. Geologische Verhältnisse

Im gesamten Gemeindegebiet von St.Gilgen ist .. in den Hangbereichen immer wieder mit Rutschgefährdung zu rechnen, unter den Felswänden mit Steinschlag.

- Vor einer Baulandausweisung in solchen Hangbereichen oder unter Felswänden ist daher in entsprechenden Untersuchungen die Möglichkeit einer Baulandwidmung gesondert zu beurteilen. Dies betrifft u.a. die Hanglagen im nordwestlichen Siedlungsgebiet des Ortes St.Gilgen, ....

### 2.2.5. Lärm- und Schadstoffbelastungen

- Zur Sicherstellung des erforderlichen Ruheklimas können auch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sein. Geeignet sind je nach Erfordernis Schutzmaßnahmen auf dem Schallausbreitungsweg .....

## 3. SIEDLUNGS- UND ORTSBILDKONZEPT

### 3.4.3. Pöllach

Das Siedlungsgebiet Pöllach umfaßt den Bereich zwischen Pöllingerstraße und Wolfgangsee Bundesstraße sowie die nördlich der Bundesstraße gelegene Bebauung: rund um das Gagerfeld.

- Um die von der B 158 ausgehenden Lärmbelastungen in den angrenzenden Siedlungsgebieten möglichst gering zu halten, soll bis zum Gasthaus Mühlradl eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/h erlassen werden.

#### 3.4.3.1. Gebiet zwischen Pöllingerstraße und Wolfgangsee Bundesstraße

Hier ist eine gemischte Baustruktur mit Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und einigen Geschosswohnbauten vorhanden, prägende Dominanz einer vorherrschenden Bauform wie in Irlreith ist hier nicht gegeben.

- Das Siedlungsgebiet kann aufgefüllt werden, eine Wohnnutzung unbebauter Flächen im Nahbereich der Bundesstraße B 158 ist aber nur unter Berücksichtigung der von der Bundesstraße ausgehenden Lärmemissionen und entsprechender Schutzmaßnahmen sowie des geplanten Kreisverkehrs im Kreuzungsgebiet B 158 - B 154 möglich.

## NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

Aufgrund des starken Gefälles wurde eine geologische Gutachten des Zivilingenieurbüros für Geologie und Hydrologie Dr. D. Bechtold, A-5164 Seeham, Wiesenbergstr. 10, GZ 03/44 - Ausgabedatum: 03-10-31, eingeholt, welches die Bebaubarkeit belegt. In der Ergänzung 02 vom 17. 11. 2004 (GZ 03/44 - Ausgabedatum 04-11-17) zum Baugeologischen Gutachten wird aufgrund von 2 Baggerschürfen und einer Begehung des umgebenden Geländes die Bebaubarkeit der Fläche bes-

tätigt. Zitat: " Aus baueologischer-geotechnischer Sicht ist die Bebauung der beiden Grundstücke ohne übermäßige Aufwendungen für die Erhaltung der Standsicherheit des Hanges sichergestellt. Für die Festlegung der aufgrund der Böschungsneigung notwendigen An- und Einschnittsicherungen sind Angaben über die Eingriffstiefe bzw. die Größe der Baugrube erforderlich. Daher sollte nach Vorliegen der entsprechenden Widmung der beiden Grundstücke und eines Entwurfes der geplanten Verbauung eine geotechnische Bearbeitung der Baugrube erfolgen, in der die notwendigen Sicherungsmaßnahmen dimensioniert werden sollten".

Durch die Lage unmittelbar an der B 158 Wolfgangsee Straße befindet sich das Planungsgebiet im **lärmbelasteten Bereich**, allerdings verläuft die Straße entlang der Nordseite und liegt durch das steil abfallende Gelände einige Meter über dem Planungsgebiet, eine Lärmbelastung unter Straßenniveau ist nicht mehr gegeben. Das ist aus dem Lärmprüfbericht der bvfs (A.Nr.: U5/157/03 vom 25. 11. 2003) zu entnehmen. Im Bebauungsplan sind daher entsprechende Festlegungen zur Gebäudelage und -höhe zu treffen.

## BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Im Flächenwidmungsplan wird das Planungsgebiet wie die angrenzende Wohnbebauung als Bauland der Widmungskategorie "Erweiterte Wohngebiete" mit der Kennzeichnung „Lärmbelastet“ ausgewiesen. Die westlich angrenzende Fläche ist Wald.

## AUFSCHLIESSUNGSERFORDERNISSE

1. **Verkehrerschließung:**  
Die verkehrsmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Pöllingerstraße, die östlich des Gasthauses Mühlradl in die B 158 mündet, und weiter über die bestehende Gemeindestraße am südlichen Planungsgebietsrand, die auch die südlich angrenzenden Einfamilienhäuser aufschließt und am westlichen Waldrand mit einem Umkehrplatz endet.  
Durch das Planungsgebiet soll vom Parkplatz an der B 158 ein Fußweg zur Gemeindestraße gelegt werden.
2. **Wasserversorgung:**  
Erfolgt durch Anschluß an das öffentliche Leitungsnetz, die Leitung liegt in der Wolfgangsee Straße bzw. der Gemeindestraße.
3. **Abwasserbeseitigung:**  
Erfolgt durch Anschluß an das bestehende öffentliche Kanalnetz (Trennsystem), die Leitung liegt in der Wolfgangsee Straße bzw. der Gemeindestraße.

4. **Oberflächenwässer:**  
Die im Planungsgebiet anfallenden Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zu retentieren und dann in den Vorfluter abzuleiten. *Als Grundlage für die Erteilung der Bauplatzerklärung ist ein wasserrechtlich genehmigtes Projekt zu erstellen und beizubringen*
5. **Energieversorgung:**  
Erfolgt über das Leitungsnetz der Salzburg AG. Darüber hinaus sollen die Möglichkeiten aktiver Sonnenenergienutzung oder anderer alternativer Energieversorgung bestmöglich eingesetzt werden.

## VERORDNUNGSTEIL

### BEBAUUNGSBEDINGUNGEN gemäß §§ 28 und 29 ROG 1998:

Verkehrsflächen:

1. **Straßenfluchtlinie:**  
entlang der südlichen Gemeindestraße:  
Straßenbreite: wie Bestand  
Die Erschließungsstraße ist als Stichstraße mit **Wendehammer** auszubauen, der Wendehammer ist Teil der Gemeindestraße und nach den Grundgrenzen zu errichten.  
Vom Wendehammer ist die Einfahrt in eine Tiefgarage möglich.  
  
Verpflichtend sind dort 2 PKW-Abstellplätze pro Wohneinheit zu schaffen

Bebaubarkeit der Fläche:

1. **Baufuchtlinie:**  
zur Gemeindestraße hin:  
entlang der Höhenschichtlinie 617 NN
2. **Bauliche Ausnutzbarkeit:**  
Die Ausnutzbarkeit wird als Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt und berücksichtigt die Hanglage, in der oft auch Terrassen zur Ausnutzbarkeit zählen. Sie wird daher im Planungsgebiet höher festgelegt als in der Umgebung.  
  
**GRZ max. 0,30**
3. **Bauhöhen:**  
die Bauhöhen werden unter Berücksichtigung der starken Hangneigung wie folgt festgelegt:  
  
**generell gilt:  
talseitig sichtbare Vollgeschosse: max. III**

Die Gebäudehöhe wird in absoluter Höhe angegeben und folgt dem Anstieg des Geländes:  
**Maximale Firsthöhe = maximale Traufenhöhe  
FH, TH max.: von 632,50 NN im Osten auf 633,50NN im Westen**

Diese Festlegung berücksichtigt die Zielsetzung im REK, daß die Sichtachsen vom darüberliegenden Aussichtspunkt am Parkplatz zum See hin frei bleiben müssen.

4. **Bauweise:**  
offen – freistehend oder gekuppelt
5. **Besondere Festlegung im Text (BF 1) :**  
Um der exponierten Lage des Planungsgebietes gerecht zu werden wird zusätzlich festgelegt, daß talseitig nicht mehr als drei Vollgeschosse in Erscheinung treten dürfen, wobei die Geschosshöhe mit 3,50m beschränkt wird.
6. **Besondere Festlegung im Text (BF 2) betreffend Pflanze- bzw. -verbote**  
Um die Zielsetzungen im REK hinsichtlich der Freihaltung der Sichtachsen vom Parkplatz zum See wirklich einhalten zu können wird zusätzlich zur Beschränkung der Gebäudehöhe eine Beschränkung für Bepflanzungen festgelegt.  
Das bedeutet, daß im Planungsgebiet generell keine hochwüchsigen Bäume und Sträucher gepflanzt werden dürfen, da diese immer irgendwie die Sichtbeziehungen beeinträchtigen würden.  
Entlang der nordwestlichen Grundgrenze dürfen grundsätzlich nur niedrigwüchsige Pflanzen gesetzt werden.
7. **Besondere Festlegung im Text (BF 3) betreffend die Dächer:**  
Wenn die Dächer als Flachdächer ausgebaut werden sind diese entweder extensiv zu begrünen oder zu befestigen (und z.B. als Dachterrassen zu gestalten). Keinesfalls dürfen die Dächer mit glänzenden Materialien gedeckt werden, da sich dies störend auf die Aussicht vom Parkplatz auswirken würde.