

GEMEINDE ST. GILGEN

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜR DEN BEREICH

„SEEPROMENADE / FISCHERWIRT“

GP 399/2, 397/2, 398/1, 398/3, 924/1 UND 861/1,
KG 56107 ST. GILGEN

M 1:500

ÖFFENTLICHE AUFLAGE
DES ENTWURFES:

VON 17.05.2013 BIS 18.6.2013

BESCHLUSS DER
GEMEINDEVERTRETUNG:

AM 22.05.2014

KUNDMACHUNG
DER VERORDNUNG:

VON 06. Juni 2014 BIS

WIRKSAMKEITSBEGINN:

AM 07. Juni 2014



RUNDSIEGEL


(Otto Kloiber)
BÜRGERMEISTER

PLANVERFASSER:

Arch. Dipl. Ing. Martin Lenglachner, 5421 Adnet, Waidach 241, Tel.: 06245/87073, Fax: 87073-5

GZ: 159/3 - April 2013

ergänzt: 29.4.2013, geändert: 8.2.2014



INHALTSVERZEICHNIS

1	VERANLASSUNG	3
2	GELTUNGSBEREICH.....	3
3	GESETZLICHE GRUNDLAGEN	3
4	ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES	3
5	LAGE UND GRÖSSE DES PLANUNGSGEBIETES	4
6	GRUNDLAGENFORSCHUNG	5
6.1	Räumliches Entwicklungskonzept.....	5
6.2	Flächenwidmung	5
6.3	Flächennutzung	5
6.4	Natürliche und rechtliche Beschränkungen.....	5
6.5	Struktur des Gebietes.....	6
6.6	Verkehrerschließung.....	6
6.7	Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung.....	6
6.8	Aufschließungsmaßnahmen	6
7	PLANUNGSKONZEPT.....	7
8	VERORDNUNGSTEXT	8
8.1	Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009	8
8.1.1	Straßenfluchtlinien (§ 54)	8
8.1.2	Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1).....	8
8.1.3	Baugrenzlinie (§ 55 Abs. 3)	8
8.1.4	Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56 Abs. 2).....	8
8.1.5	Bauhöhen (§ 57).....	8
8.1.6	Erfordernis einer Aufbaustufe.....	8
8.2	Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009	9
8.2.1	Bauweisen (§ 58 lit b).....	9
8.2.2	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der architektonischen Gestaltung der Gebäude (BF1)	9
8.2.3	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraum-gestaltung - Außenanlagen, Bepflanzungsmaßnahmen (BF2).....	9
8.2.4	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Höhenlage der Objekte (BF3).....	9
8.2.5	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der zulässigen Nutzungen (BF4)	9
8.2.6	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich des unterirdischen Heranbauens an die Straßenfluchtlinie (BF5).....	10
8.2.7	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Errichtung eines unterirdischen Verbindungsganges (BF6)	10

1 VERANLASSUNG

Es ist beabsichtigt, die Hotelanlage Fischerwirt an der Seepromenade abzutragen und zwischen Ischler Straße und Seefläche neu zu errichten.

Weiters soll im Bereich der Ischler Straße eine unterirdische Verbindung (Verbindungsgang) zum Parkplatz im Westen errichtet werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird mit den oben angeführten Maßnahmen aufgrund von gestiegenen Ansprüchen im Tourismusbereich bzw. wegen der zentralen und gut einsehbaren Lage im Landschaftsschutzgebiet begründet.

2 GELTUNGSBEREICH

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst die GP 399/2, 397/2, 398/1, 398/3, 924/1 und 861/1, KG 56107 St. Gilgen.

3 GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Die gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (LGBl. 30/2009) bzw. die Darstellungsverordnung (LGBl. Nr. 10/2011).

4 ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

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

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes der Grundstufe ist die Gewährleistung einer zweckmäßigen Bebauung für das gegenständliche Gebiet, unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung und der naturräumlichen Gegebenheiten.

Dabei soll auf die strukturellen Verhältnisse der Umgebung und auf die Vorgaben des Flächenwidmungsplanes Rücksicht genommen werden.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll Bauen grundsätzlich nicht verhindert werden, sondern es wird versucht, Bauvorhaben in die durch öffentliche Rücksichtnahme gebotenen Bahnen zu lenken.

5 LAGE UND GRÖSSE DES PLANUNGSGBIETES

Das Planungsareal liegt am Wolfgangsee bzw. an der Ischler Straße im Ortskernbereich von St. Gilgen.

Die Größe der Planungsfläche beträgt 2 774 m².

Übersichtsplan



6 GRUNDLAGENFORSCHUNG

6.1 Räumliches Entwicklungskonzept

Die Gemeinde St. Gilgen hat im Juni 1999 ein Räumliches Entwicklungskonzept beschlossen. In diesem ist für den gegenständlichen Bereich eine bauliche Entwicklung vorgesehen.

6.2 Flächenwidmung

Laut Flächenwidmungsplan liegt der gegenständliche Planungsbereich im Bauland der Kategorie Kerngebiete.

6.3 Flächennutzung

Das Planungsgebiet ist bebaut bzw. befestigt und wird derzeit touristisch genutzt.

6.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen

Der östliche Planungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet „Schafberg-Salzkammergutseen“.

Schutzzweck:

Erhaltung

1. der besonderen landschaftlichen Schönheit des im § 1 festgelegten Gebietes (reizvolle Lage der Voralpenseen am Fuß imposanter Felswände und markanter Berggipfel, Verlandungszonen, umgeben von Grünland, Bergwäldern sowie Almflächen und Ödland);
2. des besonderen Erholungswertes (touristische Nutzung) der wesentlich durch die Salzkammergutseen geprägten Naturlandschaft bzw. naturnahen Kulturlandschaft.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes am Wolfgangsee sind die Hochwasserkoten zu berücksichtigen.

Eine Abstimmung mit der HD OÖ ist erforderlich.

Die Gewässer betreuenden Dienststellen sind in den nachgeordneten Behördenverfahren beizuziehen.

6.5 Struktur des Gebietes

Das Planungsareal liegt am Seeufer, in einem von einer Mischnutzung (Fremdenverkehrs- und Wohnnutzung sowie öffentliche Einrichtungen) geprägten Gebiet.

Die Bebauungsstruktur ist durch zwei- bis dreigeschoßige Objekte bestimmt.

6.6 Verkehrserschließung

Die Zufahrt erfolgt über die Ischler Straße.

6.7 Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Die Versorgung mit Strom und Telefon ist durch die Leitungsnetze der Salzburg AG und der Post gewährleistet. Die Anschließung ist über Verkabelungen in den Anschließungsstraßen vorgesehen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem bestehenden Ortswassernetz.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den bestehenden Ortskanal.

Die Entsorgung der Dachwässer erfolgt durch Versickerung.

6.8 Anschließungsmaßnahmen

Sämtliche Anschlüsse zu den bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen werden von den Grundeigentümern errichtet.

Der Gemeinde St. Gilgen entstehen keine Anschließungskosten.

7 PLANUNGSKONZEPT

Aufbauend auf die Ergebnisse der Grundlagenforschung soll das folgende Konzept die Planungsziele der vorliegenden Arbeit aufzeigen.

Grundlage dieses Bebauungsplanes bildet der Vorentwurf vom Planungsbüro Eigenstuhler.

Geplant ist die Neuerrichtung des Hotels Fischerwirt mit einem Restaurationsbetrieb auch für externe Gäste und Besucher.

Das Planungskonzept sieht eine Gesamtbebauung entlang der Ischler Straße in einer Länge von rund 100 m vor.

Das Vorhaben besteht aus drei Hauptbaukörpern mit verschiedenen Höhen und den dazwischenliegenden Verbindungsbauten. Die Höhenentwicklung und die äußere Gestaltung orientieren sich an der bestehenden und charakteristischen Bebauung in diesem Seeuferbereich.

Demzufolge wurde ein entsprechender Abstand der Neubauten zum Seeufer festgelegt, die Dachformen und Dachneigung der Umgebung angepasst, ein Durchgang unter der Überbauung zum See sichergestellt und die Höhenentwicklung verankert.

Weiters soll im Bereich der Ischler Straße eine unterirdische Verbindung (Verbindungsgang) zum Parkplatz im Westen errichtet werden.

Um ein der Umgebung entsprechendes Erscheinungsbild sicherzustellen, werden die entsprechenden Parameter der Bebauung in Abstimmung mit der Bebauungsstruktur in der Umgebung festgelegt.

Zur Gewährleistung einer Fortführung der gegebenen Strukturverhältnisse am Siedlungsrand werden nachstehende Ziele verfolgt:

- Berücksichtigung der sensiblen Lage im Landschaftsschutzgebiet und im Seeuferbereich durch eine landschaftsverträgliche und qualitätsvolle Gestaltung.
- Für den oberen Gebäudeabschluss soll das geneigte Dach mit der vorherrschenden Dachneigung gewählt werden, weil es der Bebauung der Umgebung entspricht bzw. weil dadurch eine sinnvolle Fortführung der Dachlandschaft gewährleistet wird.

Für die Errichtung des unterirdischen Verbindungsganges im Bereich der Ischler Straße ist eine raumordnungsmäßige Bewilligung (EBW) vorgesehen.

8 VERORDNUNGSTEXT

Unter möglicher Berücksichtigung der im § 51 (1), ROG 2009 erfassten Umstände werden folgende Bebauungsgrundlagen festgelegt:

8.1 Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009

8.1.1 Straßenfluchtlinien (§ 54)

- siehe Plan

8.1.2 Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1)

- siehe Plan

8.1.3 Baugrenzlinie (§ 55 Abs. 3)

- siehe Plan

8.1.4 Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56 Abs. 2)

Die Ausnutzbarkeit wird mittels einer Grundflächenzahl (GRZ) - siehe Plan - festgelegt.

8.1.5 Bauhöhen (§ 57)

Für das gesamte Planungsgebiet wird die Bauhöhe durch die Firsthöhe, die oberste Traufenhöhe und die Höchsthöhe - bezogen auf Meereshöhe - sowie durch die Anzahl der oberirdischen Geschoße festgelegt (siehe Plan).

8.1.6 Erfordernis einer Aufbaustufe

Aufgrund der Lage der Planungsfläche bzw. aufgrund der geplanten Nutzung wird die Erstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe seitens der Gemeinde St. Gilgen als nicht notwendig erachtet.

8.2 Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009

8.2.1 Bauweisen (§ 58 lit b)

Offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt

Besondere Bauweise - bauplatzübergreifend

8.2.2 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der architektonischen Gestaltung der Gebäude (BF1)

Als Dachform ist das Walmdach, Satteldach und Flachdach auszuführen - siehe Plan.

Für geneigte Dächer wurde eine Dachneigung von 30 bis 40 Grad festgelegt.

8.2.3 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen, Bepflanzungsmaßnahmen (BF2)

Im Bereich des Teilgebietes 1 sind mindestens 2 Stück Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 25 cm zu pflanzen.

8.2.4 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Höhenlage der Objekte (BF3)

Aufgrund der Lage der Planungsfläche am Wolfgangsee sind die Hochwasserkoten zu berücksichtigen.

8.2.5 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der zulässigen Nutzungen (BF4)

Für das Teilgebiet 1 wird eine touristische Nutzung festgelegt.

8.2.6 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich des unterirdischen Heranbauens an die Straßenfluchtlinie (BF5)

Im Teilgebiet 1 ist das Heranbauen unterirdischer Geschoße bis an die Straßenfluchtlinie entlang der Ischler Straße möglich.

8.2.7 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Errichtung eines unterirdischen Verbindungsganges (BF6)

Im Bereich des Teilgebietes 4 (Ischler Straße) besteht die Möglichkeit der Errichtung eines unterirdischen Verbindungsganges.