



Dipl. Ing. KARL M. GANGL
- A R C H I T E K T -
staatlich befugt und beeideter Ziviltechniker

Davisstrasse 7 - Bau II
A-5400 HALLEIN

Tel. ++6245 - 82787 Fax. ++6245 - 82786
E-mail: Architekt-Gangl@aon.at

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

1. ÄNDERUNG

GEMEINDE ST. GILGEN

KG. ST. GILGEN

"HOTEL POST"

GP. 906/23 Baufläche und Teilfläche 3

Hallein, am 02.08.2000
15.01.2001

D2-2 / 9609 BBP

INHALTSVERZEICHNIS

Seite	2	Inhaltsverzeichnis	
Seite	2	Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan	
Seite	3 - 7	Beschreibung	
Seite	8	Bescheid Bundesdenkmalamt	
Seite	9	Grundbuchzugauszug	
Seite	10	Mappenausschnitt M 1:1000 zum Bescheid Bundesdenkmalamt	
Seite	11 - 12	Entwurf Erweiterung	
Seite	13	Foto Bestandsobjekt	
Seite	14	Plan Festlegung dem Bestande nach, Höhenfixierungen	M 1:200
Seite	15	Bebauungsplan	M 1:500

ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN

GEMEINDE ST. GILGEN

KG ST. GILGEN

GRUNDSTÜCK:

GP. 906/23 und Teilfläche 3

Leitner Norbert
Steinklüftstrasse 1
A-5340 St. Gilgen

Bebauungsplan GRUNDSTUFE von Arch. D.I. Gangl vom August 2000

Kundmachung über die beabsichtigte
Aufstellung eines Bebauungsplanes: (§38/1) vom:..... bis:.....

Öffentliche Auflage des Entwurfes: (§38/2) vom:..... bis:.....

Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung: (§38/4 ROG) am:.....

Wirksamkeitsbeginn des Bebauungsplanes:
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung am:.....

1.0. ALLGEMEINES

Der rechtsgültige Bebauungsplan der GRUNDSTUFE - "HOTEL POST" umfaßt das im Ortszentrum von St. Gilgen liegende Grundstück 906/23 "Hotel Post" sowie die westlich daran angrenzende Teilfläche 3.

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe - "Hotel Post" **1. ÄNDERUNG** umfaßt das im Ortszentrum von St. Gilgen liegende Grundstück 906/23 "Hotel Post" sowie die westlich daran angrenzende Teilfläche 3, weiters wird durch diesen Bebauungsplan eine Überbauung des südlichen Straßenraumes ermöglicht.

Der Bereich "Teilfläche 3" des Bebauungsplanes wird durch Grundstücktausch und Grundstückkauf im östlichen Bereich flächenmäßig geändert.

1.1. SACHVERHALT

Auf Antrag von Herrn Norbert Leitner, Eigentümer des Grundstückes 906/23 (lt. beiliegendem Grundbuchsauszug) sowie der in der Größe und Zuschnitt abgeänderten Teilfläche 3, wurde im Wege der Gemeinde St. Gilgen beantragt, den Bebauungsplan der Grundstufe - "Hotel Post" dahingehend abzuändern, daß auf dem südwestlichen Teil (5,0 x ca. 3,5 m) der Teilfläche 3 die Errichtung eines offenen Fluchttreppenhauses (lt. gewerbebehördlicher Auflage) möglich ist. Zur Errichtung dieses Fluchttreppenhauses ist es erforderlich, daß die Fläche über den Großteil der Gebäudeschmalseite eine Breite von mind. 3,5 m1 aufweist.

Es soll eine Überbauung des Straßenraumes (Salzburger Straße) im 1. OG bis 4. OG entlang der südlichen Gebäudefront zugelassen werden, um hier den Bau von Balkonen mit einer Tiefe bis zu 1,5 m1 zu ermöglichen, weiters soll ein Erker an der südwestlichen Gebäudeecke ermöglicht werden.

1.2. BEFUND

Der Bebauungsplan weist für den Teilbereich 3 eine max. Firsthöhe von +568,00 , bezogen auf Normal-Null auf. Das Grundstück hat einen trapezförmigen Zuschnitt und grenzt nur in einem Teilbereich an die Westfassade von GP 906/23. Durch den Grundstücktausch und Ankauf zwischen der Gemeinde St. Gilgen und Herrn Norbert Leitner weist das abgeänderte Grundstück (Teilfläche 3) über annähernd die gesamte Gebäudebreite ein Breite von 3,5 m1 auf.

Der Dachüberstand an der südlichen Gebäudefassade beträgt ca. 1,5 m1, der Straßenraum an der südlichen Gebäudefassade weist eine Breite von ca. 9,5 m1 zum vis a vis liegenden Gebäude auf.

1.3. GUTACHTEN

Die geplante **1. ÄNDERUNG**, Schaffung eines 3,5 m1 breiten Grundstückstreifens entlang der westlichen Gebäudefront (abgeänderte Teilfläche 3), auf den die von der Gewerbebehörde geforderte Fluchttreppentür [auf dem südwestlichen Teil (5,0 x ca. 3,5 m) der Teilfläche 3] errichtet werden soll steht nicht im Widerspruch zum rechtsgültigen Bebauungsplan und entspricht dem räumlichen Entwicklungskonzept.

Die Überbauung des Straßenraumes (Salzburger Straße) im 1. OG bis 3. OG entlang der südlichen Gebäudefront zur Errichtung von Balkonen sowie eines Erkers an der südwestlichen Gebäudeecke steht ebenfalls nicht im Widerspruch zum rechtsgültigen Bebauungsplan und entspricht dem räumlichen Entwicklungskonzept.

Die Ausnutzbarkeit der GP 906/33 wird durch die Möglichkeit der Überbauung des Straßenraumes mit Balkonen nicht verändert, für die Teilfläche 3 (geplanter Erker für die Hotelzimmererweiterung) gelten die Bestimmungen des gegenständlichen Bebauungsplanes.

2.0. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Die gesetzliche Grundlage des gegenständlichen Bebauungsplans bildet das Salzburger Raumordnungsgesetz 1998.

3.0. ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES § 27 ROG 98

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

4.0. LAGE DES BAUGEBIETES

Die betroffene Parzelle 906/23 sowie die daran westlich angrenzende Teilfläche 3 der KG St. Gilgen, Gemeinde St. Gilgen liegt am Mozartplatz im Ortszentrum der Gemeinde St. Gilgen und hat für die städtebauliche Situation des Ortszentrums eine besondere Bedeutung.

5.0. FLÄCHENWIDMUNG

Das Gebiet ist Bauland gemäß § 12 ROG 1998 und ist im Flächenwidmungsplan als **KERNGEBIET** ausgewiesen.

6.0. AUFSCHLIESSUNG § 28 (1) ROG 98

6.1. Bebauungsplan Grundstufe:

Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit:

Liegen auf Grundstück GP 906/23 vor. Das Bundesdenkmalamt stellte gemäß §3 des Denkmalschutzgesetzes vom 25.09.1923, BGBl. Nr. 533 mit Bescheid vom 23.10.1948 fest, daß das Gebäude St. Gilgen Nr. 39, (Gasthof Post) EZ. 39 der KG St. Gilgen, Parzelle 45/1 als ein Denkmal zu betrachten ist, an dessen Erhaltung ein öffentliches Interesse im Sinne des § 1 des zitierten Gesetzes besteht.

Inwieweit die nachfolgenden Umbauten unter das Denkmalschutzgesetz fallen ist mit dem Landeskonservator abzuklären.

6.2. Verkehrserschließung:

Das Grundstück GP 906/23 liegt im Ortszentrum der Gemeinde St. Gilgen am Mozartplatz (Ortsraum) sowie an der Salzburger Straße.

6.3. Energie- und Wasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung:

Die Energieversorgung mit Elektrizität und Telefon sind durch die bestehenden Leitungsnetze von Safe und Post gewährleistet.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt aus dem Leitungsnetz der Gemeindewasserleitung.

Die Entsorgung der Abwässer erfolgt über die bestehende Ortskanalisation der Gemeinde in den Abwasserkanal zur Kläranlage des Reinhaltverband Wolfgangsee - Bad Ischl.

Die Entsorgung der Oberflächenwässer erfolgen über die Straßenkanalisation.

6.4. Aufschließungs- und Infrastrukturkosten

Die Aufschließungs- und Infrastrukturkosten fallen nicht an, da das Grundstück bereits an vorangeführten Einrichtungen angeschlossen ist.

6.4.1. Verkehrsfläche gesamt

Auf Grundstück Nr. 906/23 befinden sich keine Verkehrsflächen, auf dem nordwestlichen Teil der Teilfläche 3 befindet sich ein öffentlicher Fußweg (Verbindung zur Steinklütstraße).

7.0. BEBAUUNGSGRUNDLAGEN § 28 (2) ROG 98

Gemäß den Bestimmungen des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1998 - ROG 1998 unter Anwendung des § 27 werden unter möglicher Berücksichtigung der lt. § 28 Abs. 1, 2 und 3 erfaßten Umstände für das gegenständliche strichliert umrandete Gebiet folgende Bebauungsgrundlagen festgelegt.

- | | | | |
|------|---------------------|--|---|
| 7.1. | Straßenfluchtlinien | § 30 Ortsraum / Salzburger Straße | siehe Plan:
Die Straßenfluchtlinie ist an der Ostfassade (Ortsraum) mit der Baufluchtlinie ident.
Die Straßenfluchtlinie ist südseitig (Salzburger Straße) im Erdgeschoß (I von +0,00 bis 4,40) mit der Baufluchtlinie ident. Im Bereich der Teilfläche 3 springt die Straßenfluchtlinie um 4,0 m zurück. |
| 7.2. | Baufluchtlinie | § 31 Abs. 1 Salzburger Straße / Teilfläche 3 | siehe Plan:

Für die Fassade zur Salzburger Straße (GP 906/23 und Teilfläche 3) werden zur Salzburger Straße 2 gestaffelte Baufluchtlinien festgelegt.

A Die Baufluchtlinie wird im Erdgeschoß (I) in der Höhe +0,00 bis +4,40 festgelegt.

B Die Baufluchtlinie wird im 1. bis 3. Obergeschoß (II, III, IV) in der Höhe +4,40 bis +12,50 festgelegt und springt 1,5 m in den Straßenraum hinein.

Es ist erklärter Wille der Gemeinde, den Bestand des Gasthof- und Hotelbetriebes zu fördern und zu sichern. Die Errichtung der Fluchtreppe stellt einen wesentlichen Bestandteil der Betriebsicherung dar, da dies als Voraussetzung für die Weiterführung des Hotelbetriebes auf Grund der behördlichen Auflagen unbedingt erforderlich ist. |
| 7.3. | Baugrenzlinien | § 31 Abs. 3 | siehe Plan: |
| 7.4. | Situierungsbindung | § 31 Abs. 7 Verbindliche Lage der Baufronten | siehe Plan:
Baufront zum Mozartplatz sowie zur Salzburgerstraße.
Eine Errichtung von Balkonen ist an der südlichen Fassade entlang der Salzburger Strasse zulässig. |

- 7.3. Bauliche Ausnutzbarkeit § 32 Abs. 2
- 7.3.1. Grundflächenzahl Die Grundflächenzahl wird wie im Plan beschrieben festgelegt:
 GP 906/23: **GRZ max. 1,0**
 Teilfläche 3: **GRZ max. 1,0**
- 7.4. Bauhöhe § 33 -Festlegungen dem Bestande nach-
 GP 906/23: siehe Eintragungen im Plan M 1:200
 -Aufnahme Dach- GZ.10787/97 vom 05.02.97
 Geometer Dipl. Ing. Fally.
 Teilfläche 3: Für die Erweiterungsfläche wird fixiert:
 max. Firsthöhe: **+ 568,00 m**
 Die Höhenfestlegung in Metern wird auf den Höhenbezug des **Lan-**
dessystems (Absoluthöhen) über NormalNull (Meereshöhe) festge-
 legt.
- 7.5. Erfordernis einer Aufbaustufe Die Erfordernis eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe ist lt.
 § 27. Abs. 2 .it. b nicht gegeben.
- 7.6. Feststellung dem Bestande
 nach § 27 Abs. 3
 Auf Grund der städtebauliche bedeutsame Situation am Mozart-
 platz und zur Salzburger Straße wird das auf GP 906/23 befindli-
 che Bestandsobjekt in den Grundstücksgrenzen zum Zeitpunkt
 der Erstellung des Bebauungsplanes festgeschrieben.
 Eine Errichtung von Balkonen bis zu einer Tiefe von 1,5 m1 ist
 an der südlichen Fassade entlang der Salzburger Strasse zuläs-
 sig (siehe Plandarstellung).
 Weiters gilt hierfür eine Beilage zum Bebauungsplan (Seite 11;
 Plan M 1:200 -Aufnahme Dach- GZ.10787/97 vom 05.02.97, Geometer Dipl.
 Ing. Fally), in dem die First- und Traufenhöhen des Bestandsob-
 jektes fixiert sind. Die im Zuge einer erforderlichen Dachsanie-
 rung technisch notwendigen Konstruktionsstärken zur Herstel-
 lung eines, dem Stand der Technik entsprechenden Kaldaches
 mit Hinterlüftung, müssen jedoch gewährleistet sein und sind
 somit zulässig.
 Ein Foto des Bestandsobjektes, - Blick vom Mozartplatz - ist dem
 Bebauungsplan auf Seite 10 beigefügt.
- 7.7. Nutzung (Verwendung) von Bauten
 Besondere Festlegung: § 36 Abs. 1
 Für das auf GP 906/23 befindliche Objekt sowie für die Teilfläche
 3 wird die Nutzung **Fremdenverkehrsbetrieb** (Gastgewerbliche
 Nutzung - Kombiniertes Gaststätten- und Beherbergungsbetrieb)
 mit einem **Mindestanteil von 90 % festgesetzt.**

Die vor angeführte Nutzung -Fremdenverkehrsbetrieb- (Gastgewerbliche Nutzung - Kombierter Gaststätten- und Beherbergungsbetrieb) ist Wunsch der Gemeinde, um die, für das Ortszentrum unbedingt wünschenswerte Nutzung als Gaststätten- und Beherbergungsbetriebes zu sichern.

7.8. Äußere architektonische Gestaltung

Besondere Festlegung: § 29 Abs. 2 Z. 7

Für zukünftige Umbauten wird eine zeitgemäße Architekturqualität gefordert, die auf die städtebauliche bedeutsame Situation am Mozartplatz mit Maßstäblichkeit und richtiger Proportion sensibel und zurückhaltend reagiert. Der konzipierte Lift- / Stiegenbau auf Teilfläche 3 ist einschließlich der technisch erforderlichen Mindestüberfahrt zulässig, ebenso die geplante Erweiterung durch einen Erker im Bereich der südwestlichen Gebäudeecke, erfordert jedoch eine entsprechende Gestaltung.

Gauppen sind in geringem Maß zulässig, sofern sie dem Charakter des Hauses nicht entgegenstehen.

Alle Um-, Erweiterungs- und Neubauten sind nur nach Maßgabe des Bundesdenkmalamtes zulässig.

8.0. ERGÄNZENDE HINWEISE

Die Feststellung dem Bestande nach wurde gewählt, da der auf GP 906/23 situierte Baukörper mit den beiden Fronten (Mozartplatz und Salzburger Straße) für den zentralen Ortsraum von großer Bedeutung ist.

Die Nutzung (Verwendung) von Bauten mit der Festlegung "Fremdenverkehrsbetrieb" wurde gewählt, um die für das Ortszentrum unbedingt wünschenswerte Nutzung eines Kombierter Gaststätten- und Beherbergungsbetriebes zu erhalten.

Nutzungen, die einen heimähnlichen Charakter aufweisen wie Altenheim, Seniorenstift, Jugendherberge o. ä. entsprechen nicht der Gastgewerbliche Nutzung - Kombierter Gaststätten- und Beherbergungsbetrieb.

Die mögliche Erweiterung (Erker) an der südwestlichen Gebäudecke ist zulässig, da dadurch die Fluchttreppe strassenseitig eingehaust und optisch verdeckt wird, andererseits der Standardhebung der Zimmer dient und somit den wünschenswerten Bestand des Hotel- und Gaststättenbetriebes sichert.



D.I. Karl M. Gangl
Architekt

Staatlich befugt und
beeideter Ziviltechniker

Hallein, am 02.08.2000
15.01.2001



D2-2 / 9609 BBP



AUSZUG AUS DEM GRUNDSTÜCKSVERZEICHNIS
 KATASTRALGEMEINDE: 56107 St. Gilgen
 VERMESSUNGSAMT: Salzburg
 ***** 2000-08-17
 ANGABE (VOR SORT): 906/23

GST-NR	G	MBL-BEZ	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	EMZ	VHW	GB-NR	EZ
906/23		4630-58/4		801		8/1999		39
			Baufl.(Gebäude) T	691				
			Baufl.(befestigt) T	110				
			Mozartpl. 8					
			Flächenänderung					P 142/00

 EZ LNR EIGENTÜMER
 39 1 ANTEIL: 1/1
 Leitner Norbert
 GEB: 1965-12-26 ADR: Steinklüftstr. 1 St. Gilgen 5340
 BÜHR: ATS 7,80 ***** 2000-08-17 14:10,16324 1I ***** ZEILEN: 18
) Verrechnungsstellenentgelt: 1,17 ATS zuzüglich 1,79 ATS USt

BUNDESDENKMALAMT

WIEN I., HOFBURG
SCHWEIZERHOF, SÄULENSTIEGE
TELEPHON: R 20-0-72, R 27-0-40
R 27-0-70, R 22-5-16, R 22-5 15

8786/48

A b s c h r i f t !

IN DER ANTWORT DIE
STEHENDE ZAHL ANZUFÜHREN

St. Gilgen Nr. 39, Gasthof Post
Unterschutzstellung.

995

23. 10. 1948

An a) Franz Ramsauer
b) Anna Ramsauer

in St. Gilgen Nr. 39
Gasthof Post, Salzburg

Das Bundesdenkmalamt stellt hiemit gemäß § 3 des Denkmalschutzgesetzes vom 25. September 1923, E. Z. 39 der Katastralgemeinde St. Gilgen, Parzelle Nr. 45/1 als ein Denkmal zu betrachten ist, an dessen Erhaltung ein öffentliches Interesse im Sinne des § 1 des zitierten Gesetzes besteht.

Für diese Stellung unter Denkmalschutz ist maßgebend:

Das Gebäude ist als schönes Beispiel eines ländlichen Salzburger Giebelhauses aus der Wende zum 17. Jahrhundert besonders denkmalschutzwürdig. An der Hauptfront des Gebäudes befindet sich außerdem über dem Portal und den Fenstern des Erdgeschosses ein bunter Freskofries von 1618, der Jagddarstellungen in ländlich origineller Ausführung zeigt. Diese Darstellung ist die einzige dieser Art im Lande Salzburg.

Das Haus war daher als Gegenstand von besonderer künstlerischer und kultureller Bedeutung unter Schutz zu stellen.

An diese Stellung unter Denkmalschutz knüpfen sich die in dem angeführten Denkmalschutzgesetz festgelegten besonderen Rechtsfolgen (§§ 5, 7 und 8 dieses Gesetzes). Wie sich aus diesen Bestimmungen insbesondere ergibt, bedarf die Zerstörung eines unter Denkmalschutz gestellten Objektes sowie jede Veränderung an einem solchen, die den Bestand, die überlieferte Erscheinung oder künstlerische Wirkung desselben beeinflussen könnte, der Zustimmung des Bundesdenkmalamtes.

Die Veräußerung dieses Objektes ist an keine besondere Bewilligung geknüpft, der Veräußerer hat jedoch die Veräußerung unter Nennung des Erwerbers mit Angabe seines Wohnsitzes dem Bundesdenkmalamt unverzüglich anzuzeigen. Der Veräußerer ist auch verpflichtet, den Erwerber eines unter Denkmalschutz gestellten Objektes in Kenntnis zu setzen, daß dieses den Beschränkungen des Denkmalschutzgesetzes unterliegt. Die Stellung eines Objektes unter Denkmalschutz wird durch einen Besitzwechsel nicht berührt.

Korte

Mehr Gintner
einlesen
3. 11. 1948

Die Nichteinhaltung der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird von der Verwaltungsbehörde gemäß § 14 Denkmalschutzgesetzes bestraft.

Gegen diesen Bescheid ist eine binnen vier Wochen beim Bundesdenkmalamt einzubringende Beschwerde an das Bundesministerium für Unterricht, Wien I., Minoritenplatz 5, zulässig, der keine aufschiebende Wirkung zukommt.

Gleichzeitig ergeht ein gleicher Bescheid an den Miteigentümer des in Rede stehenden Objektes.

Wien, am 19. Oktober 1948.

Der Präsident:
Demus e.h.

Zl. 7886/48

Wird dem

Landeskonservator für das Land Salzburg

Zu Zl. 784/48 vom 16.9.1948

in Salzburg

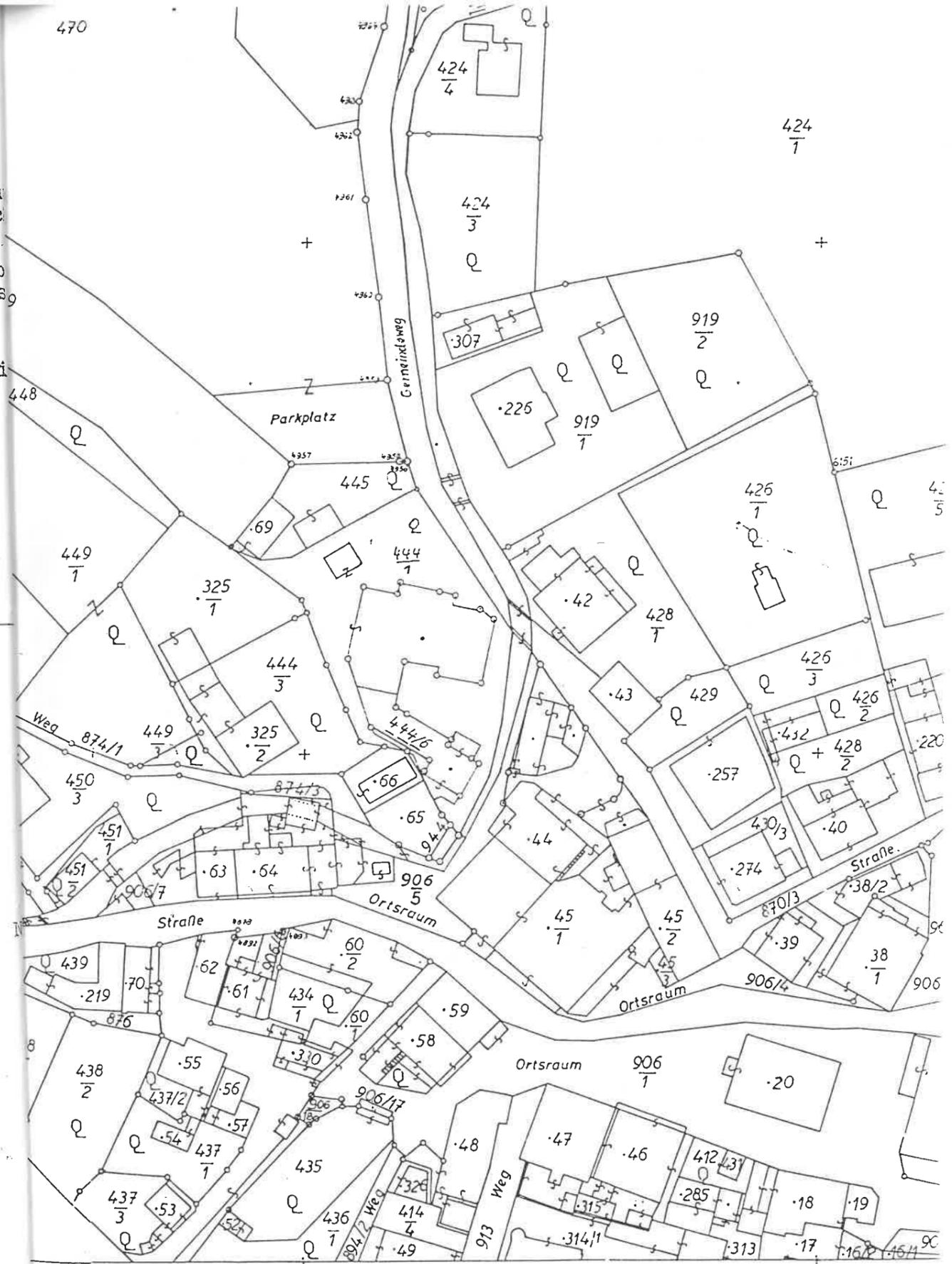
im Sinne des § 3 des Denkmalschutzgesetzes BGBl. 533/23 zur Kenntnisnahme übermittelt.

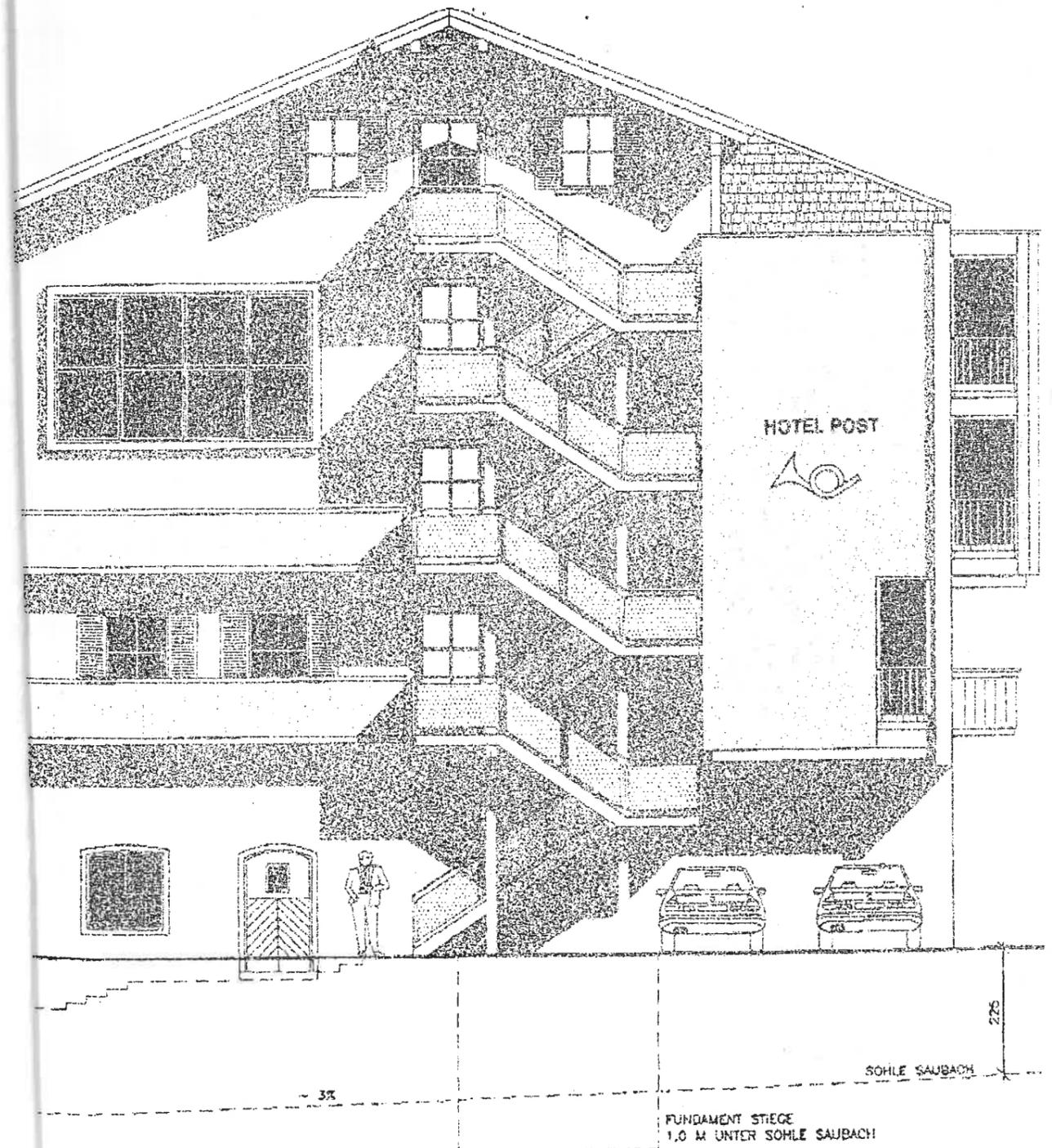
Wien, am 19. Oktober 1948.

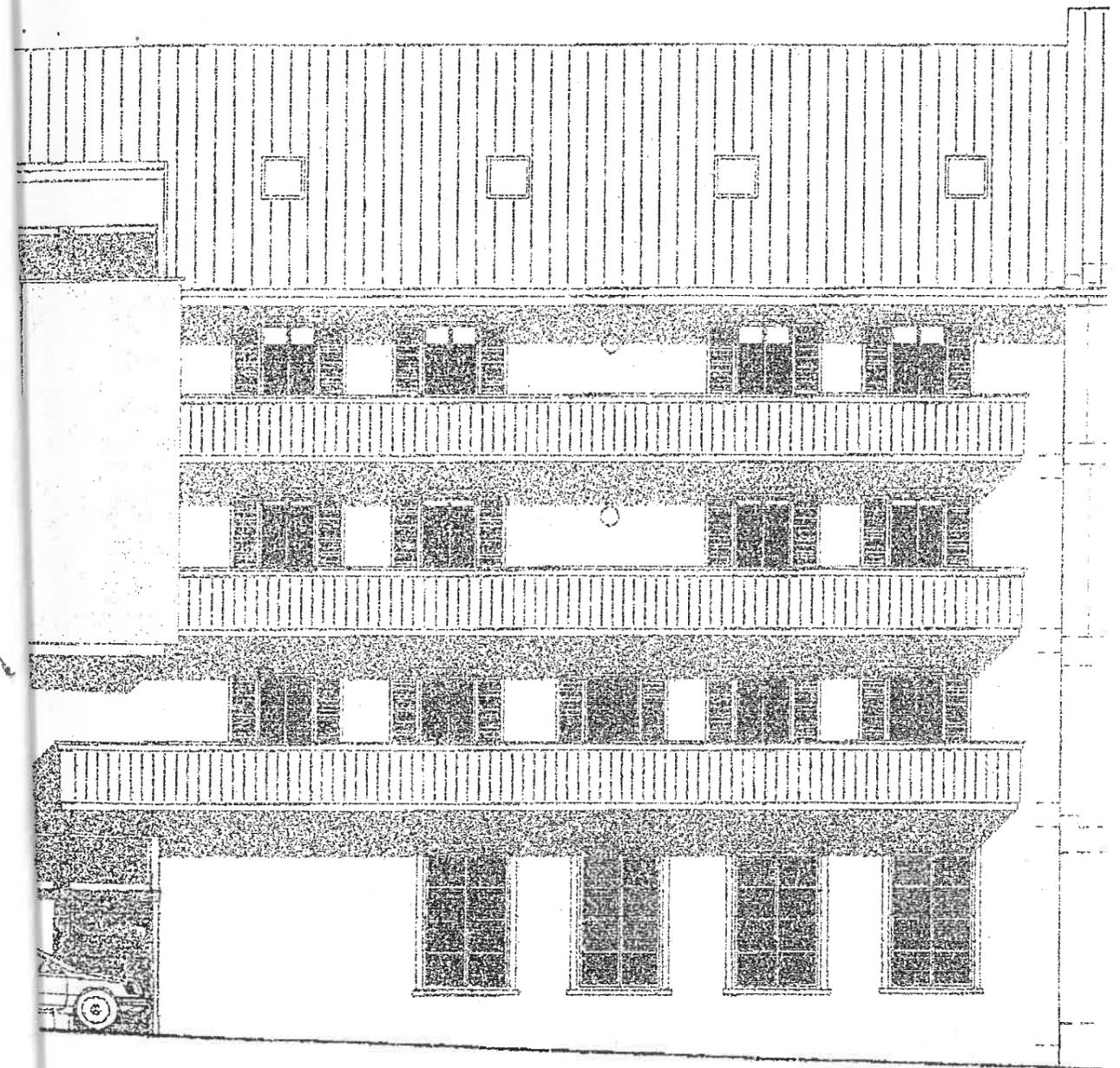
Der Präsident:

Demus

Kortel









St. Gilgen am Wolfgangsee