zeller ZIVILTECHNIKER

GEMEINDE

ST. GILGEN

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE
PÖLLACH, FRIESACHER - LERPERGER, 2. ÄNDERUNG

ENTWURF ZUR AUFLAGE



GZ 330BPL06-2018
Anif, am 16.12.2019

IMPRESSUM

Auftragnehmer

Zeller ZT GmbH
Hellbrunnerstraße 5
5081 Anif

Projektleitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

Bearbeitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

Geschäftszahl

330BP06-2018

Datum

16.12.2019

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. Baugrenzlinien 6
1.2.6. Erfordernis einer Aufbaustufe 6
1.3. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 53 ABS 2 ROG 2009 6
1.3.1. Verlauf der Erschließungsstraßen 6
1.3.2. Nutzung von Bauten – Anteil der Wohnnutzung als Mindestzahl 6
1.3.3. Bauplatzgrößen und -grenzen 6
1.3.4. Bauweise 6
1.3.5. Aus- und Einfahrten von Garagen, Stellplätzen 7
1.3.6. Freiraumgestaltung: Lage von Gemeinschaftseinrichtungen – Spielplatz 7
1.3.7. Freiraumgestaltung: Pflanzgebot – Verpflichtung zur Schaffung von Grünflächen/Gehölzen 7
1.3.8. Besondere Festlegung im Text – BF 1: Lärm 7
1.3.9. Besondere Festlegung im Text – BF 2: Schneeablagerung 7
1.3.10. Besondere Festlegung im Text – BF 3: Anzahl der Baukörper 7
2. ERLÄUTERUNGSBERICHT 8
2.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009 8
2.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes 8
2.1.2. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept 10
2.1.3. Flächenwidmung 12
2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit 13
2.1.5. Verkehrserschließung 13
2.1.6. Technische Infrastruktur 13
2.1.7. Vorhandene Bausubstanz 13
2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen 14
2.1.9. Problemanalyse 14
2.1.10. Planungsziele 14
2.2. VERFAHRENSABLAUF 16

1. VERORDNUNGSTEXT

1.1. GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 650 m nordwestlich des Zentrums von St. Gilgen im Ortsteil Pöllach, nordwestlich, hangoberhalb der Bundesstraße, zwischen der Pöllingerstraße und der B158.

Das bestehende Planungsgebiet umfasst die GP Nr. 519/1, 520, 522/1 (Weg), /4, /5, /7, /8, /9, 525/2, 525/3 (Weg) alle KG St. Gilgen mit einer Gesamtfläche von ca. 12.830 m².

Die Änderungsfläche GP Nr. 519/1, 520, 522/4, /5, /7, /8 und /9 weisen dabei eine Fläche von ca. 9.080 m² auf.

1.2. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1. Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinie verläuft entlang der Erschließungsstraße auf GP 522/1 und 525/3 sowie entlang der B158 St. Wolfganger Straße gem. planlicher Darstellung. Die Straßenbreite der Erschließungsstraße (Gemeindestraße) beträgt dabei 6,00 m.

1.2.2. Baufluchtlinien

Die Baufluchtlinie verläuft in einem Abstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie der Erschließungsstraße auf GP 522/1 sowie der B158 Wolfgangsee Straße gem. planlicher Darstellung.

1.2.3. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche wird für das gesamte Planungsgebiet durch die Grundflächenzahl GRZ von 0,30 festgelegt.

1.2.4. Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden für die Änderungsflächen mit einer obersten Traufhöhe (TH) und einer Firsthöhe (FH) wie folgt festgelegt:

Teilgebiet 02

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden mit einer **obersten Traufhöhe (TH)** und einer **Firsthöhe (FH),** gemessen vom den jeweiligen **Bezugspunkten** über Adria, wie folgt festgelegt:

GP 522/4:	585,40 müA
GP 522/5:	584,70 müA

GP 522/7: 584,90 müA

GP 522/8: 585,80 müA

GP 522/9: 585,70 müA

Oberste Traufhöhe (TH): max. 8,00 m

Firsthöhe (FH): max. 12,00 m

Abb.: Höhenpunkte gem. DGM (digitales Gelände Modell)



Quelle: SAGIS, 2019

<u>Anmerkung:</u> Die Höhenpunkte werden gem. dem DGM (digitales Gelände Modell), an der Straßengrundgrenze, in der Mitte des jeweils angrenzenden Grundstücks gemessen.

Das DOM (digitale Oberflächen Modell) wird nicht herangezogen, da zB auch Bäume berücksichtigt werden.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen für die TGB 01 und 03 werden weiterhin mit der Zahl der oberirdischen Geschosse wie folgt festgelegt:

TBG 01 und 03

Zahl der oberirdischen Geschosse: ZOG 2

1.2.5. Baugrenzlinien

Keine - die festgelegte Baugrenzlinie entfällt.

1.2.6. Erfordernis einer Aufbaustufe

Es besteht kein Erfordernis einer Aufbaustufe gem. § 30 Abs.3 ROG 2009.

1.3. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 53 ABS 2 ROG 2009

1.3.1. Verlauf der Erschließungsstraßen

Die verkehrsmäßige Anbindung des Planungsgebiets erfolgt über die Gemeindestraße GP 525/3 bzw. 522/1, beide KG St. Gilgen, die nördlich in die B158 und im Süden in die Pöllingerstraße einbindet.

Aufgrund des derzeitigen Straßenquerschnitts kann die durch die Wohnbebauung zu erwartende zusätzliche Verkehrsbelastung ohne Beeinträchtigung aufgenommen werden.

1.3.2. Nutzung von Bauten – Anteil der Wohnnutzung als Mindestzahl

TGB 02 und 03

Der Anteil der Wohnnutzung wird mit mindestens 80% festgelegt.

1.3.3. Bauplatzgrößen und -grenzen

Keine - die festgelegten Bauplatzgrößen und –grenzen entfallen.

1.3.4. Bauweise

Die Bauweise wird für die Teilgebiete wie folgt festgelegt:

TGB 01

Es wird eine offene Bauweise – freistehend festgelegt.

TGB 02 und 03

Es wird eine offene Bauweise – freistehend oder gekuppelt festgelegt.

1.3.5. Aus- und Einfahrten von Garagen, Stellplätzen

Für das TGB 03 wird die Aus- und Einfahrt von Garagen, Stellplätzen gem. planlicher Darstellung festgelegt.

1.3.6. Freiraumgestaltung: Lage von Gemeinschaftseinrichtungen – Spielplatz

Für das TGB 03 wird ein Spielplatz gem. planlicher Darstellung festgelegt.

1.3.7. Freiraumgestaltung: Pflanzgebot – Verpflichtung zur Schaffung von Grünflächen/Gehölzen

Im Bereich des gesamten Planungsgebiets sind gem. planlicher Darstellung Bäumen oder Sträuchern zu pflanzen. Zu verwenden sind heimische, dem Standort entsprechende Laubgehölze. Die im Plan eingetragenen Standorte der Bäume und Sträucher sind nicht koordinativ verbindlich festgelegt.

1.3.8. Besondere Festlegung im Text – BF 1: Lärm

TGB 02

Im Zuge des nachfolgenden Bauverfahrens sind für die als Bauland- erweitertes Wohngebiet/L1 gewidmeten Flächen, der Handlungsstufe 1 gem. Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung entsprechende schalltechnische Maßnahmen festzulegen.

Eine Bebauung der als EW/(A) L gewidmeten Flächen kann erst nach Freigabe des Aufschließungserfordernisses Lärm erfolgen. Durch ein schalltechnisches Projekt ist nachzuweisen, dass die Freigabe des Aufschließungserfordernisses erfüllt ist und sind dann die entsprechend schalltechnische Maßnahmen für das nachfolgenden Bauverfahrens festzulegen.

1.3.9. Besondere Festlegung im Text – BF 2: Schneeablagerung

TGB 02

Bei Ansuchen um Baubewilligung ist vom Antragsteller eine Fläche für Schneeablagerungen auf eigenem Grund mit einer Größe von mind. 20 m² nachzuweisen.

1.3.10. Besondere Festlegung im Text – BF 3: Anzahl der Baukörper

TGB 02

In TGB 02 sind mindestens 3 oberirdische Baukörper zu errichten.

2. ERLÄUTERUNGSBERICHT

Die Flächen sind als Bauland gewidmet und soll hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden das gesamte Planungsgebiets eine einheitliche Ausnutzbarkeit erhalten. Auch den zwischenzeitlichen Änderungen des Flächenwidmungsplans soll entsprechend Rechnung getragen werden, wie auch für die Änderungsflächen die Anpassung an die ROG Novelle 2018 samt Darstellungsverordnung erfolgen.

2.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

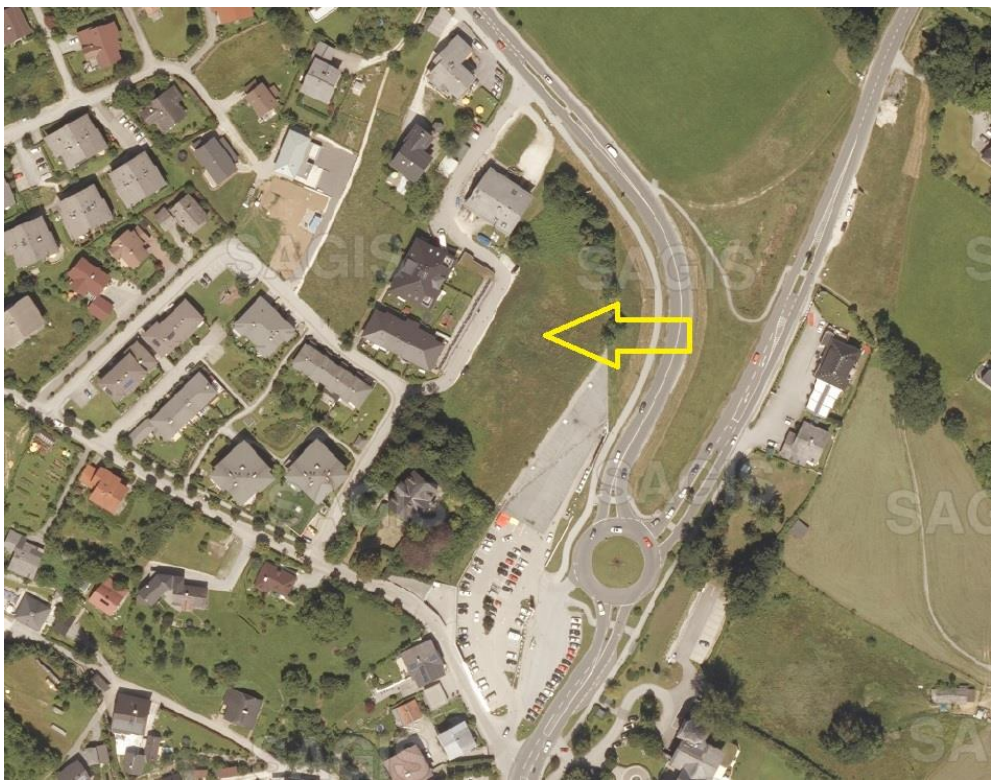
2.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 650 m nordwestlich des Zentrums von St. Gilgen im Ortsteil Pöllach, nordwestlich, hangoberhalb der Bundesstraße, zwischen der Pöllingerstraße und der B158. Das Planungsgebiet fällt ca. 10% nach Osten hin ab und ist im Bereich der TGB 01 und 03 bereits bebaut. Die Flächen des TGB 02 sind unbebaut. Die Umgebung Richtung Pöllach im Westen ist durch Wohnbebauung gekennzeichnet, hangunterhalb an der Bundesstraße befindet sich der Sparmarkt samt dazugehöriger Parkplätze.

Das bestehende Planungsgebiet umfasst die GP Nr. 519/1, 520, 522/1 (Weg), /4, /5, /7, /8, /9, 525/2,525/3 (Weg) alle KG St. Gilgen mit einer Gesamtfläche von ca. 12.830 m.

Die Änderungsfläche GP Nr. 519/1, 520, 522/4, /5, /7, /8 und /9 weisen dabei eine Fläche von ca. 9.080 m² auf.

Abb.: Orthofoto des Planungsgebiets



Quelle: SAGIS, 2018.

Abb.: Blick auf das Planungsgebiet Richtung Nordosten



Quelle: Zeller ZT GmbH, 2018.

Abb.: Blick auf das Planungsgebiet Richtung Südosten



Quelle: Zeller ZT GmbH, 2018.

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:

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 Gagernfeld.

• 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.

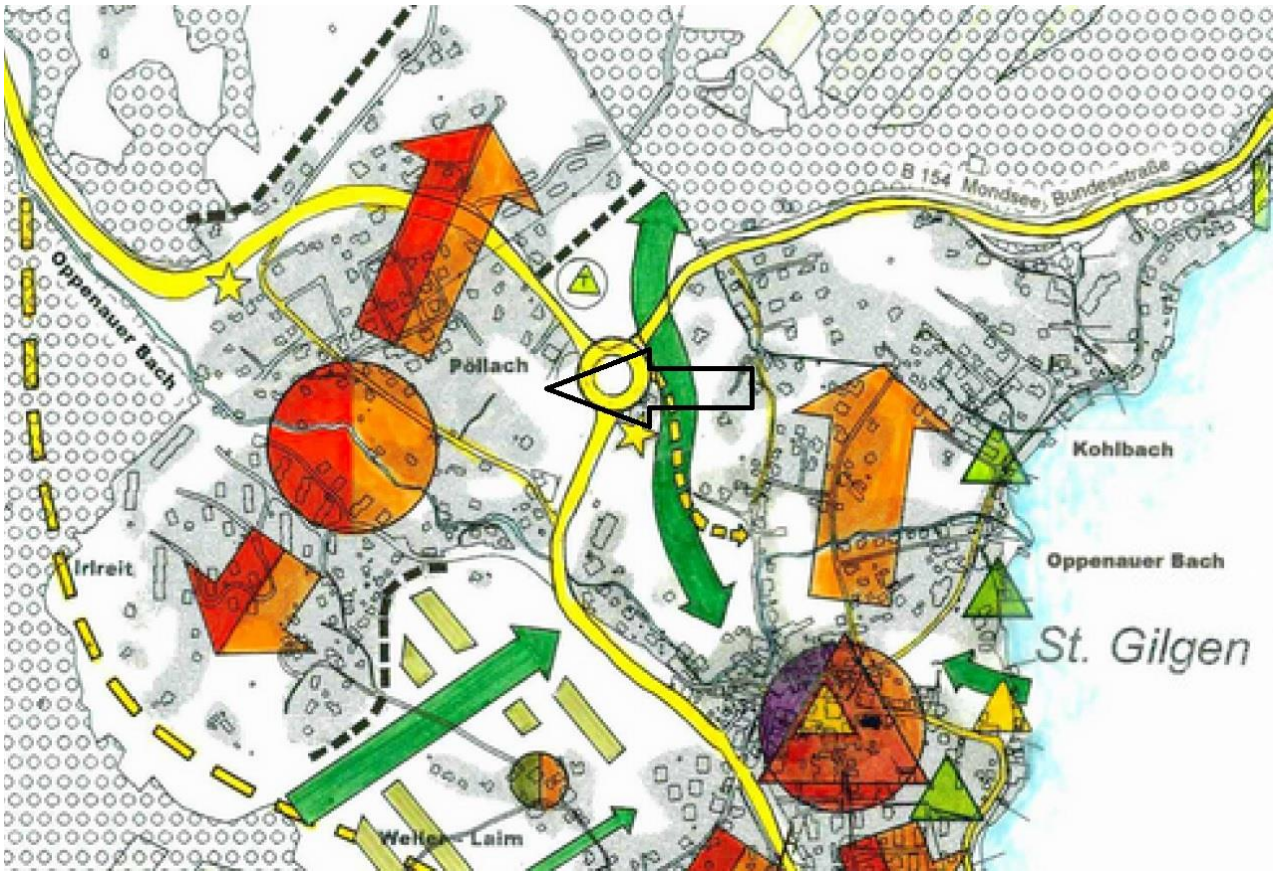
3.4.3.1. Gebiet zwischen Pöllingerstraße und Wolfgangsee Bundesstraße

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.

Im Planteil zum REK ist der ggst. Bereich als "Wohngebiet mit Einfamilienhäusern – Reihenhäusern – Geschoßwohnbauten - Siedlungserweiterung" gekennzeichnet.

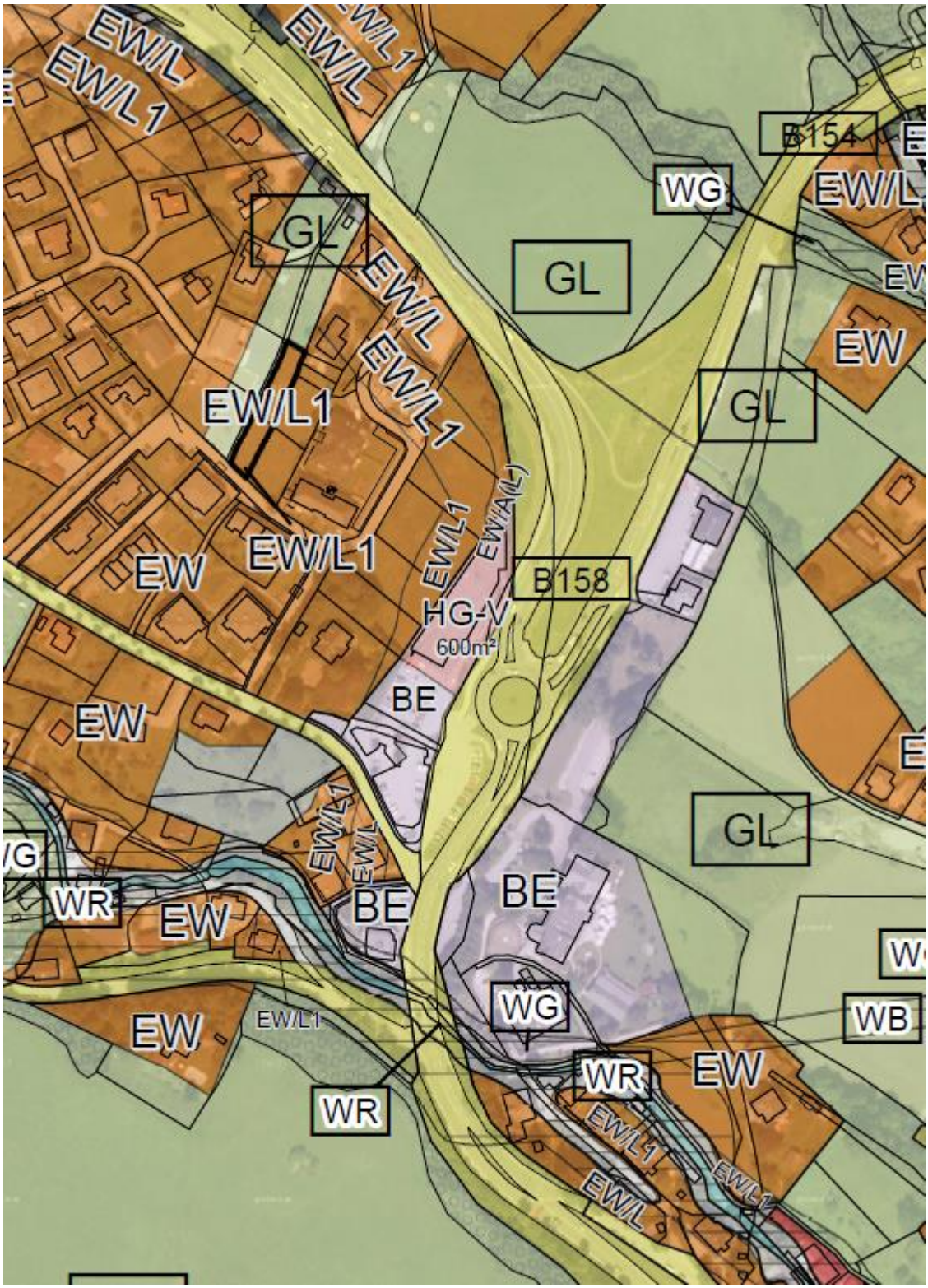
Abb.: Ausschnitt aus dem REK der Gemeinde St. Gilgen



Quelle: REK St. Gilgen, Planteil, 1999.

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 wird das Planungsgebiet als Bauland der nachfolgenden Kategorien ausgewiesen: Betriebsgebiet, HG-Verbrauchermarkt, erweitertes Wohngebiet, erweitertes Wohngebiet/L1 und /A(L)

2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Lärm

Die Flächen des Planungsgebiets sind teilweise als Bauland- erweitertes Wohngebiet/L1 und /A(L) gewidmet.

Im Zuge des nachfolgenden Bauverfahrens sind für die als Bauland- erweitertes Wohngebiet/L1 gewidmeten Flächen, der Handlungsstufe 1 gem. Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung entsprechende schalltechnische Maßnahmen festzulegen.

Eine Bebauung der als EW/(A) L gewidmeten Flächen kann erst nach Freigabe des Aufschließungserfordernisses Lärm erfolgen. Durch ein schalltechnisches Projekt ist nachzuweisen, dass die Freigabe des Aufschließungserfordernisses erfüllt ist und sind dann die entsprechend schalltechnische Maßnahmen für das nachfolgenden Bauverfahren festzulegen (vgl. Pkt. 1.3.8. Besondere Festlegung BF 1).

2.1.5. Verkehrserschließung

Individualverkehr

Die verkehrsmäßige Anbindung des Planungsgebiets erfolgt über die Gemeindestraße 525/3 bzw. 522/1, beide KG St. Gilgen, die nördlich in die B158 und im Süden in die Pöllingerstraße einbindet.

Öffentlicher Verkehr

Die Bushaltestelle "St. Gilgen Hollweger" ist lt. LEP 2003 für den Bus in fußläufig erreichbarer Entfernung vorhanden. Die Bushaltestelle liegt unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzend.

2.1.6. Technische Infrastruktur

Trinkwasser	Ortswasserleitung
Schmutzwasser	Ortskanal St. Gilgen
Dach- Oberflächenwässer	Einleitung in den Regenwasserkanal mit Retention von ca. 50% der im Bemessungsfall anfallenden Oberflächenwässer

2.1.7. Vorhandene Bausubstanz

Das Planungsgebiet ist, ausgenommen TGB 02, bebaut.

Die umliegende Bebauung besteht im Süden aus einer 3-geschossigen Villa und einem ebenerdigen Lebensmittelmarkt, sowie einer Reihenhausanlage. Im Norden sind 2-3 geschossige Objekte mit Wohnnutzung und ein Beherbergungsbetrieben situiert.

2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

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

2.1.9. Problemanalyse

Für das Planungsgebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2000, von Arch. Dipl.-Ing. Eigenstuhler (GZ 179/22), welcher im Bereich der TGB 01 und 02 abgeändert wird.

Es soll den zwischenzeitlichen Änderungen des Flächenwidmungsplans Rechnung getragen werden, wie auch für die Änderungsflächen die Anpassung an die ROG Novelle 2018 samt Darstellungsverordnung erfolgen.

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 650 m nordwestlich des Zentrums von St. Gilgen im Ortsteil Pöllach, nordwestlich, hangoberhalb der Bundesstraße, zwischen der Pöllingerstraße und der B158. Das Planungsgebiet fällt ca. 10% nach Osten hin ab, ist zur Gänze als Bauland gewidmet und ist im Bereich der TGB 01 und 03 bereits bebaut.

Es soll für das gesamte Planungsgebiet eine einheitliche Ausnutzbarkeit festgelegt werden.

Die Bauhöhen sind im Bereich der Änderung der Ausnutzbarkeit an die Novelle des ROG 2018 anzupassen.

Aufgrund des Vorhabens und der Lage sind hinsichtlich Architektur und Nutzung Besondere Festlegungen erforderlich, wie auch hinsichtlich der Freiraumgestaltung.

Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Bauland sind entsprechende Maßnahmen festzulegen.

Aufgrund der teilweisen Lage im Verlärmungsbereich der B158 sind entsprechende Schutzmaßnahmen erforderlich.

2.1.10. Planungsziele

Die allgemeinen Festlegungen des Bebauungsplans zielen auf die Erhaltung und maßvolle Entwicklung der Bebauung in St. Gilgen ab.

Die Festlegung der Ausnutzbarkeit mit GRZ 0,30 für das gesamte Planungsgebiet erfolgt unter Bedachtnahme auf die bestehend Bebauung und das Siedlungsbild in TGB 01 und 03, dass für das gesamte Planungsgebiet eine einheitliche Ausnutzbarkeit festgelegt wird und den damit in Zusammenhang stehenden sparsamen Umgang mit Bauland.

Entlang der Erschließungsstraße auf GP 522/1 bleibt die Baufluchtlinie mit 5 m festgelegt und entspricht damit der bestehenden Festlegung im Planungsgebiet.

Die Festlegung der Höhe mit Traufen- und Firsthöhen (TH 8,00m, FH 12,00) bezogen auf das Niveau der festgelegten Bezugspunkte erfolgt unter Berücksichtigung der ROG Novelle 2018 und der damit in Zusammenhang stehenden Umrechnung von ZOG 2, sowie unter besonderer Berücksichtigung der Umgebungsbebauung.

Die festgelegte Baugrenzlinie entfällt, da sich durch die nunmehrigen Widmungen klare Schall-Immissionswerte ergeben und die damit in diesem Zusammenhang erforderlichen Schutzmaßnahmen. Die entsprechenden Schallschutzmaßnahmen werden darüber hinaus als BF 1 mit dem Bebauungsplan verordnet.

Hinsichtlich der bestehenden Siedlungsstruktur soll in TGB 02 und 03 der Anteil der Wohnnutzung mindestens 80% betragen.

Um Flächen für Schneeablagerungen zu sichern ist in TGB 02 eine mindestens 20 m² große Schneeablager zu schaffen und wird dies als Besondere Festlegung BF 2 mit dem Bebauungsplan verordnet.

Die festgelegten Bauplatzgrößen und –grenzen entfallen um eine entsprechend flexible Bebauung zu ermöglichen.

Zur Regelung der Aus- und Einfahrt wird für TGB 03 die Aus- und Einfahrt von Garagen gem. planlicher Darstellung festgelegt.

Zur Freiraumgestaltung des Planungsgebiets wird einerseits ein Spielplatz festgelegt und andererseits zur Durchgrünung ein Pflanzgebot

Aufgrund des abfallenden Geländes werden Bezugspunkte festgelegt um eine gestaffelte Höhenentwicklung im Planungsgebiet zu gewährleisten.

Wegen der Lage im Verlärmungsbereich der B158 sind Teilflächen als EW/L1 und als EW/A(L) gewidmet. Für erstere sind der Handlungsstufe 1 gem. Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung entsprechende schalltechnische Maßnahmen festzulegen.

Eine Bebauung der als EW/(A) L gewidmeten Flächen kann erst nach Freigabe des Aufschließungserfordernisses Lärm erfolgen. Durch ein schalltechnisches Projekt ist nachzuweisen, dass die Freigabe des Aufschließungserfordernisses erfüllt ist die Flächen für eine Bebauung geeignet sind.

In TGB 02 sind mindestens 3 oberirdische Baukörper zu errichten um eine entsprechende Strukturierung der Baukörper fortzuschreiben und wird dies als BF 3 festgelegt.

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, M 1:500