zeller ZIVILTECHNIKER

GEMEINDE

# ST. GILGEN

## BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜRSTGRÜNDE, 1. ÄNDERUNG

## BESCHLUSS



GZ 330BPL06-2019
Anif, am 05.03.2020

# IMPRESSUM

## Auftraggeber

Gemeinde St. Gilgen am Wolfgangsee
Mozartplatz 1
5340 Sankt Gilgen

## Auftragnehmer

Zeller ZT GmbH
Hellbrunnerstraße 5
5081 Anif

## Projektleitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

## Bearbeitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

## Geschäftszahl

330BP06-2019

## Datum

Anif, am 05.03.2020

# 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 ..... 5
1.2.5. Erfordernis einer Aufbaustufe ..... 5
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. Stellplätze ..... 5
1.3.5. Besondere Festlegung in Textform - Lärm: BF 1 ..... 5
2. ERLÄUTERUNGSBERICHT ..... 6
2.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009 ..... 6
2.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes ..... 6
2.1.2. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept ..... 7
2.1.3. Flächenwidmung ..... 9
2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit ..... 9
2.1.5. Verkehrserschließung ..... 10
2.1.6. Technische Infrastruktur ..... 10
2.1.7. Vorhandene Bausubstanz ..... 11
2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen ..... 11
2.1.9. Problemanalyse ..... 11
2.1.10. Planungsziele ..... 11
2.2. VERFAHRENSABLAUF ..... 13

# 1. VERORDNUNGSTEXT

## 1.1. GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet liegt etwa 1 km nordwestlich des Zentrums von St. Gilgen, in Pöllach. Die Änderungsflächen liegen dabei südlich der B158 Wolfgangsee Bundesstraße zwischen dieser, der Pöllingerstraße im Westen, dem Bergfeldweg im Süden und dem Gschwandnerweg im Osten.

Für Teilflächen des Planunsggebeits besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1988, welcher geändert und erweitert wird.

Das Planungsgebiet umfaßt folgende Grundparzellen: 156/1-5, 157/1-15, 158/2, 7-9 10 (Tfl. Straße), 12, 20, 21, 27 (Tfl. Straße), 28, 29, 31, 537/1 (Tfl. Straße), 860/4 (Tfl. Straße), alle KG 56107 St. Gilgen, mit einer Gesamtfläche von ca. 29.220 m².

## 1.2. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 ABS 2 ROG 2009

### 1.2.1. Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien verlaufen entlang der B 158, den Gemeindestraße und sonstigen Erschließungsstraßen gem. planlicher Darstellung.

### 1.2.2. Baufluchtlinien

Die Baufluchtlinien verlaufen entlang den Erschließungsstraßen gem. planlicher Darstellung in einem Abstand von grundsätzlich 5,00 m zur Straßenfluchtlinie bzw. im Bereich des überragenden Bestandes entlang diesem.

Entlang dem inneren Bereich des Fürstwegs verläuft die Baufluchtlinie gem. planlicher Darstellung im Abstand von 4,00 m zur Straßenfluchtlinie bzw. im Bereich des überragenden Bestandes entlang diesem.

Im Bereich des Wendehammers auf GP 156/1 verläuft die Baufluchtlinie gem. planlicher Darstellung im Abstand von 3,00 m zur Straßenfluchtlinie.

### 1.2.3. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche wird für das Planungsgebiet durch die Grundflächenzahl GRZ von 0,25 festgelegt.

### 1.2.4. Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden für das Planungsgebiet mit einer **obersten Traufhöhe (TH)** und einer **Firsthöhe (FH)**, gemessen **vom jeweiligen Bezugspunkt** in Metern über Adria gem. planlicher Darstellung der einzelnen Grundparzellen wie folg festgelegt:

| | |
|---|---|
| Oberste Traufhöhe (**TH**): | **max. 7,00 m** |
| Firsthöhe (**FH**): | **max. 11,00 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 des Planungsgebiets erfolgt über die Gemeindestraßen Pöllingerstraße, den Bergfeldweg und den Gschwandnerweg, sowie den sonstige Wege auf GP 156/1.

### 1.3.2. Äußere architektonische Gestaltung

#### Dachform

Als Dachformen für das Planungsgebiet werden das **Satteldach** und das **Walmdach** festgelegt.

### 1.3.3. Bauweise

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

### 1.3.4. Stellplätze

Es wird eine Mindestanzahl von **2 Stellplätzen pro Wohneinheit** festgelegt.

### 1.3.5. Besondere Festlegung in Textform - Lärm: BF 1

Aufgrund der Lage im Verlärmungsbereich der B158 sind bei zukünftigen Bauvorhaben im nachfolgenden Bauverfahren entsprechende Lärmschutzmaßnahmen gem. Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung zu treffen. Dies wird als BF 2 mit dem Bebauungsplan verordnet.

# 2. ERLÄUTERUNGSBERICHT

Für Teilflächen des Planungsgebiets besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1988, welcher geändert und erweitert wird. Gleichzeitig erfolgt die Anpassung an die Planzeichenverordnung und die Novelle des ROG 2018.

Bezüglich der ursprünglichen Festlegungen erfolgt auf Grundlage des Vermessungsplans der Geometer Fally ZT GmbH vom 27.09.2019 (GZ 17956/19) eine Überprüfung und teilweise Anpassung der Planungsziele.

## 2.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

### 2.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

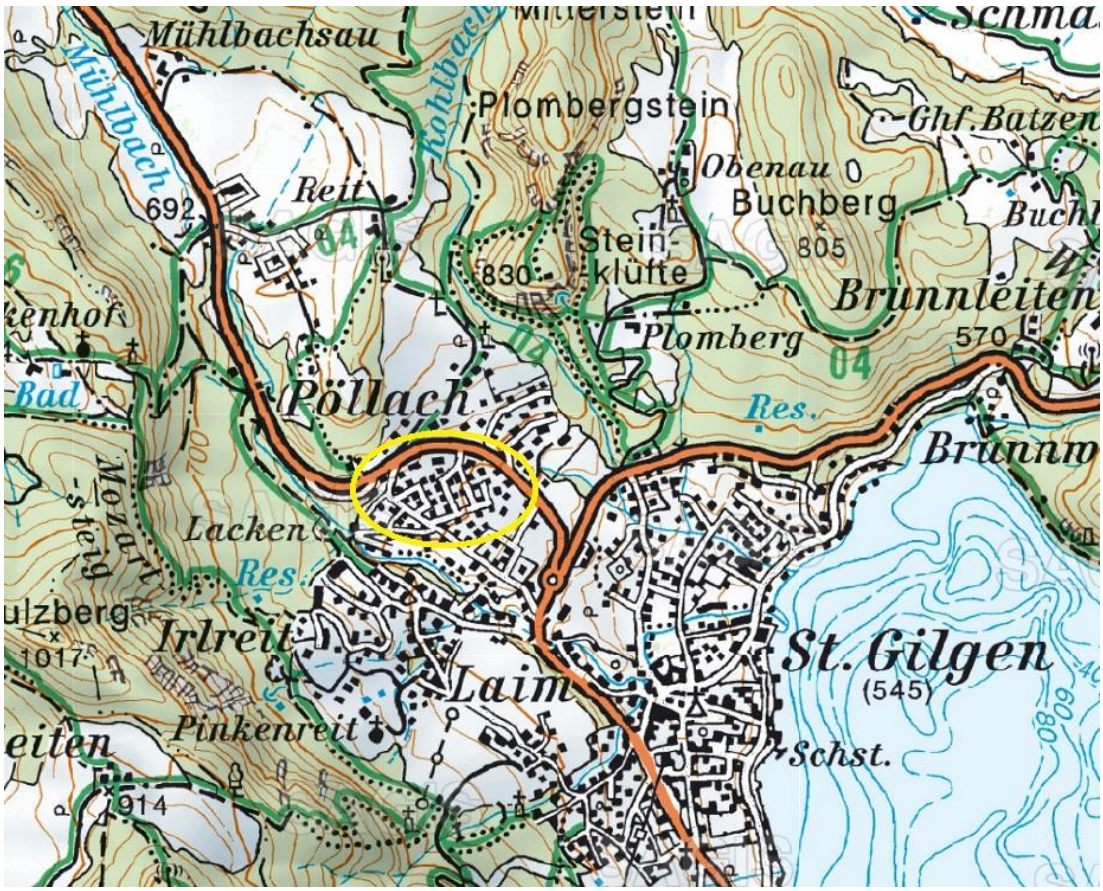
Das Planungsgebiet liegt etwa 1 km nordwestlich des Zentrums von St. Gilgen, in Pöllach südlich der B158 Wolfgangsee Bundesstraße zwischen der Pöllingerstraße, dem Bergfeldweg und dem Gschwandnerweg.

Die Flächen steigen kontinuierlich nach Norden Richtung B158 an.

Die Flächen sind überwiegend mit einer Ein- und Zweifamilienhausstruktur bebaut, entlang der B158 besteht der Billa Markt und westlich davon Betriebsgebiet. Auch die Bebauungsstruktur der Umgebung ist vorwiegend durch entsprechende Wohnbebauung gekennzeichnet.

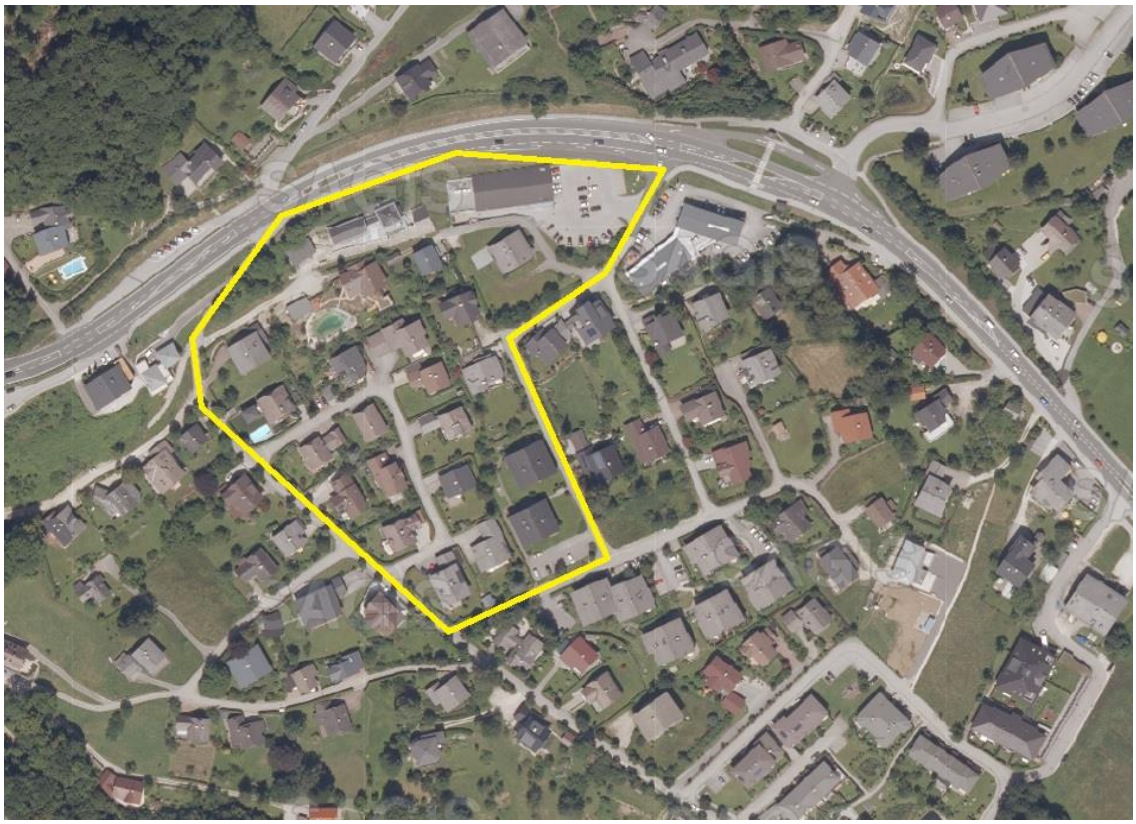
Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 29.220 m² auf.

Abb.: Übersichtsplan, ÖK 50




Quelle: SAGIS, 2019.

Abb.: Orthofoto des Planungsgebiets



Quelle: SAGIS, 2019.

## 2.1.2. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

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

### *3.4.3. Pöllach*

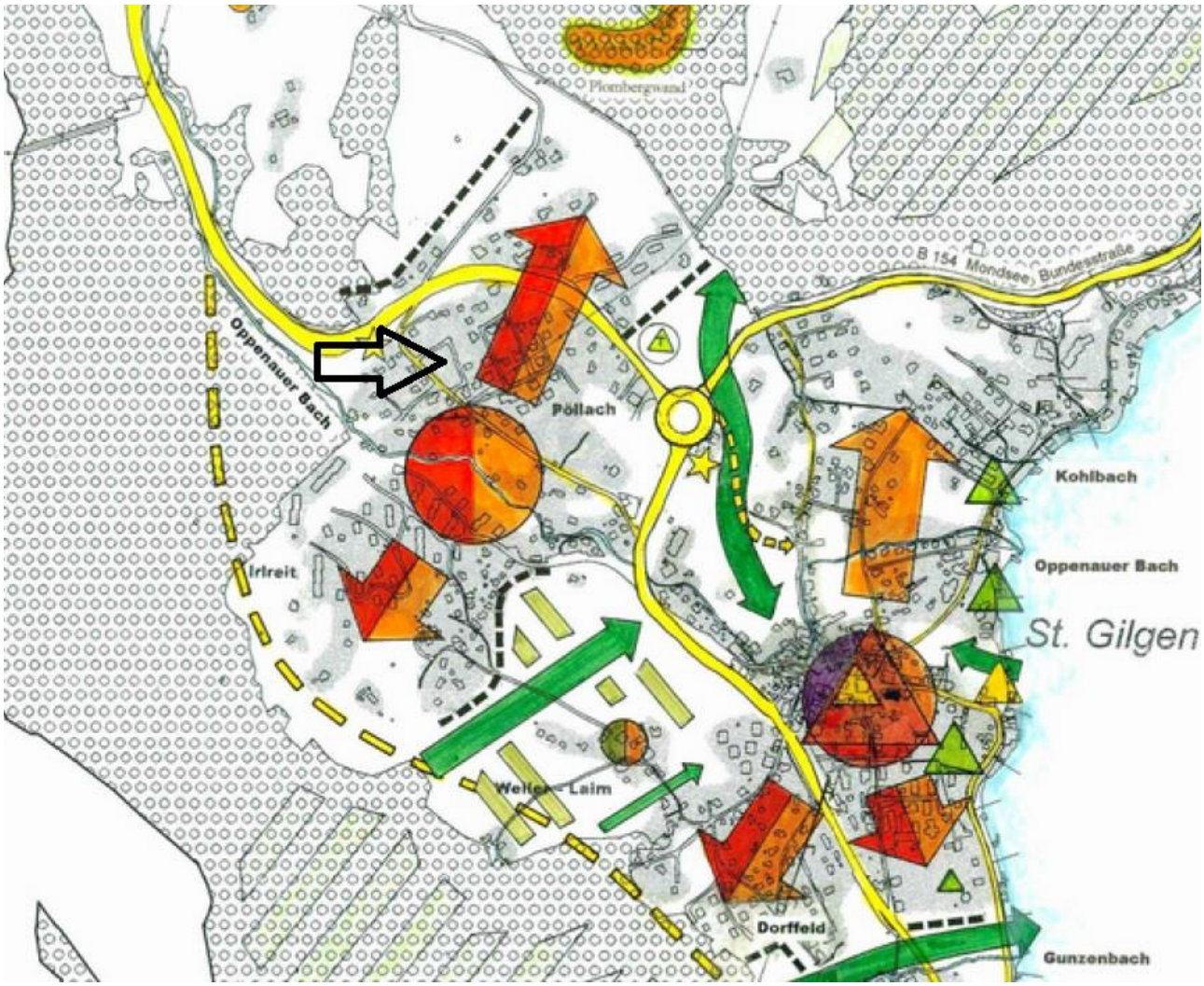
#### *3.4.3.1. Gebiet zwischen Pöllingerstraße und Wolfgangsee Bundesstraße*

*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 „Bebaute Fläche“ gekennzeichnet. Darüber hinaus ist für den ggst. Bereich Pöllach „Wohngebiet mit Einfamilienhäuser – Reihenhäusern – Geschosswohnbauten, Siedlungserweiterung“ festgelegt.

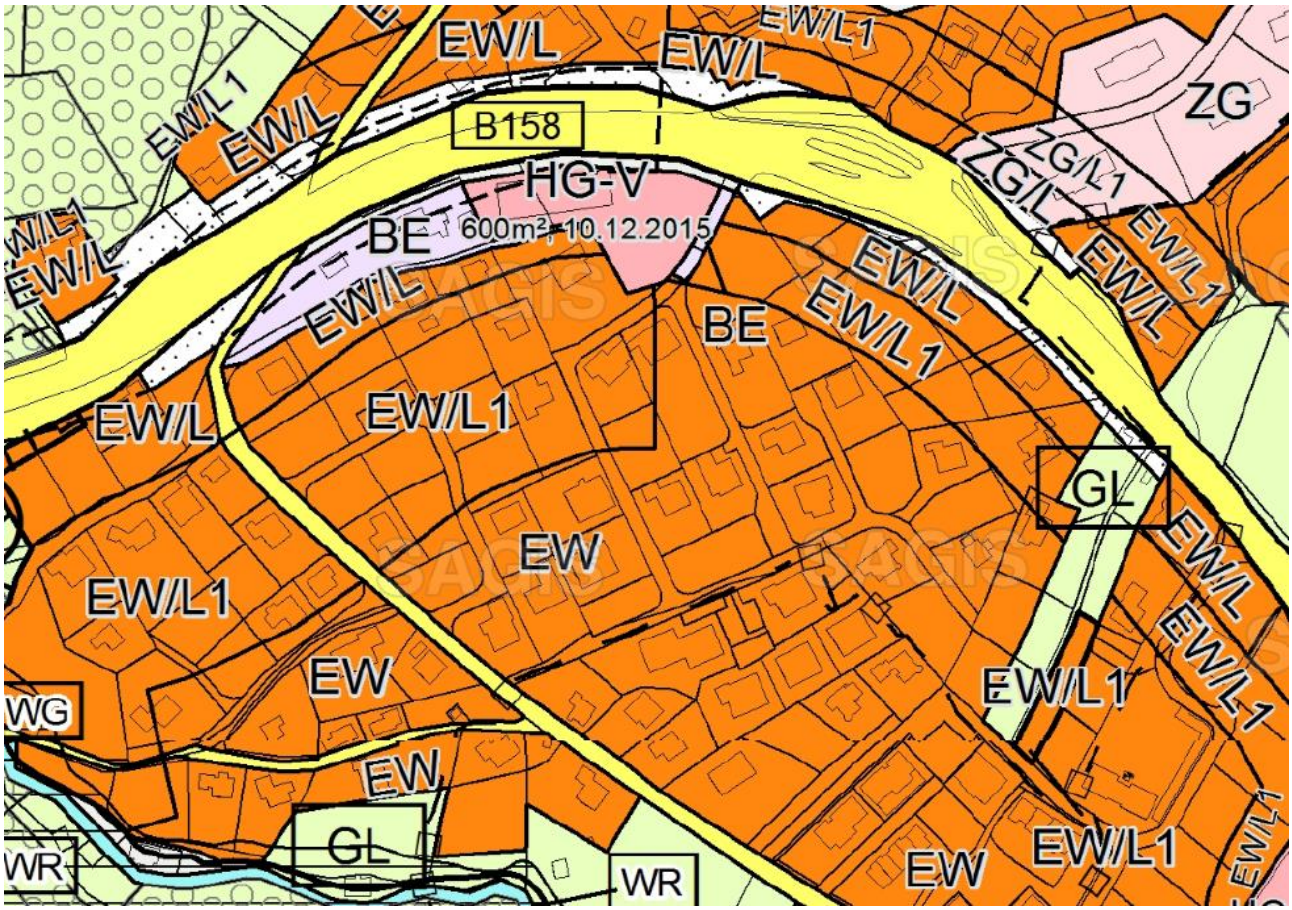
Abb.: Ausschnitt aus dem REK der Gemeinde St. Gilgen




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, 2019.

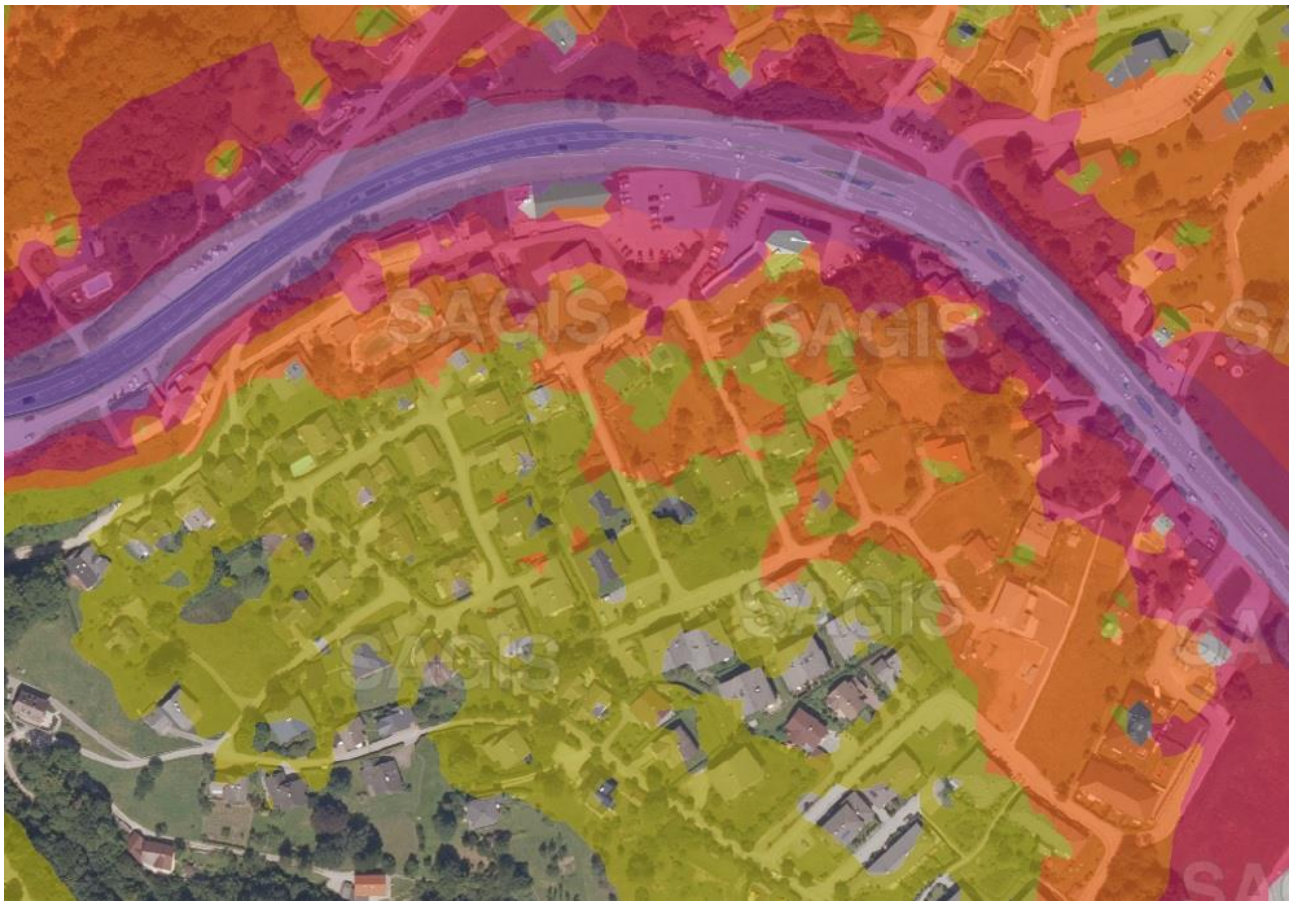
Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Gilgen ist das Planungsgebiet als Bauland – erweitertes Wohngebiet, teilweise EW/L und EW/L1, Bauland – Handeslsgroßbetrieb – Verbrauchermarkt und Bauland - Betriebsgebiet gewidmet. Die Pöllingerstraße ist als wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde ausgewiesen.

## 2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

### Lärm

Der überwiegende Teil des Planungsgebiets befindet sich im Verlärmungsbereich entlang der B158 unter 55 dB tags für EW und damit gem. Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung im sog. Regelfall. Der nördliche Teil des Planungsgebiets liegt im Verlärmungsbereich zwischen 55 dB – 60 dB tags und damit in der sog. Handlungsstufe 1. Hier sind einfache Lärmschutzmaßnahmen mit relativ leichtem Aufwand bei einem allfälligen Bauverfahren umzusetzen. Lediglich der Randbereich, fast direkt an der B158, befindet sich im Verlärmungsbereich zwischen 60 dB – 65 dB tags und damit in der sog. Handlungsstufe 2. Diese Flächen sind jedoch im Wesentlichen als Betriebsbauland gewidmet, womit keine Lärmsensibilität vorliegt.

Abb.: Immissionskataster B+L, Prognose 2015



Quelle: SAGIS, 2019.

## 2.1.5. Verkehrserschließung

### Individualverkehr

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die Gemeindestraßen Pöllingerstraße, den Bergfeldweg und den Gschwandnerweg, sowie zwei den Wege auf GP 156/1.

### Öffentlicher Verkehr

Die Bushaltestelle "St. Gilgen Mozartblick" ist lt. LEP 2003 für den Bus in fußläufig erreichbarer Entfernung vorhanden. Die Bushaltestelle liegt ca. 100 m Fußweg entfernt.

## 2.1.6. Technische Infrastruktur

| | |
|---|---|
| Trinkwasser | Ortswasserleitung (Bestand) |
| Schmutzwasser | Ortskanal St. Gilgen (Bestand) |
| Dach- Oberflächenwässer | Versickerung auf Eigengrund (Bestand) |

### 2.1.7. Vorhandene Bausubstanz

Das Planungsgebiet ist im Wesentlichen mit einer Ein- und Zweifamilienhausstruktur bebaut. Lediglich am nördlichen Rand des Planungsgebiets an der B158 befindet sich ein eingeschossiger Verbrauchermarkt und westlich davon Betriebsgebiet.

### 2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für die bebauten Flächen liegen rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen vor.

### 2.1.9. Problemanalyse

Für Teilflächen des Planungsgebiets besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1988, welcher geändert und erweitert werden soll. Gleichzeitig soll die Anpassung an die Planzeichenverordnung und die Novelle des ROG 2018 erfolgen. Darüber hinaus sind die ursprünglichen Festlegungen auf Grundlage des Vermessungsplans der Geometer Fally ZT GmbH einer Überprüfung zu unterziehen und allenfalls zu aktualisieren.

Das Planungsgebiet liegt etwa 1 km nordwestlich des Zentrums von St. Gilgen, in Pöllach. Die Änderungsflächen liegen dabei südlich der B158 Wolfgangsee Bundesstraße zwischen der Pöllingerstraße dem Bergfeldweg und dem Gschwandnerweg.

Zur Erhaltung und Fortschreibung der bestehenden Siedlungsstruktur sind die entsprechenden Festlegungen v.a. bezüglich Ausnutzbarkeit, Höhe, Bauweise und Architektur zu überprüfen und allenfalls fortzuschreiben.

Hinsichtlich der Lage im Verlärmungsbereich sind bei allfälligen zukünftigen Bauvorhaben entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.

### 2.1.10. Planungsziele

Grundsätzlich orientieren sich die Bebauungsbedingungen an der Bestands- und Umgebungsbebauung sowie an der Widmung. Die Festlegung der Straßen- und Baufluchtlinie erfolgt unter Fortschreibung des bestehenden Siedlungs- und Landschaftsbildes. Die allgemeinen Festlegungen des Bebauungsplans zielen auf die maßvolle Entwicklung der Bebauung im Ortsteil "Pöllach" ab. Grundlage dafür ist der Vermessungsplans der Geometer Fally ZT GmbH.

Die Erschließung erfolgt über das bestehende Gemeindestraßen-Netz, sowie eines privaten Erschließungsweges.

Die Festlegung der Ausnutzbarkeit mit einer GRZ von 0,25 erfolgt unter Bedachtnahme auf die bestehende Bebauung im Planungsgebiet und in der Umgebung, sowie unter besonderer Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Auch die Festlegung der Höhen erfolgt mit einer max. TH 7,00 m und einer max. FH 11,00, gemessen vom jeweiligen Bezugspunkt, entsprechend der Bestands- und Umgebungsbebauung, sowie unter Berücksichtigung deren sensibler Fortschreibung. Hinsichtlich der Höhe wird für jede Grundparzelle ein Bezugspunkt festgelegt um eine dem Gelände angepasste Höhenentwicklung zu gewährleisten.

Aufgrund der sensiblen Lage und der Hangneigung werden auch hinsichtlich der äußeren architektonischen Gestaltung Festlegungen im Bebauungsplan getroffen. Die Dachform ist als Sattel- oder Walmdach

auszugestalten und hinsichtlich einer maßvollen Höhenentwicklung sind maximal drei sichtbare oberirdische Geschosse zulässig, wobei das dritte Geschoss als Dachgeschoss auszuführen ist.

Pro Wohneinheit wird eine Stellplatzanzahl von 2 verordnet, um den ruhenden Verkehr auf Eigengrund zu situieren.

Aufgrund der teilweisen Lage im Verlärmungsbereich der B158 sind bei zukünftigen Bauvorhaben entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.

## 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 | 07.01.2020 – 04.02.2020 |
| Beschluss des Bebauungsplans gem. § 65 Abs. 6 ROG 2009 | 05.03.2020 |
| Kundmachung des Bebauungsplans als Verordnung gem. 65 Abs. 8 ROG 2009 | |

Beilagen: Bebauungsplan Beschluss, M 1:500