

GEMEINDE

ST. GILGEN

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE – 3. ÄNDERUNG
EISL – LAIMER / RIED (ZIMMERMANN)

BESCHLUSS



IMPRESSUM

Auftraggeber

Gemeinde St. Gilgen
Mozartplatz 1
5340 St. Gilgen

Auftragnehmer

Zeller ZT GmbH
Hellbrunnerstraße 5
5081 Anif

Projektleitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

Bearbeitung

Johannes David

Geschäftszahl

330BPL04-2019

Datum

Anif, am 30.06.2022

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. Bauweise	5
1.3.3. Äußere architektonische Gestaltung.....	6
1.3.4. Nutzung von Bauten bzw. Ausschluss bestimmter Nutzungen	6
1.3.5. Pflanzgebot – Schaffung von Grünbeständen	6
2. ERLÄUTERUNGSBERICHT	7
2.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 Abs 1 ROG 2009.....	7
2.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes.....	7
2.1.2. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept.....	9
2.1.3. Flächenwidmung.....	10
2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	11
2.1.5. Verkehrserschließung	12
2.1.6. Technische Infrastruktur	13
2.1.7. Vorhandene Bausubstanz	13
2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	13
2.1.9. Problemanalyse.....	13
2.1.10. Planungsziele	14
2.2. VERFAHRENSABLAUF	15

1. VERORDNUNGSTEXT

1.1. GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet liegt am Nordufer des Wolfgangsees im St. Gilgener Ortsteil Ried. Die Flächen befinden sich ca. 250 m oberhalb des Seeufers und umfasst die GP Nr.106/2, 106/8 (Tfl.), 106/9, 106/10, 108/1, 108/2 (Tfl.), 108/3, 108/4, alle KG Ried, mit einer Gesamtfläche von ca. 7.175 m².

Die ggst. 2. Änderung umfasst die Flächen der GP 106/9, KG Ried (Teilgebiet 02) mit einer Größe von ca. 1.036 m².

Die ggst. 3. Änderung umfasst die Flächen der GP 106/2, 106/8 (Tfl.), 106/10, 108/1, 108/2 (Tfl.), 108/3, 108/4 KG Ried (TGB 01 und TGB 03-06) mit einer Größe von ca. 6.139 m².

1.2. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1. Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien verlaufen entlang der bestehenden Gemeindestraßen sowie der bestehenden Erschließungsstraße.

1.2.2. Baufluchtlinien

Die Baufluchtlinien verlaufen in einem Abstand von **6,0 m** zur Straßenfluchtlinie.

Zur Straßenfluchtlinie der internen Erschließungsstraße auf GP 106/2 und 108/1, beide KG Ried verlaufen die Baufluchtlinien in einem Abstand von **4,0 m bzw. 5,0 m** gem. planlicher Darstellung.

TGB 02:

Für **eingeschossige Zubauten** wird eine Baufluchtlinie in einem Abstand von **2,0 m** zur Straßenfluchtlinie festgelegt.

1.2.3. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

TGB 01 und 03-06:

~~Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche wird durch die Geschosflächenzahl **GFZ** von **max. 0,30** festgelegt.~~

TGB 02:

~~Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche wird durch die Grundflächenzahl **GRZ** von **max. 0,25** festgelegt.~~

3. Änderung

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

1.2.4. Bauhöhen

TGB 01 und 03-06:

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden mit einer ~~Höchsthöhe~~ von ~~2 oberirdischen Geschossen~~ (~~ZOG 2~~) festgelegt.

TGB 02:

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden mit einer ~~Traufenhöhe~~ von ~~7,50 m~~ gemessen vom ~~Bezugspunkt~~ von ~~571,00 m~~ über Adria festgelegt.

3. Änderung

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden mit einer **Traufenhöhe** von **7,50 m** gemessen vom **jeweiligen Bezugspunkt** (über Adria) gem. planlicher Darstellung für die einzelnen Teilgebiete festgelegt.

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

Das Planungsgebiet wird über die Gemeindestraße auf GP 319/1, quert die GP 319/2 (Anm.: Notwegerecht) und die abzweigende bestehende Erschließungsstraße auf GP 106/2 und 108/1 erschlossen.

1.3.2. Bauweise

Es wird entsprechend der bestehenden Baustruktur eine **offene Bauweise – freistehend oder gekuppelt** festgelegt.

1.3.3. Äußere architektonische Gestaltung

Für die Teilgebiete (TGB) 01 bis 06 wird die jeweilige **Firstrichtung gem. planlicher Darstellung** festgelegt.

Als **Dachform** für die Hauptbaukörper wird das **Satteldach** verordnet. Flachdächer für untergeordnete Bauteile wie Garagen, Anbauten sind zulässig.

Die **Dachneigung** wird von **20° bis 28°** festgelegt.

1.3.4. Nutzung von Bauten bzw. Ausschluss bestimmter Nutzungen

Der **Mindestanteil der Wohnnutzung** wird mit **75%** festgelegt.

1.3.5. Pflanzgebot – Schaffung von Grünbeständen

3. Änderung

Der Teilgebiete sind gem. planlicher Darstellung mit Bäumen und Sträuchern zu begleiten. Zu verwenden sind heimische, dem Standort entsprechende Laubgehölze. Die im Plan eingetragenen Standorte der Bäume und Sträucher sind nicht koordinativ verbindlich festgelegt.

2. ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Änderung

Der Bebauungsplan wird dahingehend geändert, dass die bestehende Baugrenzlinie entlang der Erschließungsstraße entfällt. Der Bebauungsplan wird des Weiteren an die Planzeichenverordnung angepasst, darüber hinaus bleiben die Festlegungen im Wesentlichen unverändert.

2. Änderung

Zur besseren Bebaubarkeit und hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird in TGB 02 eine Baufluchtlinie für eingeschossige Zubauten mit 2,0 m von der Straßenfluchtlinie festgelegt, sowie die Ausnutzbarkeit von GFZ 0,30 auf GRZ 0,25 geändert. Aufgrund der Novelle des ROG 2018 wird die Höhe als Absoluthöhe angegeben (Traufenhöhe gemessen vom Bezugspunkt). Hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Bauland wird die nordöstliche Baufluchtlinie des TGB 02 von 5,0 m auf 4,0 m zur Straßenfluchtlinie hin abgeändert.

3. Änderung

Zur besseren Bebaubarkeit und hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird in TGB 01 und TGB 03-06 die Ausnutzbarkeit von GFZ 0,30 auf GRZ 0,25 geändert. Aufgrund der Novelle des ROG 2018 wird die Höhe als Absoluthöhe angegeben (Traufenhöhe von 7,50 m gemessen vom Bezugspunkt).

2.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 Abs 1 ROG 2009

2.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am Nordufer des Wolfgangsees im St. Gilgener Ortsteil Ried. Die Flächen befinden sich ca. 250 m oberhalb des Seeufers und sind mit zwei Einfamilienhäusern bebaut, für ein drittes liegt eine rechtskräftige Baubewilligung vor. Das Planungsgebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 7.175m².

Im Norden und Südwesten schließen Waldflächen direkt an das Planungsgebiet an, darüber hinaus dienen die Freiflächen der Umgebung der landwirtschaftlichen Nutzung. In der näheren Umgebung bestehen vereinzelte Einfamilienhäuser.

Abb.: Übersichtsplan, ÖK 50



Quelle: SAGIS, 2022.

Abb.: Foto des Planungsgebiets (Ansicht Richtung Norden)



Quelle: Google Earth, 2022.

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. SIEDLUNGS- UND ORTSBILDKONZEPT

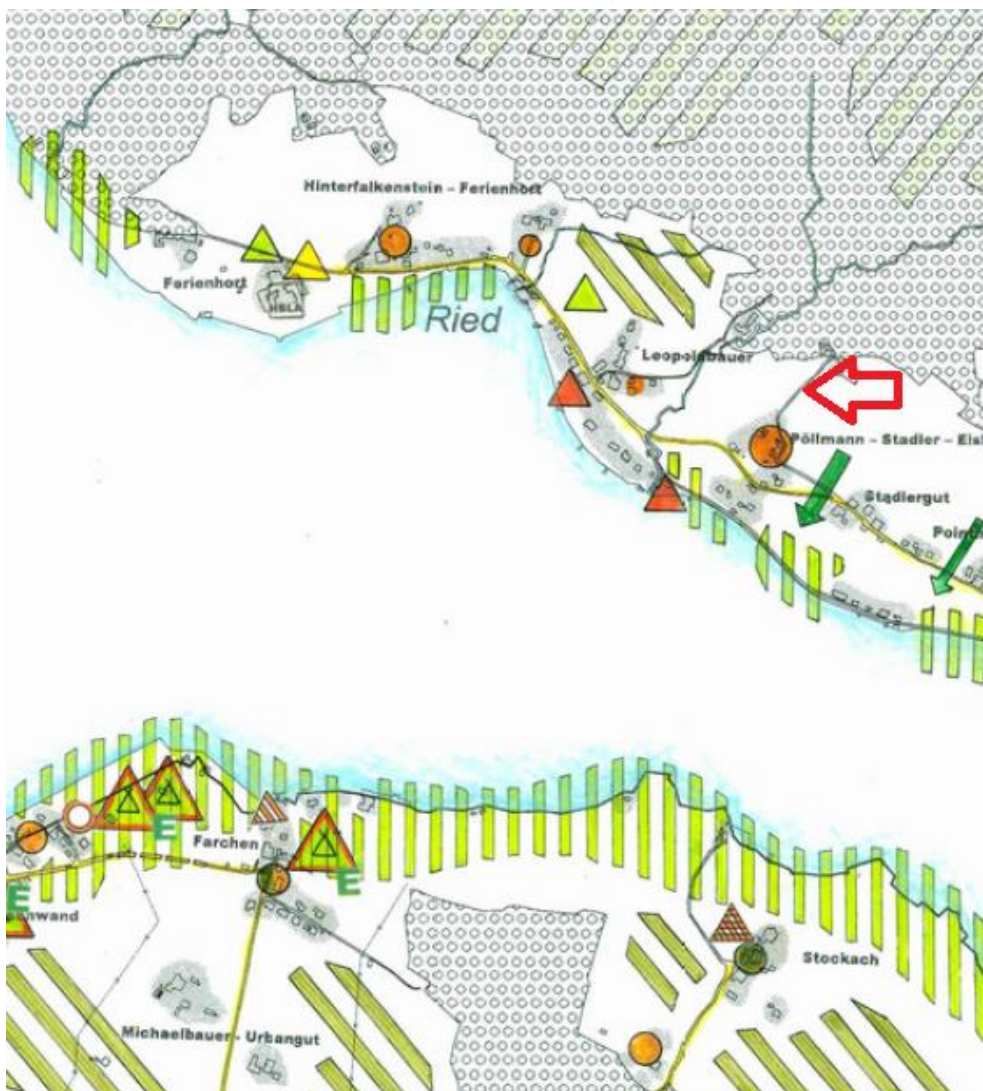
3.4.7. RIED

3.4.7.5. Pöllmann - Stadler - Eisl:

- Die Bebauung im Bereich Pöllmann/ Stadler/ Eisl (Bauland Falkensteiner) kann beiderseits der Riederstraße aufgefüllt und abgerundet werden.
- Die nördlich und östlich gelegenen Flächen können im Rahmen der von den Bebauungsplänen erfassten Bereiche aufgefüllt und geringfügig erweitert werden. Voraussetzung für die über die Bebauungspläne hinausgehende geringfügige Erweiterung ist die Herstellung einer ausreichenden Verkehrserschließung bzw. Verbreiterung der Straße.

Im Planteil zum Siedlungskonzept sind für den ggst. Bereich keine Festlegungen getroffen. Südlich ist der Bereich Pöllmann/ Stadler/ Eisl als „Wohnsiedlung vorwiegend mit Einfamilienhausbebauung“ gekennzeichnet.

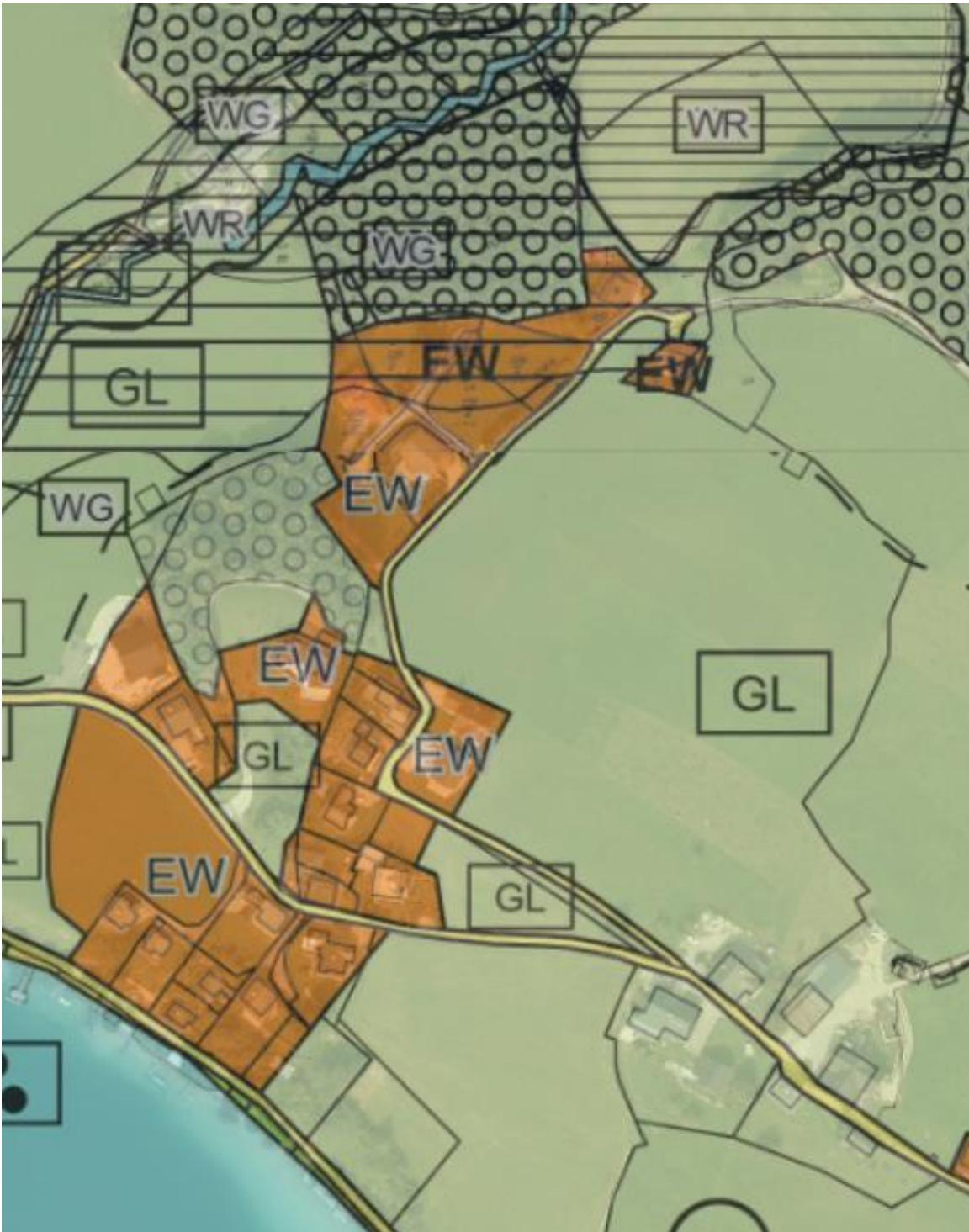
Abb.: Ausschnitt aus dem REK der Gemeinde St. Gilgen



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, 2022.

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Gilgen ist das Planungsgebiet als Bauland – erweitertes Wohngebiet gewidmet.

Die Flächen im Nordosten sind ebenfalls als erweitertes Wohngebiet gewidmet, die angrenzende Gemeindestraße im Südosten als wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde. Die restlichen Flächen sind als Grünland – ländliches Gebiet gewidmet, im Norden und Südwesten ist Wald gekennzeichnet.

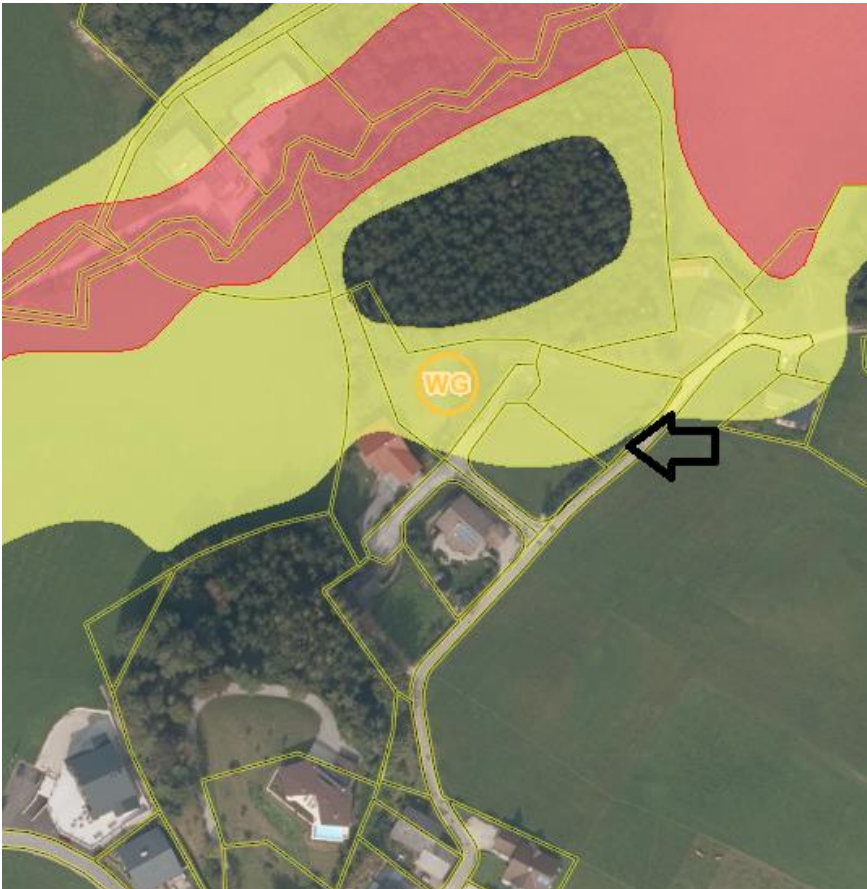
2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Wildbachgefahrenzone

3. Änderung:

Im nördlichen Bereich des Planungsgebiets sind Teilflächen in der gelben Wildbachgefahrenzone. Bei zukünftigen Bauführungen ist die WLW zum Bauverfahren zu laden und sind entsprechende Maßnahmen im Zuge des nachfolgenden Bauverfahrens umzusetzen.

Abb.: Wildbachgefahrenzone



Quelle: SAGIS, 2022.

Landschaftsschutzgebiet

3. Änderung:

Die Änderungsflächen liegen im Landschaftsschutzgebiet "Schafberg-Salzkammergutseen".

Schutzzweck ist die 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.

Abb.: Landschaftsschutzgebiet



Quelle: SAGIS, 2022.

Der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes wird durch die zukünftige Bebauung nicht negativ beeinträchtigt. Im Bebauungsplan werden im Planungsgebiet Eingrünungsmaßnahmen festgelegt, um einen sanften Übergang zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum zu gewährleisten.

2.1.5. Verkehrserschließung

Individualverkehr

Die verkehrsmäßige Anbindung des Planungsgebietes erfolgt über die bestehende Gemeindestraße, quert die GP 319/2 (Anm.: Notwegerecht) und die westlich abzweigende Erschließungsstraße auf GP 106/2 und 108/1, beide KG Ried.

Die PKW – Stellplätze bzw. Garagen sind den jeweiligen Bauplätzen zugeordnet.

Öffentlicher Verkehr

Die Bushaltestelle "Ried Leopoldhof" ist lt. LEP 2003 für den Bus in fußläufig erreichbarer Entfernung vorhanden. Die Bushaltestelle liegt ca. 400 m Fußweg entfernt.

2.1.6. Technische Infrastruktur

Trinkwasser	Anschluss an die Ortswasserleitung der Gemeinde St. Gilgen
Schmutzwasser	Anschluss an den Abwasserkanal der Gemeinde St. Gilgen
Dach- Oberflächenwässer	Versickerung auf Eigengrund
Energieversorgung	Leitungsnetz der Salzburg AG

2.1.7. Vorhandene Bausubstanz

Das Planungsgebiet ist mit zwei Einfamilienhäusern bebaut, für ein drittes liegt eine rechtskräftige Baubewilligung vor.

2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für die Bestandsobjekte und ein drittes, noch nicht errichtetes Einfamilienhaus, bestehen rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

2.1.9. Problemanalyse

Der Bebauungsplan soll an die Planzeichenverordnung angepasst werden und die bestehende Baugrenzlinie zur besseren Bebaubarkeit der Grundstücke entfallen. Stattdessen wird entlang der Erschließungsstraße eine Baufluchtlinie im Abstand von 4,0 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Darüber hinaus bleiben die Festlegungen im Wesentlichen unverändert.

Die architektonische Gestaltung der Objekte des Planungsgebietes soll sich, unter Einbeziehung einer zeitgemäßen architektonischen Qualität, in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen. Als Dachform für die Hauptbaukörper sind Satteldächer im Bebauungsplan festgelegt. Flachdächer für untergeordnete Bauteile wie Garagen, Anbauten sind zulässig. Eine Festlegung der Firstrichtung erfolgt gemäß planlicher Darstellung. Grellfarbige Bauteile mit Flächenanteil sind nicht erwünscht. Die Bepflanzung und Begrünung hat generell mit heimischen Bäumen und Sträuchern unter Berücksichtigung des umliegenden Bestandes zu erfolgen. Einfriedungen sind in ortsüblicher Weise zu errichten.

Zur besseren Ausnutzung und hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Bauland soll der Bebauungsplan für GP 106/9 abgeändert werden (2. Änderung).

Zur besseren Bebaubarkeit bzw. Ausnutzung und hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll der Bebauungsplan für GP 106/2, 106/8 (Tfl.), 106/10, 108/1, 108/2 (Tfl.), 108/3, 108/4 (TGB 01 und TGB 03-06) abgeändert werden (3. Änderung).

Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Schafberg-Salzkammergutseen“ sind zur Einbindung des Siedlungsrandes in den Landschaftsraum Festlegungen zur Begrünung zu treffen.

Im nördlichen Bereich des Planungsgebiets sind Teilflächen in der gelben Wildbachgefahrenzone. Bei zukünftigen Bauführungen ist die WLV zum Bauverfahren zu laden und sind entsprechende Maßnahmen im Zuge des nachfolgenden Bauverfahrens umzusetzen.

2.1.10. Planungsziele

Die allgemeinen Festlegungen des Bebauungsplans zielen auf die Erhaltung und maßvolle Entwicklung der Bebauung im Ortsteils Ried ab. Die Zielsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans bleiben daher im Wesentlichen unverändert.

Zur besseren Bebaubarkeit wird in TGB 02 eine Baufluchtlinie für eingeschossige Zubauten mit 2,0 m von der Straßenfluchtlinie festgelegt.

~~Die Festlegung der Ausnutzbarkeit erfolgt unter Bedachtnahme auf die bestehend Bebauung und das Siedlungsbild. Auch die Festlegung der Höhen mit 2 oberirdischen Geschossen erfolgt unter Berücksichtigung des Bestandes.~~

Im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Bauland wird für die Änderungsfläche GP 106/9 die Ausnutzbarkeit mit einer GRZ 0,25 festgelegt.

Auf GP 106/2, 106/8 (Tfl.), 106/10, 108/1, 108/2 (Tfl.), 108/3, 108/4 (TGB 01 und TGB 03-06) wird die Ausnutzbarkeit ebenfalls mit einer GRZ 0,25 festgelegt.

~~Aufgrund der Novelle des ROG 2018 erfolgt die Festlegung der Höhe auf TGB 02 mit einer Traufenhöhe von 7,50 m gemessen vom Bezugspunkt 568,00 m über Adria.~~

Aufgrund der Novelle des ROG 2018 erfolgt die Festlegung der Höhe für das Planungsgebiet mit einer Traufenhöhe von 7,50 m gemessen vom jeweiligen Bezugspunkt der Teilgebiete gem. planlicher Darstellung.

Hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Bauland wird die nordöstliche Baufluchtlinie des TGB 02 von 5,0 m auf 4,0 m zur Straßenfluchtlinie hin abgeändert.

Zur Gewährleistung der harmonischen Einfügung in das Ortsbild und die sensible Dachlandschaft werden Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° – 28° und einer Firstrichtung gem. planlicher Darstellung verordnet. Flachdächer für untergeordnete Bauteile wie Garagen, Anbauten sind zulässig. In diesem Zusammenhang sind grellfarbige Bauteile mit Flächenanteil nicht erwünscht.

Um im Planungsgebiet vorrangig eine Wohnnutzung zu gewährleisten wird der Mindestanteil der Nutzung von Bauten mit 75% Wohnnutzung festgelegt.

Aufgrund der Lage innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone ist die WLV in das nachfolgende Bauverfahren miteinzubeziehen und allfällige Objektschutzmaßnahmen sind umzusetzen.

Zur Eingrünung des Siedlungsrandes im Hinblick auf einen sanften Übergang zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft und der Lage im Landschaftsschutzgebiet ist das Planungsgebiet gem. planlicher Darstellung mit Bäumen oder Sträuchern zu begleiten. Dadurch kann ein sensibler Übergang zwischen Bebauung und Grünraum gewährleistet werden.

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	20.01. – 17.02.2022
Beschluss des Bebauungsplans gem. § 65 Abs. 6 ROG 2009	30.06.2022
Kundmachung des Bebauungsplans als Verordnung gem. 65 Abs. 8 ROG 2009	14.09.2022

Beilagen: Bebauungsplan Beschluss, M 1:500