

GEMEINDE

# St. Gilgen

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE – 1. ÄNDERUNG  
LEITGEB - ORT  
BESCHLUSS



---

## IMPRESSUM

### Auftragnehmer

# Projekte Raum Ordnung

DIPL.-ING. URSULA BRANDL

Technisches Büro für  
Raumplanung und Raumordnung  
5081 Anif

### Projektleitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

### Bearbeitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

Mag. Susanne Ines Zeller

### Datum

22.10.2015



Zeller ZT GmbH  
Kirchenstraße 9, 5081 Anif  
[www.zeller-zt.at](http://www.zeller-zt.at); [office@zeller-zt.at](mailto: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. Erfordernis einer Aufbaustufe.....	5
1.3. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 53 ABS 2 ROG 2009.....	5
1.3.1. Verlauf der Erschließungsstraßen .....	5
1.3.2. Baugrenzlinien .....	5
1.3.3. Bauweise.....	5
1.3.4. Äußere architektonische Gestaltung.....	5
1.3.5. Nutzung von Bauten bzw. Ausschluss bestimmter Nutzungen .....	5
1.3.6. Ausbau der Verkehrsflächen der Gemeinde .....	6
1.3.7. Erhaltung und 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.....	7
2.1.3. Flächenwidmung.....	8
2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit .....	8
2.1.5. Verkehrserschließung .....	9
2.1.6. Technische Infrastruktur .....	9
2.1.7. Vorhandene Bausubstanz .....	9
2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.....	9
2.1.9. Problemanalyse.....	9
2.1.10. Planungsziele .....	10
2.2. VERFAHRENSABLAUF .....	11

# 1. VERORDNUNGSTEXT

## 1.1. GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet liegt ca. 180 m nordöstlich des Ortszentrums von St. Gilgen und umfasst die GP Nr. 378, 379/1 und **375/9 (neu)**, alle KG St. Gilgen, mit einer Gesamtfläche von ca. 3.780 m<sup>2</sup>.

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

### 1.2.1. Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien verlaufen entlang der bestehenden Gemeindestraßen.

### 1.2.2. Baufluchtlinien

Entlang dem Brunnenleiteweg wird die Baufluchtlinie in einem Abstand von 2,31 m zur Straßenfluchtlinie hin festgelegt und entspricht damit dem Abstand der bestehenden Bebauung.

Entlang der Mondseestraße wird die Baufluchtlinie gem. planlicher Darstellung im Abstand von 5,0 m zur Straßenfluchtlinie hin festgelegt.

### 1.2.3. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

TGB 1:

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche wird durch die Geschoßflächenzahl **GFZ** von **max. 0,80** festgelegt.

TGB 2 und 3:

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche wird durch die Geschoßflächenzahl **GFZ** von **max. 0,45** festgelegt.

### 1.2.4. Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden mit einer **Traufenhöhe (TH)** von **max. 6,50 m** und einer **Firsthöhe (FH)** von **max. 9,50 m** festgelegt.

TGB 1:

Der Bezugspunkt für die Höhenfestlegung der Fußbodenoberkante des EG wird mit dem Bestand festgelegt.

TGB 2:

Der Bezugspunkt für die Höhenfestlegung der Fußbodenoberkante des EG wird mit 542,75 müA festgelegt.

TGB 3:

Der Bezugspunkt für die Höhenfestlegung der Fußbodenoberkante des EG wird mit 543,30 müA festgelegt.

### 1.2.5. 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

Das Planungsgebiet wird direkt über den Brunnenleitweg und die Mondseestraße erschlossen.

### 1.3.2. Baugrenzlinien

Entlang der Südseite des Bestandes auf GP 378 wird zwischen Straßenflucht- und Baufluchtlinie eine Baugrenzlinie festgelegt.

### 1.3.3. Bauweise

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

### 1.3.4. Äußere architektonische Gestaltung

TGB 1:

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

TGB 2 und 3:

Als Dachform für die Hauptbaukörper wird das Sattel- und Walmdach verordnet. Flachdächer für untergeordnete Bauteile wie Garagen, Anbauten sind zulässig.

Die architektonische Gestaltung der Objekte des Planungsgebietes soll sich — unter Einbeziehung einer zeitgemäßen architektonischen Qualität in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen.

Eine Festlegung der Firstrichtung erfolgt nicht. Grellfarbige Bauteile mit Flächenanteil sind nicht erwünscht.

### 1.3.5. Nutzung von Bauten bzw. Ausschluss bestimmter Nutzungen

TGB 1:

Der Mindestanteil der Wohnnutzung wird mit 60% festgelegt.

TGB 2 und 3:

Der Mindestanteil der Wohnnutzung wird mit 80% festgelegt.

### **1.3.6. Ausbau der Verkehrsflächen der Gemeinde**

Die PKW Garagen und KFZ Abstellplätze sind den jeweiligen Objekten bzw. Bauplätzen entsprechend der Stellplatzverordnung zuzuordnen. Entlang der Mondseestraße wird gem. planlicher Darstellung ein Aus- und Einfahrtverbot festgelegt.

Die Aus- und Einfahrten von Garagen und Stellplätzen haben an gekennzeichneten Bereichen zu erfolgen.

### **1.3.7. Erhaltung und Schaffung von Grünbeständen**

Die Bepflanzung und Begrünung hat generell mit heimischen Bäumen und Sträuchern unter Berücksichtigung des umliegenden Bestandes zu erfolgen. Einfriedungen in ortsüblicher Weise.

Das natürliche Gelände soll nur geringfügig verändert werden.

## 2. ERLÄUTERUNGSBERICHT

Das Planungsgebiet wird im Nordosten um die neu geschaffene GP 375/9 erweitert um die gesetzlichen Mindestabstände einzuhalten. Der Bebauungsplan wird des Weiteren an die Planzeichenverordnung angepasst, darüber hinaus bleiben die Festlegungen im Wesentlichen unverändert.

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

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

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 100 m nördlich der Pfarrkirche von St. Gilgen und grenzt unmittelbar an den Ortskern an. Das Planungsgebiet ist eine nahezu ebene Fläche, umfasst 3 Teilgebiete mit einer Gesamtgröße von 3.780 m<sup>2</sup> und ist mit zwei Hauptgebäuden und zwei dazugehörigen Nebengebäuden bebaut. Im Kreuzungsbereich Mondseestraße – Brunnenleitweg befindet sich ein über 100 Jahre altes Objekt mit gemischter Nutzung und 2 ½ Geschoßen. Auf Grund seiner Lage und Baumasse ist das Gebäude dem Ortskern zuzuschreiben und stellt einen Abschluss zum, im Osten liegenden teilweise noch nicht verbautem Gebiet, dar.

#### Umliegende Bebauung:

Im Norden, Süden und Osten offene Bauweise, 1 bis 2 ½ geschoßige Objekte mit überwiegender Wohnnutzung, teilweise gewerblich genutzt, mittlere Bebauungsdichte.

Im Westen und an der Südwestecke des Planungsgebietes grenzt der Ortskern von St. Gilgen mit teilweise geschlossener Bauweise, gemischter gewerblicher Nutzung und Bauhöhen bis 3 ½ Geschoßen an. An der Südwestecke münden der Brunnenleitweg und die Goldgasse in die Mondseestraße.

Die umliegende Bebauung ist traditionell — Massivbauten mit Dachneigungen von 24° - 34° und dunkler Dacheindeckung.

#### 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 - 3.4.1. ST.GILGEN - ORT

##### 3.4.1.1. Bereich Ortszentrum – vom Oppenauer Bach bis zum Gunzenbach

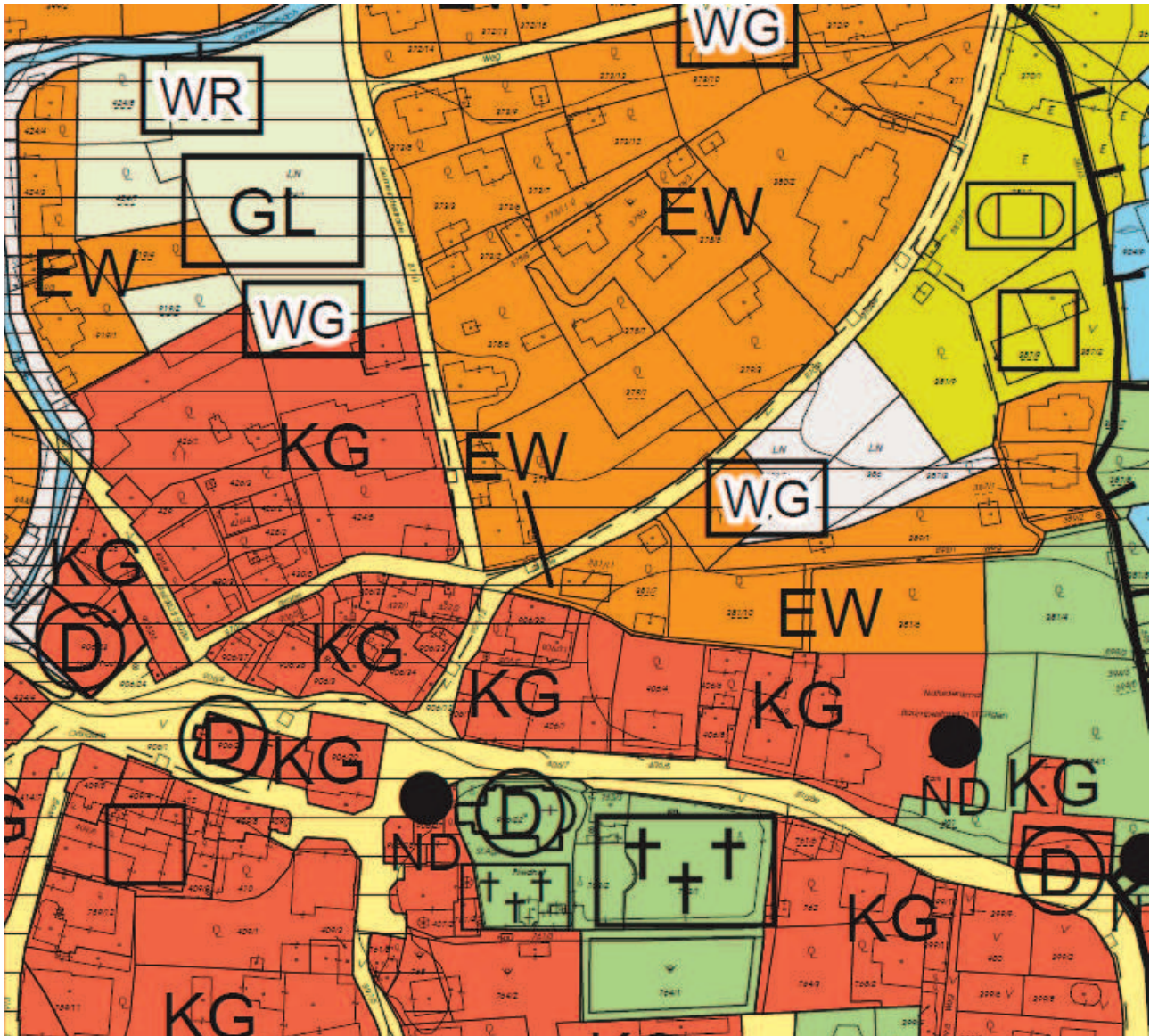
- *Der Charakter des Ortszentrums ist sowohl durch eine entsprechende bauliche Gestaltung bestehender wie neuer Gebäude als auch durch die Sicherung vorhandener Grünanlagen, Grünzüge und Grünkeile zu erhalten. Alle öffentlichen Grünflächen im Ortszentrum sollen auch weiterhin allgemein zugänglich sein. (Dies trifft im Besonderen auf die Grünflächen im Bereich des Hallen/Freibades sowie alle Parkflächen im Bereich des Ortszentrums zu.) Diese Flächen sollen auch in Zukunft wieder eine entsprechende Grünlandwidmung erhalten.*
- *Die Bebauung im nördlichen Bereich des Ortszentrums bis zum Oppenauer Bach kann zwischen Steinklütstraße und Mondseestraße unter Freihaltung der Grünflächen im Bereich des Bades aufgefüllt und abgerundet werden, wobei auf den zentrumsnahen Flächen eine dichtere Bebauung zu bevorzugen ist.*

Im Planteil zum Siedlungskonzept ist der ggst. Bereich als Gemeindehauptort und Zentrum gekennzeichnet.



### 2.1.3. Flächenwidmung

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



Quelle: Zeller ZT GmbH erstellt mit GeoOffice Raumplanung, 2015.

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

Die anschließenden Grundflächen im Norden und Osten sind ebenfalls „Erweitertes Wohngebiet“. Im Südwesten grenzt das Planungsgebiet mit der bestehenden Bebauung an Bauland - Kerngebiet. Im Südosten grenzt Grünland - Erholungsgebiete als Übergang zum Freibad, See und dem Schafberg als Naturraumgrenze an.

### 2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

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



## 2.1.5. Verkehrserschließung

### Individualverkehr

Die verkehrsmäßige Anbindung des Planungsgebietes erfolgt im Südosten durch die Gemeindestraße auf GP Nr. 870/6 – Mondseestraße, im Südwesten durch die Gemeindestraße GP Nr. 871/1 – Brunnleitweg.

Beide Gemeindestraßen grenzen unmittelbar an das Planungsgebiet. Auf Grund des derzeitigen Straßenquerschnittes kann die, durch die künftige Bebauung zu erwartende, Verkehrsbelastung ohne zusätzliche Beeinträchtigung aufgenommen werden.

Der Gehsteig entlang der Mondseestraße wird von Nordosten her kommend, mit einer Breite von 1,40m verlängert. Die notwendige Abtretung der Grundstücksfläche erfolgt entlang der Grundgrenzen 378 und 379/1 KG St. Gilgen.

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

### Öffentlicher Verkehr

Die Erschließung mit dem öffentlichen Verkehr erfolgt über die Bushaltestelle an der Wolfgangsee Bundesstraße, welche in ca. 400 m Entfernung liegt.

## 2.1.6. Technische Infrastruktur

Trink- Nutzwasser	Anschluss an die Ortswasserleitung der Gemeinde St. Gilgen
Schmutzwasser	Anschluss an den Abwasserkanal der Gemeinde St. Gilgen
Dach- Oberflächenwässer	Versicherung auf eigenem Grund
Energieversorgung	Leitungsnetz der Salzburg AG

## 2.1.7. Vorhandene Bausubstanz

Das Planungsgebiet ist mit zwei Hauptgebäuden und zwei dazugehörigen Nebengebäuden bebaut. Im Kreuzungsbereich Mondseestraße – Brunnleitweg befindet sich ein über 100 Jahre altes Objekt mit gemischter Nutzung und 2 ½ Geschoßen. Im Nordosten des Planungsgebiets liegt das 2. Objekte, an welches im Osten ein Carport angebaut ist.

## 2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für die Bestandsobjekte bestehen rechtskräftige Bauplatzerklärungen und eine Baubewilligungen.

## 2.1.9. Problemanalyse

Das Planungsgebiet wird im Nordosten um die neu geschaffene GP 375/9 erweitert um die gesetzlichen Mindestabstände einzuhalten. Der Bebauungsplan wird des weiteren an die Planzeichenverordnung angepasst, 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 Sattel- und Walmdächer im Bebauungsplan festgelegt. Flachdächer für untergeordnete Bauteile wie Garagen, Anbauten sind zulässig. Eine Festlegung der Firstrichtung erfolgt nicht. Grellfarbige Bauteile mit Flächenanteil sind nicht erwünscht. Das natürliche Gelände soll nur geringfügig verändert werden. 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.

### 2.1.10. Planungsziele

Die allgemeinen Festlegungen des Bebauungsplans zielen auf die Erhaltung und maßvolle Entwicklung der Bebauung im Nahbereich zum historischen Ortskern von St. Gilgen ab.

Durch die Erweiterung des Planungsgebiets um die neu geschaffene GP 375/9 können die gesetzlichen Mindestabstände eingehalten werden.

Die Festlegung der Ausnutzbarkeit erfolgt unter Bedachtnahme auf den Nahbereich zum Zentrum und der bestehenden historischen Bebauung in TGB 1 mit einer GFZ 0,80. In den anderen beiden TGB wird die GFZ gem. der umgebenden Bebauung mit 0,45 festgelegt. Auch die Festlegung der Höhen erfolgt unter Berücksichtigung des Bestandes der Umgebung.

Zur Gewährleistung der harmonischen Einfügung in das Ortsbild und die sensible Dachlandschaft werden für die Hauptbaukörper das Sattel- und Walmdach verordnet. Flachdächer für untergeordnete Bauteile wie Garagen, Anbauten sind zulässig. In diesem Zusammenhang sind auch grellfarbige Bauteile mit Flächenanteil nicht erwünscht.

Um ein belebtes Ortszentrum zu gewährleisten wird ein Mindestanteil von Wohnnutzung mit 60% (TGB 1) bzw. 80% (TGB 2) verordnet.

Um die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs entlang der Mondseestraße und dem Brunnleitenweg zu gewährleisten wird entlang der Mondseestraße ein Aus- und Einfahrtverbot festgelegt und hat die Aus- und Einfahrten von Garagen und Stellplätzen an den gekennzeichneten Bereichen zu erfolgen.

## 2.2. VERFAHRENSABLAUF

Für die Aufstellung des ggst. Bebauungsplans kommt folgendes Verfahren zur Anwendung:

**Verfahren zur Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen** ohne Änderung des Flächenwidmungsplans  
gem. § 71 ROG 2009

Kundmachung der beabsichtigte Aufstellung gem. § 71 Abs. 2 ROG 2009	02.07. - 07.09.2015
Auflage des Entwurfs gem. § 71 Abs. 3 ROG 2009	07.09 - 15.10.2015
Beschluß des Bebauungsplans gem. § 71 Abs. 6 ROG 2009	22.10.2015
Kundmachung des Bebauungsplans als Verordnung gem. 71 Abs. 7 ROG 2009	

Beilagen:        Beschlußplan M 1:500