

GEMEINDE

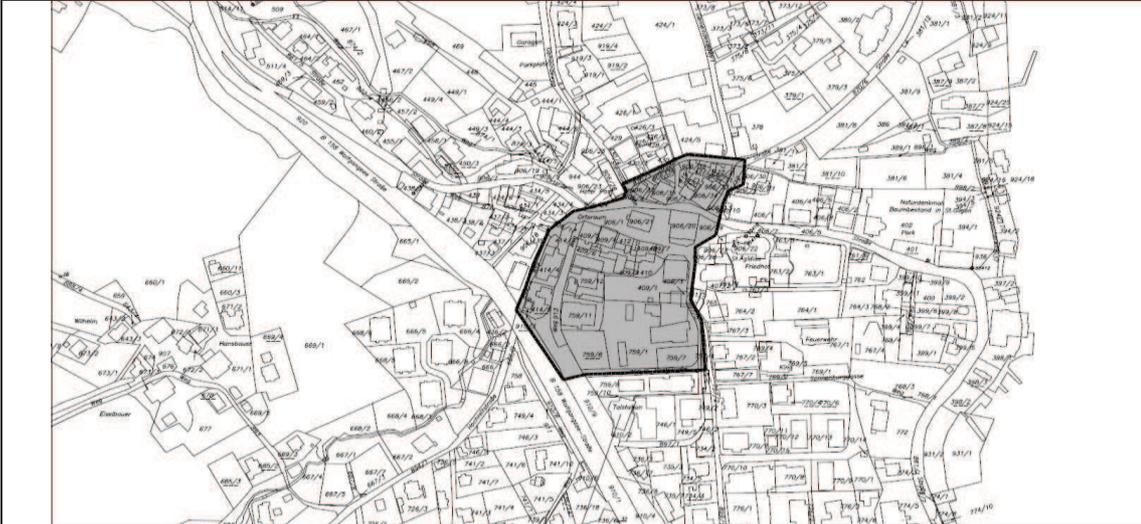
ST. GILGEN

NR. BPL.:
03-2017

BEBAUUNGSPLAN ORTSZENTRUM ST.GILGEN

ÜBERSICHTSPLAN

M 1 : 5000



ÖFFENTLICHE ANKÜNDIGUNG DER BPL - ERSTELLUNG

VON:	BIS:	
------	------	--

ÖFFENTLICHE AUFLAGE BPL – ENTWURF

VON:	BIS:	
------	------	--

BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG

VOM:		
------	--	--

KUNDMACHUNG GEMÄSS GEMEINDEORDNUNG

VON:	BIS:	RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER
------	------	-----------------------------

PLANGRUNDLAGE:
AKTUELLE DKM
VERMESSUNG GEOPLAN VOM SEPTEMBER 2016

PLANVERFASSER:



BEARBEITUNG:
DIPL.-ING. URSULA BRANDL

RUNDSIEGEL
ZIVILTECHNIKER

GESCHÄFTSZAHL: 330BPL03-2017 – **GV Beschluss**

DATUM: 13.06.2017

LEGENDE:

	Grundstücksgrenze lt. Kataster
	Bebauung lt. Kataster
	Grenze des Planungsgebietes
	Denkmalschutz
	Wildbachgefahrenzone gelb

Festlegungen gemäß §§ 50 und 53 ROG 2009:

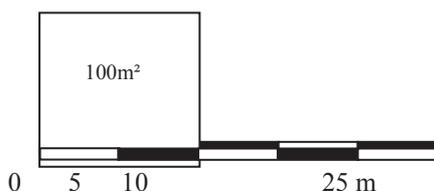
	Gemeindestraße
	Sonstige öffentliche Straßen
	Straßenfluchtlinie
	Baulinie
	Baufluchtlinie

Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsgrundlagen

TGB Teilgebiete 1-5
Wid Widmungskat.
KG,KG/L,KG/L1
GRZ Grundflächenzahl
NB Nutzungsbeschränkung
BF besondere Festleg. im Text

Wid. KG
GRZ 0,5 – 1,0
70% Tour/Zentr. min.
BF + BF zu BL

Längen- und Flächenmaßstab: 1 : 500



BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet liegt im Ortszentrum von St.Gilgen und umfaßt den Bereich nördlich der B 158 von der Pfarrgasse bis zur Aberseestraße und über Mozartplatz, Hans Pichlerplatz und Kirchenplatz bis zur Goldgasse. Die Bebauung ist weitgehend geschlossen und 2 – 3-geschoßig und weist neben der Zentrumsnutzung verstärkt touristische Nutzung (Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe) auf.

Festzuhalten ist, daß der dem Plan unterlegte Kataster nicht vermessen ist, daher die dort eingetragenen Grundgrenzen nicht immer lagegetreu sind. Auf dieser Plangrundlage basieren auch die Widmungen des FWP.

Um eine korrekte Festlegung der im ROG für den Grundstufenplan geforderten Straßen- und Bau(flucht)linien treffen zu können, wurden die Straßenräume und die Gebäudeaußenkanten und –höhen neu vermessen.

BESTEHENDE FLÄCHENWIDMUNG

Das Bauland im Planungsgebiet ist „Kerngebiet“, die Straßenräume sind überwiegend als Verkehrsflächen ausgewiesen.

NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

Das Planungsgebiet ist im Nahbereich der B 158 lärmbe- lastet und daher mit der Kennzeichnung „lärmbe- lastet in Handlungsstufe 2“ (KG/L) und der Kenntlichmachung (KG/L1) „lärmbe- lastet in Handlungsstufe 1“ versehen.

Weiters liegt das Planungsgebiet auch in **der gelben Wildbachgefahrenzone** des Oppenauer Baches.

Die WLW ist im daher Bauverfahren einzubinden.

Das Gebäude mit dem Gemeindeamt (Mozartplatz 1) steht unter Denkmalschutz.

AUFSCHLIESSUNGSERFORDERNISSE

Das Planungsgebiet betrifft das Ortszentrum von St. Gilgen, ist daher voll erschlossen.

verkehrsmäßige Erschließung
bestehendes Gemeindestraßennetz

Abwasserbeseitigung
öffentliches Kanalnetz Gemeinde

Wasserversorgung
öffentliches Leitungsnetz Gemeinde..

Oberflächenwässer
Oberflächenwasserkanal der Gemeinde im Orts- zentrum vorhanden

Stromversorgung
Salzburg AG

VERORDNUNGSTEXT

BEBAUUNGSBEDINGUNGEN: gemäß § 50 ROG 2009

Die Bebauungsbedingungen entsprechen der bestehenden Baustruktur.

Dieser entsprechend wird das Planungsgebiet auch in fünf Teilgebiete gegliedert, die sich hinsichtlich der baulichen Ausnutzbarkeit wie auch der festgelegten Nutzungsanteile unterscheiden.

Verkehrsflächen:

1. Straßenfluchtlinien:

Die Straßenfluchtlinien sind dem Bestand entsprechend entlang der bestehenden Erschließungsstraßen inkl. allfälliger Gehsteige festgelegt – **siehe Plan**

- Pfarrgasse: weitgehend an der Grundgrenze der Straße
- Schwarzenbrunnerstraße: an der Straßengundgrenze oder an der Gebäudefront
- Mozartplatz: an der Gebäudefront
- Pichlerplatz: an der Straßengundgrenze oder an der Gebäudefront
- Goldgasse: an der Straßengundgrenze oder an der Gebäudefront
- Streicherplatz: an der Straßengundgrenze
- Kirchenplatz: an der Straßengundgrenze oder an der Gebäudefront
- Brunnettiplatz: entlang der Straßengundgrenze
- Aberseestraße: an der Gebäudefront abgestuft nach EG und OG
- Poststraße: 5m Abstand zum Asphalttrand lt. aktuellem Vermessungsplan

Bebaubarkeit der Fläche:

Für die Baulinien und Baufluchtlinien gilt ganz allgemein, daß diese bei aktuell neuer Wärmedämmung an der Gebäudefront einheitlich im erforderlichen Ausmaß überschritten werden dürfen.

2. Baulinien:

Baulinien werden im unmittelbaren Ortszentrum lt. Bestand festgelegt und überlagern hier oftmals die Straßenfluchtlinie - **siehe Plan**

- Kirchenplatz
- Pichlerplatz

BF zu BL in TGB1 – Gasthof Hotel Kendler:

Die hier am Pichlerplatz im Nordwesten des Hauses festgelegte Baulinie gilt nicht für die gesetzlich erforderliche und neu zu errichtende Fluchtstiege zum Festsaal.

3. Baufluchtlinien:

Die Baufluchtlinien sind festgelegt und überlagern oftmals die Straßenfluchtlinie – siehe Plan

- Mozartplatz
- Pfarrgasse
- Schwarzenbrunnerstraße
- Mozartplatz: an der östlichen Seite des Gemeindefamtes wird zur Errichtung eines überdachten Abganges eine BFL festgelegt, ebenso im Bereich zwischen Hotel Stern / Cafe Dallmann / Cafe Dallmann
- Pichlerplatz
- Goldgasse
- Streicherplatz
- Kirchenplatz
- Brunnettiplatz
- Aberseestraße
- Poststraße

Entlang der Schwarzenbrunnerstraße und der Aberseestraße ist die Baufluchtlinie an der bestehenden Gebäudefront bzw. straßenbegleitenden Mauern festgelegt.

An der Pfarrgasse ist die Baufluchtlinie im Bereich Barbarossa lt. Bauplatzerklärung und im Süden im Abstand von 6m zur Straßenfluchtlinie entlang der östlichen Straßengrenze festgelegt

4. Bauliche Ausnutzbarkeit: - nach Teilgebieten

wird mittels Grundflächenzahl (**GRZ**) festgelegt siehe Plan:

TGB 1+2 und Gemeindeamt:

engeres Ortszentrum: **GRZ 1,0**

TGB 3: Bebauung an der Goldgasse-Ost: **GRZ 0,8**

TGB 4: Bebauung an Schwarzenbrunnerstraße, Brunnettiplatz und Aberseestraße: **GRZ 0,75**

TGB 5: Bebauung an der Poststraße : **GRZ 0,5**

Die Festlegungen orientieren sich am Bestand sowie für TGB 5 am Umstand, daß im Ortszentrum einerseits eine entsprechend dichte Verbauung ermöglicht werden soll, andererseits aber auch Grünflächen und Freiflächen für Parkplätze frei bleiben müssen.

5. Bauhöhe:

Die Bauhöhe ist für das gesamte Planungsgebiet – dem überwiegenden Bestand entsprechend - mit 3 (drei) oberirdischen Vollgeschoßen festgelegt - **ZOG 3**

6. Nutzungsbeschränkung von Bauten (NB min):

In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen wird eine Nutzungsbeschränkung festgelegt, die sicherstellt, dass dort min 70% touristische Nutzung (Beherbergung und/ oder Gastronomie) oder eine andere, die Zentrumsfunktion stärkende, gewerbliche Nutzung erhalten bleiben.

WICHTIG

7. Besondere Festlegung im Text (BF) :

Aufgrund des sensiblen Ortsbildes im historisch gewachsenen Ortszentrum von St. Gilgen wird festgelegt, daß bei jedem Bauansuchen betreffend Aus- und Umbauten an der Außenhülle der Gebäude projektbezogen ein erweiterter Grundstufenbebauungsplan gemäß § 52 ROG 2009 erstellt werden muß, um allfällige Veränderungen im Ortsbild bestmöglich auf ihre Übereinstimmung mit dem gewachsenen Baubestand des Ortszentrums abstimmen zu können.