

GEMEINDE

# ST. GILGEN

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE – 2. ÄNDERUNG  
EISL – LAIMER / RIED (ZIMMERMANN)

BESCHLUSS



---

## IMPRESSUM

### Auftragnehmer

Zeller ZT GmbH  
Hellbrunnerstraße 5  
5081 Anif

### Projektleitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

### Bearbeitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

### Geschäftszahl

330BPL04-2019

### Datum

Anif, am 26.09.2019

# 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. Bauweise .....	5
1.3.3. Äußere architektonische Gestaltung.....	5
1.3.4. Nutzung von Bauten bzw. Ausschluss bestimmter Nutzungen .....	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.....	6
2.1.3. Flächenwidmung.....	7
2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit .....	8
2.1.5. Verkehrserschließung .....	8
2.1.6. Technische Infrastruktur .....	8
2.1.7. Vorhandene Bausubstanz .....	8
2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen .....	8
2.1.9. Problemanalyse.....	9
2.1.10. Planungsziele .....	9
2.2. VERFAHRENSABLAUF .....	10

# 1. VERORDNUNGSTEXT

## 1.1. GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet liegt am Nordufer des Wolfgangsees im St. Gilgner 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 m<sup>2</sup>.

Die ggst. 2. Änderung umfasst die Flächen der GP 106/9 KG Ried (Teilgebiet 2) mit einer Größe von 1.036 m<sup>2</sup>.

## 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 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 m bzw. 5 m** gem. planlicher Darstellung.

#### TGB 02:

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

### 1.2.3. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

#### TGB 01 und 03-06:

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

#### TGB 02:

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche wird 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.

#### 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 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 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.

## 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 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 (Traufhöhe gemessen vom Bezugspunkt). Hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Bauland wird die nordöstliche Baufluchtlinie des TGB 02 von 5,00 m auf 4,00 m zur Straßenfluchtlinie hin abgeändert.

## 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. Gilgner 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. 7.175m<sup>2</sup>.

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

### 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

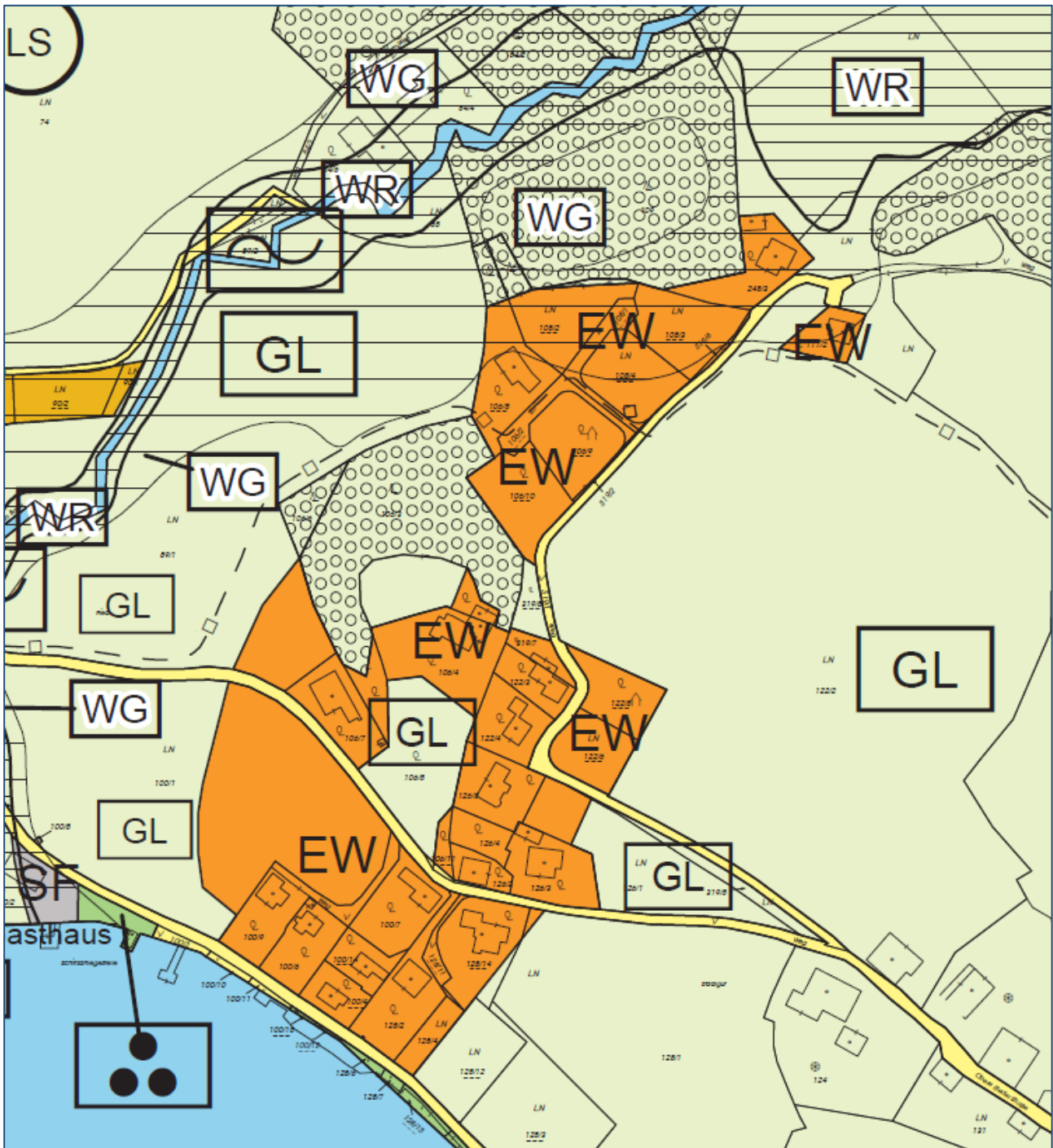
##### 3.4.7.5. Pöllmann - Stadler - Eisl:

- 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.

### 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 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

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.

## 2.1.5. 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 Erschließung mit dem öffentlichen Verkehr erfolgt über die Bushaltestelle beim Leopoldhof, 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 Energie 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 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 der planlichen 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 mit der Bebauungsplan für GP 106/9 abgeändert werden (2. Änderung).

### 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 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.

Aufgrund der Novelle des ROG 2018 erfolgt die Festlegung der Höhe mit einer Traufenhöhe von 7,5 m gemessen vom Bezugspunkt 571,00 m über Adria und entspricht damit weitestgehend der bisherigen Festlegung von ZOG 2.

Hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Bauland wird die nordöstliche Baufluchtlinie des TGB 02 von 5,00 m auf 4,00 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 auch 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.

## 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	01.07 – 01.08.2019
Beschluss des Bebauungsplans gem. § 65 Abs. 6 ROG 2009	26.09.2019
Kundmachung des Bebauungsplans als Verordnung gem. 65 Abs. 8 ROG 2009	

Beilagen:      Bebauungsplan Beschluss, M 1:500