Gemeindeamt St. Gilgen
2p
05. Nov. 2019
Zl.
EAP.

GEMEINDE ST. GILGEN

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜR DEN BEREICH „GEWERBEGEBIET MÜHLBACHSAU“

GP 115/9, 940/1, 115/34, 115/35, 115/36, 115/10, 115/11, 115/2, 115/32, 115/12, 115/33, 941/2, 113/1, 113/2, 113/3, 113/4, 863, 112 UND 114/1, KG 56107 ST. GILGEN

4. ABÄNDERUNG und Anpassung an das ROG 2009 i.d.g.F.

M 1:500

ÖFFENTLICHE AUFLAGE DES ENTWURFS:

VOM 18.06.2019 BIS 01.08.2019

BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG:

AM 26.09.2019

KUNDMACHUNG DER VERORDNUNG:

VOM 06.11.2019 BIS 20.11.2019

WIRKSAMKEITSBEGINN:

AM 07.11.2019

RUNDSIEGEL **BÜRGERMEISTER**

PLANVERFASSER:
Lenglachner ZT GmbH, 5421 Adnet, Waidach 241, Tel.: 06245/87073, Email: office@lenglachner.at

GZ: 159/8 - März 2019, Mai 2019

Für die ZT GmbH

ING. MARTIN LENGLACHNER ARCHITEKT 5421 ADNET

INHALTSVERZEICHNIS

1 BEGRÜNDUNG DER 4. ABÄNDERUNG 3
2 GELTUNGSBEREICH 4
3 GESETZLICHE GRUNDLAGEN 4
4 ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES 4
5 LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGEBIETES 5
6 GRUNDLAGENFORSCHUNG 6
6.1 Räumliches Entwicklungskonzept 6
6.2 Flächenwidmung 6
6.3 Flächennutzung 6
6.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen 6
6.5 Struktur des Gebietes 7
6.6 Verkehrserschließung 7
6.7 Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung 8
6.8 Aufschließungsmaßnahmen 8
6.9 Bauplatzerklärungen 8
7 PLANUNGSKONZEPT 8
8 VERORDNUNGSTEXT 9
8.1 Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009 i.d.g.F. 9
8.1.1 Straßenfluchtlinien (§ 54) 9
8.1.2 Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1) 9
8.1.3 Baugrenzlinie (§ 55 Abs. 3) 9
8.1.4 Gestaffelte Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 6) 9
8.1.5 Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56 Abs. 3) 9
8.1.6 Bauhöhen (§ 57) 9
8.1.7 Erfordernis einer Aufbaustufe 10
8.2 Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009 i.d.g.F. 11
8.2.1 Bauweisen (§ 58 lit b) 11
8.2.2 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der angegebenen Bauhöhen (BF1) 11
8.2.3 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Größe der Bauplätze (BF2) 11

1 BEGRÜNDUNG DER 4. ABÄNDERUNG

Die Gemeinde St. Gilgen beabsichtigt, den Bebauungsplan der Grundstufe für den Bereich „Gewerbegebiet Mühlbachsau“ im Bereich der GP 115/34 abzuändern.
Vorgesehen ist hier die Errichtung eines eingeschoßigen Nebengebäudes entlang der Reithnerstraße.
Speziell für dieses Vorhaben wird eine zusätzliche gestaffelte Baufluchtlinie mit einem Abstand von 2 m von der Straßenfluchtlinie festgelegt.

Begründet wird die zusätzliche Baufluchtlinie mit der Notwendigkeit der Errichtung eines Nebengebäudes für Lagerungszwecke.
Alle übrigen Bebauungsgrundlagen bleiben aufrecht.

Im Zuge der Abänderung erfolgt auch eine Anpassung an das ROG 2009 i.d.g.F. (Konkretisierung der Bezugshöhen für die Höhenfestlegung) und an die Darstellungsverordnung 2018.

Bisher vorgenommene Änderungen bzw. Planungsgebietserweiterung:

3. Abänderung
Es ist beabsichtigt, den rechtsgültigen Bebauungsplan der Grundstufe für den Bereich „Gewerbegebiet Mühlbachsau“ Richtung Süden zu erweitern.
Die Erweiterung umfasst die GP 113/1, 113/2, 113/3 und 113/4 (ehemals GP 113) sowie die angrenzenden Verkehrsflächen (Teilflächen der GP 112, 863 und 114/1).
Geplant ist die Fortschreibung der Bebauungsgrundlagen für das Erweiterungsareal. Alle sonstigen Festlegungen bleiben unverändert.
Im Zuge der Planerweiterung werden auch der aktuelle Gefahrenzonenplan übernommen und die aktuelle DKM als Planungsgrundlage verwendet.
Alle übrigen Bebauungsgrundlagen bleiben unverändert.
Die Bauplatzgröße im gesamten Planungsbereich wird nunmehr durch die Größe der einzelnen Teilgebiete geregelt.
Im Zuge der Abänderung erfolgt auch eine Anpassung an das ROG 2009 und an die Darstellungsverordnung 2011.

2 GELTUNGSBEREICH

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst die GP 115/9, 940/1, 115/34, 115/35, 115/36, 115/10, 115/11, 115/2, 115/32, 115/12, 115/33, 941/2, 113/1, 113/2, 113/3, 113/4, 863, 112 und 114/1, KG 56107 St. Gilgen.

3 GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Die gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 i.d.g.F. bzw. die Darstellungsverordnung (LGBl. Nr. 29/2018).

4 ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung eines Gebietes unter Bedachtnahme auf einen sparsamen Bodenverbrauch und auf eine geordnete Siedlungsentwicklung.
Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes der Grundstufe ist die Gewährleistung einer zweckmäßigen Bebauung für das gegenständliche Gebiet, unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung und der naturräumlichen Gegebenheiten.
Dabei soll auf die strukturellen Verhältnisse der Umgebung und auf die Vorgaben des Flächenwidmungsplanes Rücksicht genommen werden.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll Bauen grundsätzlich nicht verhindert werden, sondern es wird versucht, Bauvorhaben in die durch öffentliche Rücksichtnahme gebotenen Bahnen zu lenken.

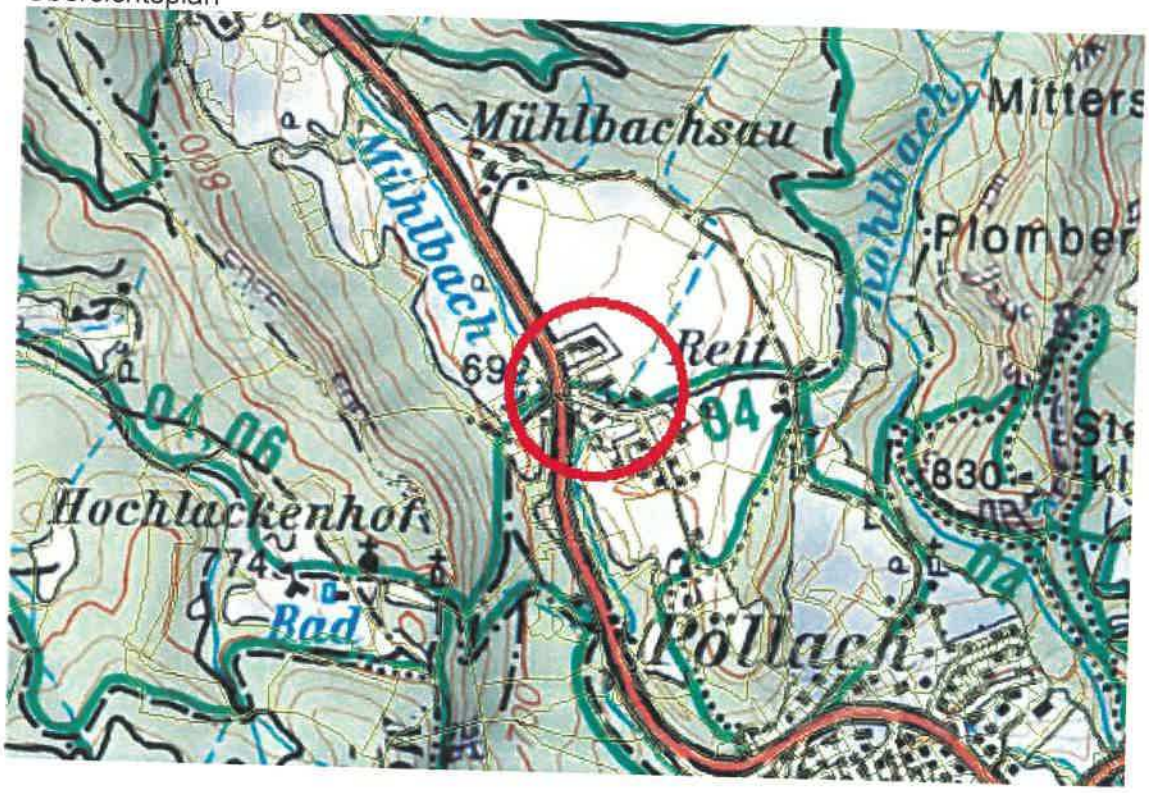
5 LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsareal liegt im Ortsteil Pöllach, an der B158 Wolfgangsee Straße, ca. 2 km nördlich vom Ortskern St. Gilgen, Richtung Salzburg.

Die Größe der Planungsfläche beträgt 22 358 m².

Die Grenzen des Planungsgebietes werden von den Außengrenzen der betroffenen Parzellen bzw. von den Aufschließungsstraßen gebildet.

Übersichtsplan



6 GRUNDLAGENFORSCHUNG

6.1 Räumliches Entwicklungskonzept

Die Gemeinde St. Gilgen hat im Juni 1999 ein Räumliches Entwicklungskonzept beschlossen. In diesem ist für den gegenständlichen Bereich eine bauliche Entwicklung vorgesehen.

6.2 Flächenwidmung

Das Planungsgebiet ist im geltenden Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Gilgen als Bauland/Gewerbegebiete bzw. als Bauland/Betriebsgebiete ausgewiesen.
Eine Teilfläche im Westen befindet sich im Grünland/Immissionsschutzstreifen.

6.3 Flächennutzung

Das Planungsgebiet ist zum Großteil mit Betriebsbauten bebaut bzw. befestigt. Die unverbauten Bereiche werden als Privatgärten bzw. landwirtschaftlich genutzt.

6.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen

Gemäß Biotopkartierung befinden sich nachstehende Biotope auf dem Planungsareal:

- Biotop Nr. 561070136 „Entwässerungsgraben bei Reit“ Lebensraumschutz gemäß NSchG § 24 (1)
- Biotop Nr. 561070068 „Feldgehölz N Ziegelbrenner“
- Lebensraumschutz gemäß NSchG § 26 (1) lit.a
- Biotop Nr. 561070070 „ Streuwiese NW Ziegelbrenner“ Lebensraumschutz gemäß NSchG § 24 (1)
  Lebensraumschutz gem. Pflanzenartenschutzverordnung
- Biotop Nr. 561070069 „ Seggenbestand NW Ziegelbrenner“
  Lebensraumschutz gemäß NSchG § 24 (1)
- Biotop Nr. 561070132 „Galeriewald 10 am Oppenauerbach“
  Lebensraumschutz gemäß NSchG § 24 (1)
- Biotop Nr. 561070066 „Bachabschnitt bei Ziegelbrenner“
  Lebensraumschutz gemäß NSchG § 24 (1)

- Biotop Nr. 561070133 „Galeriewald an Oppenauerbach-Seitenbach“ Lebensraumschutz gemäß NSchG § 24 (1)

Außerdem wird das Planungsgebiet zum Teil von der roten und gelben Wildbachgefahrenzone des Oppenauerbaches erfasst.

Hinsichtlich der o. a. Beschränkung besteht Handlungsbedarf im Zuge der nachgereihten Behördenverfahren.

Hinweis:
Es ist rechtzeitig mit dem Naturschutzfachdienst und mit der WLV Kontakt aufzunehmen.

6.5 Struktur des Gebietes

Das Planungsareal ist zum Großteil mit Betriebsobjekten bebaut.
Das Umfeld ist durch eine Wohnnutzung und durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt.
Die Bebauungsstruktur wird durch überwiegend frei stehende Objekte mit geneigten Dächern bestimmt.

6.6 Verkehrserschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt im Norden des Planungsgebietes, direkt von der B158 Wolfgangsee Straße.
Die Gemeindestraße durch das Gewerbegebiet wurde nach den zu erwartenden Anforderungen und Verkehrsbelastungen neu errichtet und weist eine Breite von 7,5 m - im südlichen Bereich inklusive Gehsteig 8,0 m - auf.
Der Anschluss im Norden an die Bundesstraße erfolgte aus Gründen der Verkehrssicherheit. Die Führung in Richtung Nordost und die Ausbildung einer Schleife ermöglicht die von der Gemeinde St. Gilgen beabsichtigte Erweiterung des Gewerbegebietes.
Die Pkw- und Lkw-Stellplätze werden den jeweiligen Bauplätzen als offene Stellplätze bzw. Garagen zugeordnet.
Das Betriebsgebiet im Süden wird durch eine 5 m breite Straße (z. T. Gemeindestraße im Osten) erschlossen.

6.7 Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Die Versorgung mit Strom und Telefon ist durch die Leitungsnetze der Salzburg AG und der Telekom gewährleistet.
Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die Ortswasserleitung der Gemeinde St. Gilgen.
Die Abwasserbeseitigung ist durch den Anschluss an den Ortskanal der Gemeinde St. Gilgen sichergestellt.
Die Entsorgung der Dach- und Oberflächenwässer erfolgt durch Einleitung in den Regenwasserkanal und in den Vorfluter - Oppenauerbach - unmittelbar angrenzend.

6.8 Aufschließungsmaßnahmen

Aufgrund des Straßenausbaus und der damit hergestellten Versorgungsleitungen (Kanal, Wasser, Strom) sind keine künftigen Kosten zu erwarten.

6.9 Bauplatzerklärungen

Für einen Großteil der Bauplätze sind gültige Bauplatzerklärungen vorhanden. Die darin enthaltenen Festlegungen wurden übernommen.

7 PLANUNGSKONZEPT

Die wesentlichen Grundlagen sind im Räumlichen Entwicklungskonzept und im Flächenwidmungsplan konkretisiert. Sinn und Zweck sind ein sparsamer Bodenverbrauch und eine sinnvolle Siedlungsentwicklung.

8 VERORDNUNGSTEXT

Unter möglichster Berücksichtigung der im § 51 (1), ROG 2009 i.d.g.F. erfassten Umstände werden folgende Bebauungsgrundlagen festgelegt:

8.1 Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009 i.d.g.F.

8.1.1 Straßenfluchtlinien (§ 54)

- siehe Plan

8.1.2 Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1)

- siehe Plan

8.1.3 Baugrenzlinie (§ 55 Abs. 3)

- siehe Plan

8.1.4 Gestaffelte Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 6)

- siehe Plan

8.1.5 Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56 Abs. 3)

Für die bauliche Ausnutzbarkeit wird die Baumassenzahl (BMZ) - siehe Plan - festgelegt.

8.1.6 Bauhöhen (§ 57)

Die Bauhöhe wird durch die oberste Traufenhöhe und durch die Firsthöhe (siehe Plan), jeweils bezogen auf den Bezugspunkt (Erdgeschoß-Fußbodenoberkante) oder bezogen auf das natürliche Gelände gemäß den besonderen Festlegungen in Textform unter Punkt 8.2.2 (BF1) festgelegt.

8.1.7 Erfordernis einer Aufbaustufe

Aufgrund der Lage der Planungsfläche und der geplanten Nutzung wird die Erstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe seitens der Gemeinde St. Gilgen als nicht notwendig erachtet.

8.2 Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009 i.d.g.F.

8.2.1 Bauweisen (§ 58 lit b)

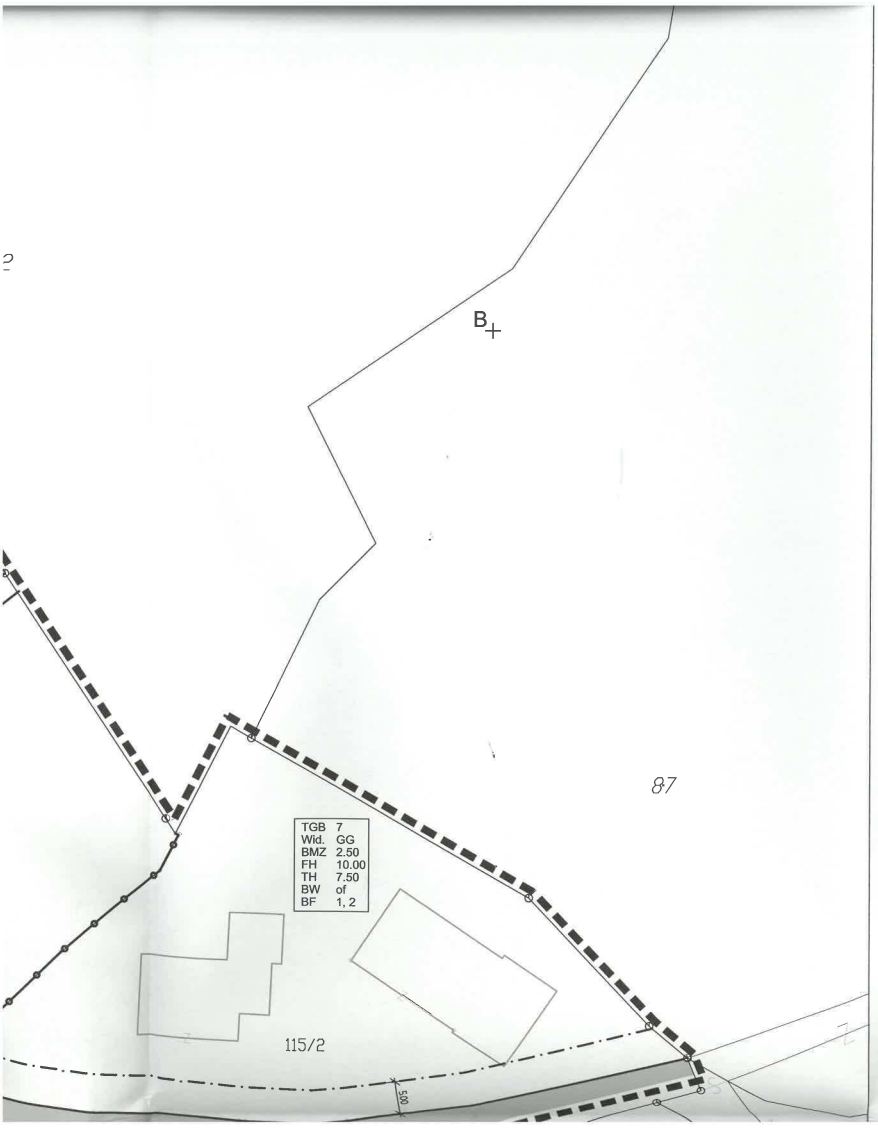
Offene Bauweise - freistehend

8.2.2 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der angegebenen Bauhöhen (BF1)

Als Bezugspunkt für die Höhenfestlegungen (Traufenhöhe, Firsthöhe, gestaffelte Baufluchtlinie) in den Teilgebieten 1 bis 10 gilt jeweils die fertige Erdgeschoß-Fußbodenoberkante, mit einer Höhe von maximal 30 cm über natürlichem Gelände.
Für die Teilgebiete 11 und 12 wird für die Höhenfestlegung das natürliche Gelände gemäß Lageplan vom Vermessungsbüro DI Klaus Fally, GZ: 10693/96/B herangezogen.

8.2.3 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Größe der Bauplätze (BF2)

Die Bauplatzgröße ist mit den Flächengrößen der Teilgebiete identisch.
Die Teilgebiete 1 und 2 zusammen sowie die Teilgebiete 3 bis 12 bilden selbstständige Bauplätze.



GEMEINDE ST. GILGEN

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜR DEN BEREICH "GEWERBEGEBIET MÜHLBACHSAU"

GP 115/9, 940/1, 115/34, 115/35, 115/36, 115/10, 115/11, 115/2, 115/32, 115/12, 115/33, 941/2, 113/1, 113/2, 113/3, 113/4, 863, 112 UND 114/1;
KG 56107 ST. GILGEN

4. ABÄNDERUNG UND ANPASSUNG AN DAS ROG 2009 i.d.g.F.

M 1:500

LEGENDE:

1. FESTLEGUNGEN IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN:

1.1 FLÄCHENWIDMUNGEN:

BE	BETRIEBSGEBIETE (§ 30 Abs 1 Z 6 ROG 2009)
GG	GEWERBEGEBIETE (§ 30 Abs 1 Z 7 ROG 2009)
GIS	GRÜNLAND – IMMISSIONSSCHUTZSTREIFEN (§ 36 Z 11 ROG 2009)

1.2 KENNTLICHMACHUNGEN:

WR — WILDBACHGEFAHRENZONEN ROT lt. SAGIS

WG — WIDLBACHGEFAHRENZONEN GELB lt. SAGIS

2. FESTLEGUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN:

2.1 FLUCHTLINIEN (§ 54, § 55 ROG 2009):

STRASSENFLUCHTLINIEN (§ 54 ROG 2009)

BAUFLUCHTLINIE – BFL (§ 55 Abs 1 ROG 2009)

BAUGRENZLINIE – BGL (§ 55 Abs 3 ROG 2009)

BFL 4,50 — GESTAFFELTE BAUFLUCHTLINIEN – BFL (§ 55 Abs 6 ROG 2009)
NACH HÖCHSTHÖHEN IN METERN BEZOGEN AUF DAS NIVEAU DES BEZUGSPUNKTES

2.2 BAULICHE AUSNUTZBARKEIT DER GRUNDFLÄCHEN (§ 56 ROG 2009):

BMZ zB. 3.00 — BAUMASSENZAHL – BMZ (§ 56 Abs 3 ROG 2009)

2.3 BAUHÖHEN (§ 57 ROG 2009):

FH zB. 12.00 — FIRSTHÖHE (FH) – IN METERN BEZOGEN AUF: SIEHE BF 1

TH zB. 7.50 — OBERSTE TRAUFENHÖHE (TH) – IN METERN BEZOGEN AUF: SIEHE BF 1

2.4 BAUWEISEN (§ 58 ROG 2009):

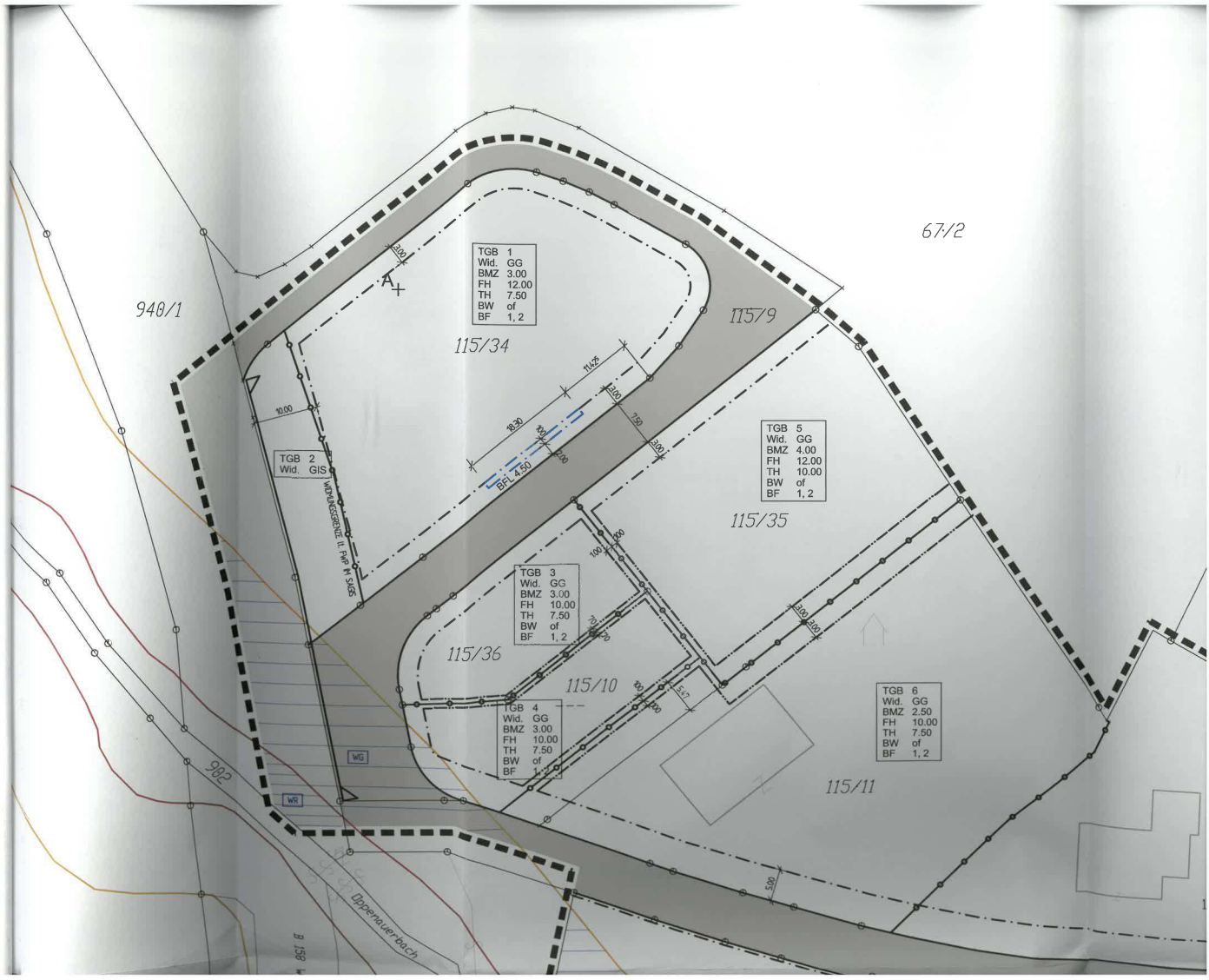
BW of — OFFENE BAUWEISE – FREISTEHEND (§ 58 lit b ROG 2009)

2.5 VERKEHRSFLÄCHEN:

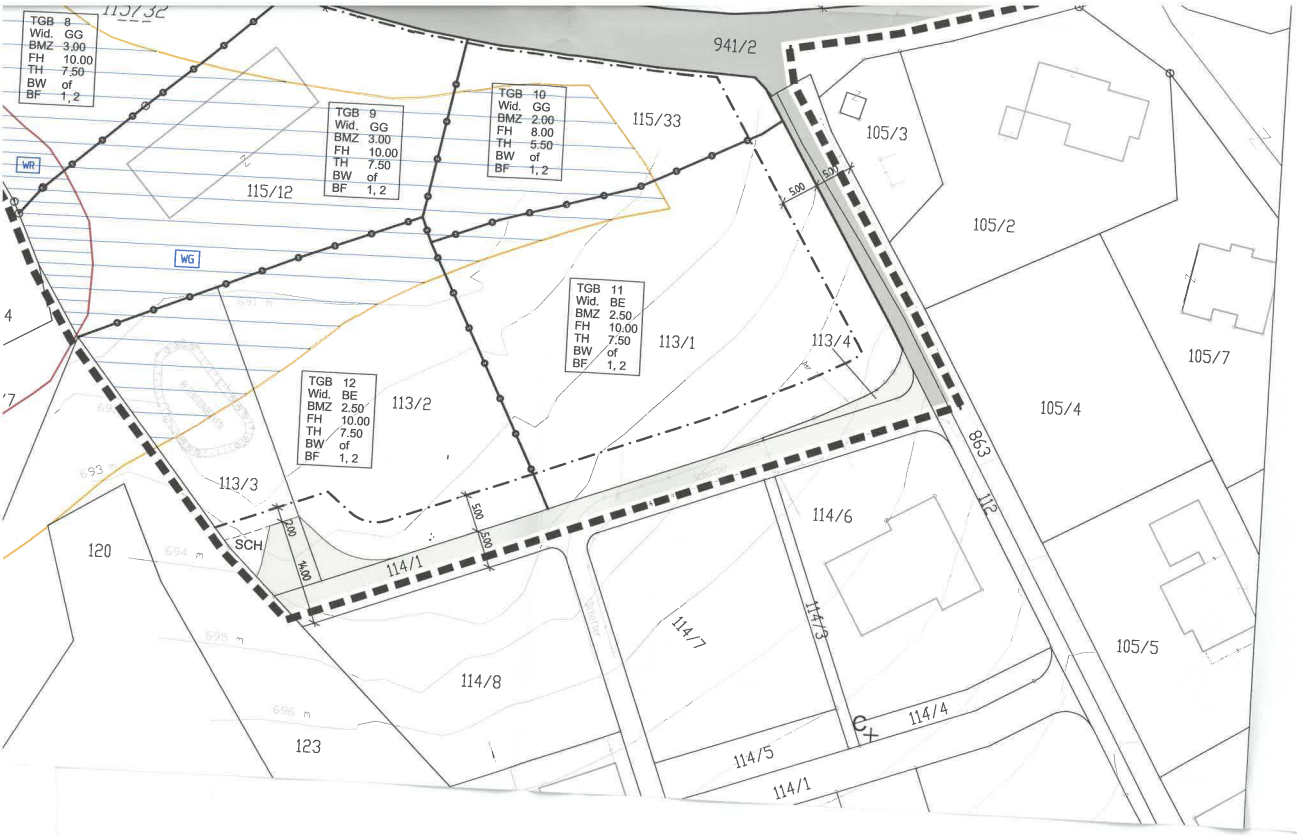
VERLAUF DER GEMEINDESTRASSE

SONSTIGE ÖFFENTLICHE STRASSEN

AUSFAHRTS- BZW. EINFAHRTSVERBOT (§ 53 Abs 2 Z 12 ROG 2009)



67/2
940/1
115/34
115/9
115/35
115/36
115/10
115/11
902
TGB 1
Wid. GG
BMZ 3.00
FH 12.00
TH 7.50
BW of
BF 1, 2
TGB 2
Wid. GIS
TGB 3
Wid. GG
BMZ 3.00
FH 10.00
TH 7.50
BW of
BF 1, 2
TGB 4
Wid. GG
BMZ 3.00
FH 10.00
TH 7.50
BW of
BF 1, 2
TGB 5
Wid. GG
BMZ 4.00
FH 12.00
TH 10.00
BW of
BF 1, 2
TGB 6
Wid. GG
BMZ 2.50
FH 10.00
TH 7.50
BW of
BF 1, 2
BFL 4.50
WG
WR
Oppenauerbach



2.6 SONSTIGE DARSTELLUNGEN:

AUSFAH-

GRENZE

GRENZLIN

TGB

BF

TEILGEBIE

BESONDEI
BF 1 DE
BF 2 DE

TGB
Wid.

NUTZUNGS

BESTAND

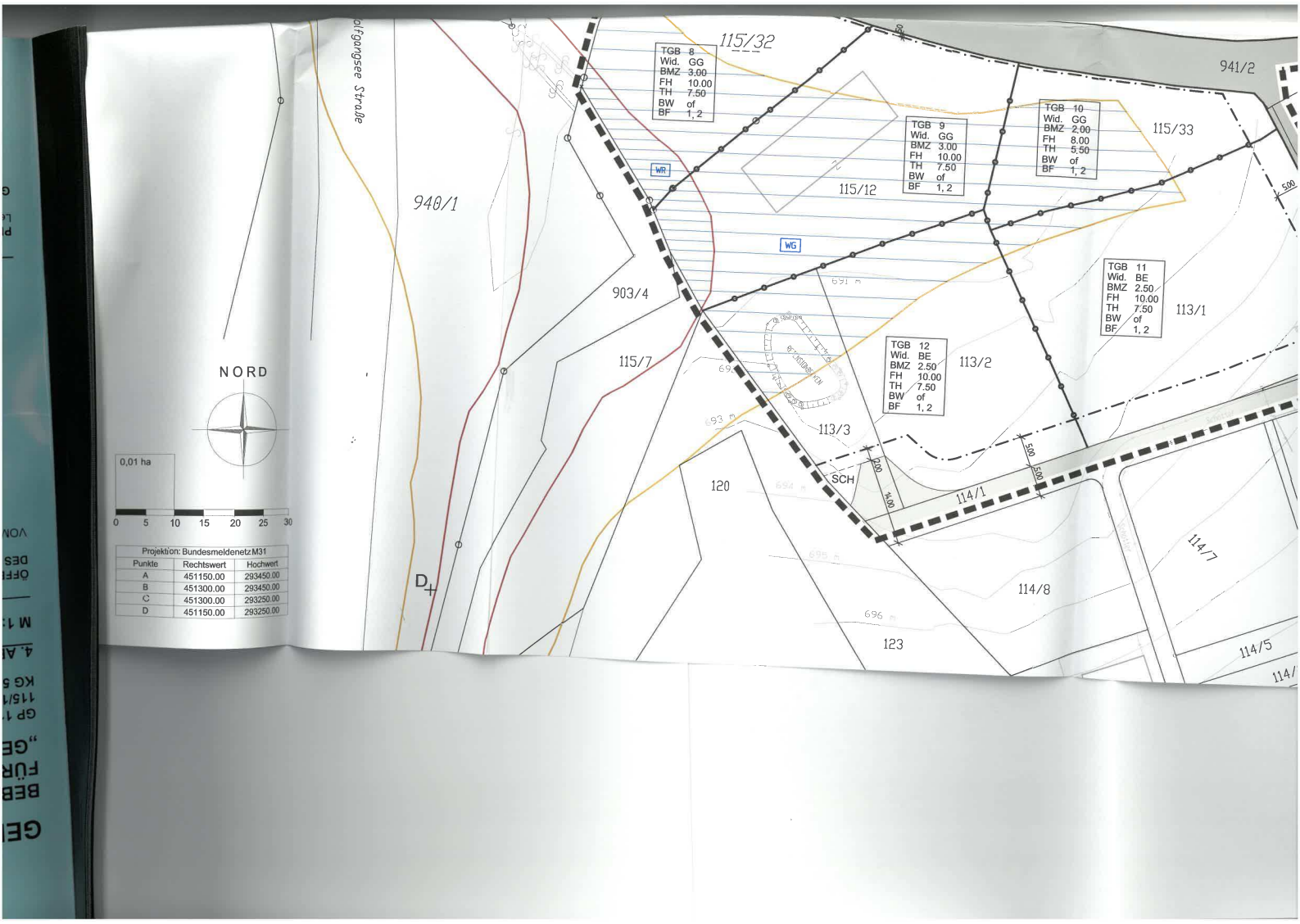
GRUNDSTÜ

SCH

SCHNEEABL

PLANUNGSGRUNDLAGE: DKM Übermittelt vom Verm
Lageplan M 1500 vom Verm
Lageplan M 1500 vom Verm

Lenglachner ZT GmbH, 5421 Adnet, Waidach
GZ: 159/08 - MÄRZ 2019, MAI 2019


115/32
941/2
TGB 8
Wid. GG
BMZ 3.00
FH 10.00
TH 7.50
BW of
BF 1, 2
TGB 9
Wid. GG
BMZ 3.00
FH 10.00
TH 7.50
BW of
BF 1, 2
TGB 10
Wid. GG
BMZ 2.00
FH 8.00
TH 5.50
BW of
BF 1, 2
115/33
115/12
WR
WG
940/1
903/4
115/7
TGB 11
Wid. BE
BMZ 2.50
FH 10.00
TH 7.50
BW of
BF 1, 2
113/1
TGB 12
Wid. BE
BMZ 2.50
FH 10.00
TH 7.50
BW of
BF 1, 2
113/2
113/3
SCH
120
114/1
114/7
114/8
123
114/5
NORD
0,01 ha
0 5 10 15 20 25 30
Projektion: Bundesmeldenetz M31
Punkte | Rechtswert | Hochwert
A | 451150.00 | 293450.00
B | 451300.00 | 293450.00
C | 451300.00 | 293250.00
D | 451150.00 | 293250.00