



Dipl. Ing. KARL M. GANGL  
- A R C H I T E K T -  
staatlich befugt und beedeter Ziviltechniker  
D a v i s s t r a ß e 7 B a u I I  
**A - 5400 HALLEIN**  
Tel. ++6245 - 82787 Fax. ++6245 - 82786  
E-mail: Architekt-Gangl@aon.at

# BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

GEMEINDE ST. GILGEN

KG. St. Gilgen

**"WÖLFEL"**

GP. 722/1

Bebauungsplan der GRUNDSTUFE von Arch. D.I. K. M. Gangl vom April 2008.

Kundmachung über die beabsichtigte  
Aufstellung eines Bebauungsplanes: (§38/1) vom: 30.11.2007 bis:.....

Öffentliche Auflage des Entwurfes: (§38/2) vom:..... bis:.....

Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung: (§38/4 ROG) am:.....

Wirksamkeitsbeginn des Bebauungsplanes:  
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung am: **29. Nov. 2008**

**INHALTSVERZEICHNIS**

Seite	02	Inhaltsverzeichnis	
Seite	02	Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan	
Seite	02 - 04	Beschreibung	
Seite	05 - 07	Verordnungsteil	
Seite	08	Bebauungsplan	M 1:500

**ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN****1.0 LAGE DES PLANUNGSGBIETES**

Den Bereich des Bebauungsplanes " WÖLFEL " umfasste die GP 722/1 KG. St. Gilgen, Gemeinde St. Gilgen des Herrn D.I. Hans-Dieter Wölfel und Dr. Ing. Horst Wölfel und liegt östlich des Ortszentrum der Gemeinde St. Gilgen an einem Osthang. Die GP 722/1 umfasst eine Größe von 4.541 M2, davon werden 11 M2 an der östlichen Grundgrenze für die Straßenaufweitung Helenestraße / Einfahrt Privatstraße GP 717 abgetreten und weitere 13 M2 an der nördlichen Grundgrenze zur Hochreitstraße abgetreten.

**BETROFFENE GRUNDPARZELLEN**

Gemeinde St. Gilgen, KG St. Gilgen

GRUNDSTÜCKE: lt. Grundbuchstand

GP.	m2	Eigentümer		Anschrift	
722/1	4.541	D.I. Hans-Dieter Wölfel	1/2	Hochreitstraße 19	5340 St. Gilgen
		Dr. Ing. Horst Wölfel	1/2	Gerhard Hauptmann Str. 7 Quellenstraße 6	D-97877 Wertheim/Main D-8706 Höchberg

**2.0 BEGRÜNDUNG DER BEBAUUNGSPLANERSTELLUNG**

Der GP 722/1 des Herrn D.I. Hans-Dieter Wölfel soll einer Bebauung zugeführt werden. Derzeit weist das Grundstück die Widmung "Grünland" auf. Die erforderlichen Verfahrensschritte zur Umwidmung wurden bereits eingeleitet.

**3.0. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN****3.1. PLANUNGSGBIET NACH GRUNDPARZELLEN**

Der gegenständliche Bebauungsplan der GRUNDSTUFE - "WÖLFEL" umfasst das westliche der Helenestraße und südliche der Hochreitstraße gelegene Grundstück

GP.	m2	Eigentümer		Anschrift	
722/1	4.541	D.I. Hans-Dieter Wölfel	1/2	Hochreitstraße 19	5340 St. Gilgen
		Dr. Ing. Horst Wölfel	1/2	Gerhard Hauptmann Str. 7 Quellenstraße 6	D-97877 Wertheim/Main D-8706 Höchberg

## 3.2. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Die gesetzliche Grundlage der Änderung des Bebauungsplans bildet § 40 SROG, 1998.

## 3.0. ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES § 27 ROG 98

Der Bebauungsplan regelt die Städtebauliche Ordnung eines Gebietes unter Bedachtnahme auf einen sparsamen Bodenverbrauch und eine geordnete Siedlungsstruktur.

## 4.0. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

### 4.1. FLÄCHENWIDMUNG

Das Gebiet des Bebauungsplanes " Wölfel " ist Grünland gemäß § 12 ROG 1998 und ist im Flächenwidmungsplan derzeit als **Grünland** ausgewiesen. Die Beabsichtigung der Teiländerung des Flächenwidmungsplanes im Bereich der GP 722/1 wurde seitens der Gemeinde St. Gilgen mit 30.10.2007 kundgemacht. Die GP 722/1 soll als **Erweitertes Wohngebiet** ausgewiesen werden. Der endgültige Beschluss erfolgt erst nach durchgeführter Widmung.

### 4.2. NATÜRLICHE UND RECHTLICHE BESCHRÄNKUNG DER BEBAUBARKEIT

Liegen auf dem Grundstück GP 722/1 im südlichen Bereich anschließend an den Privatweg GP 717 durch die Ausweisung einer **Gelben Zone** lt. Gefahrenzonenplan des Forsttechnischen Dienstes der Wildbach- & Lawinerverbauung – Gebietsbauleitung Flach- und Tennengau vor.

Lt. Schreiben des Forsttechnischen Dienstes der Wildbach- & Lawinerverbauung – Gebietsbauleitung Flach- und Tennengau vom 06.11.2007 widerspricht nicht einer Widmung als Bauland und führt an, dass die Gebietsbauleitung in sämtliche weiterführenden Verfahren, insbesondere die Erstellung des Bebauungsplanes einzubinden ist.

## 5.0. AUFSCHLIESSUNGSERFORDERNISSE § 28 (1) ROG 98

### 5.1. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die GP GP 722/1 wird im Norden von der Hochreitstraße (GP 894/1) und im Westen von der Helenenstraße (GP 728/1) erschlossen und weist eine Gesamtfläche von 4.541m<sup>2</sup> auf. Im Bereich der Helenenstraße (GP 728/1) und Abzweigung zum Privatweg GP 717 erfolgt eine Grundstücksabtretung zugunsten des öffentlichen Gutes im Ausmaß von 11 m<sup>2</sup>. Weitere 13 M<sup>2</sup> werden an der nördlichen Grundgrenze zur Hochreitstraße zugunsten des öffentlichen Gutes abgetreten. Die Parzelle weist nach den Abtretungen eine Größe von 4.517 m<sup>2</sup> auf.

Weiters befindet sich an der südlichen Grundgrenze entlang des unbenannten Grabens/Gewässers eine Privatstraße (GP 717) sowie an der westlichen Grundgrenze ein Privatweg (GP 895/2 und 895/3). Für den Privatweg (GP 895/2) liegt ein grundbücherlicher Dienstvertrag über ein umfassendes Geh- und Fahrtrecht sowie Leitungsrecht zugunsten der GP 722/1 vor.

Kosten für die Verkehrserschließung fallen, mit Ausnahme der 13 M<sup>2</sup> im Bereich der Grundabtretungen nicht an.

## 5.2. DIE ENERGIEVERSORGUNG

mit Elektrizität erfolgt aus dem Leitungsnetz der Salzburg AG, eine diesbezügliche Bestätigung des Salzburg AG liegt vor.

## 5.3. DIE VERSORGUNG MIT TRINKWASSER

erfolgt aus dem Leitungsnetz der Gemeindewasserleitung. Die Wasserleitung liegt in der Hochreitstraße sowie in der Helenenstraße, eine Bestätigung der Versorgung der GP 722/1 liegt seitens der Gemeinde St. Gilgen vor.

## 5.4. DIE ENTSORGUNG DER ABWASSER

erfolgt über die bestehende Ortskanalisation der Gemeinde in den Abwasserkanal zur Kläranlage des Reinhaltverband Wolfgangsee - Bad Ischl. Der bestehende Kanal liegt in der Hochreitstraße (GP 894/1) und ist ein Anschluss in diesen lt. Reinhaltverband möglich.

Ein Projekt über die Leitungsführung mit freiem Gefälle über die Helenenstraße in die Hochreitstraße befindet sich in Ausarbeitung.

## 5.5. DIE ENTSORGUNG DER OBERFLÄCHENWÄSSER

Die Beseitigung der anfallenden Oberflächenwässer des Grundstücks GP 722/1 kann auf Grund des vorhandenen Bodenaufbaus lt. Geologischem Gutachten von ZT Dr. Feitzinger auf eigenem Grundstück durch Versickerung erfolgen. (Eine wasserrechtliche Bewilligung ist, falls erforderlich, vom Antragsteller zu erwirken).

## 5.6. DIE VERSORGUNG MIT FERNWÄRME

kann aus dem Leitungsnetz der Fa. Bioenergie St. Gilgen reg. GenmbH erfolgen, eine diesbezügliche Zusage wurde durch Herrn Kloiber gemacht. Eine Anschlussmöglichkeit bestehen von der Hochreitstraße sowie auch von der Helenenstraße her.

## 5.7. TELEKOMANSCHLUSS

kann aus dem Leitungsnetz der Telekom Austria AG erfolgen, eine Zusage liegt vor.

## 5.8. AUFSCHLIESSUNGS- UND INFRASTRUKTURKOSTEN

Aufschließungs- und Infrastrukturkosten fallen für die Herstellung des Straßenkanals im Bereich der Helenenstraße bis zur Hochreitstraße an. Alle übrigen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen bereits in der Hochreit- und Helenenstraße.

5.8.1. Kanal: 95,0 M1 x € ca. 475,- ca. € 45.000,-

## 6.0. VERORDNUNGSTEIL

### BEBAUUNGSGRUNDLAGEN § 28 (2) ROG 98

Gemäß den Bestimmungen des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1998 - ROG 1998 unter Anwendung des § 27 werden unter möglicher Berücksichtigung der lt. § 28 Abs. 1, 2 und 3 erfassten Umstände die Bebauungsgrundlagen für das Planungsgebiet festgelegt. Die Festlegungen erfolgen unter Berücksichtigung der Lage des Planungsgebietes im Gemeindegebiet von St. Gilgen und den im REK aufgestellten Entwicklungszielen.

Die Festlegung der Bebauungsbedingungen berücksichtigt weiters die umgebende Bebauungsstruktur sowie die von der Gemeinde in Übereinstimmung mit den generellen Entwicklungszielen beabsichtigte Nutzung.

### 6.1 VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenfluchtlinien	§ 31 Abs. 1	die Festlegung erfolgt lt. Plandarstellung: zur Helenenstraße (GP 728/1) zur Hochreitstraße (GP 894/1) zum Privat-Weg (GP 895/2) zum Privat-Weg (GP 717)
Kraftfahrzeug Abstellplätze	§ 39 BTG	Die erforderlichen Stellplätze sind im Planungsgebiet nachzuweisen.

### 6.2. BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

6.2.1	Baufluchtlinie	§ 31 Abs. 1	siehe Plandarstellung Zur Helenenstraße (GP 728/1) Wird mit <b>5,0 m</b> festgelegt. zur Hochreitstraße (GP 894/1) Wird mit <b>5,0 m</b> festgelegt. zum Privat-Weg (GP 895/2) Wird mit <b>5,0 m</b> festgelegt. zum Privat-Weg (GP 717) Wird mit <b>5,0 m</b> festgelegt.
6.2.2	Bauliche Ausnutzbarkeit	§ 32 Abs. 2	Die bauliche Ausnutzbarkeit wird mittels <b>Grundflächenzahl</b> festgelegt: Grundflächenzahl: Diese wird wie im Plan beschrieben festgelegt: Um eine für das Gebiet adäquaten Bebauung zu ermöglichen und um einen sparsamen Umgang mit Grund- und Boden zu gewährleisten wird die <b>Grundflächenzahl</b> für die gesamte Fläche des Bebauungsplan festgelegt mit <b>GRZ max. 0,25</b>

Die bauliche Ausnutzbarkeit durch die Grundflächenzahl (GRZ) wird so angesetzt, dass ein Übergang zwischen der dichteren Bebauung im Süden und der lockeren Bebauung im Norden aufgenommen wird.

Durch die zusätzliche Festlegung der oberirdischen Geschosse als Höchsthöhe wird die geplante bauliche Entwicklung gesichert.

### 6.2.3 Bauhöhe § 33

Die Bauhöhe wird für den gesamten Bebauungsplanbereich mittels Geschossanzahl festgelegt.

siehe Plandarstellung

Die maximale Geschossanzahl beträgt **2 Vollgeschosse (EG und 1. OG) und 1 ausgebautes Dachgeschoss.**

Die zukünftige Bebauung muss auf die Geländesituation Rücksicht nehmen, Aufschüttungen und Abgrabungen sollen nur in geringen Umfang stattfinden.

Gemäß den Bestimmungen des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1998 - ROG 1998 LGBL. Nr. 44/1998 unter Anwendung des § 27 werden unter möglichster Berücksichtigung der lt. § 29 Abs. 2 erfassten Umstände für das gegenständlich strichliert umrandete Gebiet folgende Bebauungsgrundlagen (Elemente der Aufbaustufe) festgelegt.

### 6.2.4 Bauweise § 34

siehe Plandarstellung

Für die gesamte Fläche des Bebauungsplan wird die

o **offene Bauweise**-freistehend oder gekuppelt festgelegt.

Die Bebauung hat innerhalb der durch Baufluchtlinien, begrenzten Flächen zu erfolgen.

Einstellplätze dürfen an den Nachbargrenzen und in Vorgärten angeordnet werden.

Ergänzende Hinweise

Besondere Festlegung in Textform (BF1)

Besondere Festlegung in Textform (BF2)

Die zulässige Baumasse soll in annähernd 5 gleich grosse Baukörper aufgeteilt werden.

Sollte es auf Grund einer Grundstücksteilung zu einer internen Erschließungsstraße kommen, so sind zivilrechtlich umfassende Dienstbarkeiten der jeweiligen Grundeigentümer bereits im Bauplatzklärungsansuchen nachzuweisen.

### 6.2.5 Dachform

Dachformen sind frei wählbar

### 6.2.4 Erfordernis einer Aufbaustufe

Das Erfordernis eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe ist lt. § 27 Abs. 2 lit. b nicht gegeben.

### 6.3. FESTLEGUNGEN ZUR FREIRAUMGESTALTUNG

- 6.3.1 Äußere architektonische Gestaltung § 29 Abs. 2 Z. 7  
 Pflanzbindungen, Pflanzgebote, Geländegestaltung § 37 Abs. 1, 2, 3. Zur Einbindung der Häuser in das Landschaftsbild sind punktuell Obstbäume oder heimische Laubbäume zu pflanzen.  
 Thujen sind als Einfriedung nicht zulässig.  
 Ausbildungen von Stützmauern und Futtermauern sind auf Grund der Geländesituation zulässig.
- 6.3.2. Ergänzende Hinweise  
 Besondere Festlegung in Textform (BF3)  
 Architekturqualität
- Für die zukünftigen Bauten wird eine zeitgemäße Architekturqualität gefordert. Besonderes Augenmerk muss daher auf richtige Proportion und Maßstäblichkeit der einzelnen Bauten und der Bauten zueinander gelegt werden.



D.I. Karl M. Gangl  
 Architekt

Staatlich befugt u.  
 beeideter Ziviltechniker

Hallein, am 11.07.2008



07091 BBP5