

Gemeindeamt St. Gilgen  
eingelangt am  
12. Feb. 2015  
Zi. .... Blg. ....  
42447

# GEMEINDE ST. GILGEN

## BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜR DEN BEREICH „GAGERNGRÜNDE“

GP 171/4, 171/2, 171/30, 171/31, 171/32, 171/33, 171/8, 168/2, 171/17,  
171/18, 171/20, 171/21, 171/22, 171/23, 171/24, 171/6, 171/25, 171/26,  
171/27, 171/28, 171/29, 171/7, 171/5, 171/9, 171/10, 171/11, 171/12,  
171/13, 171/14, 171/15, 171/16 UND 168/1, KG 56107 ST. GILGEN

### 6. ABÄNDERUNG

sowie Anpassung an das ROG 2009 und an die  
Plandarstellungsverordnung

M 1:500

ÖFFENTLICHE AUFLAGE  
DES ENTWURFS:

VON 12.12.2014 BIS 13.01.2015

BESCHLUSS DER  
GEMEINDEVERTRETUNG:

AM 29.01.2015

KUNDMACHUNG DER VERORDNUNG:

VON 03.02.2015 BIS 18.02.2015

add 25. Feb. 2015

WIRKSAMKEITSBEGINN:

AM ~~04.02.2015~~

26. Feb. 2015

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

PLANVERFASSER:

Arch. Dipl. Ing. Martin Lenglachner, 5421 Adnet, Waidach 241, Tel.: 06245/87073, Fax: 87073-5

GZ: 159/1 - November/Dezember 2014



## INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNG / VERFAHRENSABLAUF FÜR DIE 6. ABÄNDERUNG .....	2
2	BEGRÜNDUNG DER 6. ABÄNDERUNG .....	4
3	GELTUNGSBEREICH.....	8
4	GESETZLICHE GRUNDLAGEN .....	8
5	ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES .....	8
6	LAGE UND GRÖSSE DES PLANUNGSGEBIETES .....	9
7	GRUNDLAGENFORSCHUNG .....	10
7.1	Räumliches Entwicklungskonzept.....	10
7.2	Flächenwidmung.....	10
7.3	Privatwirtschaftliche Maßnahmen im Sinne gemäß ehem. Paragraf .....	10
7.4	Flächennutzung .....	10
7.5	Natürliche und rechtliche Beschränkungen.....	10
7.6	Struktur des Gebietes .....	11
7.7	Verkehrerschließung.....	11
7.8	Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung.....	11
7.9	Technische Infrastruktur und abschätzbare Kosten .....	11
7.10	Ergänzende unverbindliche Gestaltungsvorschläge .....	12
8	VERORDNUNGSTEXT .....	13
8.1	Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009 .....	13
8.1.1	Straßenfluchtlinien (§ 54).....	13
8.1.2	Baufluchtlinien (§ 55 Abs. 1).....	13
8.1.3	Gestaffelte Baufluchtlinien (§ 55 Abs. 6).....	13
8.1.4	Baulinie (§ 55 Abs. 2).....	13
8.1.5	Baugrenzl原因en (§ 55 Abs. 3).....	13
8.1.6	Gestaffelte Baugrenzl原因en (§ 55 Abs. 6).....	13
8.1.7	Bauliche Ausnutzbarkeit .....	13
8.1.8	Bauhöhen (§ 57).....	14
8.1.9	Erfordernis einer Aufbaustufe .....	14
8.2	Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009 .....	15
8.2.1	Bauweisen (§ 58 lit b) .....	15
8.2.2	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der architektonischen Gestaltung der Gebäude (BF1).....	15
8.2.3	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich Freiraumgestaltung - Außenanlagen (BF2).....	15
8.2.4	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich Lärmschutzmaßnahmen (BF3).....	15

## **1 VORBEMERKUNG / VERFAHRENSABLAUF FÜR DIE 6. ABÄNDERUNG**

Die Absichtskundmachung über die Änderung des Bebauungsplanes der Grundstufe erfolgte im Zeitraum vom 15.10.2012 bis 19.12.2012.

### Planungsschritte:

Besprechung des Vorentwurfs am 25.01.2013 mit Bauamtsleiter

Abgabe des Entwurfs am 04.02.2013 am Gemeindeamt

Beratung des Entwurfs durch den Bauausschuss am 09.04.2013 und  
am 18.6.2013

### Anregungen/Einwendungen:

Es wurden Anregungen bzw. Änderungsanträge von der Pension Falkensteiner, Feitzinger Roland und Iris sowie von Matthias und Yvonne Böckl vorgelegt.

Weiters wurden schriftliche Anregungen/Einwendungen von Herrn RA Dr. Klaus Rainer, 8010 Graz - in Vertretung von Astrid und Robert Waschak und von Frau Birgitt Rausch - eingebracht.

### Vorgeschichte und Behandlung der Anregungen/Einwendungen:

Der Bebauungsplan der Grundstufe im Bereich Gagerngründe (Erstaufstellung 2003) wurde bereits fünfmal - zuletzt am 11.12.2006 - abgeändert. Die Letztfassung weist eine offene und eine offen-gekuppelte Bauweise mit überwiegend zweigeschoßiger Bebauung auf. Ausnahme bilden drei Teilgebiete, in denen eine dreigeschoßige Bebauung vorgesehen ist.

Der Bebauungsplan enthält alle erforderlichen Parameter, die für eine Bebauung erforderlich sind bzw. den Vorgaben des ROG entsprechen. Ausnahme bildet eine Angabe des Bezugsniveaus (z. B. Höhenschichtlinien, ...) für die Höhenfestlegung. Dazu kommt noch, dass das gewachsene Gelände durch die Errichtung der Aufschließungsstraße in diesem Hangebereich wesentlich verändert wurde.

Im Zuge des Baubewilligungsverfahrens ist der Bausachverständige der Gemeinde davon ausgegangen, dass dieses Bezugsniveau für die Höhenfestlegung mit dem Niveau der Aufschließungsstraße zu sehen ist.

Durch die Nichtangabe des Bezugsniveaus im Bebauungsplan und die dadurch entstandene verfehlte Interpretation des Bausachverständigen ist in einem Teilbereich eine Bebauung entstanden, die dem Bebauungsplan zum Teil widerspricht. Dies betrifft die Teilgebietsflächen 1 bis 12.

Deshalb liegt es im öffentlichen Interesse der Gemeinde, diesen Fehler zu bereinigen, den Bebauungsplan abzuändern und an die bestehende Bebauung anzupassen.

Das vorhandene Erscheinungsbild wird nicht geändert, sondern nur der rechtliche Rahmen an den Bestand angepasst.

Diese Vorgangsweise steht im Einklang mit dem § 63 Abs. 2 Z. 2, ROG 2009. In diesem wird festgehalten, dass ein Bebauungsplan geändert werden kann, wenn eine den bisherigen Bebauungsplan entsprechende bauliche Entwicklung nicht erheblich gestört wird.

Die grundlegenden Änderungen des Bebauungsplanes stellen die Höhenregelung und die Festlegung der baulichen Ausnutzbarkeit für die Teilgebiete 1 bis 12 durch eine Grundflächenzahl (bisher Geschoßflächenzahl) dar. Demzufolge werden hier die neuen Bauhöhen - ausgehend vom Bestand, der talseitig drei sichtbare Geschoße aufweist - durch Absoluthöhen bezogen auf Meeresniveau festgelegt.

Die bauliche Ausnutzbarkeit wurde zur leichteren Nachvollziehbarkeit (gewachsenes Gelände wurde wesentlich verändert) durch eine Grundflächenzahl - unter Berücksichtigung der vorherrschenden Bebauungsdichten, der Bauvolumen, der Bauweise und des Grundstückszuschnitts - neu geregelt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes weder die bauliche Entwicklung stört, noch das Landschaftsbild nachhaltig negativ beeinflusst. Es werden auch keine Rechte der Eigentümer im Planungsgebiet beeinträchtigt.

Es handelt sich hier um Bestandsbauten, für die eine rechtliche Grundlage geschaffen wird. Es werden für alle Grundstücke die gleichen Entwicklungsmöglichkeiten sichergestellt.

In den Teilgebieten 1 bis 12 sieht der Bebauungsplan eine Fortführung der Bestandsstruktur vor. Demzufolge wurden auch Anpassungen an den Bestand (Baufuchtlinie, Baugrenzlinie, Dachform, Bauweise usw.) durchgeführt und die aktuelle Parzellenteilung aufgenommen.

## 2 BEGRÜNDUNG DER 6. ABÄNDERUNG

Die Gemeinde St. Gilgen beabsichtigt, den Bebauungsplan der Grundstufe für den Bereich „Gagerngründe“ abzuändern.

Der bestehende Bebauungsplan der Grundstufe aus dem Jahr 1997 wurde bereits aufgrund verschiedener Anlässe fünfmal abgeändert.

Gegenständlich werden nur die Teilgebiete 1 bis 12 abgeändert. Die Bereiche A1 bis A8 bzw. E1, F1, G1 und G2 werden an die Vorgaben des ROG 2009 bzw. an die Plandarstellungsverordnung angepasst. Die Bebauungsparameter bleiben hier unverändert.

Im Änderungsbereich hat aufgrund der falschen Interpretation der Bezugshöhe für die Bauhöhenfestlegung - dies betrifft die Grundstücke südlich des Claus von Gagernweges - eine Entwicklung stattgefunden, die den Vorgaben des Bebauungsplanes nicht entspricht (TGB 4 bis 12).

Nördlich des Steinwandweges werden die Bebauungsgrundlagen hinsichtlich der äußeren Gestaltung, der baulichen Ausnutzbarkeit und der Lage der Bauten geringfügig abgeändert (TGB 1 bis 3).

Darüber hinaus werden Raumordnungsziele hinsichtlich einer möglichen Nachverdichtung im Zuge der Änderung wahrgenommen.

Wesentliche Inhalte der Änderung sind die bereits erwähnte Festlegung von Nachverdichtungspotenzialen, die Festlegung der baulichen Ausnutzbarkeit durch eine Grundflächenzahl anstelle der Geschoßflächenzahl bzw. eine einheitliche Höhenfestlegung.

Außer dieser Maßnahme werden noch einige Angaben der Bebauung wie Baugrenzlinie, Baufluchtlinie, Bauweise usw. an den tatsächlichen Baubestand angepasst.

Die Änderungen werden auf Grundlage von Besprechungen am 22.10.2014 mit Mitgliedern des Bauausschusses und am 4.11.2014 mit dem Bauamtsleiter sowie von am 21.11.2014 übermittelten Plänen vom Vermessungsbüro Dipl. Ing. Nikolaus Lebeth (Lageplan und Kellergeschoß, jeweils M 1:100, GZ 1865/09) durchgeführt.

- Änderung der Parzellengröße infolge der Abgrenzung des Retentionsbeckens
- B1 von 607,83 m<sup>2</sup> auf 584,79 m<sup>2</sup>
- D2 von 602,08 m<sup>2</sup> auf 550,19 m<sup>2</sup>
- Abänderung der Baufluchtlinie auf der Parzelle A8. Ostseitig parallel zur Grundstücksgrenze (Planungsgebietsgrenze) in einem Abstand von 4,0 m. Südseitig Änderung von einer Baulinie zu einer Baufluchtlinie.
- Verschiebung der Grenzlinie zwischen der Parzelle A7 und A8 um 2,0 m in Richtung A8. Dabei vergrößert sich die Parzelle A7 um 74,21 m<sup>2</sup>.
- Auf Parzelle A7 wird die 7 Meter lange Baulinie mit einer Baufluchtlinie um 2,0 m verlängert, wodurch sich die bebaubare Breite auf 9,0 m erhöht.

2. Abänderung - beschlossen am 19. November 2003:

Änderung der Bebauungsbedingungen für

- die Teilbereiche C2 und C3 von GFZ 0,40 (Geschoßflächenzahl) zu GRZ 0,38 (Grundflächenzahl), von zwei auf drei Vollgeschoße.  
Begründung: Aufgrund der extremen Hanglage notwendig, um eine gleiche Nutzung wie auf den angrenzenden Parzellen zu ermöglichen.
- die Zusammenlegung der Teilbereiche C3 und C4 zu C4  
Begründung: Auf Wunsch des Grundstückseigentümers soll nur ein Objekt errichtet werden.
- die Zusammenlegung der Parzelle B2 wurde in der 1. Abänderung durchgeführt.  
Begründung: Auf Wunsch des Grundstückseigentümers soll der ursprüngliche Bebauungsvorschlag ausgeführt werden.

3. Abänderung - beschlossen am 20. September 2004:

Änderung der Bebauungsbedingungen für:

den Teilbereich A8:

Ausweisung der Bauflucht- bzw. Baugrenzlinie nur an der West- bzw. Südgrenze der Parzelle

Begründung: zum Zwecke leichter, flexiblerer Bebaubarkeit

4. Abänderung - beschlossen am 10. Mai 2005:

Änderung der Bebauungsbedingungen für:

den Teilbereich C4:

Ausweisung der Bauflucht- bzw. Baugrenzlinie nur an der Nord- bzw.

Südgrenze der Parzelle (keine an der Ostseite)

drei anstelle von zwei Vollgeschoßen

GRZ 0,3 anstelle von 0,4

Begründung: zum Zwecke leichter, flexibler Bebaubarkeit

5. Abänderung - beschlossen am 11. Dezember 2006:

Änderung der Bebauungsbedingungen für:

den Teilbereich B1 bis B4:

Der Teilbereich B3 wird als solcher aufgelassen und je zur Hälfte den Bereichen B2 und B4 zugeschlagen.

Anstelle der GFZ von 0,40 wird für B1 und B2 eine GRZ von 0,30 festgelegt.

Die maximal zulässigen zwei Vollgeschoße beziehen sich jeweils auf die Höhe der Straße, gemessen auf Höhe Mitte Parzelle.

Begründung: zum Zwecke leichter, flexibler Bebaubarkeit

### **3 GELTUNGSBEREICH**

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst die Grundparzellen Nr. 171/4, 171/2, 171/30, 171/31, 171/32, 171/33, 171/8, 168/2, 171/17, 171/18, 171/20, 171/21, 171/22, 171/23, 171/24, 171/6, 171/25, 171/26, 171/27, 171/28, 171/29, 171/7, 171/5, 171/9, 171/10, 171/11, 171/12, 171/13, 171/14, 171/15, 171/16 und 168/1, KG 56107 St. Gilgen.

### **4 GESETZLICHE GRUNDLAGEN**

Die gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (LGBl. 30/2009) bzw. die Darstellungsverordnung (LGBl. 10/2011).

### **5 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.



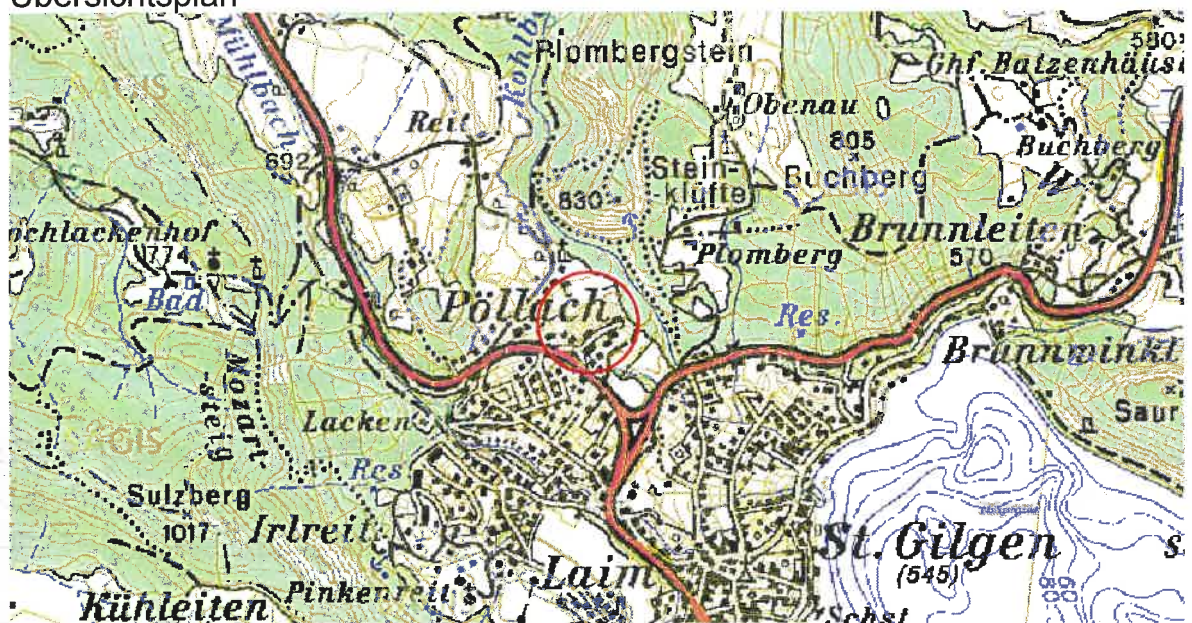
## 6 LAGE UND GRÖSSE DES PLANUNGSGBIETES

Das gegenständliche Planungsgebiet liegt nordöstlich der B158 Wolfgangseestraße und westlich der bereits bestehenden Zweitwohn-sitzobjekte.

Die Entfernung zum Ortszentrum von St. Gilgen beträgt ca. 1 000 m Luftlinie.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 18 500 m<sup>2</sup>.

Übersichtsplan



## **7 GRUNDLAGENFORSCHUNG**

### **7.1 Räumliches Entwicklungskonzept**

Das Räumliche Entwicklungskonzept wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde St. Gilgen im Juni 1999 beschlossen.

Ziele der Gemeinde sind unter anderem die Herausarbeitung der Siedlungsgrenzen sowie die Abrundung des Weilers „Pöllach“. Weiters soll das Siedlungsgebiet durch Erstellung eines Bebauungsplans weiterentwickelt werden.

### **7.2 Flächenwidmung**

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Gilgen ist dieses Planungsgebiet als Bauland/Erweiterte Wohngebiete zum Teil mit der Kenntlichmachung Lärm ausgewiesen.

### **7.3 Privatwirtschaftliche Maßnahmen im Sinne gemäß ehem. Paragraf**

Das gesamte Projekt ist als Baulandsicherungsmodell der Gemeinde St. Gilgen gedacht. Die einzelnen Grundstücksflächen werden nur an Einheimische vergeben (Vergaberichtlinien der Gemeinde St. Gilgen).

### **7.4 Flächennutzung**

Das Planungsgebiet ist größtenteils bebaut.

### **7.5 Natürliche und rechtliche Beschränkungen**

An der nordöstlichen Grenze des Planungsgebietes verläuft eine 30 kV-Leitung der Salzburg AG, der Sicherheitsabstand greift in das Planungsgebiet.

## **7.6 Struktur des Gebietes**

Das Planungsareal liegt am Rand eines größeren, überwiegend der Wohnnutzung und der Fremdenverkehrsnutzung unterliegenden Gebietes.

## **7.7 Verkehrserschließung**

Die Erschließung erfolgt ausgehend von der B158 Wolfgangsee Straße über den Claus von Gagerweg und Steinwandweg.

## **7.8 Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung**

Die Versorgung mit Strom und Telefon ist durch die Leitungsnetze der Salzburg AG und der Post gewährleistet. Die Anschließung erfolgt über Verkabelungen in den Anschließungsstraßen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Anschluss „Hochzone“ der Wasserversorgung St. Gilgen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem und wird an die vorhandene Kanalisation St. Gilgen angeschlossen.

Die anfallenden Oberflächenwässer werden laut bewilligtem Wasserrechtsprojekt in einem Retentionsbecken gesammelt und in den vorhandenen Vorfluter eingeleitet (Graben zum Kohlbach).

## **7.9 Technische Infrastruktur und abschätzbare Kosten**

Für die infrastrukturelle Erschließung der Gagergründe in St. Gilgen, Ortsteil Pöllach, KG 56107 St. Gilgen sind folgende Kosten anzusetzen (laut Grobkostenberechnung der Land-Invest):

Aufschließungskosten brutto € 301.122,09

### **7.10 Ergänzende unverbindliche Gestaltungsvorschläge**

#### **Dacheindeckung:**

Die Dacheindeckung hat in einem Kleinformat als harte Deckung zu erfolgen. Die farbliche Ausführung hat im Einvernehmen mit den Sachverständigen zu erfolgen.

#### **Fassadengestaltung:**

Die Gestaltung und Farbgebung der Fassaden muss sich den ortsüblichen Bebauungen anpassen.

#### **Bepflanzung der Grünflächen:**

Die Bepflanzung der verbleibenden Grünflächen darf nur mit ortsüblichen Gehölzen erfolgen.

#### **Zäune bzw. Grundstückseinfriedungen:**

Die Zäune bzw. Grundstückseinfriedungen müssen, wenn überhaupt, in einheitlicher Form erfolgen. Sie sind mit heimischen Gewächsen zu hinterpflanzen. Maximale Höhe: 1,20 m

Straßenseitige Einfriedungen sind 1,00 m gegenüber der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

#### **Abfallcontainer:**

Die Standplätze für die hauseigenen Abfallcontainer sollen neben der Garageneinfahrt situiert werden.

#### **Versorgungsleitungen:**

Sollte eine Verlegung von Versorgungsleitungen auf der Parzelle erforderlich sein, so ist dies ebenso wie die Errichtung der Kanalisation zu dulden.

#### **Hinweis auf Bebauungsplan:**

Bei allfälligen Kaufverträgen hat der Verkäufer auf das Bestehen dieses Bebauungsplanes hinzuweisen.

## **8 VERORDNUNGSTEXT**

Unter möglicher Berücksichtigung der im § 51 (1), ROG 2009 erfassten Umstände werden folgende Bebauungsgrundlagen festgelegt.

### **8.1 Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009**

#### **8.1.1 Straßenfluchtlinien (§ 54)**

- siehe Plan

#### **8.1.2 Baufluchtlinien (§ 55 Abs. 1)**

- siehe Plan

#### **8.1.3 Gestaffelte Baufluchtlinien (§ 55 Abs. 6)**

- siehe Plan

#### **8.1.4 Baulinie (§ 55 Abs. 2)**

- siehe Plan

#### **8.1.5 Baugrenzlinien (§ 55 Abs. 3)**

- siehe Plan

#### **8.1.6 Gestaffelte Baugrenzlinien (§ 55 Abs. 6)**

- siehe Plan

#### **8.1.7 Bauliche Ausnutzbarkeit**

Geschoßflächenzahl (GFZ) - § 56 Abs. 4 - siehe Plan

Grundflächenzahl (GRZ) - § 56 Abs. 2 - siehe Plan

### **8.1.8 Bauhöhen (§ 57)**

Für das gesamte Planungsgebiet wird die Bauhöhe durch die oberste Traufenhöhe und durch die Firsthöhe - jeweils bezogen auf Meereshöhe - (siehe Plan) bzw. durch die Anzahl der oberirdischen Geschoße (siehe Plan) festgelegt.

### **8.1.9 Erfordernis einer Aufbaustufe**

Da es sich hier um einen bereits bebauten Bereich handelt und das städtebauliche Gesamterscheinungsbild nur im Detail geändert wird, wird von der Erstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe Abstand genommen.