

# BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE



## "PENSION FALKENSTEINER" 1. ÄNDERUNG

GEMEINDE ST. GILGEN \_ KG. ST. GILGEN



Bebauungsplan GRUNDSTUFE von Arch. D.I. Gangl vom ~~November 2016~~ JUNI 2018

Öffentliche Ankündigung der Bebauungsplan Erstellung vom:..... bis:.....

Öffentliche Auflage des Bebauungsplan Entwurfes: vom: **23. Juli 2018** bis: **1.2. Sep. 2018**

Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung: vom: **27. Sep. 2018**

Wirksamkeitsbeginn des Bebauungsplanes:  
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung am: **20. Okt. 2018**

Plangrundlage:  
DKM 2009 & Vermessungsplan Geometer DI Fally GZ: 15006/10 v. 21.08.2010  
Planverfasser:

Hallein, am 22.11.2016  
Hallein, am 06.06.2018



Ausfertigung von



Dipl. Ing. KARL M. GANGL  
-ARCHITEKT-  
staatlich befugt und beedeter Ziviltechniker  
Davisstrasse 7 - Bau II  
A-5400 HALLEIN

Tel. ++6245 - 82787  
E-mail: [architekt-gangl@sbg.at](mailto:architekt-gangl@sbg.at)  
GZ: 16078-BBP1  
16078-BBP2

**INHALTSVERZEICHNIS**

Seite	2	Inhaltsverzeichnis	
Seite	2	Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan	
Seite	2	Lage des Planungsgebietes	
Seite	2	Begründung der Aufstellung des Bebauungsplans	
Seite	3	Allgemeine Grundlagen / Rechtliche Grundlagen	
Seite	5	Aufschließungserfordernisse	
Seite	5	Verordnungsteil	
Seite	10	Bebauungsplan	M 1:500
Seite	11	Ausschnitt Bebauungsplan	M 1:250
Seite	1	Gefahrenzonenplan – Sagis Auszug	M 1:500

**ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN****BETROFFENE GRUNDPARZELLEN**

Gemeinde St. Gilgen, KG St. Gilgen

GRUNDSTÜCKE: lt. Grundbuchstand 22.11.2016

GP: 438/1	Eigentümer 1/1:	Heidemarie Traunwieser, Salzburgerstrasse 13, 5340 St. Gilgen
438/2	Eigentümer 1/1:	Heidemarie Traunwieser, Salzburgerstrasse 13, 5340 St. Gilgen
438/3	Eigentümer 1/1:	Heidemarie Traunwieser, Salzburgerstrasse 13, 5340 St. Gilgen
876	Eigentümer 1/1:	Gemeinde St. Gilgen, Mozartplatz 1, 5340 St. Gilgen
861/1	Eigentümer 1/1:	Gemeinde St. Gilgen, Mozartplatz 1, 5340 St. Gilgen
920	Eigentümer 1/1:	Land Salzburg / Amt der Salzburger Landesregierung Michael Pacher Strasse 36, 5020 Salzburg

**1.0 LAGE DES PLANUNGSGEBIETES**

Die betroffenen Parzellen GP 438/1, GP 438/2 und GP 438/3 sowie die Verkehrsflächen GP 876, GP 861/1 und GP 920 der KG St. Gilgen, Gemeinde St. Gilgen liegen im westlichen Ortszentrum der Gemeinde St. Gilgen.

Begrenzt wird das Gebiet durch die in Hochlage verlaufende Wolfgangsee Strasse im Südwesten sowie die Salzburger Strasse im Norden und daran angrenzenden der Fussweg in Verlängerung der Saubachgasse.

**2.0 BEGRÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

Für die vor angeführten Parzellen lag 2016 ein konkretes Bauvorhaben vor (Aus- & Umbau der Pension Falkensteiner), durch den dafür erstellten Bebauungsplan sollen die städtebaulichen Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Der Bebauungsplan vom 22.11.2016 wurde vom 21.12.2016 bis 30.01.2017 öffentlich aufgelegt und am 27.04.2017 von der Gemeindevertretung St. Gilgen beschlossen. Die Kundmachung gemäss Gemeindeordnung erfolgte in der Zeit vom 14.06. bis 17.07.2017.

Im Zuge der weiteren Bearbeitung des Bauvorhabens stellte sich heraus, dass dieses keiner wirtschaftlichen Realisierung zugeführt werden konnte, so dass eine grundsätzliche Neubearbeitung des Projekts erfolgte.

Das neu bearbeitete Projekt liegt nun vor und sollen dafür mit gegenständlichem Bebauungsplan die städtebaulichen Rahmenbedingungen geschaffen werden.

### **3.0. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN**

#### **3.1. PLANUNGSGEBIET NACH GRUNDPARZELLEN**

Der gegenständliche Bebauungsplan der GRUNDSTUFE - "PENSION FALKENSTEINER" 1. Änderung umfasst die im Ortszentrum von St. Gilgen liegenden Grundstücke lt. Grundbuchstand 22.11.2016

GRUNDSTÜCKE:

GP: 438/1	Eigentümer 1/1:	Heidemarie Traunwieser, Salzburgerstrasse 13, 5340 St. Gilgen
438/2	Eigentümer 1/1:	Heidemarie Traunwieser, Salzburgerstrasse 13, 5340 St. Gilgen
438/3	Eigentümer 1/1:	Heidemarie Traunwieser, Salzburgerstrasse 13, 5340 St. Gilgen
876	Eigentümer 1/1:	Gemeinde St. Gilgen, Mozartplatz 1, 5340 St. Gilgen
861/1	Eigentümer 1/1:	Gemeinde St. Gilgen, Mozartplatz 1, 5340 St. Gilgen
920	Eigentümer 1/1:	Land Salzburg / Amt der Salzburger Landesregierung Michael Pacher Strasse 36, 5020 Salzburg

#### **3.2. GESETZLICHE GRUNDLAGEN**

Die gesetzliche Grundlage der Änderung des Bebauungsplans bildet § 63 ROG, 2009.

#### **3.3. ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES § 50 (3) ROG 2009**

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

### **4.0. RECHTLICHE GRUNDLAGEN**

#### **4.1. AUSSAGE DES RÄUMLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTS**

Das REK der Gemeinde St. Gilgen wurde gemäß den Bestimmungen des ROG erstellt und am 23.06.1999 von der Gemeindevertretung beschlossen.

Für den Bereich des Ortszentrums sind dort folgende Aussagen zu finden:

### *Bereich Ortszentrum – vom Oppenauer Bach bis zum Gunzenbach:*

*Das Ortszentrum mit seinen zentralen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen stellt nicht nur das funktionale, sondern zugleich auch das touristische Zentrum der Gemeinde dar.*

- *Das Ortszentrum soll in seiner Zentrumsfunktion weiter gestärkt werden. Alle vorhandenen zentralörtlichen und touristischen Funktionen sollen in Zukunft beibehalten und dem Bedarf entsprechend auch ausgebaut werden können.*
- *Die Funktion als regionaler Versorgungsstandort ist durch entsprechende Branchenvielfalt öffentlicher und privater (Dienstleistungs-)Einrichtungen weiter auszubauen.*
- *In diesem Sinn ist auch das Bezirksgericht als zentralörtliche Einrichtung für St. Gilgen von höchster Bedeutung und darf aus Sicht der Gemeinde nicht geschlossen werden.*
- *Die Bedeutung des Ortes als Zentrum der touristischen Einrichtungen mit Beherbergungs- und Gastronomiebetrieben sowie Folgeeinrichtungen soll durch entsprechende Qualität gefestigt werden.*
- *Der Charakter des Ortszentrums ist sowohl durch eine entsprechende bauliche Gestaltung bestehender wie neuer Gebäude als auch durch die Sicherung vorhandener Grünanlagen, Grünzüge und Grünkeile zu erhalten. Alle öffentlichen Grünflächen im Ortszentrum sollen auch weiterhin allgemein zugänglich sein. (Dies trifft im Besonderen auf die Grünflächen im Bereich des Hallen/Freibades sowie alle Parkflächen im Bereich des Ortszentrums zu.) Diese Flächen sollen auch in Zukunft wieder eine entsprechende Grünlandwidmung erhalten.*
- *Die Flächen der Gärtnerei Trautner sind als Erweiterungsflächen für den Friedhof zu sichern.*

## **4.2. FLÄCHENWIDMUNG**

Das Gebiet ist Bauland gemäß § 30 ROG 2009 und sind im derzeit rechtsgültigen Flächenwidmungsplan (08.07.2003) die GP 438/1, GP 438/2 und GP 438/3 als **Kerngebiet / L1 & L** ausgewiesen.

## **4.3. RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN**

Für gegenständlichen Bereich liegt ein in Rechtskraft erwachsener Bebauungsplan (Kundmachung 14.06. bis 17.07.2017) vor. Dieses soll mit gegenständlichem Bebauungsplan geändert werden. Die Begründung dafür wird unter Pkt. 2.0 erläutert.

## **4.4. NATÜRLICHE UND RECHTLICHE BESCHRÄNKUNG DER BEBAUBARKEIT**

Liegen auf GP 438/1, GP 438/2 und GP 438/3 vor, vom Oppenauerbach ausgehend verläuft die Grenze der "gelben Gefahrenzone" über die Salzburger Strasse und trifft die gegenständlichen Liegenschaften ca. an der nordwestlichen Grundstücksgrenze der GP 438/1, das westliche Pensionsgebäude (Nr. 13) auf GP 438/1 liegt zu ca. 3/4 in der gelben Zone und verläuft an der Südfassade des östlichen Pensionsgebäudes (Nr. 11) auf GP 438/3 in Verlängerung der Fassade bis zur östlichen Grundstücksgrenze der GP 438/2 und weiter bis zur südlichen Fassade des Objektes auf der Nachbarliegenschaft GP 437/1.

## **5.0. AUFSCHLIESSUNGSERFORDERNISSE**

### **5.1. VERKEHRERSCHLIESSUNG**

Die Erschließung für GP 438/1, GP 438/2 und GP 438/3 erfolgt über die Salzburger Strasse GP 861/1. Zusätzlich besteht eine fußläufige Erschließung und Pkw-Zufahrt über die GP 876 entlang der Nordgrenze von GP 438/2 und GP 438/3.

### **5.2. DIE ENERGIEVERSORGUNG**

mit Elektrizität und Telefon sind durch die bestehenden Leitungsnetze von Salzburg AG und Telekom gewährleistet.

### **5.3. DIE VERSORGUNG MIT TRINKWASSER**

erfolgt aus dem Leitungsnetz der Gemeindewasserleitung.

### **5.4. DIE ENTSORGUNG DER ABWASSER**

erfolgt über die bestehende Ortskanalisation der Gemeinde in den Abwasserkanal zur Kläranlage des Reinhalteverband Wolfgangsee - Bad Ischl.

### **5.5. DIE ENTSORGUNG DER OBERFLÄCHENWÄSSER**

erfolgt über die bestehende Oberflächenentwässerung die in den angrenzenden Oppenauerbach eingeleitet wird.

### **5.6. AUFSCHLIESSUNGS- UND INFRASTRUKTURKOSTEN**

Die Aufschließungs- und Infrastrukturkosten fallen nicht an, da die Grundstücke bereits an vorangeführten Einrichtungen angeschlossen sind.

## **6.0. VERORDNUNGSTEIL**

### **BEBAUUNGSBEDINGUNGEN § 51 ROG 2009**

Gemäß den Bestimmungen des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 unter Anwendung des § 51 werden unter möglicher Berücksichtigung der lt. § 52 erfassten Umstände die Bebauungsgrundlagen für das Planungsgebiet festgelegt.

Die Festlegungen erfolgen unter Berücksichtigung der Lage des Planungsgebietes im Ortszentrum von St. Gilgen und den im REK aufgestellten Entwicklungszielen.

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

## 6.1 VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenfluchtlinien § 54

die Festlegung erfolgt lt. Plandarstellung:  
Zur Gemeindestraße (GP 861/1 \_ Salzburger Strasse).  
Zum Fussweg (GP 876 \_ Fußläufige Erschließung).  
Zur Landesstrasse (GP 920 \_ Wolfgangsee Strasse).

Kraftfahrzeug Abstellplätze § 39 BTG

Die erforderlichen Stellplätze sind vor Erteilung der Bauplatzerklärung zu sichern und mind. in oberirdischer freier Aufstellung nachzuweisen.

## 6.2. BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

Vortreten von Bauteilen

Das Vortreten von Bauteilen über Baulinien, Baufluchtlinien und Baugrenzlinien ist analog dem § 25a Salzburger Bebauungsgrundlagengesetz (BebGG) zu behandeln.

Baufluchtlinie

§ 55 Abs. 1 **Entlang der Salzburger Strasse** lt. Plandarstellung:

Wird im nordwestlichen Abschnitt der Liegenschaft auf **GP 438/1** (Bereich „1“) zur Straßenfluchtlinie mit einem Abstand von **5,0 m** festgelegt.

Wird beim westlichen Bestandsobjekt auf **GP 438/1** (Bereich „1“) mit einem Abstand von **0,25 m** zur Bestandsfassade festgelegt.

Die Unterschreitung des gesetzlichen Mindestabstandes ergibt sich hier aus der Bestandsbebauung.

Wird im zentralen Abschnitt der Liegenschaft auf dem östlichen Teil von **GP 438/1** in Verlängerung der Straßenfluchtlinie von GP 876 mit einem Abstand von **5,0 m** zu dieser festgelegt.

### **Entlang des Fusswegs / Pkw Zufahrt**

lt. Plandarstellung

Wird im nordöstlichen Abschnitt der Liegenschaft auf **GP 438/3 und GP 438/2** (beide Bereich „2“) zur Straßenfluchtlinie (GP 876 - Fussweg & Pkw Zufahrt) mit einem Abstand von **5,0 m** festgelegt.

### **Entlang der Wolfgangsee Strasse** lt. Plandarstellung

Wird im nordwestlichen Abschnitt der Liegenschaft auf **GP 438/1** (Bereich „1“) zur Straßenfluchtlinie mit einem

Abstand von **3,0 m** (derzeitiger Böschungsfuss) festgelegt.

Wird im zentralen Abschnitt der Liegenschaft am Bestandsobjekten auf **GP 438/1** (Bereich „1“) mit einem Abstand von **0,25 m** zur Bestandsfassade festgelegt.

Von der südwestliche Ecke Bestandsobjekt (Bereich „1“) verläuft die Baufluchtlinie in einem Abstand von **0,25 m** in einer Geraden über **GP 438/3** und **GP 438/2** (beide Bereich „2“) bis zur östlichen Grundgrenze und weist hier einen Abstand von **7,84 m** auf.

Die Unterschreitung des gesetzlichen Mindestabstandes ergibt sich hier aus der Bestandsbebauung.

Bauliche Ausnutzbarkeit § 56 Abs. 2

Lt. Plandarstellung:

Die bauliche Ausnutzbarkeit wird mittels **Grundflächenzahl** festgelegt:

Grundflächenzahl: Diese wird wie im Plan beschrieben festgelegt:

GP 438/1 Bereich 1 **GRZ max. 0,50**

GP 438/1 Bereich 2 **GRZ max. 0,45**

GP 438/2 u. 438/3 (beide Bereich 2) **GRZ max. 0,45**

Die bauliche Ausnutzbarkeit durch die unterschiedliche Grundflächenzahl (GRZ) wird so angesetzt, dass einerseits die im Ortszentrum bestehende bauliche Dichte aufgenommen und fortgeführt wird, gleichzeitig aber auch der Bestand des Hotel- und Pensionsbetriebes gesichert wird. Durch die zusätzliche Festlegung von Bauhöhen wird die geplante bauliche Entwicklung gesichert.

Bauhöhe § 57

Die Bauhöhe wird max. Traufen- und Firsthöhe, bezogen auf Absoluthöhe über NN festgelegt.

Die Festlegung erfolgt für einzelne Teilbereiche unterschiedlich, wobei sich die Differenzierung aus der geplanten städtebaulichen Gestaltung des Planungsgebietes ergibt.

Die Werte der max. Traufhöhe und auch max. Firsthöhen sind erforderlich, um den bestehenden Siedlungscharakter sicherzustellen, das vorliegende Projekt "Aus-

bau der Hotel Pension Falkensteiner“ zu ermöglichen und einen harmonischen Übergang von der höheren, massiven Bebauung im Norden (GP 455/1) auf eine weniger dichte und hohe Bebauung im Osten zu gewährleisten, und andererseits die gewünschte Nutzung zu ermöglichen.

Bei Ausbildung von Dachterrassen in geeigneten Dachflächen, die eine Terrassenlänge von weniger als 50 % der Gesamtraufenlänge aufweisen gilt die dadurch neu geschaffene Traufe nicht als Traufe im Sinne des § 25 BebGG und wird nicht zur Berechnung der Traufe- / Gesimshöhe herangezogen.

GP 438/1	Für GP 438/1 Bereich „1“ beträgt die	
	Traufe- / Gesimshöhe absolut	+ 564,5 m
	First- / max. Gebäudehöhe absolut	+ 567,5 m

	Für GP 438/1 Bereich „2“ beträgt die	
	Traufe- / Gesimshöhe absolut	+ 565,9 m
	First- / max. Gebäudehöhe absolut	+ 567,5 m

GP 438/3 & GP 438/2	Für GP 438/3 u. GP 438/2 , beide Bereich „2“ beträgt die	
	Traufe- / Gesimshöhe absolut	+ 565,9 m
	First- / max. Gebäudehöhe absolut	+ 567,5 m

Bauweise	§ 58	Für das Gebiet des gesamten Bebauungsplans (GP 438/1; 438/2 & 438/3 wird gemäß § 58 (c) ROG 2009 die <b>besondere Bauweise (b)</b> festgelegt.  Die Bebauung hat innerhalb der durch Baufluchtlinien begrenzten Flächen zu erfolgen. Diese wurden getroffen, um die bereits bestehende Siedlungsstruktur zu erhalten.
----------	------	---

Nutzung (Verwendung) § 60  
von Bauten

Nutzungsfestlegung 1	NF1	Für die auf GP 438/1, 438/2 & 438/3 befindliche Objekt wird die Nutzung <b>FREMDENVERKEHRSBETRIEB</b> (gastgewerbliche Nutzung - kombinierter Cafehaus und/oder Gaststätten- und Beherbergungsbetrieb) mit einem <b>Mindestanteil</b> von <b>65 %</b> festgesetzt.  Die vor angeführte Nutzung – Fremdenverkehrsbetrieb (Beherbergungsbetrieb) ist Wunsch der Gemeinde, um die, für das Ortszentrum unbedingt wünschenswerte
----------------------	-----	--

Nutzung als Beherbergungsbetriebes zu sichern.

Nutzungen, die einen heimähnlichen Charakter aufweisen wie Altenheim, Seniorenstift, Schülerheim, Jugendherberge o. ä. entsprechen nicht der angeführte Nutzung „Fremdenverkehrsbetrieb“ (Beherbergungsbetrieb).

Äußere architektonische Gestaltung	Die Festlegungen zur äußeren architektonischen Gestaltung sind in der Lage des Planungsgebietes (unter dem Aspekt der Erhaltung des Landschafts- und Ortsbildes) sowie der angestrebten Erhaltung der zentralen Funktion des Ortszentrums von St. Gilgen begründet, was eine entsprechende Bebauungsdichte impliziert.
Firstrichtung	Für GP 438/1, 438/2 & 438/3 wird die Firstrichtung lt. Plandarstellung festgelegt.
Dachform	Sattel- und / oder Walmdach für Hauptobjekte, für Nebengebäude und Anbauten sind zusätzlich auch Pult- oder abgewalmte Dächer zulässig. Die Ausbildung von Flachdächern zur Schaffung von Terrassen und bei untergeordneten Bauteilen ist zulässig.

### 3.3. FESTLEGUNGEN ZUR FREIRAUMGESTALTUNG

#### 3.3.1. Ergänzende Hinweise

Besondere Festlegung in Textform NF1

Architekturqualität	Für zukünftige Baumaßnahmen wird eine zeitgemäße Architekturqualität gefordert, die auf die städtebauliche bedeutsame Situation entlang der Salzburgerstrasse und Wolfgangseestrasse mit Maßstäblichkeit und richtiger Proportion reagiert.
Erläuterung Nutzungsfestlegung 1	Die vor angeführte Nutzung – Fremdenverkehrsbetrieb (Beherbergungsbetrieb) ist Wunsch der Gemeinde, um die, für das Ortszentrum unbedingt wünschenswerte Nutzung als Beherbergungsbetriebes zu sichern.



D.I. Karl M. Gangl  
Architekt

Staatlich befugt und  
beideter Ziviltechniker

Hallein, am 22.11.2016

Hallein, am 06.06.2018

GZ 16078 BBP1

GZ 16078 BBP2

