



Dipl. Ing. KARL M. GANGL  
- ARCHITEKT & BAUMEISTER -  
staatlich befugt und beeideter Ziviltechniker

Davisstrasse 7  
5400 HALLEIN

Tel. ++6245 - 82787 Fax. ++6245 - 82786  
E-mail: architekt-gangl@sbg.at

# BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE mit Elementen der Aufbaustufe

GEMEINDE ST. GILGEN / KG. ST. GILGEN

## "FERSTL - LOHBAUER" - 1. ÄNDERUNG

Grundstücke: ~~GP 362/3, GP 362/4, GP 362/5, GP 362/6, GP 362/8,~~  
GP 362/3, GP 362/5, GP 362/6, GP 362/8,

Bebauungsplan d. GRUNDSTUFE mit Elementen d. Aufbaustufe v. Arch. D.I. K. Gangl vom Februar 2013

Kundmachung über die beabsichtigte

Aufstellung eines Bebauungsplanes (§ 71 (2) ROG 2009):

vom: 21. Sep. 2012

bis: 19. Dez. 2012

Auflage Entwurf : (§ 71 (3) ROG 2009) 4 Wochen

vom: 15. März 2013

bis: 17. April 2013

Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung: (§ 71 (6) ROG)

am: 25. April 2013

Wirksamkeitsbeginn des Bebauungsplanes:  
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung

04. Juni 2013

vom: 03. Juni 2013

bis: 02. Juli 2013

  
Planverfasser

  
Rundsiegel Bürgermeister

Hallein, am 22.02.2013  
Geschäftszahl: 13012 (04058)

File - 113012 BBP  
Ausfertigung 3 v.3

## INHALTSVERZEICHNIS

Seite	2	Inhaltsverzeichnis
Seite	2	Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan
Seite	3	Begründung zur Bebauungsplanänderung
Seite	3	Allgemeine Grundlage
Seite	3	Rechtliche Grundlage
Seite	4	Aufschließungserfordernisse
Seite	6 - 9	Verordnungsteil
Seite	10	Bebauungsplan M 1 : 500

### 0.0. ALLGEMEINES

Der Text des ursprünglichen Bebauungsplanes vom Jänner 2003 wird ***kursiv und kleiner*** dargestellt, um eine besseren Unterscheidung der Textinhalte 2003 und 2013 zu bekommen. Im Zuge der 1. Änderung gestrichene Passagen, die für das Verständnis des Vorgangs interessant sind, werden ***durchgestrichen*** dargestellt.

*Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfaßt den nördlichen Teil des zwischen Tennisplatz im Norden und Altenheim im Süden gelegenen Baugebietes "Ferstl - Lohbauer". Die gesamten erforderlichen Anschlußmöglichkeiten sind gegeben.*

*Es ist beabsichtigt 4 Bauparzellen auszuweisen, für die östliche Parzelle GP 362/6 gibt es bereits einen Käufer.*

Grundstücke: GP 362/3, GP 362/4, GP 362/5, GP 362/6, GP 362/8,

*Auf Antrag von Herrn Johann Ferstl - Lohbauer, Eigentümer der GP 362/3, GP 362/4, GP 362/5, GP 362/6, GP 362/8, wurde im Wege der Gemeinde St. Gilgen beantragt, den Bebauungsplan der "Ferstl - Lohbauer" aufzustellen.*

Zwischenzeitlich wurde die südliche Parzelle 362/6 bebaut und die restlichen in anderer Grösse als im Bebauungsplan 2003 festgelegt, aufgeteilt.

## ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN

### 1.0. LAGE DES PLANUNGSGBIETES

*Die vom Bebauungsplan "Ferstl - Lohbauer" erfaßte Grundstücke GP 362/3, GP 362/4, GP 362/5, GP 362/6, GP 362/8 der KG St. Gilgen, Gemeinde St. Gilgen liegen nördlich des Ortskerns von St. Gilgen zwischen Brunleitweg im Westen und Mondseerstraße im Osten und wird im Norden vom Tennisplatz und Yachtclub-parkplatz (GP 360), im Süden von der Vorbehaltsfläche Altenheim (GP 362/7) sowie vom Hallenbadparkplatz (GP 365) begrenzt.*

*Die Aufschließung von GP 362/1 erfolgt über den Brunleitweg sowie ein Geh- und Fahrrecht auf der bestehenden Zufahrt zum Altenheim (GP 364) und weiter über den Privatweg GP 362/8 an der nördlichen Grenze des Planungsgebietes.*

#### BETROFFENE PARZELLEN:

Grundstücke: GP 362/3, GP 362/4, GP 362/5, GP 362/6, GP 362/8 (Weg).

Die Änderung (Teilung / Zusammenlegung) der Grundstücke wurde zwischenzeitlich durchgeführt, derzeit bestehen folgende Grundstücke GP 362/3, GP 362/5, GP 362/6, GP 362/8 (Weg).

## 2.0. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die südliche Parzelle 362/6 wurde bebaut und nach kurzer Zeit verkauft. Der neue Eigentümer von GP 362/6 erwarb auch die GP 362/5 sowie den östlichen Teil von 362/4, der sich durch die Verlegung des Umkehrplatzes (GP 362/8) nach Westen ergab.

Durch die Teilungen / Zusammenlegungen war die verbleibende GP 362/4 für eine eigenständige Bebauung nicht mehr geeignet, so dass der westlichen Teil von 362/4 der GP 362/3 zugeschlagen wurde und die GP 362/4 ersatzlos gestrichen wurde.

Somit wurden aus den vormals 4 Parzellen nun 3 Parzellen geschaffen, die einer eigenständigen Bebauung zugeführt werden können.

## 3.0. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

### 3.1. PLANUNGSGEBIET NACH GRUNDPARZELLEN

Der gegenständliche Bebauungsplan der GRUNDSTUFE - „VOLKSSCHULE ABERSEE“ (ROG) LGBL. 30/2009 in der zur Aufstellung letztgültigen Fassung. Durch die zwischenzeitlich erfolgte Teilung / Zusammenlegung ergibt sich folgende Aufteilung:

GP 362/3	1/2	Ferstl Hans	Kirchenplatz 1	5340	St. Gilgen
	1/2	Ferstl Anneliese	Kirchenplatz 1	5340	St. Gilgen
GP 362/5	1/2	Böckl Matthias	Pöllach 100	5340	St. Gilgen
	1/2	Böckl Franziska	Pöllach 100	5340	St. Gilgen
GP 362/6	1/2	Böckl Matthias	Pöllach 100	5340	St. Gilgen
	1/2	Böckl Franziska	Pöllach 100	5340	St. Gilgen
GP 362/8 (Weg)	1/4	Ferstl Hans	Kirchenplatz 1	5340	St. Gilgen
	1/4	Ferstl Anneliese	Kirchenplatz 1	5340	St. Gilgen
	1/4	Böckl Matthias	Pöllach 100	5340	St. Gilgen
	1/4	Böckl Franziska	Pöllach 100	5340	St. Gilgen

### 3.2. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Die gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes bildet das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (ROG) LGBL. 30/2009 in der zur Aufstellung letztgültigen Fassung. Die gesetzliche Grundlage der Änderung des Bebauungsplanes bildet § 63 ROG 2009.

### 3.3. ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES § 50 ROG 2009

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

## **4.0. RECHTLICHE GRUNDLAGE**

### **4.1. FLÄCHENWIDMUNG**

*Die Parzellen GP 362/3, GP 362/4, GP 362/5, GP 362/6, GP 362/8 sind Bauland gemäß § 12 ROG 1998 und ist im Flächenwidmungsplan als **ERWEITERTES WOHNGBIET - AUFSCHLIESSUNGSGEBIET** ausgewiesen.*

*In der Überarbeitung/Neuaufgabe des Flächenwidmungsplanes werden die vor angeführten GP ALS **ERWEITERTES WOHNGBIET** ausgewiesen.*

### **4.2. RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN**

Die Gemeinde St. Gilgen hat für den Bereich des Planungsgebietes am 19. Juli 2003 den Bebauungsplan der GRUNDSTUFE „Ferstl - Lohbauer“ beschlossen, der in Rechtskraft erwachsen ist.

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

*Die Fläche des Bebauungsplanes liegt im Gefahrenzonenplan der Wildbach- & Lawinenverbauung in der "gelben Zone". Die erforderlichen Projektsunterlagen zur naturschutzrechtlichen und wasserrechtliche Bewilligung wurden bereits bei der Bezirksverwaltungsbehörde eingereicht.*

Die naturschutzrechtlichen und wasserrechtlichen Bewilligungen wurden erteilt, weitere Beschränkungen liegen nicht vor.

## **5.0. AUFSCHLIESSUNGSERFORDERNISSE § 51**

*Abwasserkanal, Wasserleitung, Strom und Straßenbeleuchtung, Telefon- und TV-Kabelleitung sind in der Mondseerstraße (Gemeindestraße) verlegt.*

### **5.1. VERKEHRSERSCHLIESSUNG**

*Die Aufschließung von GP 362/3, GP 362/4, GP 362/5 und GP 362/6 erfolgt über den Brunneleitweg, weiters durch ein Geh- und Fahrrecht auf der bestehenden Zufahrt zum Altenheim (GP 364). Die weitere Zufahrt erfolgt auf der Privatstraße GP 362/8 in einer Breite von 6,0 m. Am östlichen Ende der Aufschließungsstrasse befindet sich ein Wendehammer mit einer Abmessung von 12,0 x 12,0 m.*

Verbot der Einmündung von Zu- und Ausfahrten in Verkehrsflächen bestehen nicht.

### **5.2. DIE ENERGIEVERSORGUNG**

*mit Elektrizität und Telefon wird durch das Leitungsnetz von Safe Sbg. AG und Post gewährleistet.*

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

*erfolgt aus dem Leitungsnetz der Ortswasserleitung St. Gilgen.*

#### 5.4. DIE ENTSORGUNG DER ABWÄSSER

Die Entsorgung der Abwässer erfolgt über die bestehende Ortskanalisation der Gemeinde St. Gilgen in den Abwasserkanal zur Kläranlage des Reinhaltverbandes Wolfgangsee - Bad Ischl. Der für die Entsorgung vorgesehene Kanal liegt in der Mondseerstrasse in einer ausreichenden Tiefe.

#### 5.5. DIE ENTSORGUNG DER OBERFLÄCHENWÄSSER

Die Beseitigung der anfallenden Oberflächenwässer im Bebauungsplanbereich erfolgt durch Versickerung bzw. Einleitung in die an der Süd- und Nordgrenze des Bebauungsplangebietes verlaufenden Wiesenentwässerungsgräben.

Für die Zufahrtsausbildung von der Mondseerstrasse (GP 870/2) zur Verkehrsfläche (GP 362/1) ist es erforderlich, dass der mit dem See verbundene Entwässerungsgraben entlang der Mondseerstrasse auf eine Länge von ca. 8,0 m verrohrt wird. Die Verrohrung soll durch ein Betonschwerlastrohr DN 1500mm hergestellt werden.

Über die Ausbildung des Grabensystem sowie Verrohrung wird, nach Rücksprache mit den zuständigen Herren der Bezirkshauptmannschaft Sbg.-Umgebung, ein Projekt eingereicht und um Wasserrechtliche sowie Naturschutzrechtliche Genehmigung angesucht. Das Projekt befindet sich zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung in Ausarbeitung.

Das Projekt wurde zwischenzeitlich genehmigt.

#### 5.6. AUFSCHLIESSUNGS- UND INFRASTRUKTURKOSTEN

Für den Bebauungsplanbereich betragen die geschätzten Aufschließungs- und Infrastrukturkosten lt. nachfolgender Detailaufstellung ca.

				€	106.255,00
				ATS	1.462.100,00
6.4.1.	Verkehrsfläche GP 362/8 gesamt ca.	965,0 M2 x €	62,00	= €	59.830,00
				ATS	823.278,75
6.4.2.	Kanal: ca.	150,0 M1 x €	175,00	= €	26.250,00
				ATS	361.207,88
6.4.3.	Wasser: ca.	150,0 M1 x €	72,50	= €	10.875,00
				ATS	149.643,26
6.4.4.	Strom: ca.	150,0 M1 x €	62,00	= €	9.300,00
				ATS	127.970,79

Zusätzliche Aufschliessungs- und Infrastrukturkosten fallen nicht an, da die Grundstücke bereits an die vorangeführten Einrichtungen angeschlossen sind bzw. alle Leitungen bereits im Grundstück bzw. an der Grundstücksgrenze liegen.

#### 6.0. VERORDNUNGSTEIL

##### BEBAUUNGSGRUNDLAGEN § 51 (2) ROG 2009

~~Gemäß den Bestimmungen des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1998 – ROG 1998 LGBL. Nr. 44/1998 unter Anwendung des § 27 werden unter möglicher Berücksichtigung der lt. § 28 Abs. 1, 2 und 3 erfaßten Umstände für das gegenständliche strichliert umrandete Gebiet folgende Bebauungsgrundlagen festgelegt.~~

Gemäß den Bestimmungen des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 - ROG 2009 unter Anwendung des § 50 werden unter möglicher Berücksichtigung der lt. § 51 erfassten Um-

stände für das gegenständliche strichliert umrandete Gebiet folgende Bebauungsgrundlagen festgelegt. Die Festlegung erfolgt unter Berücksichtigung der Lage im Planungsgebiet 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

- 6.1.1. Straßenfluchtlinien § 54 Die Festlegung erfolgt lt. Plandarstellung:  
Zur Aufschließungsstraße GP 362/8 (Dr. Fritz Rihl Weg).

## 6.2. BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

- 6.2.1. Baufluchtlinien § 55 (1) Die Festlegung erfolgt lt. Plandarstellung:  
Zur Aufschließungsstraße GP 362/8  
~~Wird für GP 362/3, GP 362/4, GP 362/5 und GP 362/6 zur Aufschließungsstraße GP 362/8 mit 4,0 m festgelegt. Für GP 362/5 zur westlichen Wendehammergrenze mit 2,0 m festgelegt.~~

Wird für GP 362/3, GP 362/5 und GP 362/6 zur Aufschließungsstraße GP 362/8 mit 4,0 m festgelegt. Für GP 362/3 zur westlichen Wendehammergrenze mit 2,0 m festgelegt.

- 6.2.2. Bauliche Ausnutzbarkeit Die bauliche Ausnutzbarkeit wird mittels Grundflächenzahl festgelegt.

- 6.2.3. § 56 (2) GRUNDFLÄCHENZAHL Diese wird wie im Plan beschrieben festgelegt.

*Um eine für das Gebiet adäquate Bebauung zu ermöglichen wird die Grundflächenzahl festgelegt. Für GP 362/3, GP 362/4, GP 362/5 und GP 362/6*

**GRZ max. 0,25**

*Der Werte der Grundflächenzahl ist erforderlich, um den bestehenden Siedlungscharakter sicherzustellen.*

*Die Grundflächenzahl 0,25 wird begründet durch die bestehende mehrgeschossige massive Bebauung im Südwesten (GP 364) sowie der angrenzenden Bebauung im Süden und Westen des Planungsgebietes.*

*Die bauliche Ausnutzbarkeit durch die Grundflächenzahl (GRZ) wird situationsmässig entsprechen angesetzt, da diese eine max. zulässige Ausnutzung und keine Verpflichtung darstellt. Durch die zusätzliche Festlegung von Baugrenzlinien und Bauhöhen wird die geplante bauliche Entwicklung gesichert.*

- 6.2.4. Bauhöhe § 57 *Die Bauhöhe wird, um den bestehenden Siedlungscharakter sicherzustellen festgelegt mit:*
- Durch die Tieferlage der gegenständlichen Bauparzellen (GP 362/3, GP 362/4, GP 362/5 und GP 362/6) durch massive Aufschüttungen im Norden (Tennisplatz und Yachtclubparkplatz) sowie im Südwesten (Hallenbadparkplatz) werden folgende Höhen festgelegt:*
- Für GP 362/3, GP 362/4, GP 362/5 wird die maximale Höhe des Erdgeschoß-Fußbodenniveaus auf **+0,20 m** auf die verglichene Höhe der an der Nordgrenze der GP liegenden Aufschließungsstraße festgelegt:*
- Für GP 362/6 wird die maximale Höhe des Erdgeschoß-Fußbodenniveaus auf **+0,20 m** auf die verglichene Höhe des im Westen der GP liegenden Wendehammers (der Aufschließungsstraße) festgelegt:*
- Für GP 362/3, GP 362/4, GP 362/5, GP 362/6 wird die maximale Traufenhöhen auf **TH 6,0 m** bezogen auf den EG-Fußboden festgelegt:*
- Die Festlegung ist erforderlich, um ein Versinken der Bebauung gegenüber den angrenzenden Bestandsniveaus zu vermeiden.*

- 6.2.5. Erfordernis einer Aufbaustufe *Das Erfordernis eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe ist lt. § 27 Abs. 2 lit. B lt. § 51 Abs. 2 lit. 6 nicht gegeben.*

~~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 gegenständliche strichliert umrandete Gebiet folgende Bebauungsgrundlagen (Elemente der Aufbaustufe) festgelegt.~~

Gemäß den Bestimmungen des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 - ROG 2009 unter Anwendung des § 50 werden unter möglichster Berücksichtigung der lt. § 51 (4) erfassten Umstände für das gegenständliche strichliert umrandete Gebiet folgende Bebauungsgrundlagen (Elemente der Aufbaustufe) lt. § 53 (2) festgelegt.

- 6.2.6. Bauweise § 58 *Festlegung lt. Plandarstellung*
- Für GP 362/3, GP 362/4, GP 362/5 und GP 362/6 wird die*
- o **Offene Bauweise-freistehend oder gekuppelt** festgelegt.*
- Die Bebauung hat innerhalb der durch Baufluchtlinien, und Baugrenzlinien begrenzten Flächen zu erfolgen.*

- 6.2.7. Dachform *Sattel- und Walmdach für Wohnhäuser. Für Nebengebäude sind zusätzlich auch Pult- oder abgewalmte Dächer zulässig.*  
*Da es sich um ein geschlossenes Siedlungsgebiet handelt und der Baubestand primär von Satteldächern geprägt wird ist es Wunsch der Gemeinde, daß die Dachform an den Bestand angeglichen wird.*
- 6.2.8. Dachneigung *Die Dachneigung wird, um eine einheitliche Bebauung zu gewährleisten festgelegt mit: 20 bis 38 Grad.*  
*Da es sich um ein geschlossenes Siedlungsgebiet handelt und der Baubestand primär eine Dachneigung innerhalb vorgenannter Neigungen aufweist ist es Wunsch der Gemeinde daß die Dachneigung an den Bestand angeglichen wird.*

### 6.3. FESTLEGUNGEN ZUR FREIRAUMGESTALTUNG

- 6.3. Besondere Festlegungen in Textform bezüglich Freiraumgestaltung
- 6.3.1. *Pflanzbindungen, Pflanzgebiete, Geländegestaltung.* ~~§ 37 Abs. 1, 2~~ & 3. § 61 *Zur Einbindung der Häuser in das Landschaftsbild sind auf jedem neu zu schaffenden Bauplatz Obstbäume oder heimische Laubbäume zu pflanzen.*  
*Thujen sind als Einfriedung nicht zulässig.*  
*Anschüttungen sind nur bis auf die für jedes Grundstück festgelegte maximale Höhe des Erdgeschoß-Fußbodenniveaus zulässig.*

### 9.0. ERGÄNZENDE HINWEISE

- 9.1. Besondere Festlegungen in Textform bezüglich Gestaltung
- 9.1.1 *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.*



Dipl. Ing. KARL M. GANGL  
- ARCHITEKT & BAUMEISTER -  
staatlich befugt und besideter Ziviltechniker

Hallein, am 22.02.2013  
Hallein, am 22.02.2003  
Hallein, am 14.01.2003

GZ 13012  
GZ-01058-BBP2A