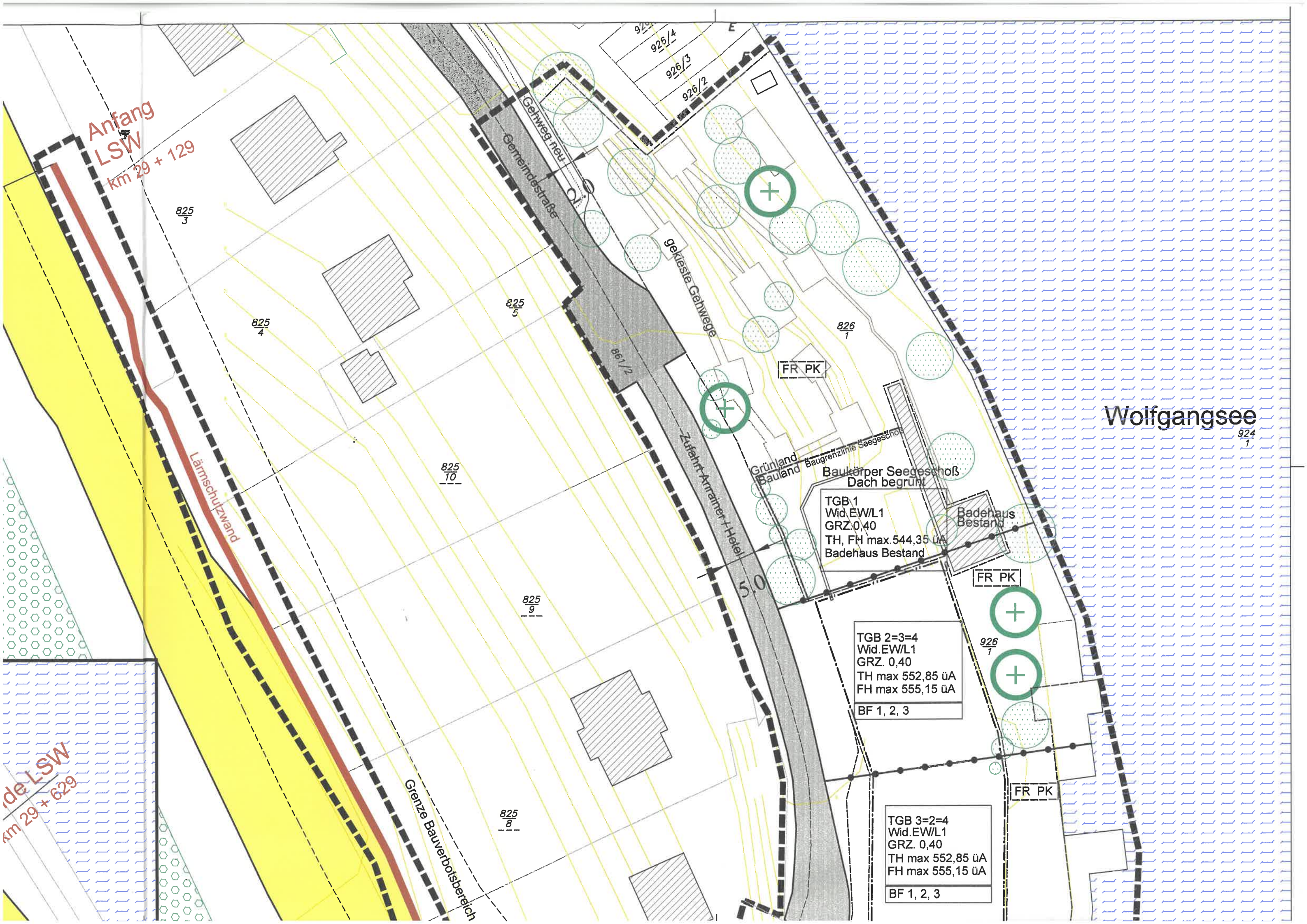




GEMEINDE	ST. GILGEN	NR. BPL.:
BEBAUUNGSPLAN HOTEL LUEG Korrektur Schreibfehler im Text – 5.Bauhöhen TGB 1, 6		
ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5.000		
OFFENTLICHE ANKÜNDIGUNG DER BPL - ERSTELLUNG		
VON: entfällt		 RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER
ÖFFENTLICHE AUFLAGE BPL – ENTWURF		
VON: 04. 07. 2012	BIS: 09. 08. 2012	
BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG		
VOM: 16. 08. 2012		
KUNDMACHUNG GEMÄSS GEMEINDEORDNUNG		
VON: 31. Okt. 2012	BIS: 14. Nov. 2012	
PLANGRUNDLAGE: GEOMETER FALLY, ZT GMBH VERMESSUNG, GZ 14855/10/T3		
PLANVERFASSERIN:		
PROJEKTE RAUM ORDNUNG DIPL.-ING. URSULA BRANDL Technisches Büro für Raumplanung und Raumordnung 5081 Anif		 STAMPISLIE
GESCHÄFTSZAHL: 210/7/12-GV-Beschluß		

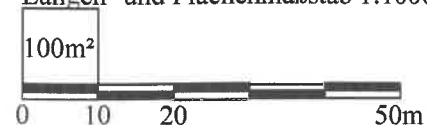
LEGENDE

- | | |
|--|--------------------------------|
| | Grundstücksgrenze lt. Kataster |
| | Bebauung lt. Kataster |
| | Grenze des Planungsgebietes |
| | Wald |
| | Bachverlauf / See |
| | Bauland/Grünlandgrenze |
| | Teilgebietsgrenze |
- Festlegungen gemäß §§ 51 und 53 ROG 2009
- | | |
|--|-----------------------------|
| | Wolfgangsee Straße |
| | Gemeindestraße |
| | Sonstige öffentliche Straße |
| | Straßenfluchtlinie |
| | Straßenachse |
| | Baufuchtlinie |
| | Baugrenzlinie |
| | Gehweg/Radweg |
| | Pflanzbindung |
| | Pflanzgebot |
| | Parkanlagen |
| | Randlinie
Parkanlagen |
| | Lärmschutzwand |

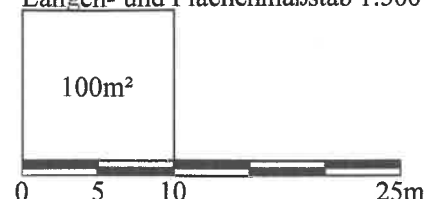
Nutzungsschablone für einheitliche
Bebauungsbedingungen

TH max	0,00 m	Traufenhöhe			
TGB	1 ff	Teilgebiet			
Wid	DG	Widmungskategorie		GRZ	
GRZ	0,10	bauliche Ausnutzbarkeit		BMZ	
ZOG	1 ff	Zahl der oberird. Geschoße		GFZ	
BW	of	Bauweise o, of, ok, g, b			
BF	1,2,3	besondere Festlegungen			
FH max	0,00 m	Firsthöhe			

Längen- und Flächenmaßstab 1:1000



Längen- und Flächenmaßstab 1:500



RECHTSGRUNDLAGE

Entsprechend der Bestimmungen des § 69 (3) ROG 2009 ist gleichzeitig mit der Flächenwidmungsplanänderung ein Bebauungsplan aufzustellen. Ist für die FWP-Änderung, wie im gegenständlichen Fall zutreffend, eine Umweltprüfung durchzuführen, so ist der Bebauungsplan Teil der Umweltprüfung und muß die im Bebauungsplan zu verordnenden Minderungsmaßnahmen zur Reduzierung der Umweltauswirkungen enthalten.

BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGBIETES

Das Planungsgebiet umfaßt den Bereich des bestehenden Hotel Lueg, am südlichen Bebauungsrand des Ortes St. Gilgen im Ortsteil Lueg gelegen. Hier rückt das Bergmassiv der Zwölferhorngruppe fast bis unmittelbar an das Ufer des Wolfgangsees vor, das Hotel befindet sich – samt seinen ursprünglichen Nebengebäuden – auf der südlichsten bebaubaren Fläche, von hier weiter bis Gschwand verlaufen die B 158 und der Radweg entlang dem Seeufer. Von der Einmündung der Ischler Straße und der Luegerstraße in die B 158 am Nordrand des Ortsteils Lueg bis zum bestehenden Hotel Lueg zieht sich eine einreihige Wohnbebauung – vorwiegend Einfamilienhausbebauung als Zweitwohnsitz – die Luegerstraße entlang, seeseitig befinden sich Bootshäuser, mehr oder weniger ausgebaut. Zwischen Luegerstraße und See verläuft der Geh- und Radweg auf der Trasse der ehemaligen Ischlerbahn, im Bereich des Planungsgebietes derzeit noch zwischen Hotel und See. Die B 158 führt westlich der Bebauung von Lueg entlang der Gamswand (steile Felswand) nach Süden, vom nördlichen Bebauungsrand von Lueg an bis zum Hotel ansteigend, dann langsam wieder abfallend, sodaß die Straße im Bereich der Bebauung niveaumäßig deutlich über den Häusern verläuft. Dem Altbestand Hotel Lueg vorgelagert befindet sich der Altbestand der ÖBB-Schiffsanlegestelle – eine Reaktivierung ist beabsichtigt.

BESTEHENDE FLÄCHENWIDMUNG

Das Bauland im Planungsgebiet ist „Erweitertes Wohngebiet“, wegen der Lage im lärmbelasteten Bereich der B 158 mit dem Zusatz „lärmbelastet“. Der westliche Teil liegt in Handlungsstufe 2 und ist als EW/L ausgewiesen, der östliche in Handlungsstufe 1 ist EW/L1. Die Luegerstraße und der auf der neuen Trasse weiterführende öffentliche Geh- und Radweg sind als „Verkehrsfläche Gemeinde“ gewidmet, ebenso die bestehende Zufahrt zur Schiffsanlegestelle und zu den Wirtschaftsräumen südlich des Hotels. Die Grünflächen zwischen Gemeindestraße, Bauland Hotel und See sind als Grünland – Erholungsflächen ausgewiesen, die verbleibenden Grünflächen neben der B 158 sind Grünland Immissionsschutz.

NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

Bauverbotsbereich entlang der B 158

Die geplante Baulandwidmung reicht in den Bauverbotsbereich der B 158, die Genehmigung zur Unterschreitung wurde von der zuständigen Fachdienststelle des Amtes der Sbg.L.Reg. eingeholt und dem Umwidmungsakt beigelegt

Naturschutz

Der betroffene Bereich liegt zur Gänze im Landschaftsschutzgebiet Schafberg – Salzkammergutseen. Der Naturschutz hat daher im Bauverfahren Parteistellung



ernellrose)
ßdorn)
ii-Mauerwein)
a (Wilder Wein)
auerkatze)
e)
lweide)
nkirsche)
l)
r Schneeball)
all)

tützmauer ist zur Sicherung
Steinschlichtung erforderlich,
hen Gründen aus frostsiche-
len ist.

anlange

otelgebäude sollen mit Kies-
und kleine Aufenthaltsplätze
illons - beinhalten. Die We-
See hin abfallende Gelände
en sind mit Büschen und
daß sich die gesamte Hotel-
Grünraum einfügt. Der Hin-
en Felsen der nahen Gams-
des Berggebietes dominant
ie Einheit mit der Hotelanla-

verwenden sind vorwiegend
echte Laubgehölze. Die de-
Positionierung der Pavillons)
ige ist im Zuge des natu-
rungsverfahrens festzulegen

ang

Büschen und Bäumen zu be-
er der Hotelanlage optisch
erscheinen, was speziell auf
st. Dafür sind unterschiedli-
eimische Holzarten zu ver-
schiedliche Wuchshöhe ei-
nen Eindruck vermitteln.
r für einzelne Bäume beste-
, die neue Bepflanzung des
schutzbehördlichen Bewilli-
und soll diesem Verfahren
ten im Bebauungsplan nicht
cht zuletzt auch die genaue
den nachfolgenden Verfah-
t wird.

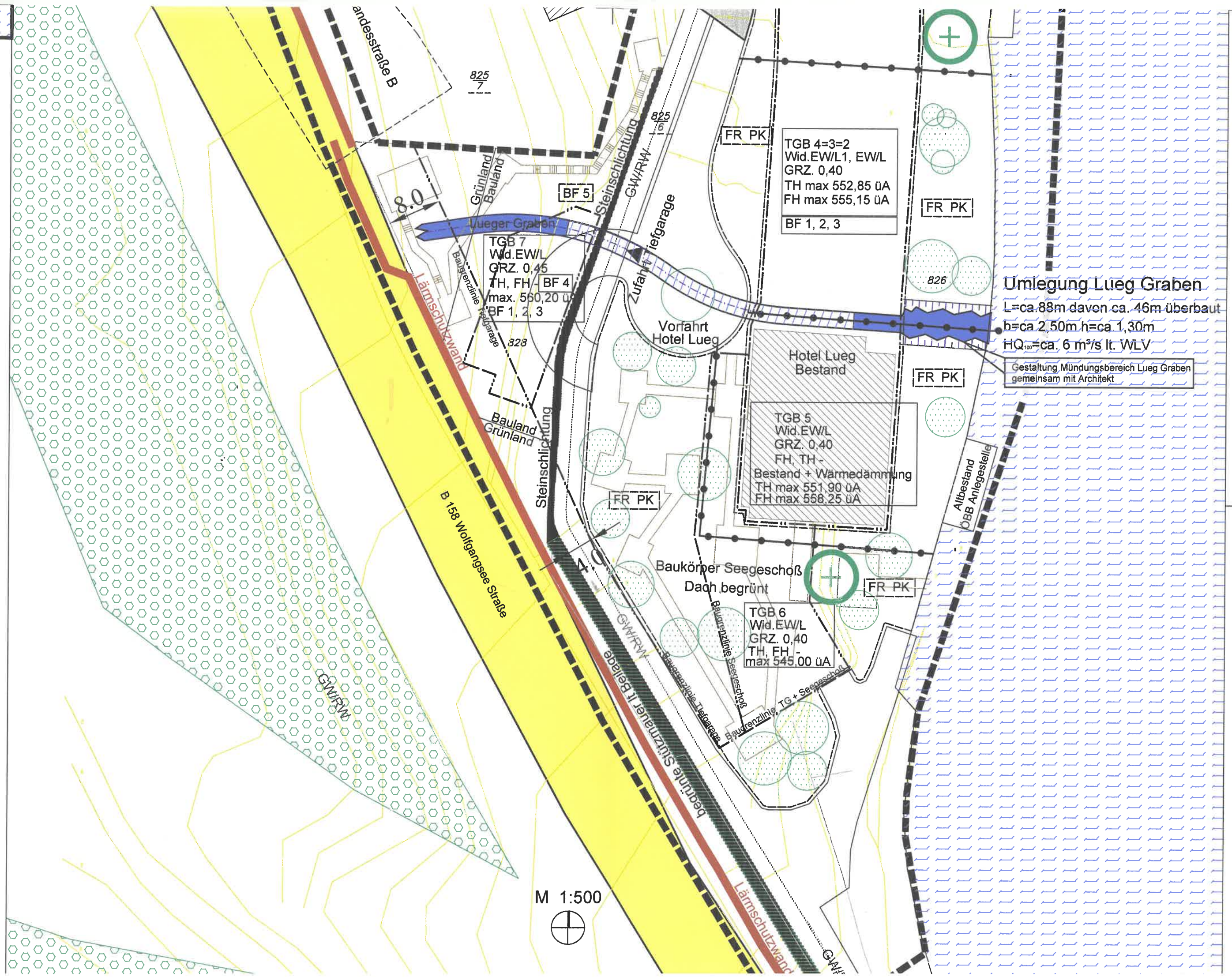
n Pflanzgebote sind daher
in Summe aber im Wesent-

Text (BF 5): Überbauung

bstimmung mit den zustän-

en und zugänglich zu halten
nmung mit den zuständigen
den oder Brücken überbaut

tragen und nachvollziehbar
r Legende



der Lage im lärmbelasteten Bereich der B 158 ist weiterte Wohngebiet mit dem Zusatz „lärmbelastet“ en. Der westliche Teil liegt in Handlungsstufe 2 als EW/L ausgewiesen, der östliche in Handlungsstufe 1 als EW/L1 ausgewiesen. Der Bebauungsplan sind daher die erforderlichen Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmeinwirkungen festgelegt. (siehe „besondere Festlegungen im Text“)

Der Lueger Graben führt von der Gamswand kommen über BG 158 über das Planungsgebiet zum See. Die Neugestaltung des Bauplatzes wird der Luegerstraße in Übereinstimmung mit der WLVB wie im Plan festgelegt. Die Abstimmung mit der WLVB wurde ein Projekt für den 1. Bauabschnitt ausgearbeitet, das auch die erforderlichen Retentionsmaßnahmen berücksichtigt.

Die geologische Gutachten hat die Baugrundeignung der Flächen im Planungsgebiet bestätigt, zum Schutz vor Schläg von der Gamswand sind keine zusätzlichen Maßnahmen zu treffen

AUFSCHLIESSUNGSERFORDERNISSE

Der Zugang erfolgt über die Luegerstraße (Gemeindestraße)

Abwasserbeseitigung
Der Abwasserbestand, erfolgt über das öffentliche Kanalnetz, liegt im Planungsgebiet

Wasserversorgung
Der Bestand - eigene Wasserversorgung (Brunnen), Anschluß an das öffentliche Leitungsnetz möglich, Leitung endet bei GP 823/4, Verlängerung ist vom Bauwerber zu bezahlen.

Abwasser
Sind in den Vorfluter (See) abzuleiten – wasserrechtliche Bewilligung erforderlich

Wasserversorgung
erfolgt durch die Salzburg AG

Wärmeversorgung
Westlich der B 158 befindet sich ein Biomasseheizwerk, ein Anschluß wird empfohlen.

VORHABEN

Die Eigentümer der betroffenen Liegenschaft Hotel Lueger benötigen, das dzt. außer Betrieb befindliche Hotel umwandeln in ein Sanierungsgebiet und zu einem „Gesundheitshotel Wolfgangsee“ auszubauen. Um eine wirtschaftliche Kapazität des Betriebes zu erreichen, sind Erweiterungsbauten für Beherbergung und Therapien erforderlich.

UMWELTGEGEBENHEITEN

Die Prüfung der Umweltauswirkungen einer weiteren Nutzung im gegenständlichen Planungsgebiet hat Aussagen auf mehrere Sachgebiete gezeigt, die durch folgende Maßnahmen, die im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind, gemildert werden können. Im Wesentlichen die nachstehenden zwei Sachgebiete betroffen:

1. Auswirkungen auf Landschaftsbild- und-Struktur

2) Lärm

Auswirkungen auf Landschaftsbild und -struktur sind aufgrund der Lage unmittelbar am Seeufer des Wolfgangsees und im Landschaftsschutzgebiet Schafberg – Salzkammergutseen zu erwarten. Durch entsprechende Festlegungen für die künftige Bebauung sowie für die Gestaltung der Grünanlagen und Schutzbauten soll das Ausmaß der Umwelterheblichkeit der zusätzlichen Bebauung gemindert werden.

Lärmbelastungen sind durch die Lage an der B 158 gegeben, um hier eine Reduktion auf das zulässige Maß zu erlangen, wurde in einem schallschutztechnischen Gutachten nachgewiesen, daß die Errichtung einer drei Meter hohen und entsprechend langen Lärmschutzwand entlang der B 158 der wirksamste Lärmschutz zu erreichen ist. Weiters sind die Aufenthaltsräume in den Gebäuden so zu organisieren, daß sie Richtung See ausgerichtet sind und zur Straßenseite hin lediglich Nebenräume und Erschließung angeordnet werden. Die zusätzliche Lärmbelastung des Hotelbetriebes ist den Lärmemissionen der B 158 untergeordnet, hier ist auch zu berücksichtigen, daß das Hotel kein Beherbergungsgroßbetrieb wird.

VERORDNUNGSTEXT

BEBAUUNGSBEDINGUNGEN: gemäß § 51 Abs. 2 und 4 ROG 2009

Die festzulegenden Bebauungsbedingungen setzen das Ergebnis des Architekturwettbewerbs (Siegerprojekt) um und geben die im Bebauungsplan möglichen Maßnahmen zur Minderung der Umweltauswirkungen an. Das Planungsgebiet umfaßt daher sowohl die als Bauland und als Verkehrsflächen gewidmeten Bereiche als auch die Grünflächen.

Verkehrsflächen:

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Luegerstraße, die südlich des bestehenden Hotels als Sackgasse endet. Gemeinde und Grundeigentümer haben innerhalb des Planungsgebietes Flächen getauscht, sodaß die Verkehrsflächen (Gemeindestraße und Geh- und Radweg) auf der seeabgewandten Seite des Hotels geführt werden. Im Norden des Planungsgebietes wird der Gehweg von der bisherigen Trasse in Seenähe an die Gemeindestraße heran verlegt und dann in diese eingebunden und wird im weiteren Verlauf als Geh- und Radweg (siehe oben) fortgeführt. Die B 158 hat als Verkehrsfläche für das Planungsgebiet keine unmittelbare Bedeutung, sie führt westlich auf höher gelegenem Gelände ohne Anschlußmöglichkeit am Planungsgebiet vorbei und wird daher nicht als Verkehrsfläche im Bebauungsplan dargestellt.

1. Straßenfluchtlinie

- entlang der Gemeindestraße (Luegerstraße) wie Bestand – Straßenbreite 6,0m
- entlang der privaten Zufahrt Anrainer und Hotel inkl. öffentlicher Geh- und Radweg – Straßenbreite 5,0m, im Süden Plan
- entlang der Grundgrenze des öffentlichen Geh- und Radweges – auch Zufahrt zur Schiffstation und Zulieferung im Süden des bestehenden Hotels. Der Geh- und Radweg wird wegen der Zufahrt in die Tiefgarage mit Zustimmung der Gemeinde angehoben, die Zufahrt führt unter dem öffentlichen Geh- und Radweg durch.

- Gehweg neu im Norden
- Wendehammer im Norden – Größe lt Plan

Bebaubarkeit der Fläche:

Das Siegerprojekt sieht vor, daß das künftige Hotel aus vier einzelnen Baukörpern besteht, die sich vom bestehenden Hotelgebäude dem Seeufer entlang nach Norden aneinanderreihen, verbunden jeweils nur durch Verbindungsgänge, sodaß vier Baukörper raumwirksam werden. Das dominanteste Gebäude bleibt das bestehende, das im Stil der Salzkammergutvillen errichtete Haus, das renoviert wird. Die Dominanz des Bestandes wird auch noch dadurch hervorgehoben, daß die Traufe der neuen Gebäude unter der Traufe des Bestandes bleibt. Um diese Festlegungen exakt treffen zu können wird der bebaubare Bereich in Teilgebiete aufgeteilt, die ausschließlich die unterschiedlichen Höhenfestlegungen zum Inhalt haben, die bauliche Ausnutzbarkeit bezieht sich immer auf den gesamten Bauplatz und nicht die Teilgebiete. Das Planungsgebiet ist somit in zwei Bauplätze unterteilt, die durch den öffentlichen Geh- und Radweg getrennt sind. Am Steilabhang neben der B 158 ist ein Personalhaus geplant, zwischen diesem und dem Hotel befindet sich die Vorfahrt sowie die Abfahrt in die Tiefgarage. Die Festlegungen im Bebauungsplan erfolgen so, daß das Projekt eindeutig umzusetzen ist, aber noch ein Spielraum für geringe Änderungen im Zuge der Detailplanung erhalten bleibt.

2. Baufluchtlinien

Zu den Verkehrsflächen hin (Gemeindestraße, Privatstraße) wird eine Baufluchtlinie so festgelegt, daß 0,5m Abstand zum projektierten Gebäude eingehalten wird – Lage lt Plan

3. Baugrenzlinien

Zur den anderen Flächen hin werden Baugrenzlinien so festgelegt, daß 0,5m Abstand zum projektierten Gebäude eingehalten wird – Lage lt Plan Für das Seegeschoß ist im Süden des Planungsgebietes eine gesonderte Baugrenzlinie festgelegt, ebenso eine Baugrenzlinie für die Tiefgarage Richtung Westen, im Abstand von 8m zur Grundgrenze der B 158. Die Festlegung einer Baugrenzlinie anstelle einer Baufluchtlinie ergibt sich aus dem Umstand, daß der B 158 hier keinerlei Verkehrserschließungsfunktion zukommt sondern nur im Niveau weit oberhalb am Planungsgebiet vorbei führt.

4. Bauliche Ausnutzbarkeit

wird mittels Grundflächenzahl /GRZ) festgelegt:

Teilgebiete 1 - 6
GRZ max. 0,40

Teilgebiet 7
GRZ max. 0,45

Die Ausnutzbarkeit resultiert aus dem Umstand, daß nur ein Teil des Planungsgebietes als Bauland ausgewiesen und Bauplatz wird, die Grünflächen unmittelbar am See und im Norden der geplanten Gebäude bleiben in der Widmungskategorie Grünland – Erholungsgebiete und können daher nicht zur Berechnung der Baulichen Ausnutzbarkeit herangezogen werden.

Bei Einbeziehung dieser Flächen würde sich bei gleicher Bebauung eine GRZ von 0,28 ergeben.

5. Bauhöhen

Werden nach Teilgebieten (TGB) getrennt für maximale First- und Traufenhöhe festgelegt

TGB 1 - TH, FH max. 544,35 üA

TGB 2,3,4 - TH max. 552,85 üA
FH max. 555,15 üA

TGB 5 - TH max. 551,90 üA
FH max. 558,25 üA

TGB 6 - TH, FH max.545,00 üA

TGB 7 - TH, FH max 560,20 üA

6. Bauweise

Besondere Bauweise: insgesamt mit dem Altbestand vier eigenständige Baukörper, entlang dem See angeordnet und nur über zurückgesetzte Erschließung (Stiegenhaus) verbunden, sodaß der Eindruck der Einzelbaukörper gewahrt bleibt.

7. Besondere Festlegung im Text (BF 1) - Architektonische Gestaltung

Glasfronten Vogelschutzglas
Dachfarbe der Umgebung anzugleichen, gedeckte Farben
Dachform Flachdach und in der Umgebung vorhandene Dachformen

8. Besondere Festlegung im Text (BF 2) - Lärmschutz:

Baulicher Schallschutz

Lärmschutz für Gästezimmer

Soweit möglich sind die Aufenthalts- und Schlafräume zum See hin auszurichten und benötigen dort keinen Lärmschutz Aufenthalts- und Schlafräume, die nicht zum See hin ausgerichtet sind, sind mit Lärmschutzfenstern auszustatten, „als resultierendes Schalldämmmaß ist je nach Lage der Fenster ein bewertetes resultierendes Schall-dämmmaß von $R'_{w,res} \geq 38dB$ erforderlich. Je nach Lage und Größe der Fenster im Verhältnis zur Wandfläche sind für die Fenster geringere Schalldämmmaße möglich. Die Belüftung der Schlafzimmer kann entweder über schallgedämpfte Lüfter oder über eine sogenannte kontrollierte Lüftungs- und Heizanlage erfolgen“ (siehe schalltechnisches Gutachten TB Ing W.Ausweger, 5400 Hallein, GA-Nr 0543/2010/ 543.0)

Lärmschutzwand

Entlang der B 158 ist von km 29+129 (GP 823/2) bis km 29+629 eine 3m hohe Lärmschutzwand zu errichten, Gestaltung siehe Beispiel unten

Beispiel



Freiraumschutz

Der Freiraumschutz ist lt. s ten im seenahen Grünbereich durch die Lärmschutzwand schirmung der neu gepland chend gegeben.

9. Besondere Festlegung im Abstellplätze

Sind in ausreichender Zahl Verfügung zu stellen, wie i halten zum überwiegenden Die genaue Lage der oberirdischen naturschutzbehördlicher Bewilligungsverfahren zu r Stellplätze auf der seeabge anzuordnen

10. Besondere Festlegung im die Tiefgarage

Um die Abfahrt in die Tiefgaragen ist eine Unterbauung des und Radweg Gemeinde) erforderlich

11. Grünraumgestaltung Stütz Beispiel



Begrünte Stützmauer

Im Süden des Planungsgebietes trasse zur B 158 mit einer S aus landschaftsästhetischen (te Scheibenwand mit für (Verbindung zur Bodenluft ausgestattet und bepflanzt w Berger, Sbg), siehe Beispiel 1

Pflanzenliste

Symphoricarpos chen. (Purp Heder Helix (Efeu) Rosa Multiflora (Buschrose) Rosa nitida (Glanzrose)