



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 Bau II  
**A - 5400 HALLEIN**  
Tel. ++6245 - 82787 Fax. ++6245 - 82786  
E-mail: Architekt-Gangl@sbg.at

# BEBAUUNGSPLAN

## DER GRUNDSTUFE

### 2. ÄNDERUNG

GEMEINDE ST. GILGEN

KG. Gschwand

### "PROMBERGER & HÖDLMOSE"R

GP. 181/1, 182/2, 182/3, 182/4, 182/5, 182/6, 182/7, 184/2, 184/3, 184/4, 184/5,

Bebauungsplan der GRUNDSTUFE von Arch. D.I. K. M. Gangl vom November 1995, 1. Änderung Dez. 2007.

Bebauungsplan der GRUNDSTUFE von Arch. D.I. K. M. Gangl vom November 1995, 2. Änderung Aug. 2011.

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

HALLEIN, am 18.12.2007  
HALLEIN, am 30.08.2011

AUSFERTIGUNG BÜRO VON 3  
AUSFERTIGUNG 2 VON 3

9516-BBP3  
11031-BBP3

## INHALTSVERZEICHNIS

Seite	02	Inhaltsverzeichnis	
Seite	02	Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan	
Seite	03 - 07	Beschreibung	
Seite	08	Bebauungsplan	M 1:500

## ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN

### 1.0 LAGE DES PLANUNGSGBIETES

Den Bereich des Bebauungsplanes " **Promberger und Hödlmoser** " umfasste ursprünglich die GP 182/1 des Herrn Johann Promberger sowie den südlichen Teil des Grundstückes 184 der Ehegatten Christine und Franz Hödlmoser, KG. Gschwand, Gemeinde St. Gilgen. Diese liegen nördlich des Staudachwaldes an der Gemeindefstraße GP. 940/1 zur Siedlung Stockach und liegen ringförmig um ein bereits bebautes Grundstück. Die Erschließung erfolgt über eine Aufschließungsstraße, die bereits ins öffentliche Gut übernommen wurde.

Der Bebauungsplan soll eine begonnene Siedlungstätigkeit abschließen. Das Gebiet umfasst 9 Parzellen mit einer Gesamtfläche von ca. 6726 m<sup>2</sup> sowie eine bereits bebaute Parzelle mit einer Fläche von 927 m<sup>2</sup>, insgesamt eine Gesamtfläche von 7653 m<sup>2</sup> (ohne Aufschließungsstraße und Schneelagerfläche). Die Fläche der Aufschließungsstraße beträgt 699 m<sup>2</sup>, die Schneelagerfläche 122 m<sup>2</sup>. Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes beträgt 8474 m<sup>2</sup>. Das Areal ist als annähernd eben zu bezeichnen, ein leichtes Gefälle in Süd-Nordrichtung beträgt über das gesamte Areal 2,0 m, die durchschnittliche Neigung beträgt ca. 1,5 %.

Die geplante 1. Änderung, - Zusammenlegung der Teilfläche (1) GP 182/4 und (2) GP 182/3 zu einer Grundparzelle und im weiteren zu einem Bauplatz geht von einem Verkauf einer Teilfläche aus GP 182/7 an 182/6 aus und steht nicht im Widerspruch zum Inhalt des Bebauungsplans. Die geplante Änderung des Bebauungsplanes lt. §40 ROG 1998 entspricht dem räumlichen Entwicklungskonzept, ferner wird eine dem bisherigen Bebauungsplan entsprechende Entwicklung nicht erheblich gestört, so dass einer Änderung lt. Plan vom 18.12.2007 befürwortet wird.

Die geplante 2. Änderung, - Zusammenlegung der Teilfläche (6) GP 184/5 und Teil aus Teilfläche (7) GP 184/4 zu einer Grundparzelle GP 184/5 sowie Zusammenlegung der Teilfläche (8) GP 184/3 und Teil aus Teilfläche (7) GP 184/4 zu einer Grundparzelle GP 184/4 und im weiteren zu zwei eigenständigen Bauplätzen steht nicht im Widerspruch zum Inhalt des Bebauungsplans. Die geplante Änderung des Bebauungsplanes lt. §40 ROG 1998 entspricht dem räumlichen Entwicklungskonzept, ferner wird eine dem bisherigen Bebauungsplan entsprechende Entwicklung nicht erheblich gestört, so dass einer Änderung lt. Plan vom 28.08.2011 befürwortet wird.

### BETROFFENE GRUNDPARZELLEN

Gemeinde St. Gilgen, KG Gschwand

GRUNDSTÜCKE: lt. Grundbuchstand

GP.	m <sup>2</sup>	Eigentümer	Anschrift	
182/1	821	Promberger Johann	(Aufschließungsstraße)	
182/2	927	Dr. Kurz Ottokar	Hietzinger Hauptstr. 25	1130-Wien
182/3	707	Laimer Christoph	Christian Fritz Weg 30	5342-Abersee
182/4	760	Hager Robert	Stockach 3	5342-Abersee
182/5	663	Hout van den Remco Anton u. Eefje	Stockach 5	5342-Abersee
			S-Roermond	Niederlande

182/7	805	Unterberger Christian u. Martina	Stockach 7	5342-Abersee
182/9	904	Dr. Eibl Gernot u. Karin	Stockach 9	5342-Abersee
184/2	823 (177)	Hödlmoser Georg u. Renate	Stockach 19	5342-Abersee
184/3	669	Hödlmoser Franz u. Christine	Stockach 26	5342-Abersee
184/4	669	Hödlmoser Franz u. Christine	Stockach 26	5342-Abersee
184/5	725	Hödlmoser Franz u. Christine	Stockach 26	5342-Abersee

## 2.0 BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Der Bereich des gegenständlichen rechtsgültigen Bebauungsplans " **Promberger und Hödlmoser** " umfasst ursprünglich das Grundstück 182/1 des Herrn Johann Promberger sowie den südlichen Teil des Grundstückes 184 der Ehegatten Christine und Franz Hödlmoser, KG. Gschwand, Gemeinde St. Gilgen.

Zwischenzeitlich wurde der Großteil der Grundstücke veräußert bzw. bebaut. Der ursprüngliche Grenzverlauf zwischen GP 182/6 und 182/7 wurde infolge Verkauf einer Teilfläche von GP 182/7 an 182/6 zur Errichtung einer Doppelgarage auf GP 182/6, als geplanter Anbau an die bereits bestehende Doppelgarage auf GP 182/7, geändert. Dadurch ändert sich die Bauplatzgröße und durch die geplante Bebauung mit einer Doppelgarage wird die max. zul. GFZ von 0,35 überschritten. Die Überschreitung resultiert auch aus dem Umstand, dass Garagenflächen lt. derzeit geltendem Raumordnungsgesetz (ROG § 32 Abs. 7) nur mehr teilweise bei der GFZ-Berechnung abzugsfähig sind. Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung 1995 waren Garagenflächen, auf Basis der damals geltenden Garagenordnung, zur Gänze abzugsfähig.

Die geplante 1. Änderung, - Änderung der Bauplatzgrößen GP 182/6 und GP 182/7 infolge des Verkaufes einer Teilfläche - steht nicht im Widerspruch zum Inhalt des Bebauungsplans. Die Geplante Änderung des Bebauungsplanes entspricht dem räumlichen Entwicklungskonzept, ferner wird eine dem bisherigen Bebauungsplan entsprechende Entwicklung nicht erheblich gestört, so dass einer Änderung lt. Plan vom 18.12.2007 befürwortet wird.

Die geplante 2. Änderung - Zusammenlegung der Teilfläche (6) GP 184/5 und Teil aus Teilfläche (7) GP 184/4 zu einer Grundparzelle GP 184/5 sowie Zusammenlegung der Teilfläche (8) GP 184/3 und Teil aus Teilfläche (7) GP 184/4 zu einer Grundparzelle GP 184/4 und im weiteren zu zwei eigenständigen Bauplätzen erfolgt auf Ansuchen der Liegenschaftseigentümer, der Ehegatten Hödlmoser Franz u. Christine und steht nicht im Widerspruch zum Inhalt des Bebauungsplans. Die geplante Änderung des Bebauungsplanes entspricht dem räumlichen Entwicklungskonzept, ferner wird eine dem bisherigen Bebauungsplan entsprechende Entwicklung nicht erheblich gestört, so dass einer Änderung lt. Plan vom 28.08.2011 befürwortet wird.

## 3.0. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

### 3.1. PLANUNGSGBIET NACH GRUNDPARZELLEN

Der gegenständliche Bebauungsplan der GRUNDSTUFE - "PROMBERGER und HÖDLMOSE" umfasst die östlich des Staudachwaldes in Abersee KG Gschwand. Gilgen liegenden Grundstücke

GP.	m2	Eigentümer	Anschrift	
182/1	821	Promberger Johann	(Aufschließungsstraße)	
182/2	927	Dr. Kurz Ottokar	Hietzinger Hauptstr. 25	1130-Wien
182/3	707	Laimer Christoph	Christian Fritz Weg 30	5342-Abersee
182/4	760	Hager Robert	Stockach 3	5342-Abersee
182/5	663	Hout van den Remco Anton u. Eefje	Stockach 5	5342-Abersee
			S-Roermond	Niederlande
182/7	805	Unterberger Christian u. Martina	Stockach 7	5342-Abersee

182/9	904	Dr. Eibl Gernot u. Karin	Stockach 9	5342-Abersee
184/2	823 (177)	Hödlmoser Georg u. Renate	Stockach 19	5342-Abersee
184/3	669	Hödlmoser Franz u. Christine	Stockach 26	5342-Abersee
184/4	669	Hödlmoser Franz u. Christine	Stockach 26	5342-Abersee
184/5	725	Hödlmoser Franz u. Christine	Stockach 26	5342-Abersee

### 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 " **Promberger und Hödlmoser** " ist Bauland gemäß § 12 ROG 1998 und ist im Flächenwidmungsplan als **Erweitertes Wohngebiet** ausgewiesen.

### 4.2. RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN

Die Gemeinde ST. Gilgen hat für den Bereich des Planungsgebietes einen Bebauungsplan der GRUNDSTUFE - "PROMBERGER & HÖDLMOSENER" beschlossen der in Rechtskraft erwachsen ist. Das Ziel des Bebauungsplans war die Abrundung einer rudimentären Siedlungsstruktur.

### 4.3. NATÜRLICHE UND RECHTLICHE BESCHRÄNKUNG DER BEBAUBARKEIT

Liegen auf den Grundstück GP. 181/1, 182/2, 182/3, 182/4, 182/5, 182/6, 182/7, 184/2, 184/3, 184/4, 184/5 nicht vor.

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

### 5.1. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Das Baugebiet wird über die bestehende, durch den Staudachwald führende Gemeindestraße (GP. 940/1) nach Stockach erschlossen. Innerhalb des Baugebietes erfolgt die Erschließung über eine bestehende Aufschließungsstraße (mit Wendehammer und Schneelagerfläche) GP 182/1 in einer Grundstücksbreite von 5,00 M (Ausnahme Einfahrtstropfete und Wendehammer).

Die Straße wurde auf eine Breite von 4,00 M asphaltiert, mit einer mind. 60 cm dicken Frostkoffer und einer 8 cm dicken Bitu-Kiesdecke ausgeführt. Die Gesamtfläche der Verkehrserschließung des Bebauungsplans "Promberger & Hödlmoser" beträgt ca. 699 m<sup>2</sup> (ohne Schneelagerfläche).

## 5.2. DIE ENERGIEVERSORGUNG

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

## 5.3. DIE VERSORGUNG MIT TRINKWASSER

erfolgt aus dem Leitungsnetz der Gemeindewasserleitung. Die Wasserleitung liegt in der Aufschließungsstraße (GP. 182/1).

## 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 Aufschließungsstraße (GP. 182/1).

## 5.5. DIE ENTSORGUNG DER OBERFLÄCHENWÄSSER

Die Beseitigung der anfallenden Straßenabwässer erfolgt im Straßenbereich durch Versickerung im Bankett, im Wendehammerbereich durch einen Einlaufschacht im Norden desselben sowie mittels eines im Schneeablagebereichs situierten Sickerschachtes (anstehender Schotterboden).

Die Beseitigung der anfallenden Oberflächenwässer der Grundstücke 182/2, 182/3, 182/4, 182/5, 182/7, 182/9, 184/2, 184/3, 184/4, 184/5 erfolgt durch Versickerung auf eigener GP auf Grund des anstehenden Schotterbodens. (Eine wasserrechtliche Bewilligung ist, falls erforderlich, vom Antragsteller zu erwirken).

## 5.6. AUFSCHLIESSUNGS- UND INFRASTRUKTURKOSTEN

Aufschließungs- und Infrastrukturkosten fallen nicht an, da die Ver- und Entsorgungseinrichtungen bereits in der bestehenden Aufschließungsstraße bis zum Wendehammer verlegt sind und die Grundstücke daran angeschlossen werden können bzw. bereits angeschlossen sind.

## 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 Baustruktur 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 Gemeindestraße (GP 940/1).

Zur Aufschließungsstraße (GP 182/1).

## 6.2. BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

- 6.2.1 Baufluchtlinie § 31 Abs. 1 siehe Plandarstellung  
Zur Gemeindestraße GP 940/1.  
Wird für GP 182/3 mit **4,0 m** und für GP 182/2 mit **5,5 m** festgelegt.
- Zur Siedlungsaufschließungsstraße GP 182/1  
Wird für GP 182/3, 182/4, 182/5, 182/7, 182/9 mit **3,0 m** festgelegt.  
Wird für 184/3, 184/4, 184/5 und 182/2 mit **4,0 m** festgelegt,
- 6.2.2 Bauliche Ausnutzbarkeit § 32 Die bauliche Ausnutzbarkeit wird mittels Geschosflächenzahl festgelegt.  
Geschosflächenzahl: 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 **Geschosflächenzahl** für die gesamte Fläche des Bebauungsplan festgelegt mit  
**GFZ max. 0,40**  
Die bauliche Ausnutzbarkeit durch die Geschosflächenzahl (GFZ) wird großzügig angesetzt, da diese eine max. zulässige Ausnutzung und keine Verpflichtung darstellt. Durch die zusätzliche Festlegung von Bau-grenzlinie und Bauhöhe wird die geplante bauliche Entwicklung gesichert.
- 6.2.3 Bauhöhe § 33 Die Bauhöhe wird für den gesamten Bebauungs-planbereich mittels Geschossanzahl sowie max. Traufen- und Firsthöhe, bezogen auf das gewachsene Gelände, festgelegt.  
siehe Plandarstellung  
Die maximale Geschossanzahl beträgt 2 Vollgeschoße (EG und 1. OG) unter Ausschluss eines Dachgeschosses.  
Maximale Firsthöhe: **10,5 m**  
Maximale Traufhöhe: **6,5 m**  
Die Höhen beziehen sich auf das natürliche Niveau des Grundstückes wie es vor der Bebauung besteht. 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 möglicher 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.  
Garagen müssen mit einem Abstand von mind. 2,0 m zur seitlichen Grundgrenze errichtet werden, außer sie werden gemeinsam (gekuppelt) an der seitlichen Grundgrenze errichtet.

## 6.2.5 Dachform

Sattel- und Walmdach für Wohnhäuser, für Nebengebäude und Anbauten sind zusätzlich auch Pult- oder abgewalmte Dächer zulässig.

## 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 auf jedem neu zu schaffenden Bauplatz einige Obstbäume oder heimische Laubbäume zu pflanzen.

Thujen sind als Einfriedung nicht zulässig.

Ausbildungen von Stützmauern und Futtermauern sind nicht zulässig.

6.3.2. Ergänzende Hinweise  
Besondere Festlegung in Textform (BF)  
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, ganz besonders ist dies bei den "Doppelhäusern" (gekuppelte Bauweise) zu berücksichtigen.



D.I. Karl M. Gangl  
Architekt

Staatlich befugt u.  
beeideter Ziviltechniker

Hallein, am 18.12.2007  
Hallein, am 30.08.2011



9516-BBP3  
11031 BBP\_Ä2

