



Dipl. Ing. KARL M. GANGL
 - ARCHITEKT & BAUMEISTER -
 staatlich befugt und beeideter Ziviltechniker
 Davisstraße 7
 A-5400 HALLEIN
 Tel. ++6245 - 82787 Fax. ++6245 - 82786
 E-mail: Architekt-Gangl@sbg.at

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

Gemeindeamt St. Gilgen
 eingelangt am
 21. Juli 2009
 Zl. 13667 Big.
 EAP: 031 186103

GEMEINDE ST. GILGEN
 KG. St. Gilgen
"SCHWANDSTRASSE"

GP. 286/10, 286/20-24, je KG Gschwand sowie GP 279/51 und 279/97 je KG Ried

Bebauungsplan der GRUNDSTUFE von Arch. D.I. K. M. Gangl vom Mai 2009.

Kundmachung über die beabsichtigte
 Aufstellung eines Bebauungsplanes: (§38/1) vom: ~~08.04.2009~~ **20. April 2009** bis: **17. Juni 2009**

Öffentliche Auflage des Entwurfes: (§38/2) vom: **27. Juli 2009** bis: **1. Sep. 2009**

Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung: (§38/4 ROG) am: **24. Sep. 2009**

Wirksamkeitsbeginn des Bebauungsplanes:
 Kundmachung gemäß Gemeindeordnung am: **06. Okt. 2009**

INHALTSVERZEICHNIS

Seite	02	Inhaltsverzeichnis	
Seite	02	Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan	
Seite	02 - 04	Beschreibung	
Seite	05 - 07	Verordnungsteil	
Seite	08	Bebauungsplan	M 1:500

ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN

1.0 LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

Den Bereich des Bebauungsplanes " **SCHWANDSTRASSE** " umfasste die GP 286/10, 286/20 bis 286/24, je KG Gschwand sowie die GP 279/51 und 279/97, je KG Ried und liegt im Ortsteil Schwand, unmittelbar nördlich angrenzend an die Schwandtnerstraße im Nahbereich des Wolfgangsees.

Der Bebauungsplanbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 4.565 m², davon befinden sich 371 m² im Grünland. Die Einbeziehung von gewidmeten Grünflächen in das Planungsgebiet erfolgt, um den Bebauungsplan auf die Eigentumsverhältnisse und die in der Natur bestehenden zusammenhängenden Flächen abzustimmen. Die Grünlandgrenze ergibt sich nicht aus naturräumlichen Gegebenheiten sondern aus einer annähernd parallel zur „Wasserlinie“ gezogenen Grenze

BETROFFENE GRUNDPARZELLEN

GRUNDSTÜCKE: lt. Grundbuchstand

Gemeinde St. Gilgen, KG Gschwand

GP.	m2	Eigentümer		Anschrift	
286/10	959	Appesbacher Georg	1/1	Farchen 15	5342 Abersee
286/20	862	Steinlechner Theresia	1/1	Unteraumühlweg 4	5400 Hallein
286/21	864	Appesbacher Franz	1/1	Winkl 102	5321 Koppl
286/22	711	Appesbacher Johann	1/1	Gschwendt 106	5350 Strobl
286/23	698	Appesbacher Christine	1/1	Farchen 15	5342 Abersee
286/24	87	Appesbacher Christine	1/2	Farchen 15	5342 Abersee
		Appesbacher Johann	1/2	Gschwendt 106	5350 Strobl

Gemeinde St. Gilgen, KG Ried 56106

GP.	m2	Eigentümer		Anschrift	
279/97	330	Steinlechner Theresia	1/1	Unteraumühlweg 4	5400 Hallein
279/51	42	Appesbacher Franz	1/1	Winkl 102	5321 Koppl

2.0 BEGRÜNDUNG DER BEBAUUNGSPLANERSTELLUNG

Die GP 286/20 der Frau Theresia Steinlechner soll einer Bebauung zugeführt werden. Derzeit weist das Grundstück die Widmung "BAULAND – ERWEITERTES WOHNGBIET" auf.

3.0. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

3.1. PLANUNGSGEBIET NACH GRUNDPARZELLEN

Der gegenständliche Bebauungsplan der GRUNDSTUFE - "SCHWANDSTRASSE" umfasst den unbebauten Bereich der nördlich der Schwandnerstrasse gelegenen Grundstücke

GP.	m2	Eigentümer		Anschrift	
286/10	959	Appesbacher Georg	1/1	Farchen 15	5342 Abersee
286/20	862	Steinlechner Theresia	1/1	Unteraumühlweg 4	5400 Hallein
286/21	864	Appesbacher Franz	1/1	Winkl 102	5321 Koppl
286/22	711	Appesbacher Johann	1/1	Gschwendt 106	5350 Strobl
286/23	698	Appesbacher Christine	1/1	Farchen 15	5342 Abersee
286/24	87	Appesbacher Christine	1/2	Farchen 15	5342 Abersee
		Appesbacher Johann	1/2	Gschwendt 106	5350 Strobl

Gemeinde St. Gilgen, KG Ried 56106

GP.	m2	Eigentümer		Anschrift	
279/97	330	Steinlechner Theresia	1/1	Unteraumühlweg 4	5400 Hallein
279/51	42	Appesbacher Franz	1/1	Winkl 102	5321 Koppl

3.2. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

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. AUSSAGEN DES RÄUMLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTES

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

Für den Bereich entlang der Schwandnerstrasse sind dort folgende Aussagen zu finden: Keine

4.2. FLÄCHENWIDMUNG

Der Großteil des Gebietes des Bebauungsplanes "SCHWANDSTRASSE" ist gemäß § 30 ROG 2009 als **Erweitertes Wohngebiet** ausgewiesen, der dreieckige nördliche Bereich davon ist als **Grünland** ausgewiesen.

4.3. NATÜRLICHE UND RECHTLICHE BESCHRÄNKUNG DER BEBAUBARKEIT

Liegen für den Bereich des gegenständlichen Bebauungsplanes in der Form vor, dass der gesamte Bereich – auf Grund seiner Nähe zum Wolfgangsee – im **Landschaftsschutzgebiet** liegt.

5.0. AUFSCHLIESSUNGSERFORDERNISSE § 51 (1) ROG 2009

5.1. VERKEHRERSCHLIESSUNG

Der Bereich des gegenständlichen Bebauungsplanes wird von der Wolfgangseestraße (Bundesstraße) her über die Schwandtnerstrasse GP 933/3 (Gemeindestraße) erschlossen. Die GP 286/10 und 286/23 grenzen unmittelbar an die Schwandtnerstrasse, die GP 286/22 wird über eine ca. 17 m lange und 4 m breite private Stichstraße erschlossen. Die nördlich gelegenen GP 286/21 und 279/51 sowie die 286/20 und 279/97 werden über eine Privatstrasse (GP 286/14) erschlossen, über diese Privatstrasse in der Breite von ca. 4 m werden seeseitig noch 2 bebaute und 1 unbebaute GP erschlossen.

Kosten für die Verkehrserschließung fallen nicht an.

5.2. DIE ENERGIEVERSORGUNG

mit Elektrizität erfolgt aus dem Leitungsnetz der Salzburg AG, eine diesbezügliche Bestätigung des Salzburg AG liegt nicht vor.

5.3. DIE VERSORGUNG MIT TRINKWASSER

erfolgt aus dem Leitungsnetz der Gemeindewasserleitung. Die Wasserleitung liegt in der Schwandtnerstrasse (GP 933/3) sowie in der Privatstrasse (Weg GP 286/14), eine Bestätigung der Versorgung der vor angeführten GP liegt seitens der Gemeinde St. Gilgen nicht vor.

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 Schwandtnerstrasse (GP 933/3) sowie in der Privatstrasse (Weg GP 286/14), ein Anschluss in diesen lt. Reinhaltverband möglich.

5.5. DIE ENTSORGUNG DER OBERFLÄCHENWÄSSER

Die Beseitigung der anfallenden Oberflächenwässer des Grundstücks GP 722/1 kann auf Grund des vorhandenen Bodenaufbaus (anstehender Schotterboden) auf eigenem Grundstück durch Versickerung erfolgen. (Eine wasserrechtliche Bewilligung ist, falls erforderlich, vom Antragsteller zu erwirken).

5.6. AUFSCHLIESSUNGS- UND INFRASTRUKTURKOSTEN

Aufschließungs- und Infrastrukturkosten fallen nicht an. Alle übrigen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen bereits Schwandtnerstrasse (GP 933/3) sowie in der Privatstrasse (Weg GP 286/14).

6.0. VERORDNUNGSTEIL

BEBAUUNGSGRUNDLAGEN § 51 (1) ROG 2009

Gemäß den Bestimmungen des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 - ROG 2009 unter Anwendung des § 50 werden unter möglicher Berücksichtigung der lt. § 51 Abs. 1, 2 und 5 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 Bebauungsstruktur sowie die von der Gemeinde in Übereinstimmung mit den generellen Entwicklungszielen beabsichtigte Nutzung.

6.1 VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenfluchtlinien § 54

die Festlegung erfolgt lt. Plandarstellung:

zur Schwandtnerstrasse (GP 933/3)
zur Privatstrasse (GP 286/14)

Kraftfahrzeug Abstellplätze § 39 BTG

Die erforderlichen Stellplätze sind im Planungsgebiet nachzuweisen.

6.2. BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

6.2.1 Baufluchtlinie § 55 Abs. 1

siehe Plandarstellung

zur Schwandtnerstrasse (GP 933/3)
Wird mit **5,0 m** festgelegt.

zur Privatstrasse (GP 286/14)
Wird mit **5,0 m** festgelegt.

6.2.2 Bauliche Ausnutzbarkeit
§ 56 Abs. 2

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

Grundflächenzahl: 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 **Grundflächenzahl** für die gesamte Fläche des Bebauungsplan festgelegt mit **GRZ max. 0,22** Die bauliche Ausnutzbarkeit durch die Grundflächenzahl (GRZ) wird so angesetzt, dass die tlw. bereits bestehenden hohen GRZ in den angrenzenden Bereichen unterschritten wird, jedoch eine sinnvolle und wirtschaftliche Bebauung unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden gewährleistet ist.

Durch die zusätzliche Festlegung der oberirdischen Geschosse als Höchsthöhe wird die geplante bauliche Entwicklung gesichert.

- 6.2.3 Bauhöhe § 57 Die Bauhöhe wird für den gesamten Bebauungsplanbereich mittels Geschossanzahl festgelegt.
siehe Plandarstellung
Die maximale Geschoßanzahl beträgt **2 Vollgeschoße (EG und 1. OG)** unter Ausschluss eines zusätzlichen ausgebauten Dachgeschosses.

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

- 6.2.4 Bauweise § 58 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.

Ergänzende Hinweise
Besondere Festlegung in Textform **(BF1)**

Im Norden des Bebauungsplangebietes liegt ein Grünstreifen, der aus dem Nahbereich zum Wolfgangsee resultiert. Dieser Bereich soll als solcher erhalten werden.

Besondere Festlegung in Textform **(BF2)**

Um die Wendemöglichkeit auch für Einsatzfahrzeuge und Lastkraftfahrzeuge sicherzustellen ist auf den jeweiligen Bauplätzen eine Umkehrmöglichkeit zu schaffen und freizuhalten.

- 6.2.5 Dachform Dachformen sind frei wählbar

- 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 Pflanzbindungen, Pflanzgebote, Geländegestaltung § 61 Zur Einbindung der Häuser in das Landschaftsbild sind punktuell Obstbäume oder heimische Laubbäume zu pflanzen.
Thuja sind als Einfriedung nicht zulässig.
Ausbildungen von Stützmauern und Futtermauern sind auf Grund der Geländesituation nicht zulässig.

6.3.2. Ergänzende Hinweise

Besondere Festlegung in Textform (BF3)
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.



D.I. Karl M. Gangl
Architekt

Staatlich befugt u.
beeideter Ziviltechniker

Hallein, am 12.05.2009



09016 BBP_1