



Dipl. Ing. KARL M. GANGL
- ARCHITEKT & BAUMEISTER -
staatlich befugt und beedeter 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. GSCHWAND

"VOLKSSCHULE ABERSEE" - 1. ÄNDERUNG

Grundstücke: A - GP. 417/2,
B und C - Teil aus GP 417/4
D - GP 416
E - GP 417/3
F - GP 417/21
04 - Teil aus GP 417/1

Bebauungsplan d. GRUNDSTUFE mit Elementen d. Aufbaustufe v. Arch. D.I. K. Gangl vom Oktober 2011

Kundmachung über die beabsichtigte

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

vom: 30. Juli 2009 bis: 30. Sep. 2009

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

vom: 18. Okt. 2011 bis: 17. Nov. 2011

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

am: 17. Nov. 2011

Wirksamkeitsbeginn des Bauungsplanes:
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung

vom: 23. Nov. 2011 bis:



Planverfasser

Hallein, am 27.10.2011
Geschäftszahl: 11053 (9727)



Rundsiegel Bürgermeister

File - 11053 BBP

Ausfertigung 3 v.3

INHALTSVERZEICHNIS

Seite	2	Inhaltsverzeichnis	
Seite	2	Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan	
Seite	2	Begründung zur Bebauungsplanänderung	
Seite	3	Allgemeine Grundlage	
Seite	3	Rechtliche Grundlage	
Seite	4	Aufschließungserfordernisse	
Seite	5 - 9	Verordnungsteil	
Seite	10	Bebauungsplan	M 1:500

ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN

1.0. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

Das vom Bebauungsplan erfassten Grundstück der KG Gschwand, Gemeinde St. Gilgen liegt westlich der B 158 Wolfgangsee Bundesstraße, Kreuzungsbereich Abersee in teilweise bebauten Gebiet, grenzt südlich an die Seestraße (südlich der Volksschule) sowie nördlich an die Aufschließungsstraße zur Schmiedsiedlung und umfasst einschließlich der bestehenden Aufschließung eine Fläche von ca. 6.236 m².

Das Planungsgebiet ist als eben zu bezeichnen mit Ausnahme eines ca. 5,0 m¹ breiten Streifens zur nördlich / nordwestlich gelegenen, höher liegenden Aufschließungsstraße zur Schmiedsiedlung.

Es ist beabsichtigt das Grundstück GP. 417/4 in zwei Grundstücke zu teilen, und zwar in Grst. A (Fläche 02) sowie in Grst. B (Fläche 03, 04). Weiters die Teilfläche „04“ aus GP 417/1 dem Grst. A (Fläche 02) aus GP. 417/4 zuzuschlagen.

BETROFFENE PARZELLEN:

Grundstücke: A - GP. 417/2,
 B und C - Teil aus GP 417/4
 D - GP 416
 E - GP 417/3
 F - GP 417/21
 04 - Teil aus GP 417/1

2.0. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Gemeinde St. Gilgen hat für den Bereich des Planungsgebietes am 25. Juni 1998 den Bebauungsplan der GRUNDSTUFE „VOLKSSCHULE ABERSEE“ beschlossen, der in Rechtskraft erwachsen ist. Der Bebauungsplan wurde von der Gemeinde aufgestellt, um die bauliche Entwicklung in diesem Teil zu regeln, insbesondere um die bauliche Erweiterung (Turnsaalneubau) der Volksschule Abersee zu sichern und zu gewährleisten.

Zwischenzeitlich erfolgte ein Architektenwettbewerb und daraus die konkrete Planung des Erweiterungs- und Turnhallenneubau, die eine Abänderung des Bebauungsplans erforderte. Die ökonomisch funktionelle Situierung des neuen Turnsaales erfordert eine höhenmässige Anpassung an das Erdgeschoßniveau der bestehenden Volksschule. Die Hauptkubatur des für einen ordentlichen Schulbetrieb notwendigen Turnsaals wurde im vorliegenden Schulprojekt soweit als möglich an die nordseitige Steilböschung des Grundstückes gerückt so dass eine negative Beeinträchtigung der umliegenden Grundstücke weit-

gehend vermieden wurde. Im Sinne der Gleichbehandlung werden die Baugrenzlinien bei den Nachbargrundstücken denen der Volksschule angepasst.

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.

GP 417/2	(A)	1/1	Gemeinde St. Gilgen Mozartplatz 1, 5340 St. Gilgen
GP 417/4	(B) und (C)	1/1	Nussbaumer Bernd Seestraße 2, 5342 St. Gilgen-Abersee
GP 416	(D)	1/2	Rieger Georg Seestraße 5, 5342 St. Gilgen-Abersee
		1/2	Rieger Susanna Seestraße 5, 5342 St. Gilgen-Abersee
GP 417/3	(E)	1/2	Laimer Andrea Seestraße 1a, 5342 St. Gilgen-Abersee
		1/2	Laimer Matthias Seestraße 1a, 5342 St. Gilgen-Abersee
GP 417/21	(F)	1/1	Huber Marianne Zinkenbacherstraße 2, 5342 St. Gilgen-Abersee
GP 417/1	(04)	1/1	Krenn Roland, Anton-Brucknerstr.20, 5020 Salzburg

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 Siedlungsentwicklung.

4.0. RECHTLICHE GRUNDLAGE

4.1. AUSSAGE DES RÄUMLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTES

Im gültigen REK 1999 finden sich, den Bereich des gegenständlichen Bebauungsplanes betreffend, nachfolgende Aussagen:

1.3.2.3.1. Detaillierte Festlegungen zu Dienstleistungseinrichtungen

Die Sanierung der Volksschule Zinkenbach und die Errichtung eines Turnsaales sowie die geplante Kindergartengruppe in Abersee sollen demnächst umgesetzt werden – (ist für 2010 geplant).

2.5.1. Sport- und Freizeiteinrichtungen

Für die Volksschule Abersee in Zinkenbach soll im Nahbereich der Schule eine Schulsportanlage (Turnhalle und Sportplatz) errichtet werden.

5.2.3. Erziehungs- und Bildungseinrichtungen

In Zinkenbach ist nach der abgeschlossenen Sanierung der Volksschule die Einrichtung eines eigenen Kindergartens (ein Gruppenraum - für Gschwand und Gschwendt gemeinsam) vorgesehen. Zusätzlich ist die Errichtung einer Turnhalle und eines Sportplatzes geplant, zweiterer in Zusammenhang mit dem neuen Freizeit- und Sportzentrum.

4.2. FLÄCHENWIDMUNG

Das Gebiet ist Bauland gemäß § 30 ROG 2009 und ist im Flächenwidmungsplan als "ERWEITERTES WOHNGBIET" (EW) ausgewiesen.

4.3. RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN

Gemeinde St. Gilgen hat für den Bereich des Planungsgebietes am 25. Juni 1998 den Bebauungsplan der GRUNDSTUFE „VOLKSSCHULE ABERSEE“ beschlossen, der in Rechtskraft erwachsen ist. Der Bebauungsplan wurde von der Gemeinde aufgestellt, um die bauliche Entwicklung in diesem Teil zu regeln, insbesondere um die bauliche Erweiterung (Turnsaalneubau) der Volksschule Abersee zu sichern und zu gewährleisten.

4.4. NATÜRLICHE UND RECHTLICHE BESCHRÄNKUNG DER BEBAUBARKEIT

Die Grundstücke GP. 417/2, 417/4, 416, 417/3, 417/21; liegen im Landschaftsschutzgebiet Schafberg - Salzkammergutseen.

5.0. AUFSCHLIESSUNGSERFORDERNISSE § 51

5.1. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Grundstücke A-GP 417/2, B-Teil aus GP 417/4 GP 417/3, GP 417/21 werden an deren Südgrenze über die bestehende "Seestraße" (GP 951/1) in einer Breite von mind. 5,0 m erschlossen. Weiters kann das Grundstück C-Teil aus GP 417/4 von der Aufschließungsstraße zur Schmiedsiedlung (GP 417/1) erschlossen werden.

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 und Post gewährleistet.

5.3. DIE VERSORGUNG MIT TRINKWASSER

erfolgt aus dem Leitungsnetz der Wassergenossenschaft Abersee.

5.4. DIE ENTSORGUNG DER ABWÄSSER

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

5.5. DIE ENTSORGUNG DER OBERFLÄCHENWÄSSER

im Grundstücksbereich erfolgt durch Versickerung auf Grund des anstehenden Schotterbodens. (Eine wasserrechtliche Bewilligung ist, falls erforderlich, vom Antragsteller zu erwirken).

5.6. 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. Abwasserkanal, Wasserleitung, Strom und Straßenbeleuchtung, Telefon- und TV-Kabelleitung sind in der bestehenden Gemeindestraße verlegt.

6.0. VERORDNUNGSTEIL

BEBAUUNGSGRUNDLAGEN § 51 (2) ROG 2009

Gemäß den Bestimmungen des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 - ROG 2009 unter Anwendung des § 50 werden unter möglicher Berücksichtigung der lt. § 51 erfassten Umstände 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 "Seestraße" (GP 951/1 - südlich der Volksschule)
und zur
Aufschließungsstraße Schmiedsiedlung (GP 417/1)

6.2. BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

6.2.1. Baufluchtlinien § 55 (1)

Zur Seestrasse Festlegung lt. Plandarstellung
Wird für Grundstück D-GP 416 zur "Seestraße"
GP 951/1 (südlich der Volksschule) mit **4,0 m**
festgelegt.

Wird für Grundstück B-Teil von GP 417/4 zur
"Seestraße" GP 951/1 (südlich der VS) mit **4,0 m**
festgelegt.

Wird für Grundstück A-GP 417/2 zur "Seestraße"
GP 951/1 (südlich der VS) mit **3,0 m** festgelegt.

Wird für Grundstück GP 417/3 zur "Seestraße"
GP 951/1 (südlich der VS) mit **5,0 m - 8,0 m** fest-
gelegt und zur Aufschließungsstraße zur
Schmiedsiedlung GP 417/1 mit **4,0 m** festgelegt.

Wird für Grundstück GP 417/21 zur "Seestraße"
GP 951/1 (südlich der Volksschule) mit **5,0 m** fest-

gelegt und zur Aufschließungsstraße zur Schmiedsiedlung GP 417/1 mit **3,0 m** festgelegt

Zur Aufschl.Str. Schmiedsiedlung lt. Plandarstellung Wird für Grundstück C-Teil von GP 417/4 zur Aufschließungsstraße zur Schmiedsiedlung GP 417/1 mit **4,0 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. Für

Grst. „D“ - GP 416;

Grst. „B“ - Teil aus GP 417/4 (Fläche 01);

Grst. „E“ - GP 417/3

Grst. „F“ - GP 417/21 mit **GRZ max. 0,30**

Grst. „C“ - Teil aus GP 417/4 (Fläche 03, 04),

Grst. „A“ - GP 417/2 mit **GRZ max. 0,50**

Die unterschiedlichen Werte der Grundflächenzahl sind erforderlich, um den bestehenden Siedlungscharakter sicherzustellen, einen harmonischen Übergang von der hohen, massiven Bebauung im Süden auf eine kleinteiligere, lockere Bebauung im Norden und Osten zu erreichen sowie die Erweiterung der Volksschule (Schulerweiterung und Turnsaal) auf den Flächen 03, 04 zu ermöglichen.

6.2.4. Bauhöhe

§ 57

Die Bauhöhe wird mittels max. TRAUFEHÖHE, bezogen auf das bestehende Niveau des Straßensattels der Seestraße GP 951/1 (südliche des Haupteinganges Volksschule) festgelegt.

Die Festlegung erfolgt für einzelne Teilbereiche unterschiedlich, wobei sich die Differenzierung aus der geplanten städtebaulichen Gestaltung des Planungsgebietes ergibt, um den bestehenden Siedlungscharakter sicherzustellen, einen harmonischen Übergang von der hohen, massiven Bebauung im Süden auf eine kleinteiligere, lockere Bebauung im Norden und Osten zu erreichen sowie die Erweiterung der Volksschule (Schulerweiterung und Turnsaal) auf den Flächen 03, 04 zu ermöglichen. Für

Grst. „F“ - GP 417/21

max. Traufenhöhe **TH = 6,5 m**

Grst. „B“ - Teil von GP 417/4 (Fläche 01), GP 416 (D)

max. Traufenhöhe	TH = 7,0 m
Grst „E“ - GP 417/3	
max. Traufenhöhe	TH = 7,5 m
Grst „C“ - Teil aus GP 417/4 (Fläche 03,04), GP 417/2 (A)	
max. Traufenhöhe	TH = 8,0 m

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

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. Baugrenzlinien § 55 (3) Festlegung lt. Plandarstellung

Wird auf GP 416 (D) zu Grundstück B - Teil von GP 417/4 als Baugrenzlinie mit **1,0 m** bei 2-Geschoßigkeit festgelegt. siehe Plan

Wird auf Grundstück B - Teil von GP 417/4 zu GP 416 als gestaffelte Baugrenzlinie mit **1,0 m** bei 2-Geschoßigkeit und **5,5 m** bei 3-Geschoßigkeit festgelegt. siehe Plan

Es ist erklärter Wille der Gemeinde, an der Ostgrenze des Grundstückes B-Teil von GP 417/4 zur GP 416 eine gestaffelte Bebauung bis an 1,0 m an die Grundgrenze zu gestatten. Der Bauteil im Bereich der gestaffelten Baugrenzlinien zwischen 1,0 und 5,0 m darf nicht für Wohnräume genutzt werden. Im Erdgeschoß sind z.B. Garagen, Kellerräume, Büro-, oder Erschließungsflächen zulässig, im Obergeschoß Büro, Arbeits- Wirtschaftsraum oder Erschließungsflächen.

Auf Grundstück GP 416 besteht im Nordbereich ein Nebengebäude, das nicht für Wohnzwecke gewidmet ist. Das südlich davon liegende Wohngebäude wird durch allfällige Baumaßnahmen auf Grundstück B-Teil von GP 417/4 in seiner Besonnung nicht beeinträchtigt. Der Eigentümer von GP 416 war in die Überlegungen der Bebauung von Anfang an eingebunden und hat den gegenständlichen Bebauungsbestimmungen zugestimmt.

Wird auf Grundstück B - Teil von GP 417/4 zu Grundstück C - Teil von GP 417/4 als Baugrenzli-

ne mit **3,5 m** festgelegt siehe Plan

Wird auf Grundstück C - Teil von GP 417/4 zu Grundstück B - Teil von GP 417/4 als Baugrenzlinie mit **3,5 m** festgelegt siehe Plan

Wird auf Grundstück C - Teil von GP 417/4 (Teilfläche 03 und 04) zu GP 417/3 (E) als Baugrenzlinie mit **3,5 m**, im **Eckbereich mit 3,0 m** festgelegt. siehe Plan

Wird auf GP 417/3 (E) zu Grundstück C - Teil von GP 417/4 (Teilfläche 03 und 04) als Baugrenzlinie mit **3,5 m** festgelegt siehe Plan

Es ist erklärter Wille der Gemeinde, auf dem Grundstück „C“, Teil von GP 417/4 den erforderlichen Schulerweiterungs- und Turnhallenneubau zu errichten. Die ökonomisch funktionelle Situierung des neuen Turnsaales erfordert eine höhenmässige Anpassung an das Erdgeschoßniveau der bestehenden Volksschule. Die Hauptkubatur des für einen ordentlichen Schulbetrieb notwendigen Turnsaals wurde im Vorliegenden Schulprojekt soweit als möglich an die nordseitige Steilböschung des Grundstückes gerückt so dass eine negative Beeinträchtigung der umliegenden Grundstücke weitgehend vermieden wurde. Im Sinne der Gleichbehandlung werden die Baugrenzen bei den Nachbargrundstücken denen der Volksschule angepasst.

Lt. OIB-Richtlinie 2 Pkt. 4.6 sind zwischen Gebäuden, sofern der Abstand nicht weniger als 4 m zueinander beträgt, keine brandschutztechnischen Maßnahmen zu treffen (der Dachüberstand ist zu berücksichtigen).

Weiters sind lt. OIB-Richtlinie 2 Pkt 4.1 zu Grundstücksgrenzen / Bauplatzgrenzen gerichtete Gebäudeaußenwände, sofern ihr Abstand mehr als 2 m beträgt, keine brandabschnittsbildenden Wände auszubilden (in diesen Abstand dürfen keine Bauteile wie Dachvorsprünge, Vordächer hineinragen).

Lt. TRV B 108 ist ein "Bauteilabstand" von 5,0 m zulässig, daher auch für Dachvorsprünge gültig.

Wird auf Grundstück GP 417/3 zu GP 417/21 als Baugrenzlinie mit **1,0 m** und **2,1 m** (ist gleich dem Bestandsobjekt) bei 2-Geschoßigkeit festgelegt. siehe Plan

Wird auf Grundstück GP 417/21 zu GP 417/3 als Baugrenzlinie mit **1,0 m** und **1,6 m** (ist gleich Bestand) bei 2-Geschoßigkeit festgelegt. siehe Plan

Die Baugrenzlinie resultiert aus der bestehenden
Bebauung.

- 6.2.7. Bauweise § 58 Festlegung lt. Plandarstellung
Für alle Grundstücke wird die OFFENE Bauweise
(offen-freistehend oder offen-gekuppelt) festgelegt.
- 6.2.8. Äußere architektonische Gestaltung 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.
- 6.2.9. Firstrichtung Firstrichtung: frei wählbar.
- 6.2.10. Dachform Sattel- und Walmdach für Wohnhäuser. Für Nebengebäude und öffentliche Gebäude sind zusätzlich auch Pult- oder abgewalmte Dächer zulässig.

6.3. FESTLEGUNGEN ZUR FREIRAUMGESTALTUNG

- 6.3.1. Geländegestaltung Anschüttungen sind nur insoweit zulässig, wie sie durch die Lage des Straßensattels der Aufschließungsstraßen Schmiedsiedlung erforderlich werden.
Ausbildungen von Stützmauern sind in geringem Ausmaß zulässig.



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

Hallein, am 27.10.2011

GZ 11053
(9727)