



Dipl. Ing. KARL M. GANGL  
-ARCHITECT-  
staatlich befugter und besideter Ziviltechniker

Davisstrasse 7 - Bau II  
A-5400 HALLEIN

Tel. ++6245 - 82787 Fax. ++6245 - 82786  
E-mail: Architekt-Gangl@aon.at

# BEBAUUNGSPLAN

## DER GRUNDSTUFE

### mit Elementen der Aufbaustufe

GEMEINDE ST. GILGEN

KG. ST. GILGEN

### "LEITNER - SEESTRASSE"

GP.: 61/5  
396/16 (tlw. Grünland)  
62/3 (Teilfläche daraus)

Bebauungsplan GRUNDSTUFE von Arch. D.I. Gangl vom April 2005

Kundmachung über die beabsichtigte  
Aufstellung eines Bebauungsplanes:

(§38/1)

vom: 06. Mai 2005

bis: 08. Juni 2005

Öffentliche Auflage des Entwurfes:

(§38/2)

vom: 08. Juni 2005

bis: 06. Juli 2005

Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung:

(§38/4 ROG)

am: 06. Juli 2005

Wirksamkeitsbeginn des Bebauungsplanes:  
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung

am: 27. Juli 2005

## INHALTSVERZEICHNIS

Seite	2	Inhaltsverzeichnis	
Seite	2	Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan	
Seite	2	Begründung zur Bebauungsplanänderung	
Seite	3	Allgemeine Grundlagen	
Seite	3	Rechtliche Grundlagen	
Seite	4	Aufschließungserfordernisse	
Seite	5	Verordnungsteil	
Seite	8	Bebauungsplan	M 1:500

## ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN

### 1.0 LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

Die betroffenen Parzellen GP 61/5, GP 396/16 und die Teilfläche aus GP 62/3 der KG St. Gilgen, Gemeinde St. Gilgen liegen südlich der Seestrasse in Abersee zwischen Wolfgangssee Strasse und Kirche. Die Einbeziehung der gewidmeten Grünfläche in das Planungsgebiet erfolgt, um einerseits eine Unterschreitung des Nachbarabstandes zur Grünfläche zu ermöglichen und somit eine flächensparende Bebauung realisieren zu können, zum anderen um den Freiraum entlang des Zinkenbachs von Bebauung auch in Zukunft freizuhalten.

### BETROFFENE GRUNDPARZELLEN

Gemeinde St. Gilgen, KG Gschwand

#### GRUNDSTÜCKE:

GP: 61/5	Eigentümer 1/1: Leitner Ellengaard, Landstrasse 46, 4020 Linz
GP: 396/16	Eigentümer 1/1: Leitner Ellengaard, Landstrasse 46, 4020 Linz
GP: 62/3	Eigentümer 1/1: Leitner Ellengaard, Landstrasse 46, 4020 Linz
GP: 951/2 (Gemeindestrasse)	Eigentümer 1/1: Gemeinde St. Gilgen, Mozartplatz 1, 5340 St. Gilgen

### 2.0 BEGRÜNDUNG ZUR ERSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Gemeinde St. Gilgen ist angehalten, für nicht bebaute Grundstücke im Bauland Bebauungspläne zu erstellen. Da für den konkreten Bereich ein Bauwunsch vorliegt wird gegenständlicher Bebauungsplan auf Betreiben der Grundeigentümerin erstellt.

### 3.0. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

#### 3.1. PLANUNGSGEBIET NACH GRUNDPARZELLEN

Der gegenständliche Bebauungsplan der GRUNDSTUFE - "LEITNER - SEESTRASSE" umfasst die an der Seestrasse in Abersee, Gem. St. Gilgen liegenden Grundstücke

GP: 61/5	Eigentümer 1/1: Leitner Ellengaard, Landstrasse 46, 4020 Linz
GP: 396/16	Eigentümer 1/1: Leitner Ellengaard, Landstrasse 46, 4020 Linz
GP: 62/3	Eigentümer 1/1: Leitner Ellengaard, Landstrasse 46, 4020 Linz
GP: 951/2 (Gemeindestrasse)	Eigentümer 1/1: Gemeinde St. Gilgen, Mozartplatz 1, 5340 St. Gilgen

#### 3.2. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Die gesetzliche Grundlage der Änderung des Bebauungsplans bildet § 40 SROG, 1998.

#### 3.3. 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. AUSSAGE DES RÄUMLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTS

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

Für diesen Bereich entlang der Seestrasse in Abersee ist eine Bebauung vorgesehen und widerspricht nicht den Intentionen des REK.

#### 4.2. FLÄCHENWIDMUNG

Das Gebiet ist Bauland gemäß § 12 ROG 1998 und sind im

- derzeit rechtsgültigen Flächenwidmungsplan die GP 61/5, 62/3 und der nordwestlichen Teil der GP 396/16 als **Erweitertes Wohngebiet** ausgewiesen.
- derzeit rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der südöstliche Teil der GP 396/16 als Grünland ausgewiesen.

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

Liegen auf Grundstück GP 61/5 zum größten Teil und auf dem nordwestlichen Teil der GP 396/16 zur Gänze als "gelben Gefahrenzone" (Zinkenbach) vor.

Eine rechtsgültige Rodungsbewilligung für GP 61/5 und GP 396/16 liegt vor.

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

### 5.1. VERKEHRERSCHLIESSUNG

Die Erschließung für GP 61/5 und dem nordwestlichen Teil von GP 396/16 erfolgt über die GP 951/2 Seestrasse (Gemeindestrasse) und über den östlichen Teil von GP 62/3.

Die Möglichkeit, die Grundstücke des gegenständlichen Bebauungsplanes von Süden über die in der Natur bestehende Aufschließungsstrasse (GP 395/2, GP 61/3, GP 61/1 und Teil aus GP 63/2) zu erschließen ist nicht möglich, da es sich hier um eine Privatstrasse handelt und keine Verpflichtung zur Überlassung des Geh- und Fahrrechts an Dritte besteht. Die an gegenständlichen Bebauungsplan an der Südgrenze anschließende Stichstrasse GP 61/4 besteht in der Natur nicht.

### 5.2. DIE ENERGIEVERSORGUNG

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

### 5.3. DIE VERSORGUNG MIT TRINKWASSER

erfolgt aus dem Leitungsnetz der Gemeindewasserleitung.

### 5.4. DIE ENTSORGUNG DER ABWÄSSER

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

### 5.5. DIE ENTSORGUNG DER OBERFLÄCHENWÄSSER

erfolgt über Versickerung. Um eine allfällig erforderliche wasserrechtliche Bewilligung ist anzusehen.

### 5.6. AUFSCHLIESSUNGS- UND INFRASTRUKTURKOSTEN

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

			€		71.264,00
				ATS	980.614,02
6.4.1.	Verkehrsfläche gesamt ca.	648,0 M2 x €	68,00	= €	44.064,00
			935,70	ATS	606.333,86
6.4.2.	Kanal: ca.	85,0 M1 x €	180,00	= €	15.300,00
			2.476,85	ATS	210.532,59
6.4.3.	Wasser: ca.	85,0 M1 x €	75,00	= €	6.375,00
			1.032,02	ATS	87.721,91
6.4.4.	Strom: ca.	85,0 M1 x €	65,00	= €	5.525,00
			894,42	ATS	76.025,66

## 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.

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 § 31 Abs. 1 die Festlegung erfolgt lt. Plandarstellung:  
Zur Aufschließungsstrasse und Wendehammer.  
(Bereich "5").

### 6.2. BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

Baufluchtlinie § 31 Abs. 1 Zur Aufschließungsstrasse lt. Plandarstellung:  
Wird zur Aufschließungsstrasse und Wendehammer (Bereich "5") mit dem Abstand zur Straßenfluchtlinie von **5,00 m** festgelegt.

Bauliche Ausnutzbarkeit Die bauliche Ausnutzbarkeit wird mittels Grundflächenzahl festgelegt:  
§ 32 Abs. 2 **Grundflächenzahl:** Diese wird wie im Plan beschrieben festgelegt: **GRZ max. 0,25**  
Die bauliche Ausnutzbarkeit durch die Grundflächenzahl (GRZ) wird so angesetzt, dass die im südlich angrenzenden Bereich (rechtsgültiger Bebauungsplan) festgelegte GRZ für gegenständlichen Bebauungsplan fortgeschrieben wird, um die bereits bestehende bauliche Dichte aufzunehmen und fortzuführen. Durch die zusätzliche Festlegung von Bauhöhen wird die geplante bauliche Entwicklung gesichert.

Bauhöhe § 33 Die Bauhöhe wird mittels **Geschossanzahl** sowie **max. Traufen- und Firsthöhe** festgelegt.  
Die Traufe- / Gesimshöhe max. **6,50 m**  
Die Firsthöhe max. **10,50 m**  
Der Wert der max. Traufhöhe und auch Firsthöhen ist erforderlich, um den bestehenden Siedlungscharakter sicherzustellen und einen harmonischen Übergang von der höheren, massiven Bebauung im Nordosten auf eine kleinteili-

gere, lockere Bebauung im Südwesten zu gewährleisten, und andererseits die gewünschte Nutzung zu ermöglichen.

Die Traufen- / Gesimshöhe beziehen sich auf das natürliche gewachsene Niveau / Gelände.

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.

Baugrenzlinie  
§ 31 Abs. 3

Die Festlegung der Baugrenzlinien zum südöstlichen Teil von GP 396/16 (Grünland - Rote Zone Zinkenbach) wurde getroffen, um einerseits eine Unterschreitung des Nachbarabstandes zur Grünfläche zu ermöglichen und somit eine flächensparende Bebauung realisieren zu können, zum anderen um den Freiraum entlang des Zinkenbachs von Bebauung auch in Zukunft freizuhalten.

Unter Berücksichtigung von § 25(8) BGG werden dabei die gesetzlichen Mindestabstände der Bauten im Bauplatz unterschritten, dies wird mit der Unbebaubarkeit des Grundstückes GP 396/16 (Eigentümerin Leitner Ellengaard) begründet.

Bauweise  
§ 34

Für das Gebiet des gesamten Bebauungsplans wird gemäß § 34 (c) SROG 1998 die **offene Bauweise** festgelegt.

Die Bebauung hat innerhalb der durch Baufluchtlinien und Grenzen des Bebauungsplanes begrenzten Flächen zu erfolgen.

Firstichtung

Die Firstichtung ist frei wählbar.

Dachform

Sattel- und Walmdach für Hauptobjekte, wobei höhenversetzte Sattelflächen zulässig sind. Für Nebengebäude und Anbauten sind zusätzlich auch Pult- oder abgewalmte Dächer zulässig. Die Ausbildung von Flachdächern zur Schaffung von Terrassen und bei Verbindungsgängen ist zulässig.

### 6.3. FESTLEGUNGEN ZUR FREIRAUMGESTALTUNG

#### 6.3.1. Erhaltung von Grünflächen

Der Südosten des Planungsgebietes ist Teil einer tlw. bestockten Fläche, die als Grünfläche erhalten werden soll (Rote Zone Zinkenbach). Diese Festlegung entspricht auch den Zielsetzungen im REK der Gemeinde

Thujen sind als Einfriedung nicht zulässig.

Anschüttungen sind nur insoweit zulässig, wie sie durch die Lage des Straßensattels erforderlich sind. Die Ausbildung von

Stützmauern ist nicht zulässig, jedoch ist eine Hangsicherung mittels Steinwurf (Aufschließungsstrasse) möglich.

6.3.2. Ergänzende Hinweise

Besondere Festlegung in Textform (BF)

Architekturqualität

Für zukünftige Baumaßnahmen wird eine zeitgemäße Architekturqualität gefordert, die mit Maßstäblichkeit und richtiger Proportion reagiert.



D.I. Karl M. Gangl  
Architekt

Staatlich befugt und  
beideter Ziviltechniker

Hallein, am 26.04.2005



GZ 04070 BBP