



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

## "ELLMAUER" - 2. ÄNDERUNG

|              |            |            |            |            |
|--------------|------------|------------|------------|------------|
| Grundstücke: | 218/26 (1) | 218/27 (2) | 218/28 (3) | 218/29 (4) |
|              | 218/30 (5) | 218/31 (6) | 218/32 (7) | 218/33 (8) |
|              | 218/34 (9) | 218/35     |            |            |

1. Änderung Bebauungsplan d. GRUNDSTUFE mit Elementen d. Aufbaustufe Arch. D.I. Eigenstuhler Okt. 2001
2. Änderung Bebauungsplan d. GRUNDSTUFE mit Elementen d. Aufbaustufe Arch. D.I. Gangl Feb. 2013

Kundmachung über die beabsichtigte

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

vom: 13. Jan. 2012 bis: 19. Dez. 2012

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

vom: 19. März 2013 bis: 17. April 2013

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

am: 25. April 2013

Wirksamkeitsbeginn des Bebauungsplanes: 28. Mai 2013

Kundmachung gemäß Gemeindeordnung

vom: 27. Mai 2013 bis: 02. Juli 2013

  
Planverfasser

Hallein, am 22.02.2013  
Geschäftszahl: 13013

  
Der Bürgermeister  
Otto Klobber  
Rundsigel Bürgermeister

File - 13013 BBP

Ausfertigung 3 v.3

## INHALTSVERZEICHNIS

|       |       |                                       |           |
|-------|-------|---------------------------------------|-----------|
| Seite | 2     | Inhaltsverzeichnis, Allgemeines       |           |
| Seite | 3     | Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan |           |
|       |       | Begründung zur Bebauungsplanänderung  |           |
|       |       | Allgemeine Grundlage                  |           |
| Seite | 4     | Rechtliche Grundlage                  |           |
|       |       | Aufschließungserfordernisse           |           |
| Seite | 6 - 8 | Verordnungsteil                       |           |
| Seite | 9     | Bebauungsplan                         | M 1 : 500 |

### 0.0. ALLGEMEINES

Der Text der 1. Änderung vom Oktober 2001 wird **kursiv und kleiner** dargestellt, um eine besseren Unterscheidung zum Textinhalt 2013 zu bekommen. Im Zuge der 2. Änderung gestrichene Passagen, die für das Verständnis des Vorgangs interessant sind, werden **durchgestrichen** dargestellt.

*Die wesentlichen Grundlagen sind im „Räumlichen Entwicklungskonzept“ und Flächenwidmungsplan konkretisiert. Sinn und Zweck sind sparsamer Bodenverbrauch und eine sinnvolle Siedlungsentwicklung.*

*Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Plan - BEBAUUNGSPLAN 1:500 - und den gegenständlichen Erläuterungen.*

*Er gilt, wie im Plan eingetragen für die Grundparzellen ~~216/2 und Teilstück aus Grundstück 218/3~~ - zwischenzeitlich parzelliert als 218/26 (1), 218/27 (2), 218/28 (3), 218/29 (4), 218/30 (5), 218/31 (6), 218/32 (7), 218/33 (8), 218/34 (9) - alle KG Winkl.*

*Der gegenständliche Bebauungsplan erhält eine Grundstufe gem. § 28 51 ROG 1992 2009 mit zusätzlichen Festlegungen der Aufbaustufe gem. § 29(2) 53 Abs 2 ROG 1992 2009.*

*Der Bebauungsplan 1:500 wurde auf Grundlage der Lagepläne vom Vermessungsbüro Witte - Klaudy / Salzburg sowie der sowie der gültigen Katasterpläne erstellt. Im Bebauungsplan 1:500 sind auch die bestehenden Geländehöhen eingetragen.*

Der Bebauungsplan 1:500 - 2. Änderung wurde auf Grundlage der Lagepläne vom Vermessungsbüro DI Horst Witte & Partner erstellt.

## ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN

### 1.0. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

*Das gesamte Planungsgebiet hat ein Flächenausmass von 6.000 m<sup>2</sup> und eine annähernd rechteckige Form im Ausmass von ca. 80,00 x 75,00 m. Es liegt im unteren Teil der Ortschaft Winkl. Das mit ca. 4% nach Westen hin abfallende Planungsgebiet ist derzeit über die Strasse GP 272 - KG Winkl verkehrsmässig aufgeschlossen.*

*Im westlicher Richtung liegt in ca. 400 m Entfernung vom Planungsgebiet die B - 154.*

## 2.0. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Eigentümer der GP 218/34 beabsichtigt, an der nördlichen Grundgrenze eine Kleingarage zu errichten. Um dieses Bauvorhaben durchführen zu können, erwirbt er vom Eigentümer der GP 218/32 einen Grundstückstreifen mit einer Breite von ca. 1,23 m und einer Länge von 13,50 m, in Summe 15,2 m<sup>2</sup>.

## 3.0. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

### 3.1. PLANUNGSGEBIET NACH GRUNDPARZELLEN

Der gegenständliche Bebauungsplan der GRUNDSTUFE - „ELLMAUER - 2. ÄNDERUNG“ (ROG) LGBL. 30/2009 in der zur Aufstellung letztgültigen Fassung.

|           |     |     |                            |                  |                 |
|-----------|-----|-----|----------------------------|------------------|-----------------|
| GP 218/26 | (1) | 1/1 | Kloster Gut Aich           | Winkl 2          | 5340 St. Gilgen |
| GP 218/27 | (2) | 1/2 | Feichtenschlager Alois     | Winkl 129        | 5340 St. Gilgen |
|           |     | 1/2 | Feichtenschlager Christine | Winkl 129        | 5340 St. Gilgen |
| GP 218/28 | (3) | 1/1 | Zopf Monika                | Winkl 110        | 5340 St. Gilgen |
| GP 218/29 | (4) | 1/1 | Zopf Johann                | Winkl 110        | 5340 St. Gilgen |
| GP 218/30 | (5) | 1/1 | Stadler Peter              | Mondseerstr. 119 | 5340 St. Gilgen |
| GP 218/31 | (6) | 1/1 | Neuhofer Robert            | Winkl 132        | 5340 St. Gilgen |
| GP 218/32 | (7) | 1/2 | Laimer Norbert             | Winkl 125        | 5340 St. Gilgen |
| GP 218/32 | (7) | 1/2 | Laimer Manuela             | Winkl 125        | 5340 St. Gilgen |
| GP 218/33 | (8) | 1/1 | Geyer Gisela               | Winkl 131        | 5340 St. Gilgen |
| GP 218/34 | (9) | 1/1 | Reichert Rudolf            | Winkl 126        | 5340 St. Gilgen |
| GP 218/35 |     | 1/1 | Kloster Gut Aich           | Winkl 2          | 5340 St. Gilgen |

### 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. FLÄCHENWIDMUNG

*Das Bebauungsgebiet ist im geltenden Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Gilgen als erweitertes Wohnaufschliessungsgebiet ausgewiesen. Die anschliessenden Grundflächen sind, im Osten als Grünland, im Süden - getrennt durch die Gemeindestrasse - als Dorfgebiet, im Westen und Norden als erweitertes Wohngebiet gewidmet.*

Das Gebiet ist Bauland gemäß § 30 ROG 2009 und ist im Flächenwidmungsplan als **"ERWEITERTES WOHNGEBIET" (EW)** ausgewiesen. Die GP 218/28 und 218/29 sind Grünland, jedoch für die Bebauung vorgesehen. Die Rückwidmung von Bauland in Grünland erfolgte bei der generellen Überarbeitung des FWPL.

### 4.2. RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN

Die Gemeinde St. Gilgen hat für den Bereich des Planungsgebietes am 29. Nov. 2001 den Bebauungsplan der GRUNDSTUFE „ELLMAUER - 1. ÄNDERUNG“ beschlossen, der am 03.01.2002 in Rechtskraft erwachsen ist. Der Bebauungsplan wurde von der Gemeinde aufgestellt, um die bauliche Entwicklung in diesem Teil zu regeln.

### 4.3. NATÜRLICHE UND RECHTLICHE BESCHRÄNKUNG DER BEBAUBARKEIT

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

Weitere Beschränkungen liegen nicht vor.

## 5.0. AUFSCHLIESSUNGSERFORDERNISSE § 51

### 5.1. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

*Die verkehrsmässige Anbindung des Planungsgebietes erfolgt über die Gemeindestrasse GP 272 KG - Winkl, welche ihrerseits ca. 400 m westlich in die B - 154 einbindet. Auf Grund des derzeitigen Strassenquerschnittes kann die durch die Wohnbebauung „Ellmauer“ zu erwartende zusätzliche Verkehrsbelastung ohne Beeinträchtigung aufgenommen werden.*

*Die innere Erschliessung des Planungsgebietes sieht eine ringförmige, 5,00 m breite Aufschliessungsstrasse vor.*

*Wie im Plan 1:500 dargestellt, sind die PKW - Stellplätze den jeweiligen Gebäuden als offene Stellplätze bzw. Garagen zugeordnet.*

Verbot der Einmündung von Zu- und Ausfahrten in Verkehrsflächen bestehen nicht.

### 5.2. DIE VERSORGUNG MIT TRINKWASSER

*Anschluss an das Wasserleitungsnetz der Wassergenossenschaft Winkl.*

### 5.3. DIE ENTSORGUNG DER ABWÄSSER

*Anschluss an den Ortskanal der Gemeinde St. Gilgen, Weiterleitung zur Kläranlage des Reinhaltverbandes Wolfgangsee - Bad Ischl.*

### 5.4. DIE ENTSORGUNG DER OBERFLÄCHENWÄSSER

*Einleitung in Regenwasserkanal mit Retention von ca. 50% der im Bemessungsfall anfallenden Oberflächenwässer*

### 5.5. DIE ENERGIEVERSORGUNG

*Anschluss an das Netz der Safe Sbg. AG*

### 5.6. TELEFON

*Ausbau des bestehenden Netzes*

### 5.7. KABEL TV

*Ausbau des bestehenden Netzes, Leitungsführung parallel mit Safe Sbg. AG.*

### 5.8. AUFSCHLIESSUNGS- UND INFRASTRUKTURKOSTEN

*Die absehbaren Kosten für Zufahrt, Stichleitungen für Kanal, Wasser und sonstige Versorgungsleitungen werden mit ÖS 825.000,- (netto) geschätzt.*

Fallen nicht neuerlich 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 Aufschliessungsstrasse verlegt.

*Der genaue Ausbau der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt entsprechend eigener Detailprojekte.*

## 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 Gemeindestrasse (GP 272) und zur Auf-  
schliessungsstrasse „Ellmauer“ (GP 218/36)

## 6.2. BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

### 6.2.1. Baufluchtlinien § 55 (1)

~~Im Plan 1:500 sind Baufluchtlinien eingetragen, Bauli-  
nien sind keine festgelegt.~~

Zur Gemeindestrasse“ (GP 272)

Festlegung lt. Plandarstellung

Wird für Grundstück GP 218/26 (1),  
GP 218/33 (8), GP 218/34 (9), zur Gemeinde-  
strasse GP 272 mit **6,0 m** festgelegt.

Zur Aufschliessungsstrasse“ (GP 218/36)

Festlegung lt. Plandarstellung

Wird für Grundstück GP 218/26 (1),  
GP 218/27 (2), GP 218/32 (7) und GP 218/34 (9)  
zur Aufschliessungsstrasse GP 218/36 mit **3,0 m**  
festgelegt.

Wird für Grundstück GP 218/33 (8),  
GP 218/29 (4), GP 218/30 (5), zur Aufschlies-  
sungsstrasse GP 218/36 mit **5,0 m** festgelegt.

Wird für Grundstück GP 218/31 (6), zur Auf-  
schliessungsstrasse GP 218/36 westlich mit **5,0 m**,  
nördlich mit **3,0 m** festgelegt.

### 6.2.2. Bauliche Ausnutzbarkeit

*Die bauliche Ausnutzbarkeit wird mittels Grundflä-  
chenzahl GRZ festgelegt.*

### 6.2.3. § 56 (2)

*Bezogen auf das gesamte Planungsgebiet beträgt  
die maximal zulässige Grundflächenzahl **GRZ 0,25***

*Im Bebauungsplan 1:500 sind einzelne Bauplätze  
bzw. Grundstücke ausgewiesen.*

### 6.2.4. Bauhöhe § 57

~~Die Bauhöhen sind als maximal zulässige  
**Traufenhöhen mit 5,60 m** festgelegt. Sie sind in den  
Nutzungsschablonen der einzelnen Bauplätze im  
Plan 1:500 eingetragen.~~

~~Als Bezugsniveau für die Bauhöhe gilt die fertige  
Erdgeschossfussboden Oberkante, die in den Nut-  
zungsschablonen der einzelnen Bauplätze im Plan  
1:500 eingetragen sind.~~

Die Bauhöhe wird mit **2 oberirdischen Geschos-  
sen** festgelegt.

*Für Pkw - Garagen gelten die Festlegungen gem. Pkt. 3.4. Pkt. 6.2.10.*

- 6.2.5. Erfordernis einer Aufbaustufe      Das Erfordernis eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe ist lt. § 51 Abs. 2 lit. 6 nicht gegeben, da die Gesamtgeschossfläche von 2.000 m<sup>2</sup> bzw. 7.000 m<sup>3</sup> Baumasse unterschritten werden.

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. *Bauplatzgrößen und -grenzen*      *Wie auch im Plan 1:500 eingetragen sind folgende Bauplatzgrößen mit zugeordneten Grundflächenzahlen festgelegt.*

| <i>Flächenaufstellung:</i> | <i>Bauplatz</i> | <i>Flächenausmass (gerundet)</i> | <i>GRZ</i> |
|----------------------------|-----------------|----------------------------------|------------|
|                            | 218/26          | 599 m <sup>2</sup>               | 0,25       |
|                            | 218/27          | 707 m <sup>2</sup>               | 0,25       |
|                            | 218/28          | 534 m <sup>2</sup>               | 0,25       |
|                            | 218/29          | 589 m <sup>2</sup>               | 0,25       |
|                            | 218/30          | 584 m <sup>2</sup>               | 0,25       |
|                            | 218/31          | 580 m <sup>2</sup>               | 0,25       |
|                            | 218/32          | 572 m <sup>2</sup>               | 0,25       |
|                            | 218/33          | 597 m <sup>2</sup>               | 0,25       |
|                            | 218/34          | 599 m <sup>2</sup>               | 0,25       |

- 6.2.7. Bauweise      § 58      Festlegung lt. Plandarstellung  
*Für die Bauplätze 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 wird die **OF-FENE Bauweise (offen-freistehend)** festgelegt.*

- 6.2.8. Firstrichtung      *Die Hauptfirstrichtung ist an die umliegende Bebauung anzupassen*

- 6.2.9. Dachform      *Die Dachform und Dachdeckung ist, wie auch Mauer- und Holzverkleidungen, der bestehenden baulichen Umgebung anzugleichen.*

- 6.2.10. PKW - Garagen und Abstellplätze      *Die PKW - Garagen und Abstellplätze sind den jeweiligen Bauplätzen zugeordnet.*  
*Die Garagen der Bauplätze 1-2, 4-5, 6-7 können an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden.*  
*Garagen haben bei zur Strassenachse senkrechter Zufahrt einen Mindestabstand von 5,0 m zur Strassenachse aufzuweisen.*  
*Als Höhe für die Garagen wird OK - Fusspfette = 2,90 m über Garagenboden festgelegt.*  
*Die Garagen sind an den Grundstücksgrenzen zusammenzubauen.*

### 6.3. BESONDERE FESTLEGUNGEN

#### 6.3.1. Nutzung

*Als Gebäudetypen werden Objekte mit überwiegender Wohnnutzung, max. 2 Wohneinheiten, und dazugehörigen PKW - Garagen festgelegt.* **BF 1**

### 6.4. FESTLEGUNGEN ZUR FREIRAUMGESTALTUNG

#### 6.3.1. Geländegestaltung

*Einfriedung mit Holzlattenzaun (vertikal) und Hinterpflanzung durch heimische Sträucher.*  
*Das natürliche Gelände soll nur geringfügig verändert werden.* **BF 2**

  


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

Hallein, am 22.02.2013

GZ 13013