

Gemeinde St.Gilgen

Kundmachung

1. Gemäß § 65 Abs 3 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 - ROG 2009, LGBl.Nr. 30/2009 i.d.g.F., wird kundgemacht, dass der Entwurf des Bebauungsplanes der Grundstufe / Aufbaustufe / erweiterte Grundstufe der Gemeinde St.Gilgen für den Bereich 'Erweiterte Grundstufe Granner-Swete-Weinmeier' mindestens vier Wochen lang im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufliegt und im Internet unter www.gemgilgen.at einsehbar ist.

2. Träger öffentlicher Interessen, sowie Personen, die ein Interesse glaubhaft machen, sind berechtigt, innerhalb der Auflagefrist begründete schriftliche Einwendungen vorzubringen. Die Einwendungen sind durch geeignete Unterlagen so zu belegen, dass eine einwandfreie Beurteilung möglich ist.

Der Bürgermeister
Otto Kloiber

Bei Anschlag am: 17.11.2021

Abnahme nach dem: 15.12.2021

Angeschlagen am: 18.11.2021

Abgenommen am: 16.12.2021



amtssigniert

Prüfung unter www.gemgilgen.at/amtssignatur.html

17.11.2021 15:52:17

GEMEINDE

ST. GILGEN

BEBAUUNGSPLAN DER ERWEITERTEN GRUNDSTUFE
GRANNER – SWETE – WEINMEIER

ENTWURF ZUR AUFLAGE



IMPRESSUM

Auftraggeber

Gemeinde St. Gilgen am Wolfgangsee
Mozartplatz 1
5340 St. Gilgen

Auftragnehmer

Zeller ZT GmbH
Hellbrunnerstraße 5
5081 Anif

Projektleitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

Bearbeitung

Johannes David

Geschäftszahl

330BP06-2021

Datum

Anif, am 05.11.2021

INHALTSVERZEICHNIS

1. VERORDNUNGSTEXT	4
1.1. GELTUNGSBEREICH	4
1.2. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 ABS 2 ROG 2009	4
1.2.1. Straßenfluchtlinien.....	4
1.2.2. Baufluchtlinien	4
1.2.3. Gestaffelte Fluchtlinie	5
1.2.4. Baulinie	5
1.2.5. Baugrenzlinie	5
1.2.6. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen	5
1.2.7. Bauhöhen.....	5
1.2.8. Erfordernis einer Aufbaustufe.....	6
1.3. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 53 ABS 2 ROG 2009	6
1.3.1. Verlauf der Erschließungsstraßen	6
1.3.2. Nutzung von Bauten - touristische Nutzung als Mindestzahl.....	7
1.3.3. Äußere architektonische Gestaltung.....	7
1.3.4. Bauweise	7
1.3.5. Besondere Festlegung im Text: BF1 - Wildbachgefahrenzonen der WLV	7
2. ERLÄUTERUNGSBERICHT	9
2.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009.....	10
2.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes.....	10
2.1.2. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept.....	11
2.1.3. Flächenwidmung.....	14
2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	14
2.1.5. Verkehrserschließung	15
2.1.6. Technische Infrastruktur	15
2.1.7. Vorhandene Bausubstanz	16
2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	16
2.1.9. Problemanalyse.....	16
2.1.10. Planungsziele	17
2.2. VERFAHRENSABLAUF	19

1. VERORDNUNGSTEXT

1.1. GELTUNGSBEREICH

Bauvorhaben Granner GP 420

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortszentrum der Gemeinde St. Gilgen, nordöstlich des Gemeindeamtes am Pichlerplatz, westlich anschließend an das *Hotel Radetzky*.

Das Planungsgebiet umfasst die GP Nr. 420, KG St. Gilgen mit einer Gesamtfläche von ca. 240 m².

Bauvorhaben Swete/Schernthaner GP 409/6

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortszentrum der Gemeinde St. Gilgen, südwestlich des Gemeindeamtes, westlich des Heimatkundlichem Museum Wetzhäusl.

Das Planungsgebiet umfasst die GP Nr. 409/6, KG St. Gilgen mit einer Gesamtfläche von ca. 985 m².

Bauvorhaben Weinmeier GP 906/11

Das Planungsgebiet befindet sich ebenfalls im Ortszentrum der Gemeinde St. Gilgen, nordöstlich des Gemeindeamtes am Streicherplatz, nordöstlich anschließend an das *Hotel Radetzky*.

Das Planungsgebiet umfasst die GP Nr. 906/11 (Teilfläche), GP 906/33 und 906/34 (Teilfläche) KG St. Gilgen mit einer Gesamtfläche von ca. 250 m².

1.2. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1. Straßenfluchtlinien

Die **Straßenfluchtlinien** verlaufen dem Bestand entsprechend **entlang der bestehenden Straßengrundgrenze** gem. planlicher Darstellung.

1.2.2. Baufluchtlinien

Bauvorhaben Granner GP 420 und Bauvorhaben Weinmeier GP 906/11

Die **Baufluchtlinien** verlaufen im Westen gem. planlicher Darstellung **entlang der Gebäudefront**.

Bauvorhaben Swete/Schernthaner GP 409/6

Die **Baufluchtlinien** verlaufen gem. planlicher Darstellung **entlang der Gebäudefront** bzw. den straßenbegleitenden Mauern.

1.2.3. Gestaffelte Baufluchtlinie

Bauvorhaben Weinmeier GP 906/11

Die gestaffelte Baufluchtlinie gilt für das Erdgeschoss (ZOG 1) und darf erst ab dem 1. OG überbaut werden. Hiermit soll möglich werden, dass im ggst. Bereich des EG überbauter PKW Stellplätze geschaffen werden.

1.2.4. Baulinie

Bauvorhaben Granner GP 420

Die **Baulinie** verläuft dem Bestand entsprechend **entlang der bestehenden Gebäudefront zum Pichlerplatz** gem. planlicher Darstellung.

1.2.5. Baugrenzlinie

Bauvorhaben Weinmeier GP 906/11

Die Baugrenzlinie verläuft gem. planlicher Darstellung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze auf GP 906/33.

1.2.6. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche wird für die Planungsgebiete durch die Grundflächenzahl **GRZ** von **1,0** festgelegt. Die Festlegung orientiert sich am Bestand.

1.2.7. Bauhöhen

Bauvorhaben Granner GP 420

Die maximal zulässigen Bauhöhen werden mit einer maximal zulässigen Traufhöhe und Firsthöhe als Absoluthöhe, gemessen in Metern übe Adria, wie folgt festgelegt:

Oberste Traufhöhe (TH): max. 552,40 m

Firsthöhe (FH): max. 555,20 m

Bauvorhaben Swete/Schernthaler GP 409/6

Die maximal zulässigen Bauhöhen werden mit einer maximal zulässigen Traufhöhe und Firsthöhe als Absoluthöhe, gemessen in Metern übe Adria, wie folgt festgelegt:

Oberste Traufhöhe (TH): max. 560,00 m

Firsthöhe (FH): max. 560,60 m

Bauvorhaben Weinmeier GP 906/11

Die maximal zulässigen Bauhöhen werden mit einer maximal zulässigen Traufhöhe und Firsthöhe als Absoluthöhe, gemessen in Metern übe Adria, wie folgt festgelegt:

Oberste Traufhöhe (TH):	max. 552,60 m
Firsthöhe (FH):	max. 556,50 m

Fiktive Traufhöhe:

Gem. ROG § 57 Abs 3 „Dächer und sonstige, höchstens eingeschobige Aufbauten unbeschadet ihrer Konstruktion und Gestaltung dürfen unter Beachtung des zulässigen höchsten Punktes des Baues eine von der zulässigen höchsten Lage des obersten Gesimses oder der obersten Dachtraufe ausgehende, 45° zur Waagrechten geneigte gedachte Umrissfläche nicht überragen. Dies gilt nicht für den der Dachform entsprechenden Giebelbereich.“

Für das Bauvorhaben liegt der Vorabzug einer Einreichplanung von der Eigenstuhler Bau-Abwicklung GmbH vom September 2021 vor. Demnach entspricht das Bauvorhaben den Vorgaben gem. § 57 Abs 3 ROG 2009.

1.2.8. Erfordernis einer Aufbaustufe

Es besteht kein Erfordernis einer Aufbaustufe gem. § 50 Abs.3 ROG 2009.

1.3. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 53 ABS 2 ROG 2009

1.3.1. Verlauf der Erschließungsstraßen

Bauvorhaben Granner GP 420

Die verkehrsmäßige Anbindung des Planungsgebiets erfolgt über das bestehende Gemeindestraßennetz – über die Pfarrgasse GP 894/2 bzw. Mozartplatz, GP 906/1 und den Pichlerplatz, GP 861/1, jeweils KG 56107 St. Gilgen.

Bauvorhaben Swete/Scherthner GP 409/6

Die verkehrsmäßige Anbindung des Planungsgebiets erfolgt ebenso über das bestehende Gemeindestraßennetz – über die Schwarzenbrunnerstraße GP 913, KG 56107 St. Gilgen.

Bauvorhaben Weinmeier GP 906/11

Die verkehrsmäßige Anbindung des Planungsgebiets erfolgt über das bestehende Gemeindestraßennetz – über den Brunettiplatz, auf GP 897/5, weiter über den Kirchenplatz, auf GP 906/1 und anschließend über den Streicherplatz auf GP 906/13, jeweils KG 56107 St. Gilgen.

1.3.2. Nutzung von Bauten - touristische Nutzung als Mindestzahl

Bauvorhaben Granner GP 420

Der Anteil der **touristischen Nutzung** (Beherbergung und/oder Gastronomie) oder eine andere, die Zentrumsfunktion stärkende, gewerbliche Nutzung wird mit **mindestens 70%** festgelegt.

1.3.3. Äußere architektonische Gestaltung

Dachform

Bauvorhaben Granner GP 420 und Bauvorhaben Weinmeier GP 906/11

Als Dachformen werden für das Planungsgebiet das **Sattel-** und das **Walmdach** festgelegt.

Dachneigung

Bauvorhaben Granner GP 420 und Bauvorhaben Weinmeier GP 906/11

Die Dachneigung wird für das Planungsgebiet mit **18° bis 32°** festgelegt.

1.3.4. Bauweise

Es wird eine **offene Bauweise** – freistehend oder gekuppelt festgelegt.

1.3.5. Besondere Festlegung im Text: BF1 - Wildbachgefahrenzonen der WLV

Bauvorhaben Granner GP 420 und Bauvorhaben Weinmeier GP 906/11

Aufgrund der Lage des Planungsgebiets innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone des Oppenauer Baches ist die WLV in das Bauverfahren miteinzubeziehen. Allfällige Schutzmaßnahmen sind umzusetzen. Dies ist als BF1 mit dem Bebauungsplan verordnet.

Bauvorhaben Swete/Scherthaner GP 409/6

Das Planungsgebiet befindet sich westlich, im Bereich der Schwarzenbrunnstraße, geringfügig im Bereich der innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone des Oppenauer Baches und ist die WLV somit in das Bauverfahren miteinzubeziehen. Allfällige Schutzmaßnahmen sind umzusetzen. Dies ist als BF1 mit dem Bebauungsplan verordnet.

Abb.: Wildbachgefahrenzone



Quelle: SAGIS, 2021.

2. ERLÄUTERUNGSBERICHT

Die Flächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans der Grundstufe für den Bereich „Ortszentrum St. Gilgen“. Auf diesen aufbauend wird entsprechend der Festlegungen im Bebauungsplan „Ortszentrum St. Gilgen“ der ggst. Bebauungsplan der erweiterten Grundstufe gem. §52 ROG 2009 erstellt, um die Übereinstimmung mit dem Ortsbild des gewachsenen Baubestandes im Ortszentrum zu gewährleisten.

Bauvorhaben Granner GP 420

Das Planungsgebiet ist als Bauland-Kerngebiet gewidmet und ist zurzeit ein bestehendes Wohnhaus, welche einen Zu- bzw. Umbau und eine Änderung des Verwendungszwecks vorsehen.

Für das Bauvorhaben liegt eine Einreichplanung von der Eigenstuhler Bau-Abwicklung GmbH vom 09.06.2021 vor, wodurch die Voraussetzungen für die Erstellung eines Bebauungsplans der erweiterten Grundstufe bestehen.

Bauvorhaben Swete/Scherthner GP 409/6

Die Änderungsflächen sind als Bauland-Kerngebiet gewidmet und sind zurzeit ein bestehendes Gebäude in der Schwarzenbrunnerstraße 3, bei welchen Wohnungen, eine Arztpraxis, sowie eine Parkgarage geschaffen werden sollen.

Für das Bauvorhaben liegt der Vorabzug einer Einreichplanung von der Eigenstuhler Bau-Abwicklung GmbH vom 30.09.2021 vor, wodurch die Voraussetzungen für die Erstellung eines Bebauungsplans der erweiterten Grundstufe bestehen.

Bauvorhaben Weinmeier GP 906/11

Das Planungsgebiet ist ebenfalls als Bauland-Kerngebiet gewidmet und mit dem bestehenden Objekt, nordwestlich angrenzenden an das „Hotel Radetzky“, bebaut.

Für das Bauvorhaben liegt der Vorabzug einer Einreichplanung von der Eigenstuhler Bau-Abwicklung GmbH vom September 2021 vor, wodurch die Voraussetzungen für die Erstellung eines Bebauungsplans der erweiterten Grundstufe bestehen.

2.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Bauvorhaben Granner GP 420

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Ortszentrums von St. Gilgen, unmittelbar nordöstlich des Gemeindeamtes, direkt westlich im Anschluss an das „Hotel Radetzky“. Die Umgebung innerhalb des Ortszentrums ist als Standort für zahlreiche Handels- und Dienstleistungseinrichtungen durch gemischte Nutzung geprägt. Das Ortszentrum von St. Gilgen ist mit den vorhandenen Beherbergungsbetrieben auch das touristische Zentrum der Gemeinde. Die Bebauung in der Umgebung ist zwei- bis dreigeschoßig und vorwiegend geschlossen.

Das Planungsgebiet umfasst die GP Nr. 420, KG St. Gilgen mit einer Gesamtfläche von ca. 240 m².

Bauvorhaben Swete/Schernthaner GP 409/6

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Ortszentrums von St. Gilgen, südwestlich des Gemeindeamtes, westlich des Heimatkundlichen Museum Wetzhäusl. Die Flächen sind derzeit mit einem Gebäude bebaut. Die Umgebung innerhalb des Ortszentrums ist als Standort für zahlreiche Handels- und Dienstleistungseinrichtungen durch gemischte Nutzung geprägt. Die Bebauung in der Umgebung ist zwei- bis dreigeschoßig und vorwiegend geschlossen.

Das Planungsgebiet umfasst die GP Nr. 409/6, KG St. Gilgen mit einer Gesamtfläche von ca. 985 m².

Bauvorhaben Weinmeier GP 906/11

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Ortszentrums von St. Gilgen, unmittelbar nordöstlich des Gemeindeamtes. Die Flächen sind mit dem bestehenden Objekt, nordwestlich angrenzenden an das „Hotel Radetzky“, bebaut. Die Umgebung innerhalb des Ortszentrums ist als Standort für zahlreiche Handels- und Dienstleistungseinrichtungen durch gemischte Nutzung geprägt. Das Ortszentrum von St. Gilgen ist mit den vorhandenen Beherbergungsbetrieben auch das touristische Zentrum der Gemeinde. Die Bebauung in der Umgebung ist zwei- bis dreigeschoßig und vorwiegend geschlossen.

Das Planungsgebiet umfasst die GP Nr. 906/11 (Teilfläche), 906/33 und 906/34 (Teilfläche) alle KG St. Gilgen mit einer Gesamtfläche von ca. 250 m².

2.1.2. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das REK wurde von der Gemeinde am 23.06.1999 beschlossen. Für den ggst. Bereich sind folgende relevante Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) enthalten:

Baulandbedarf für Betriebe

1.3.2. Produktions- und Dienstleistungssektor

1.3.2.2. Zielsetzungen

- *Der wirtschaftliche Schwerpunkt „Fremdenverkehr“ soll auch in Zukunft seine Bedeutung beibehalten und je nach Bedarf noch ausgebaut werden können.*

Freiraumkonzept

2.3. Festlegungen zum Freiraumsystem:

2.3.1. Grünkeile - Grünzüge - Grünflächen

Die Siedlungsbereiche um den Ort St. Gilgen und in Ried befinden sich größtenteils in zum See hinabfallenden Hanglagen.

- *Jede Bebauung in den Hanglagen der Siedlungsbereiche ist aufgrund der exponierten Lage in höchstem Maße raumwirksam und das Landschafts- bzw. Siedlungsbild beeinflussend.*

Die Gebäude müssen daher bestmöglich in den Raum integriert werden, die einzelnen Siedlungen sind durch entsprechende Grünflächen voneinander zu trennen und zu gliedern, was auch durch geeignete Bepflanzung zu unterstützen ist.

- *Der Hauptsiedlungsraum ist durch Grünflächen unterschiedlicher Größenordnung gegliedert, Übergänge in den angrenzenden Grünraum sind sicherzustellen. Sichtverbindungen (siehe Plan), die sich aufgrund des Geländes ergeben, sind auch in Zukunft freizuhalten, was nicht nur für bauliche Objekte, sondern auch für Bestockung mit hochwüchsigen Bäumen gilt*

Zur Gliederung der Siedlungsgebiete im Bereich des Ortes St. Gilgen sind folgende Grünkeile freizuhalten:

- ...
- *Zwischen Pöllach und der Mondsee Bundesstraße ist ein Grünkeil freizuhalten, der über die Bundesstraße nach Süden bis zum Parkplatz Raintal reicht. Die Errichtung einer Tennishalle im Grünkeil zwischen Pöllach und Mondsee Bundesstraße soll bei entsprechender Eingliederung in die Landschaft (z.B. begrüntes Dach) möglich sein, im Abschnitt zwischen Bundesstraße und Parkplatz Raintal kann im Grünkeil die gewünschte Nordzufahrt (siehe Verkehrskonzept) geführt werden.*

Siedlungs- und Ortsbildkonzept

3.4.1. ST.GILGEN - ORT

Siedlungsgebiete zwischen See und Bundesstraßen

3.4.1.1. Bereich Ortszentrum – vom Oppenauer Bach bis zum Gunzenbach

Das Ortszentrum mit seinen zentralen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen stellt nicht nur das funktionale, sondern zugleich auch das touristische Zentrum der Gemeinde dar.

- *Das Ortszentrum soll in seiner Zentrumsfunktion weiter gestärkt werden. Alle vorhandenen zentralörtlichen und touristischen Funktionen sollen in Zukunft beibehalten und dem Bedarf entsprechend auch ausgebaut werden können.*
- *Die Funktion als regionaler Versorgungsstandort ist durch entsprechende Branchenvielfalt öffentlicher und privater (Dienstleistungs-)Einrichtungen weiter auszubauen.*

- *In diesem Sinn ist auch das Bezirksgericht als zentralörtliche Einrichtung für St. Gilgen von höchster Bedeutung und darf aus Sicht der Gemeinde nicht geschlossen werden.*
- *Die Bedeutung des Ortes als Zentrum der touristischen Einrichtungen mit Beherbergungs- und Gastronomiebetrieben sowie Folgeeinrichtungen soll durch entsprechende Qualität gefestigt werden.*
- *Der Charakter des Ortszentrums ist sowohl durch eine entsprechende bauliche Gestaltung bestehender wie neuer Gebäude als auch durch die Sicherung vorhandener Grünanlagen, Grünzüge und Grünkeile zu erhalten. Alle öffentlichen Grünflächen im Ortszentrum sollen auch weiterhin allgemein zugänglich sein. (Dies trifft im Besonderen auf die Grünflächen im Bereich des Hallen/Freibades sowie alle Parkflächen im Bereich des Ortszentrums zu.) Diese Flächen sollen auch in Zukunft wieder eine entsprechende Grünlandwidmung erhalten.*
- ...

Technisches und Soziales Infrastrukturkonzept

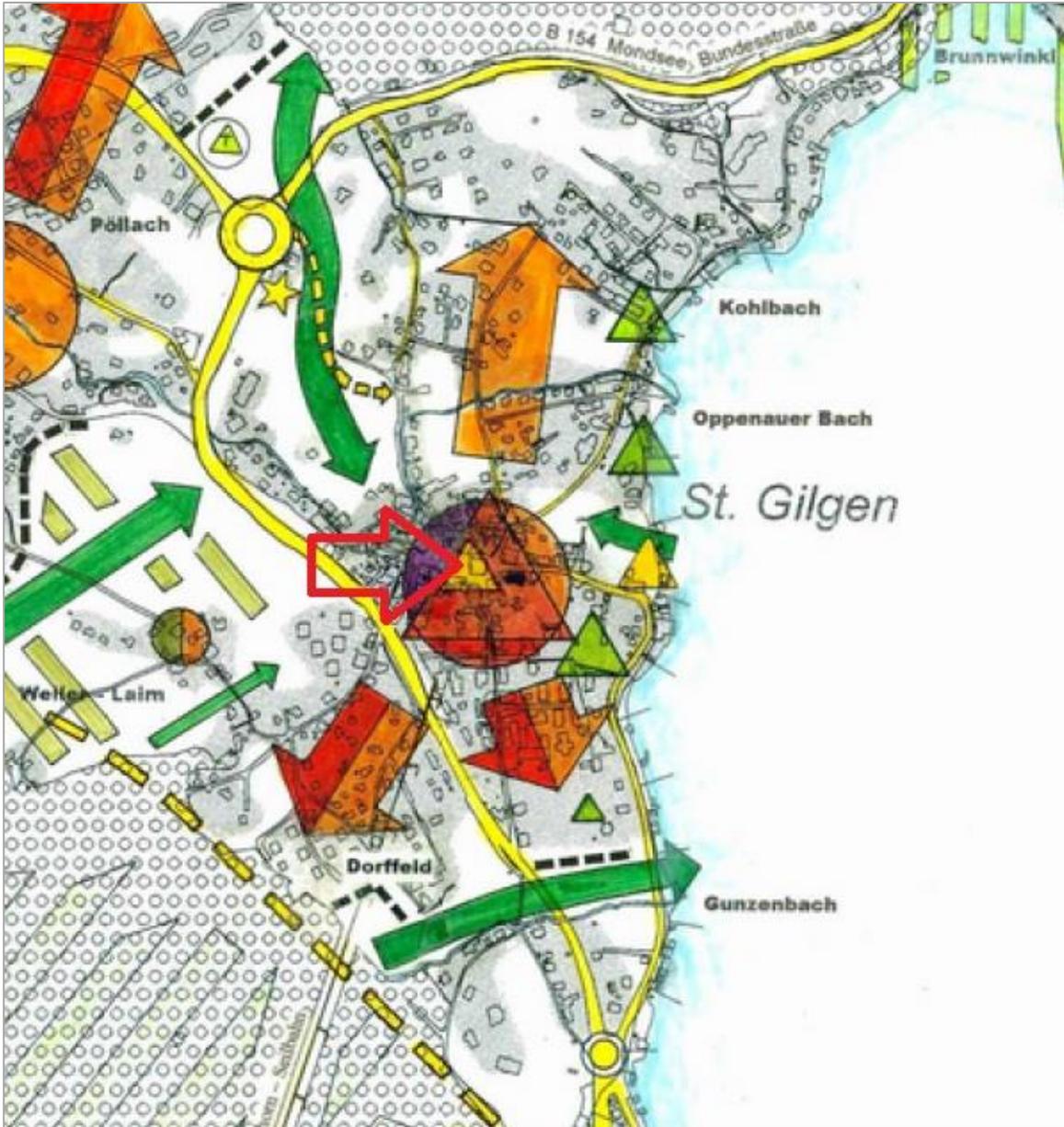
4.2. Regionales und lokales Verkehrsnetz

4.2.2. Zielsetzungen

- *Um die Verkehrssituation im Ortsbereich von St. Gilgen zu verbessern, ist eine neue Zufahrtsstraße von Norden her zum Parkplatz Steinklüftstraße bzw. einem neu zu errichtenden Parkplatz (-haus), mit einer Zu/Ausfahrt im Bereich des geplanten Kreisverkehrs, herzustellen.*
- *Auch die Südzufahrt in den Ort soll entweder kreuzungsfrei ausgebaut oder, wenn dies nicht möglich ist, durch entsprechenden Umbau und Gestaltung verkehrssicher ausgebaut werden*
- *Alle Einmündungen von Gemeindestraßen in die B 158 im Bereich des Ortes St. Gilgen sind verkehrssicher auszubauen.*

Im Planteil zum REK sind die ggst. Bereiche Teil des Gemeindehauptorts und Zentrums mit den Schwerpunkten Fremdenverkehrseinrichtungen, zentrale öffentliche Einrichtungen, Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe und Wohnnutzung gekennzeichnet.

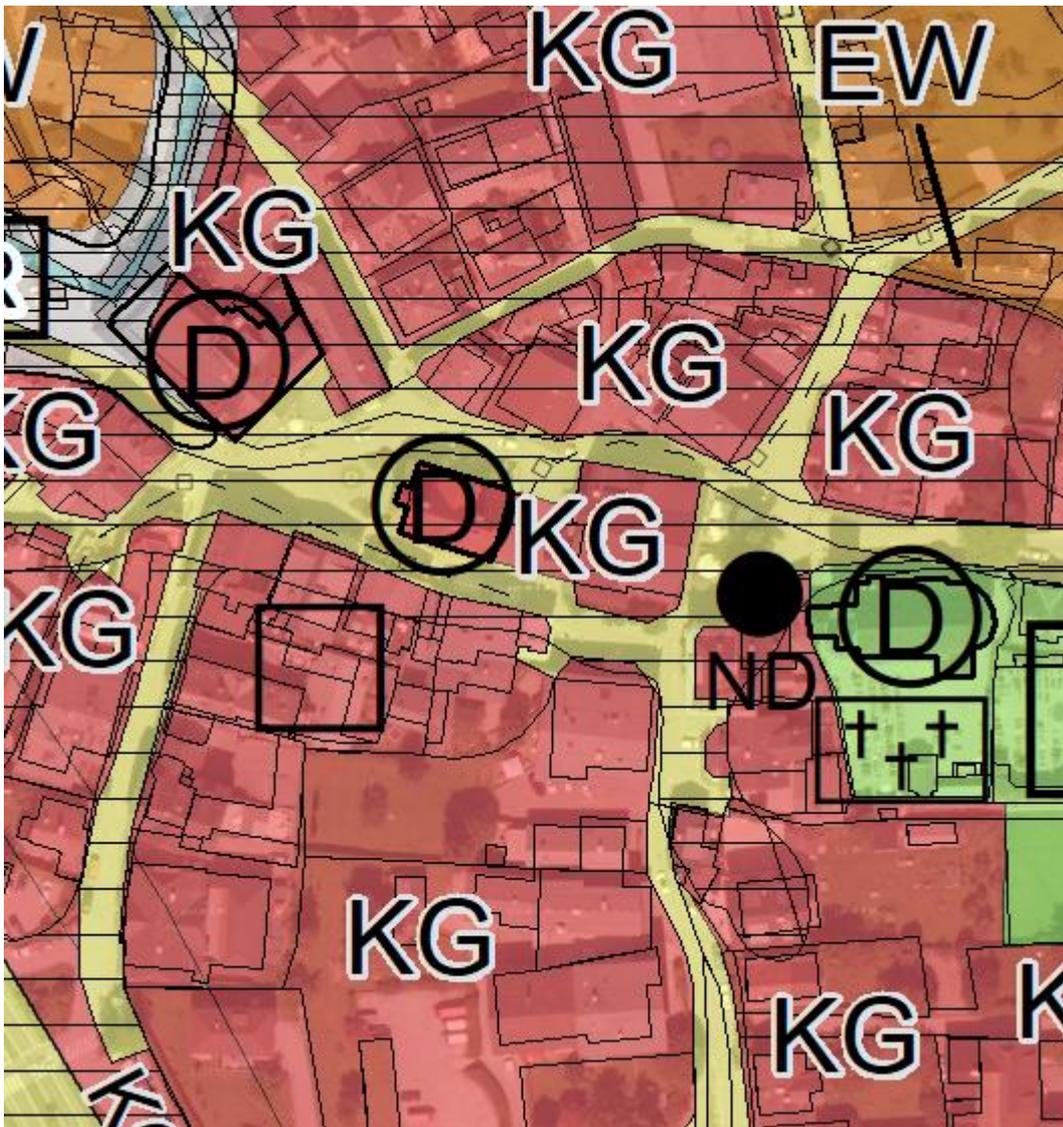
Abb.: Ausschnitt aus dem REK der Gemeinde St. Gilgen



Quelle: REK St. Gilgen, Planteil, 1999.

2.1.3. Flächenwidmung

Abb.: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Gilgen



Quelle: Zeller ZT GmbH erstellt mit GeoOffice Raumplanung, 2021.

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Gilgen sind die ggst. Flächen als Bauland - Kerngebiet gewidmet. Die umgebenden Flächen sind ebenso gewidmetes Bauland-Kerngebiet und wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde.

2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Bauvorhaben Granner GP 420 und Bauvorhaben Weinmeier GP 906/11

Wildbachgefahrenzonen der WLV

Die Planungsgebiete liegen innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone des Oppenauer Baches. Daher ist die WLV im Bauverfahren einzubinden. Dies wird als BF1 mit dem ggst. Bebauungsplan verordnet.

Bauvorhaben Swete/Schernthaner GP 409/6

Wildbachgefahrenzonen der WLV

Das Planungsgebiet befindet sich westlich, im Bereich der Schwarzenbrunnstraße, geringfügig im Bereich der innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone des Oppenauer Baches. Daher ist die WLV im Bauverfahren einzubinden. Dies wird als BF1 mit dem ggst. Bebauungsplan verordnet.

Verdachtsflächen

Im Bereich des Planungsgebiets befindet sich die Altlasten Verdachtsfläche „*Schlosserei Schwarzenbrunners's Erben*“ (USL Nr. 8951). Dieser Bereich der Verdachtsfläche ist im nachfolgenden Bauverfahren entsprechend zu berücksichtigen.

2.1.5. Verkehrserschließung

Individualverkehr

Das Planungsgebiet liegt im Ortszentrum von St. Gilgen und ist für den Individualverkehr voll erschlossen. Die Erschließung erfolgt über das bestehende Gemeindestraßennetz.

Öffentlicher Verkehr

Bauvorhaben Granner GP 420

Die Bushaltestelle "St. Gilgen Busbahnhof" ist lt. LEP 2003 für den Bus in fußläufig erreichbarer Entfernung vorhanden. Die Bushaltestelle liegt ca. 350 m entfernt.

Bauvorhaben Swete/Schernthaner GP 409/6

Die Bushaltestelle "St. Gilgen Busbahnhof" ist lt. LEP 2003 für den Bus in fußläufig erreichbarer Entfernung vorhanden. Die Bushaltestelle liegt ca. 230 m entfernt.

Bauvorhaben Weinmeier GP 906/11

Die Bushaltestelle "St. Gilgen Busbahnhof" ist lt. LEP 2003 für den Bus in fußläufig erreichbarer Entfernung vorhanden. Die Bushaltestelle liegt ca. 400 m entfernt.

2.1.6. Technische Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist voll erschlossen:

Trinkwasser	Ortswasserleitung
Schmutzwasser	Ortskanal St. Gilgen
Dach- Oberflächenwässer	Oberflächenwasserkanal vorhanden
Stromversorgung	Öffentliches Netz der Salzburg AG

2.1.7. Vorhandene Bausubstanz

Bauvorhaben Granner GP 420

Das Planungsgebiet ist mit einem bestehenden Wohnhaus bebaut.

Bauvorhaben Swete/Schernthaner GP 409/6

Im Planungsgebiet befinden sich bestehende Gebäude.

Bauvorhaben Weinmeier GP 906/11

Das Planungsgebiet ist mit einem bestehenden Objekt, nordwestlich angrenzenden an das „Hotel Radetzky“, bebaut.

2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für die vorhandenen Bauwerke im jeweiligen Planungsgebiet bestehen rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

2.1.9. Problemanalyse

Bauvorhaben Granner GP 420

Das Planungsgebiet ist rechtskräftig als Bauland – Kerngebiet gewidmet und mit dem bestehenden Wohnhaus bebaut. Es ist für das bestehende Wohnhaus eine Änderung des Verwendungszwecks, sowie einen Zu- und Umbau geplant. Hierzu liegt der Vorabzug der Einreichplanung vom 09.06.2021 zum geplanten Projekt vor.

Für das ggst. Planungsgebiet wird ein Bebauungsplan der erweiterten Grundstufe erstellt, um im Falle des konkreten Bauvorhabens die Aufrechterhaltung des Ortsbildes im historisch gewachsenen Ortszentrum von St. Gilgen und die Übereinstimmung mit dem gewachsenen Baubestand in diesem Bereich zu gewährleisten.

Die Flächen liegen direkt im historisch gewachsenen Ortszentrum von St. Gilgen, nordöstlich des Gemeindeamtes, am Pichlerplatz.

Die Flächen in der Umgebung sind durch zwei- bis dreigeschoßige Gebäude geprägt. Die überwiegende Nutzung dieser Gebäude sind Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie touristische Beherbergungsbetriebe.

Die Flächen befinden sich innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone des Oppenauer Baches.

Bauvorhaben Swete/Schernthaner GP 409/6

Die Änderungsflächen sind als Bauland-Kerngebiet gewidmet und mit dem Gebäude Schwarzenbrunnerstraße 3 bebaut, in welchem Wohnungen, eine Arztpraxis, sowie eine Parkgarage geschaffen werden sollen. Hierzu liegt der Vorabzug der Einreichplanung, vom 30.09.2021 zum geplanten Projekt vor.

Für das ggst. Planungsgebiet wird ein Bebauungsplan der erweiterten Grundstufe erstellt, um im Falle des konkreten Bauvorhabens die Aufrechterhaltung des Ortsbildes im historisch gewachsenen Ortszentrum von St. Gilgen und die Übereinstimmung mit dem gewachsenen Baubestand in diesem Bereich zu gewährleisten.

Die Flächen liegen direkt im historisch gewachsenen Ortszentrum von St. Gilgen, südwestlich des Gemeindeamtes, westlich des Heimatkundlichem Museum Wetzhäusl.

Die Flächen in der Umgebung sind durch zwei- bis dreigeschoßige Gebäude geprägt. Die überwiegende Nutzung dieser Gebäude sind Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie touristische Beherbergungsbetriebe.

Die Flächen befinden sich westlich, im Bereich der Schwarzenbrunnstraße, geringfügig der innerhalb der gelben Wildbachgefahrenezone Oppenauer Baches.

Im Bereich des Planungsgebiets befindet sich die Altlasten Verdachtsfläche „Schlosserei Schwarzenbrunners' Erben“.

Bauvorhaben Weinmeier GP 906/11

Das Planungsgebiet ist rechtskräftig als Bauland – Kerngebiet gewidmet und mit einem bestehenden Objekt, nordwestlich angrenzenden an das „Hotel Radetzky“, bebaut.

Das ggst. Objekt soll umgebaut und saniert werden. Hierzu liegt der Vorabzug der Einreichplanung zum geplanten Projekt vor.

Für das ggst. Planungsgebiet wird ein Bebauungsplan der erweiterten Grundstufe erstellt, um im Falle des konkreten Bauvorhabens die Aufrechterhaltung des Ortsbildes im historisch gewachsenen Ortszentrum von St. Gilgen und die Übereinstimmung mit dem gewachsenen Baubestand in diesem Bereich zu gewährleisten.

Die Flächen liegen direkt im historisch gewachsenen Ortszentrum von St. Gilgen, nordöstlich des Gemeindeamtes, am Streicherplatz.

Die Flächen in der Umgebung sind durch zwei- bis dreigeschoßige Gebäude geprägt. Die überwiegende Nutzung dieser Gebäude sind Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie touristische Beherbergungsbetriebe.

Die Flächen befinden sich innerhalb der gelben Wildbachgefahrenezone des Oppenauer Baches.

2.1.10. Planungsziele

Bauvorhaben Granner GP 420

Die allgemeinen Festlegungen des Bebauungsplans entsprechen den Festlegungen für die ggst. Flächen im bestehenden Bebauungsplan der Grundstufe und zielen auf die Erhaltung und maßvolle Entwicklung der Bebauung im Ortszentrum von St. Gilgen ab.

Aufgrund der vorliegenden Planung der Eigenstuhler Bau-Abwicklung GmbH vom 09.06.2021 wird wegen der Festlegung im Bebauungsplan der Grundstufe, ein erweiterter Bebauungsplan der Grundstufe für den Bereich nordöstlich des Gemeindeamtes, im Anschluss an das Hotel Radetzky, erstellt.

Die Festlegung der Ausnutzbarkeit mit GRZ 1,0 erfolgt unter Bedachtnahme auf die bestehende Bebauung und das Siedlungsbild.

Die Festlegung der Bauhöhen orientiert sich am Bebauungsplan der Grundstufe mit einer TH von 552,40 und einer FH von 555,20 und der vorliegenden Einreichplanung und berücksichtigt damit die Umgebungsbebauung und das Siedlungsbild.

Aufgrund der sensiblen Lage innerhalb des historisch gewachsenen Ortszentrums von St. Gilgen werden hinsichtlich der äußeren architektonischen Gestaltung Festlegungen getroffen, nämlich hinsichtlich der Dachform als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung zwischen 18° bis 32°.

Die Bauweise wird für das Planungsgebiet als offen (freistehend oder gekuppelt) festgelegt.

Im Planungsgebiet wird eine Nutzungsbeschränkung festgelegt, die sicherstellt, dass dort mindestens 70% touristische Nutzung (Beherbergung und/ oder Gastronomie) oder eine andere, die Zentrumsfunktion stärkende, gewerbliche Nutzung erhalten bleiben.

Aufgrund der Lage innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone des Oppenauer Baches wird mit der BF1 im Bebauungsplan festgelegt, dass die WLV in das Bauverfahren einzubeziehen ist und allfällige Auflagen umzusetzen sind.

Bauvorhaben Swete/Schernthaler GP 409/6

Die allgemeinen Festlegungen des Bebauungsplans entsprechen den Festlegungen für die ggst. Flächen im bestehenden Bebauungsplan der Grundstufe und zielen auf die Erhaltung und maßvolle Entwicklung der Bebauung im Ortszentrum von St. Gilgen ab.

Aufgrund der vorliegenden Planung der Eigenstuhler Bau-Abwicklung GmbH vom 30.09.2021 wird aufgrund der Festlegung im Bebauungsplan der Grundstufe ein erweiterter Bebauungsplan der Grundstufe für den Bereich südwestlich des Gemeindeamtes, westlich des Heimatkundlichem Museum Wetzhäusl, erstellt.

Die Festlegung der Ausnutzbarkeit mit GRZ 1,0 erfolgt unter Bedachtnahme auf die bestehende Bebauung und das Siedlungsbild.

Die Festlegung der Bauhöhen orientiert sich am Bebauungsplan der Grundstufe mit einer TH von 560,00 und einer FH von 560,60 und der vorliegenden Einreichplanung und berücksichtigt damit die Umgebungsbebauung und das Siedlungsbild.

Die Bauweise wird für das Planungsgebiet als offen (freistehend oder gekuppelt) festgelegt.

Aufgrund der Lage westlich innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone des Oppenauer Baches wird mit der BF1 im Bebauungsplan festgelegt, dass die WLV in das Bauverfahren einzubeziehen ist und allfällige Auflagen umzusetzen sind.

Auf den Flächen befindet sich die Altlasten Verdachtsfläche „*Schlosserei Schwarzenbrunners's Erben*“. Dieser Bereich der Verdachtsfläche ist im nachfolgenden Bauverfahren entsprechend zu berücksichtigen.

Bauvorhaben Weinmeier GP 906/11

Die allgemeinen Festlegungen des Bebauungsplans entsprechen den Festlegungen für die ggst. Flächen im bestehenden Bebauungsplan der Grundstufe und zielen auf die Erhaltung und maßvolle Entwicklung der Bebauung im Ortszentrum von St. Gilgen ab.

Aufgrund der vorliegenden Planung der Eigenstuhler Bau-Abwicklung GmbH vom September 2021 wird wegen der Festlegung im Bebauungsplan der Grundstufe ein erweiterter Bebauungsplan der Grundstufe für den Bereich nordöstlich des Hotel Radetzky erstellt.

Die Festlegung der Ausnutzbarkeit mit GRZ 1,0 für den geplanten Anbau erfolgt unter Bedachtnahme auf die bestehende Bebauung und das Siedlungsbild.

Die Festlegung der Bauhöhen orientiert sich am Bebauungsplan der Grundstufe mit einer TH von 552,60 und einer FH von 556,50 und der vorliegenden Einreichplanung und berücksichtigt damit die Umgebungsbebauung und das Siedlungsbild.

Aufgrund der sensiblen Lage innerhalb des historisch gewachsenen Ortszentrums von St. Gilgen werden hinsichtlich der äußeren architektonischen Gestaltung Festlegungen getroffen, nämlich hinsichtlich der Dachform als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung zwischen 18° bis 32°.

Die Bauweise wird für das Planungsgebiet als offen (freistehend oder gekuppelt) festgelegt.

Aufgrund der Lage innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone des Oppenauer Baches wird mit der BF1 im Bebauungsplan festgelegt, dass die WLV in das Bauverfahren einzubeziehen ist und allfällige Auflagen umzusetzen sind.

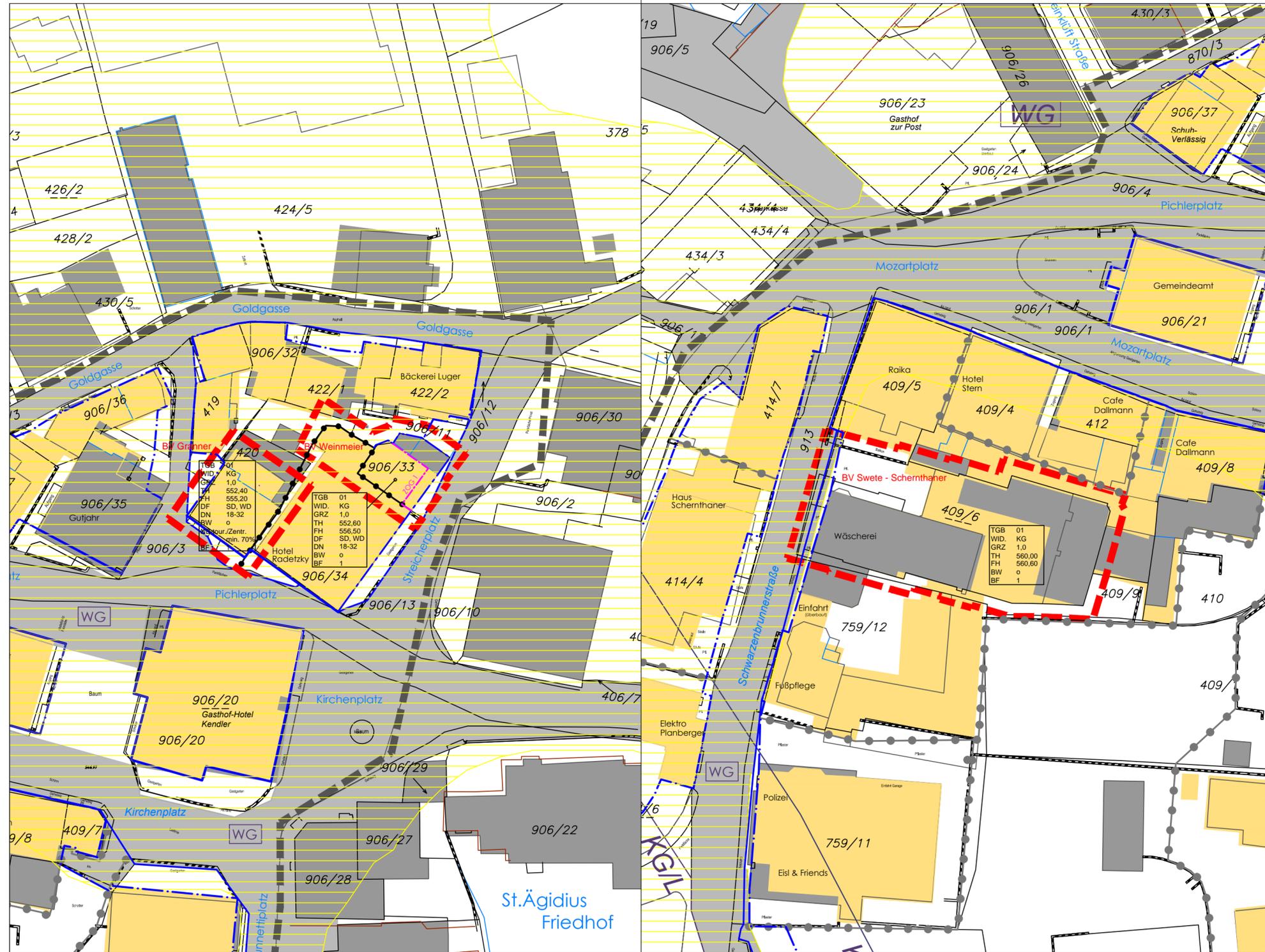
2.2. VERFAHRENSABLAUF

Für die Aufstellung des ggst. Bebauungsplans kommt folgendes Verfahren zur Anwendung:

Verfahren zur Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen gem. § 65 ROG 2009

Verständigung des Gestaltungsbeirats Bebauungsplan der Aufbaustufe gem. § 65 Abs. 3 Z. 2 ROG 2009	-
Kundmachung der Entwurfsauflage (4 Wochen) § 65 Abs. 2 ROG 2009	
Beschluss des Bebauungsplans gem. § 65 Abs. 6 ROG 2009	
Kundmachung des Bebauungsplans als Verordnung gem. 65 Abs. 8 ROG 2009	

Beilagen: Bebauungsplan, Entwurf zur Auflage, M 1:500



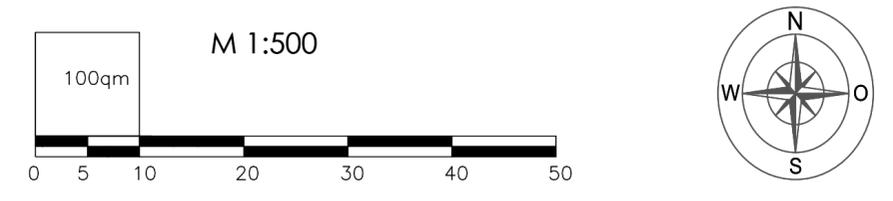
LEGENDE

- Grundstücksgrenze lt. Kataster
- Wildbachgefahrenzone gelb
- 12/16 Grundstücksnummer gem. DKM
- Bebauung lt. Kataster
- Grenze des Planungsgebietes - erweiterte Grundstufe
- Grenzlinie
- Bemaßung in Meter
- Straßenfluchtlinie
- Baufluchtlinie bzw. gestaffelte Baufluchtlinie nach Geschossen und Höchsthöhe
- Baugrenzlinie
- Baulinie
- TH 552,50 Bauhöhe - oberste Traufenhöhe
- FH 556,50 Bauhöhe - Firsthöhe
- GRZ 1,0 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche - Geschoßflächenzahl
- BW o offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt
- DF SD, WD Dachform - Satteldach, Walmdach
- DN 18-32 Dachneigung in Grad
- Verkehrsflächen
- Gemeindestraße

Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen

TGB 01	Teilgebiet	KG Bauland-Kerngebiet
WID. KG	Widmungskategorie	
GRZ 1,0	bauliche Ausnutzbarkeit	
TH 552,50	oberste Traufenhöhe	
FH 556,50	Firsthöhe	
DF SD, WD	Dachform	
DN 18-32	Dachneigung in Grad	
BW o	Bauweise	
NB - tour./Zentr. min. 70%	Nutzung von Bauten - Mindestanteil an touristischer/Zentrumsnutzung	

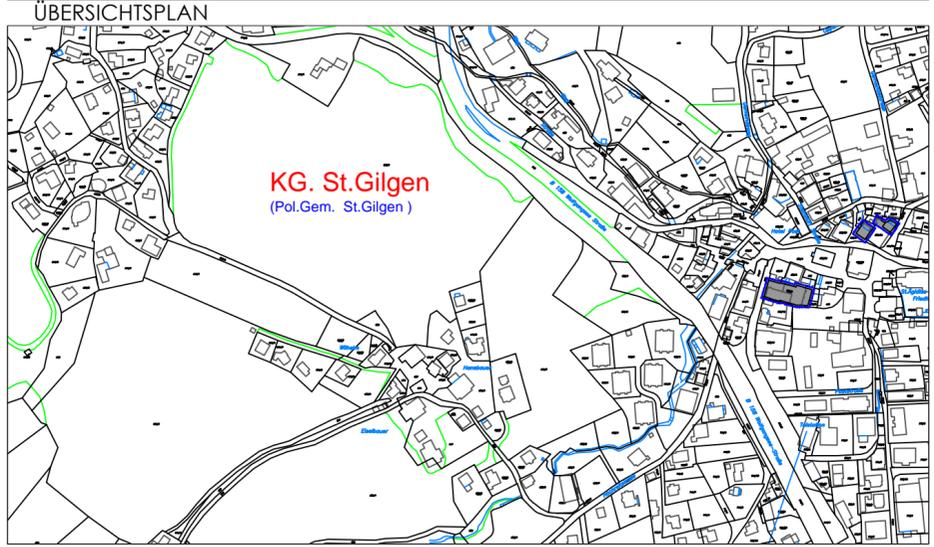
Besondere Festlegungen im Text - BF:
BF1: Wildbachgefahrenzone



BEBAUUNGSPLAN ERWEITERTE GRUNDSTUFE

Granner - Swete - Weinmeier

Entwurf zur Auflage



Verständigung Auflage an Gestaltungsbeirat vom:	
Kundmachung der öffentlichen Auflage des BPL von:	bis:
Beschluss der Gemeindevertretung vom:	
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung vom:	Rundsiegel Bürgermeister

Plangrundlage: DKM; bauart moosgassner ZT
Stand: 04/2015; 11.06.2019

M 1 : 500

Planverfasser: Zeller ZT GmbH
Hellbrunnerstr. 5, 5081 Anif

zeller

ZIVILTECHNIKER

Geschäftszahl: 330BPL06-2021
Datum: Anif, am 05.11.2021

Rundsiegel Ziviltechniker