

Gemeinde St.Gilgen

Kundmachung

1. Gemäß § 65 Abs 3 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 - ROG 2009, LGBI.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 'Resch - Laim, 2. Änderung' 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: 18.1.2022 Abnahme nach dem: 15.2.2022~~

Angeschlagen am: 20.01.2022

Abgenommen am: 17.02.2022



amtssigniert

Prüfung unter www.gemgilgen.at/amtssignatur.html

18.01.2022 16:02:08

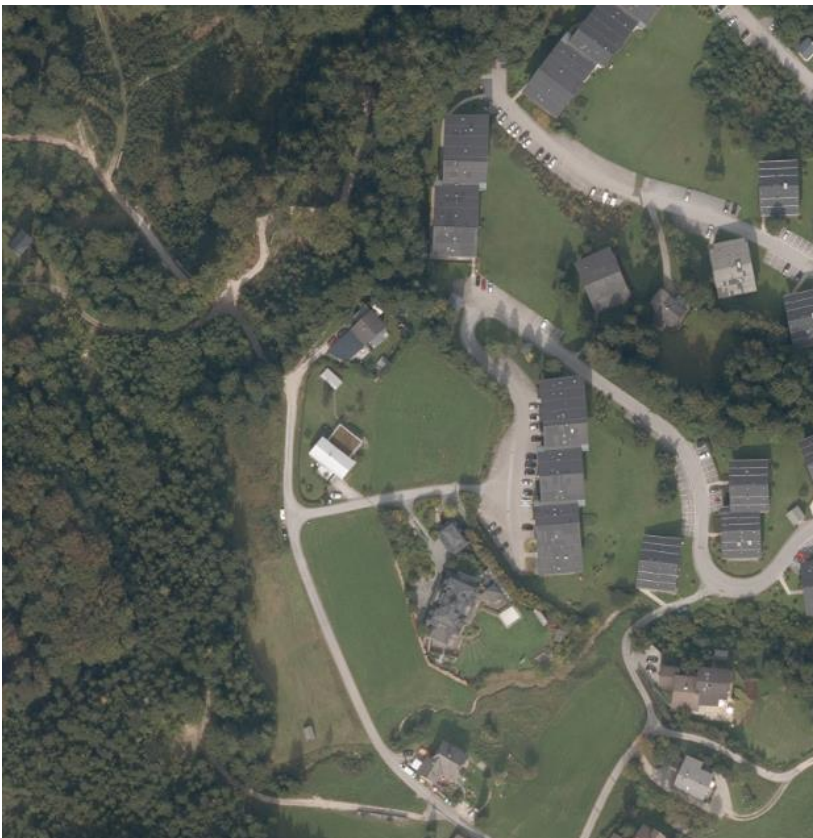
GEMEINDE

ST. GILGEN

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

RESCH - LAIM, 2. ÄNDERUNG

ENTWURF ZUR AUFLAGE



IMPRESSUM

Auftraggeber

Gemeinde St. Gilgen am Wolfgangsee
Mozartplatz 1
5340 Sankt Gilgen

Auftragnehmer

Zeller ZT GmbH
Hellbrunnerstraße 5
5081 Anif

Projektleitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

Bearbeitung

Johannes David

Geschäftszahl

330BP09-2021

Datum

Anif, am 13.01.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	4
1.1. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 63 ABS 1 ROG 2009	4
2. VERORDNUNGSTEXT	5
2.1. GELTUNGSBEREICH	5
2.2. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 ABS 2 ROG 2009	5
2.2.1. Straßenfluchtlinien.....	5
2.2.2. Baufluchtlinien	5
2.2.3. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen	6
2.2.4. Bauhöhen.....	6
2.2.5. Erfordernis einer Aufbaustufe.....	6
2.3. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 53 ABS 2 ROG 2009	7
2.3.1. Verlauf der Erschließungsstraßen	7
2.3.2. Verlauf der internen Erschließungsstraßen.....	7
2.3.3. Äußere architektonische Gestaltung.....	7
2.3.4. Bauweise	7
2.3.5. Nutzung von Bauten – Anzahl der Wohneinheiten als Mindestzahl	7
2.3.6. Stellplätze.....	8
2.3.7. Pflanzgebot - Schaffung von Grünbeständen.....	8
2.3.8. Besondere Festlegung in Textform – BF1: Boden	8
3. ERLÄUTERUNGSBERICHT	9
3.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009.....	9
3.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes.....	9
3.1.2. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept.....	12
3.1.3. Flächenwidmung.....	14
3.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	15
3.1.5. Verkehrserschließung	15
3.1.6. Technische Infrastruktur	16
3.1.7. Vorhandene Bausubstanz	16
3.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	16
3.1.9. Problemanalyse.....	16
3.1.10. Planungsziele	17
3.2. VERFAHRENSABLAUF	18

1. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1.1. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 63 ABS 1 ROG 2009

§ 63 Änderung des Bebauungsplans

(1) Ein Bebauungsplan ist zu ändern, soweit dies erforderlich ist:

- 1. durch eine Änderung des Flächenwidmungsplans;*
- 2. durch Planungen und sonstige Maßnahmen nach anderen gesetzlichen Vorschriften.*

(2) Ein Bebauungsplan kann geändert werden, wenn

- 1. die Änderung dem Räumlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan entspricht und*
- 2. eine dem bisherigen Bebauungsplan entsprechende bauliche Entwicklung nicht erheblich gestört wird.*

Begründung der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

Mit der ggst. Änderung wird der bestehende Bebauungsplan, welcher 2008 erstellt wurde, nach Osten hin erweitert.

Die Erweiterungsflächen werden an die aktuellen Bestimmungen im ROG (ROG Novelle 2018) und an die geltende Planzeichenverordnung angepasst und auch hinsichtlich der Höhe entsprechend abgeändert. Der bestehende Bebauungsplan bleibt gem. den Übergangsbestimmungen des ROG 2009 (Novelle 2018) unverändert aufrecht.

Gleichzeitig werden für das Planungsgebiet die aktuell in der Gemeinde St. Gilgen für ähnliche Siedlungen üblichen Bebauungsbedingungen übernommen, sowie die zum Zeitpunkt der Verordnung des Bebauungsplanes allfällige, noch nicht gegebenen Nutzungsbeschränkungen nachgetragen.

Bei den Änderungen handelt es sich in erster Linie um eine Anpassung bzw. eine Erweiterung Richtung Osten, für eine bessere Bebaubarkeit der zum Teil bereits bebauten GP 590/2, 590/6, 590/7 und 948, KG St. Gilgen. In Hinblick auf einen haushälterischen Umgang mit Grund und Boden soll die Grundflächenzahl auf 0,25 reduziert werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann daher aus raumordnungsfachlicher und -rechtlicher Sicht positiv beurteilt werden.

2. VERORDNUNGSTEXT

Mit der ggst. **2. Änderung** bleibt der bestehende Bebauungsplan unverändert, die Erweiterungsflächen, werden jedoch hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Bauland bezüglich der Ausnutzbarkeit maßvoll erhöht und waren gem. der ROG Novelle 2018 auch hinsichtlich der Höhe entsprechend angepasst.

2.1. GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet liegt etwa 1,4 km nordwestlich des Zentrums von St. Gilgen, in der Ortschaft Laim. Die Änderungsflächen liegen dabei nördlich der Erschließungsstraße Kochgütlweg, zwischen Ein und Zweifamilienhäuser im Westen und Mehrparteienhäusern im Norden und Osten.

Für das Teilgebiet 01 besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2008, welcher geändert und Richtung Osten erweitert wird.

Das Planungsgebiet umfasst folgende Grundparzellen: 590/2, 590/6, 590/7 und 948, alle KG 56107 St. Gilgen, mit einer Gesamtfläche von ca. 4.705 m².

Die Flächen der 2. Änderung beziehen sich auf das Teilgebiet (TGB) 02 mit der GP 948 KG St. Gilgen und einer Gesamtfläche von 2.422 m².

2.2. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 ABS 2 ROG 2009

2.2.1. Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien verlaufen entlang der Erschließungsstraße „Kochgütlweg“, sowie der internen Erschließungsstraße gem. planlicher Darstellung, auf GP 948.

2.2.2. Baufluchtlinien

Im Plan 1:500 sind entlang des süd— und westseitig gelegenem Erschließungsweg Baufluchtlinien eingetragen, Baulinien sind keine festgelegt. Die Situierung der Baufluchtlinien ergibt sich aus der Fortführung der bisher in der Gemeinde St. Gilgen üblichen Festlegungen von Baufluchtlinien bei offen freistehender Bauweise.

2. Änderung

Die Baufluchtlinien verlaufen in einem Abstand von **5,0 m** zu den Straßenfluchtlinien gem. planlicher Darstellung.

Zur internen Erschließungsstraße auf GP 948 verläuft die Baufluchtlinie in einem Abstand von **4,0 m** zu der Straßenfluchtlinie gem. planlicher Darstellung.

Im nordwestlichen Bereich von TGB 01 verläuft die Baufluchtlinie gem. planlicher Darstellung in einem kurzen Stück zur besseren Bebaubarkeit näher als 5,0 m zur Straßenfluchtlinie.

2.2.3. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

TGB 01

Die bauliche Ausnutzbarkeit ist durch die Grundflächenzahl GRZ festgelegt. Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt für die jeweiligen Bauplatzflächen **0,30** und ist in die jeweilige Nutzungsschablone eingetragen. Die bauliche Ausnutzbarkeit ist der umgebenden Bebauung angepasst.

Im Bebauungsplan 1:500 sind einzelne Bauplätze bzw. Grundstücke ausgewiesen. Den jeweiligen Grundstücksflächen sind auf Grundlage ihrer Größen und der geplanten Gebäudemasse Grundflächenzahlen zugeordnet. Die Grundstücksgrößen wurden graphisch ermittelt.

2. Änderung

TGB 02

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche wird für das Teilgebiet 02 (TGB 02) durch die Grundflächenzahl **GRZ** von **0,25** festgelegt.

2.2.4. Bauhöhen

TGB 01

Die Bauhöhen sind mit maximal 2 (zwei) Vollgeschossen festgelegt. Sie sind in den Nutzungsschablonen der einzelnen Bauplätze im Plan 1:500 eingetragen.

Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens wird mit max. 30 cm über dem bestehenden, westseitig gelegenen Erschließungsweg festgelegt. Die Höhen der Bauten sind auf die umgebende Bebauung abgestimmt.

2. Änderung

TGB 02

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden für das Planungsgebiet mit einer **obersten Traufhöhe (TH)** und einer **Firsthöhe (FH)**, bezogen auf das natürliche Gelände wie folgt festgelegt:

Oberste Traufhöhe (TH): **max. 6,50 m**

Firsthöhe (FH): **max. 10,50 m**

2.2.5. Erfordernis einer Aufbaustufe

~~Eine Aufbaustufe nach § 29 ROG ist auf Grund von § 27(2) nicht erforderlich, da die Gesamtgeschoßfläche von 2000 m² bzw. 7000 m² Baumasse unterschritten werden.~~

2. Änderung

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

2.3. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 53 ABS 2 ROG 2009

2.3.1. Verlauf der Erschließungsstraßen

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die Erschließungsstraße „Irlreithstraße“, auf GP 884/2 bzw. 590/4, sowie weiter über den „Kochgützlweg“ auf GP 946.

2.3.2. Verlauf der internen Erschließungsstraßen

Die Erschließung des nördlichen geplanten Bauplatzes von TGB 02 erfolgt über eine interne Erschließungsstraße des Planungsgebiets gem. planlicher Darstellung. Sie zweigt nördlich vom „Kochgützlweg“ ab.

2.3.3. Äußere architektonische Gestaltung

TGB 01

Die Hauptfirstrichtung ist an die umliegende Bebauung anzupassen. Die Dachform und Dachdeckung sind, wie auch Mauer und Holzverkleidung, der bestehenden baulichen Umgebung anzugleichen. Einfriedungen mit Holzlattenzaun (vertikal) und Hinterpflanzung durch heimische Sträucher. Das natürliche Gelände soll nur geringfügig verändert werden.

2. Änderung

TGB 02

Keine über § 4 BauTG hinausgehende Festlegungen.

2.3.4. Bauweise

TGB 01

Für die Bauplätze 1, -, 3, ist gem. § 34(b) ROG 1992 **offene Bauweise – freistehend** – festgelegt.

2. Änderung

TGB 02

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

2.3.5. Nutzung von Bauten – Anzahl der Wohneinheiten als Mindestzahl

TGB 01

Als Gebäudetyp werden Objekte mit überwiegender Wohnnutzung und zugehörigen Garagen festgelegt.

2. Änderung

TGB 02

Für Teilgebiet 02 wird eine Mindestzahl von **4 Wohneinheiten** festgelegt.

2.3.6. Stellplätze

TGB 01

Die PKW-Garagen und Abstellplätze sind den jeweiligen Bauplätzen zugeordnet.

2. Änderung

TGB 02

Es wird eine Mindestanzahl von **2 Stellplätzen pro Wohneinheit** festgelegt.

2.3.7. Pflanzgebot - Schaffung von Grünbeständen

2. Änderung

TGB 02

Der nördliche Siedlungsrand ist gem. planlicher Darstellung mit Bäumen und Sträuchern zu begleiten. Zu verwenden sind heimische, dem Standort entsprechende Laubgehölze. Die im Plan eingetragenen Standorte der Bäume und Sträucher sind nicht koordinativ verbindlich festgelegt.

2.3.8. Besondere Festlegung in Textform – BF1: Boden

2. Änderung

TGB 02

Vor allem in Bezug auf die „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und die "Abflussregulierung" werden konkret detaillierte Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im ggst. Bebauungsplan festgelegt.

Gem. Bodenfunktionsbewertung im SAGISonline – Lesehilfe, Maßnahmen zum Bodenschutz bei Bodeneingriffen (S. 29) sind die aufgezählten konkreten Maßnahmen im nachfolgenden Bauverfahren umzusetzen und wird dies mit dem Bebauungsplan verordnet:

- Die Parkplätze sind versickerungsfähig auszugestalten (zB Rasengittersteine)
- Der vorhandene Oberboden ist sachgerecht abzutragen und für eine Bodenrekultivierung zu verwenden (Nachweis mittels Verwertungsnachweis)
- Die Regenwasserversickerung hat im Planungsgebiet zu erfolgen (Einsatz von Mulden- oder Rigolensystemen)
- Eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ist sicherzustellen (zB bei Zufahrtswegen und Erschließungen)

3. ERLÄUTERUNGSBERICHT

Für TGB 01 besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2008, welcher geändert und erweitert wird. Gleichzeitig erfolgt die Anpassung an die Planzeichenverordnung und die Novelle des ROG 2018.

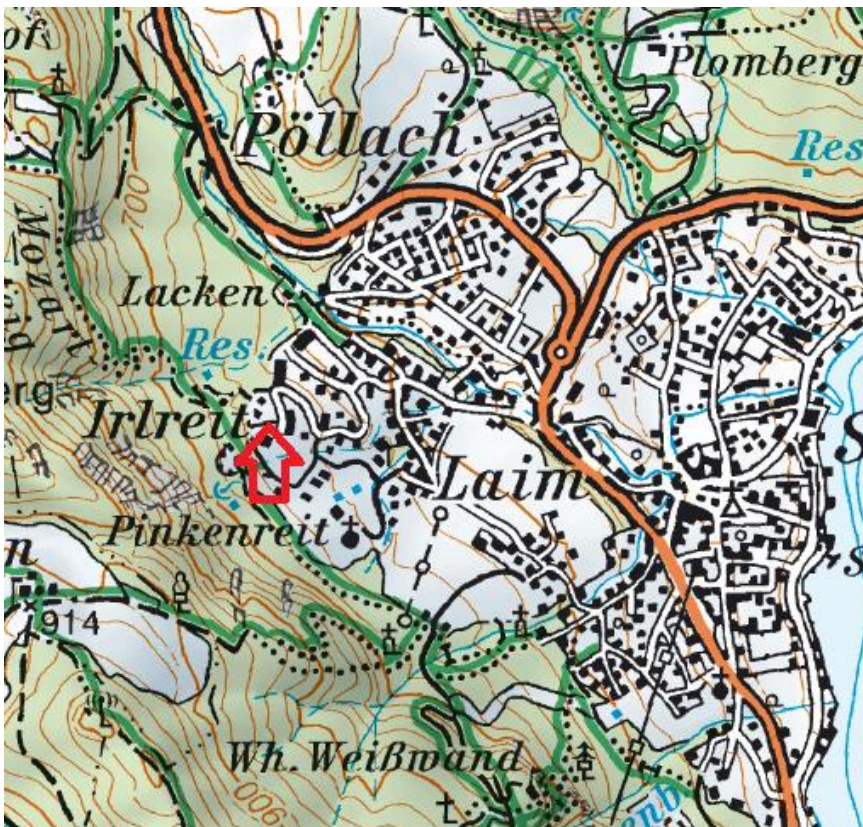
3.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

3.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt etwa 1,4 km nordwestlich des Zentrums von St. Gilgen, in der Ortschaft Laim. Die Flächen fallen Richtung Südosten ab.

Die Flächen sind im Westen überwiegend mit einer Ein- und Zweifamilienhausstruktur bebaut. Die Bebauungsstruktur im Norden und Osten ist von Zweitwohnungsanlagen im Geschoßbau geprägt. Die überdimensionierte Appartementhausanlagen erstreckt sich vom nördlich gelegenen Oppenauerbach hangaufwärts. Die Bebauungsstruktur der Umgebung ist vorwiegend durch entsprechende (Zweit)Wohnbebauung gekennzeichnet. Im Süden, mit einer Entfernung von 140 m, befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Die Freiflächen in der Umgebung dienen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung. Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 5.063 m² auf. **Der Änderungsbereich des Teilgebiets (TGB) 02 weist eine Fläche von 2.422 m² auf.**

Abb.: Übersichtsplan, ÖK 50



Quelle: SAGIS, 2021.

Abb.: Foto des Planungsgebiet (Ansicht Richtung Nordwesten)



Quelle: Google Earth, 2021.

Abb.: Foto des Planungsgebiets (Ansicht Richtung Nordosten)



Quelle: Google Earth, 2021.

Abb.: Höheninformation



Quelle: SAGIS, 2021.

Abb.: Blick auf das Planungsgebiet Richtung Osten



Quelle: Zeller ZT GmbH, 2021.

3.1.2. 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:

3.4.2. Laim

3.4.2.2. Irrleith

Das Siedlungsgebiet Irrleith liegt südlich des Oppenauerbaches und ist von der Zweitwohnungsanlage im Geschoßbau geprägt. Die überdimensionierte Appartementhausanlage erstreckt sich vom nördlich gelegenen Oppenauerbach hangaufwärts. Zwei Wohnblocks in Bachnähe wurden vor wenigen Jahren von der Gemeinde erworben und für Hauptwohnsitze weitervergeben.

Im südöstlichen Bereich schließt eine relativ geschlossene Ein/Zweifamilienhausbebauung an. Im südwestlichen Randbereich befinden sich zwei Bauernhäuser und einige einzelstehende Einfamilienwohnhäuser.

- *Südlich des Baches beginnt die Appartementhausbebauung. Entsprechend den allgemeinen Zielsetzungen zur Siedlungsentwicklung wird jede Errichtung weiterer Zweitwohnanlagen grundsätzlich abgelehnt.*
- *Jene Geschoßwohnungsbauten im Zweitwohngebiet, die zum Zeitpunkt der Erstellung des Flächenwidmungsplanes als Hauptwohnsitze genutzt werden, sind im neuen Flächenwidmungsplan als Reines oder Erweitertes Wohngebiet auszuweisen.*
- *Die Flächen südwestlich der Appartementbauten (im Bereich der einzelstehenden Einfamilienhäuser und Bauernhöfe) wurden erst 1994 mit einer Baulandwidmung versehen. In diesem Bereich ist Einfamilienhausbebauung vorgesehen, die Herstellung einer ausreichenden Verkehrserschließung ist Voraussetzung für eine Bebauung. Gleichzeitig ist auf die allenfalls langfristig erforderliche Umfahrungsstraße Bedacht zu nehmen und ein ausreichender Abstand zur freizuhaltenden Trasse zu gewährleisten.*
- *Entlang der westlichen Seite der „Teichbühelstraße“ (Siedlungsrand nordöstlich der Bauernhöfe) kann, wenn die ausreichende Verkehrserschließung sichergestellt ist, unter Berücksichtigung des Quellschutzgebietes eine weitere Bebauung erfolgen, die übrigen dzt. als Bauland gewidmeten Flächen sollen in Grünland rückgewidmet werden.*
- *Die unbebauten Baulandflächen am östlichen Siedlungsrand nördlich der Laimerstraße sind in Grünland rückzuwidmen, der bestehende Bebauungsrand stellt hier die Siedlungsgrenze dar. Die geschlossenen Grünflächen zwischen Irrleith und Dorffeld sind mit Ausnahme der Festlegungen für den Weiler Laim von weiterer Bebauung freizuhalten.*
- *Im Bereich des Oppenauerbaches ist ein Gefahrenzonenplan vorhanden, der nach Fertigstellung der derzeitigen Wildbachverbauungsmaßnahmen (in etwa 3 Jahren ausgehend von Sommer 1998) geändert wird. In der Folge kann dieses Siedlungsgebiet dann bis zur neuen Linie der Roten Gefahrenzone aufgefüllt und abgerundet werden.*

Generell ist bei allen Siedlungsgebieten im Nahbereich der freizuhaltenden Trasse für die Umfahrungsstraße ein ausreichender Abstand zu dieser Trasse einzuhalten bzw. die Straße im Ortsrandbereich weitestgehend als Unterflurstraße zu führen.

Im Planteil zum REK sind der ggst. Bereich keine Festlegungen getroffen worden.

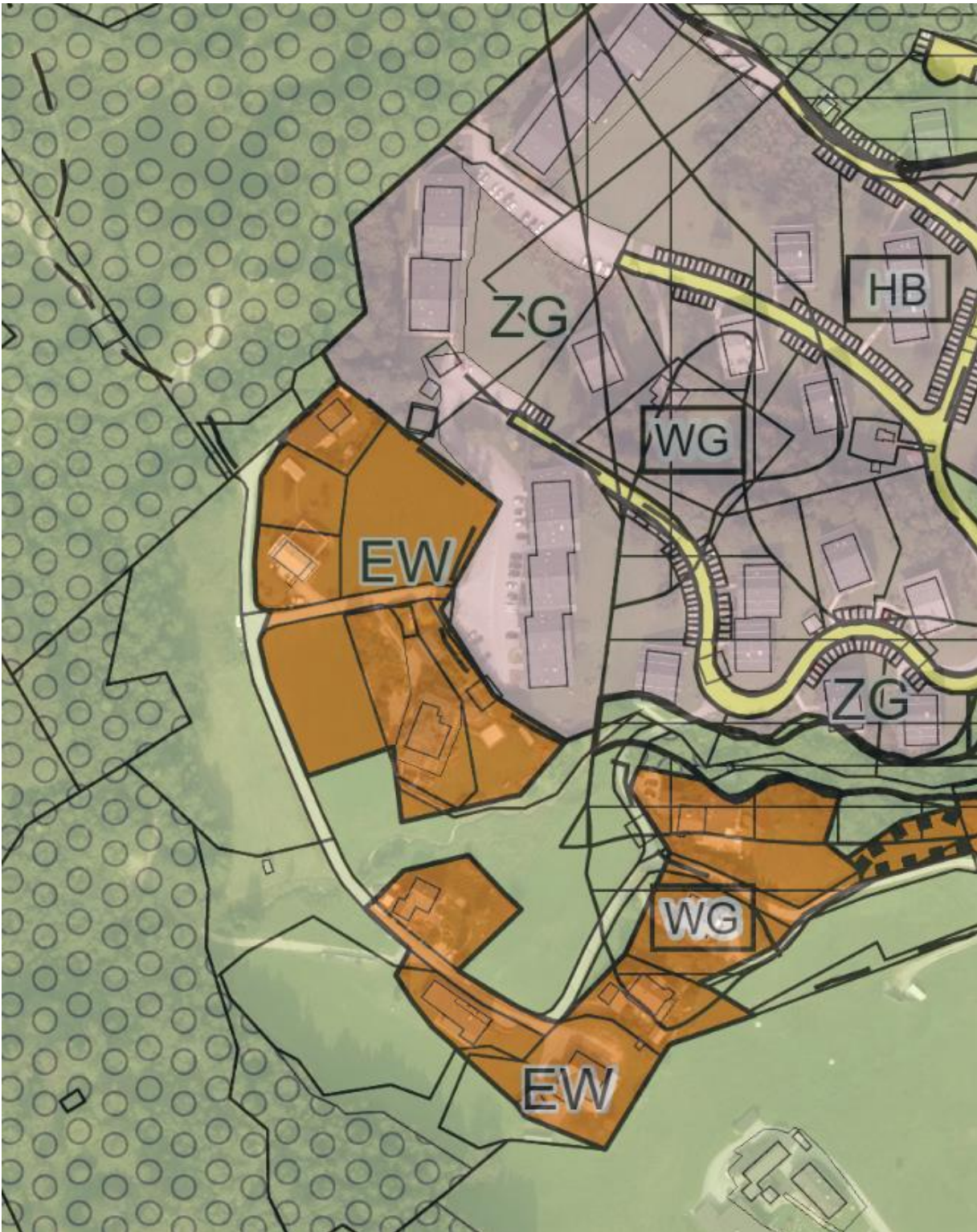
Abb.: Ausschnitt aus dem REK der Gemeinde St. Gilgen



Quelle: REK St. Gilgen, Planteil, 1999.

3.1.3. 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 ist das Planungsgebiet als Bauland – erweitertes Wohngebiet gewidmet.

3.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Boden

Die Bodenfunktionen sind auf den ggst. Flächen zwischen 1 (= sehr gering) bis 5a (sehr hoch) eingestuft. Die Flächen im ggst. Bereich weisen einen vergleichbaren Wert mit den meisten anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen in St. Gilgen auf, womit für die Flächen hinsichtlich des Bodens keine Bedenken bestehen. Lediglich in Bezug auf die "natürliche Bodenfruchtbarkeit" (5a = sehr hoch) und die „Abflussregulierung“ (5 = sehr hoch) weisen die Böden höhere Werte auf.

Die Bodenfunktionsbewertung ergibt für den ggst. Entwicklungsbereich die nachfolgenden dargestellten Funktionserfüllungsgrade der Bodenfunktionen:

Lebensraumfunktion 4

Standortfunktion 4

Natürliche Bodenfruchtbarkeit 1; 5a

Abflussregulierung 2; 5

Pufferfunktion 2; 4

Für die Flächen sind Versorgungseinrichtungen vorwiegend im Zentrum von St. Gilgen und in den umliegenden Gemeinden vorhanden, wodurch auf dem Wege der Interessensabwägung einer Siedlungsentwicklung im ggst. Bereich der Vorrang zu geben ist.

Vor allem in Bezug auf die "natürliche Bodenfruchtbarkeit" und die „Abflussregulierung“ sind konkret detaillierte, standortbezogene Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgelegt – siehe BF 1.

3.1.5. Verkehrserschließung

Individualverkehr

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die Erschließungsstraße „Irlreithstraße“, auf GP 884/2 bzw. 590/4, sowie weiter über den „Kochgütweg“ auf GP 946.

Interne Erschließungsstraße

Die Erschließung des nördlichen geplanten Bauplatzes von TGB 02 erfolgt über eine interne Erschließungsstraße des Planungsgebiets gem. planlicher Darstellung. Sie zweigt nördlich vom „Kochgütweg“ ab.

Öffentlicher Verkehr

Die Bushaltestelle "St. Gilgen Hollweger" ist lt. LEP 2003 für den Bus nicht in fußläufig erreichbarer Entfernung vorhanden. Die Bushaltestelle liegt ca. 1 km Fußweg entfernt.

3.1.6. Technische Infrastruktur

Trinkwasser	Ortswasserleitung (Bestand)
Schmutzwasser	Ortskanal St. Gilgen (Bestand)
Dach- Oberflächenwässer	Versickerung auf Eigengrund (Bestand)
Energieversorgung	Leitungsnetz der Salzburg AG

3.1.7. Vorhandene Bausubstanz

Das TGB 01 ist mit einer Ein- und Zweifamilienhausstruktur bebaut, auf TGB 02 befindet sich noch keine Bausubstanz.

3.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für die bebauten Flächen liegen rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen vor.

3.1.9. Problemanalyse

Für das TGB 01 besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2008, welcher geändert und erweitert werden soll. Gleichzeitig soll die Anpassung an die Planzeichenverordnung und die Novelle des ROG 2018 erfolgen.

Im Zuge der Erweiterung des Planungsgebiets der GP 948 soll die Grundflächenzahl in Hinblick auf einen haushälterischen Umgang mit Grund und Boden mit GRZ 0,25 festgelegt werden.

Das Planungsgebiet liegt etwa 1,4 km nordwestlich des Zentrums von St. Gilgen, in der Ortschaft Laim. Die Flächen fallen Richtung Südosten ab. Die Flächen sind im Westen überwiegend mit einer Ein- und Zweifamilienhausstruktur bebaut. Die Umgebung ist von der Zweitwohnungsanlage im Geschoßbau geprägt. Die überdimensionierte Appartementhausanlage erstreckt sich vom nördlich gelegenen Oppenauerbach hangaufwärts. Im Hinblick auf das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Bebauungsstruktur sind aufgrund der Größe des Planungsgebiets eine Mindestzahl der Wohneinheiten festzulegen.

Zur Erhaltung und Fortschreibung der bestehenden Siedlungsstruktur sind die entsprechenden Festlegungen v.a. bezüglich Ausnutzbarkeit, Höhe, Bauweise sowie sparsamer Umgang mit Grund und Boden und Architektur zu überprüfen und allenfalls fortzuschreiben.

Die Bodenfunktionen sind auf den ggst. Flächen zwischen 1 (sehr gering) bis 5a (sehr hoch) eingestuft. Zur Erhaltung und Fortschreibung der bestehenden Siedlungsstruktur sind konkret detaillierte Festlegungen zu treffen.

3.1.10. Planungsziele

Grundsätzlich orientieren sich die Bebauungsbedingungen an der Bestands- und Umgebungsbebauung sowie an der Widmung. Die Festlegung der Straßen- und Baufluchtlinien erfolgt unter Fortschreibung des bestehenden Siedlungs- und Landschaftsbildes. Die allgemeinen Festlegungen des Bebauungsplans zielen auf die maßvolle Entwicklung der Bebauung in St. Gilgen im Bereich Laim ab. Grundlage dafür ist der Bebauungsplan, 1. Änderung aus dem Jahr 2008.

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die Erschließungsstraße „Irlreithstraße“, auf GP 884/2 bzw. 590/4, sowie weiter über den „Kochgütlweg“ auf GP 946. Die Erschließung des nördlichen geplanten Bauplatzes von TGB 02 erfolgt über eine interne Erschließungsstraße des Planungsgebiets gem. planlicher Darstellung. Sie zweigt nördlich vom „Kochgütlweg“ ab.

Die Festlegung der Ausnutzbarkeit der Grundfläche mit einer Grundflächenzahl GRZ von max. 0,25 erfolgt unter Bedachtnahme auf die bestehende Bebauung und das Siedlungsbild, sowie den sparsamen Umgang mit Bauland.

Auch die Festlegung der Höhen erfolgt mit einer max. TH 6,50 m und einer max. FH 10,50 m, bezogen auf das natürliche Gelände, entsprechend der Bestands- und Umgebungsbebauung, sowie unter Berücksichtigung deren sensibler Fortschreibung.

Zur Gewährleistung eines einheitlichen Siedlungs- und Ortsbildes, werden für das Planungsgebiet auch Festlegungen in Bezug auf die äußere architektonische Gestaltung getroffen. Um die bestehende Wohn-Siedlungsstruktur fortzuführen, wird eine offene Bauweise – freistehend oder gekuppelt verordnet.

Bezüglich der haushälterischen und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden sowie dem sparsamen Umgang mit Bauland, wird für das ggst. Planungsgebiet eine Mindestzahl von 4 Wohneinheiten festgelegt.

Pro Wohneinheit wird eine Stellplatzanzahl von 2 verordnet, um den ruhenden Verkehr auf Eigengrund zu situieren.

Zur Eingrünung des Siedlungsrandes im Hinblick auf einen sanften Übergang zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft ist der nördliche Rand des Planungsgebiets gem. planlicher Darstellung mit Bäumen oder Sträuchern zu begleiten. Dadurch kann ein sensibler Übergang zwischen Bebauung und Grünraum gewährleistet werden.

Aufgrund der hochwertigen Böden sind vor allem in Bezug auf die „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und die „Abflussregulierung“ konkret detaillierte Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgelegt. Dies wird als besondere Festlegung (BF1) im gegenständlichen Bebauungsplan verordnet.

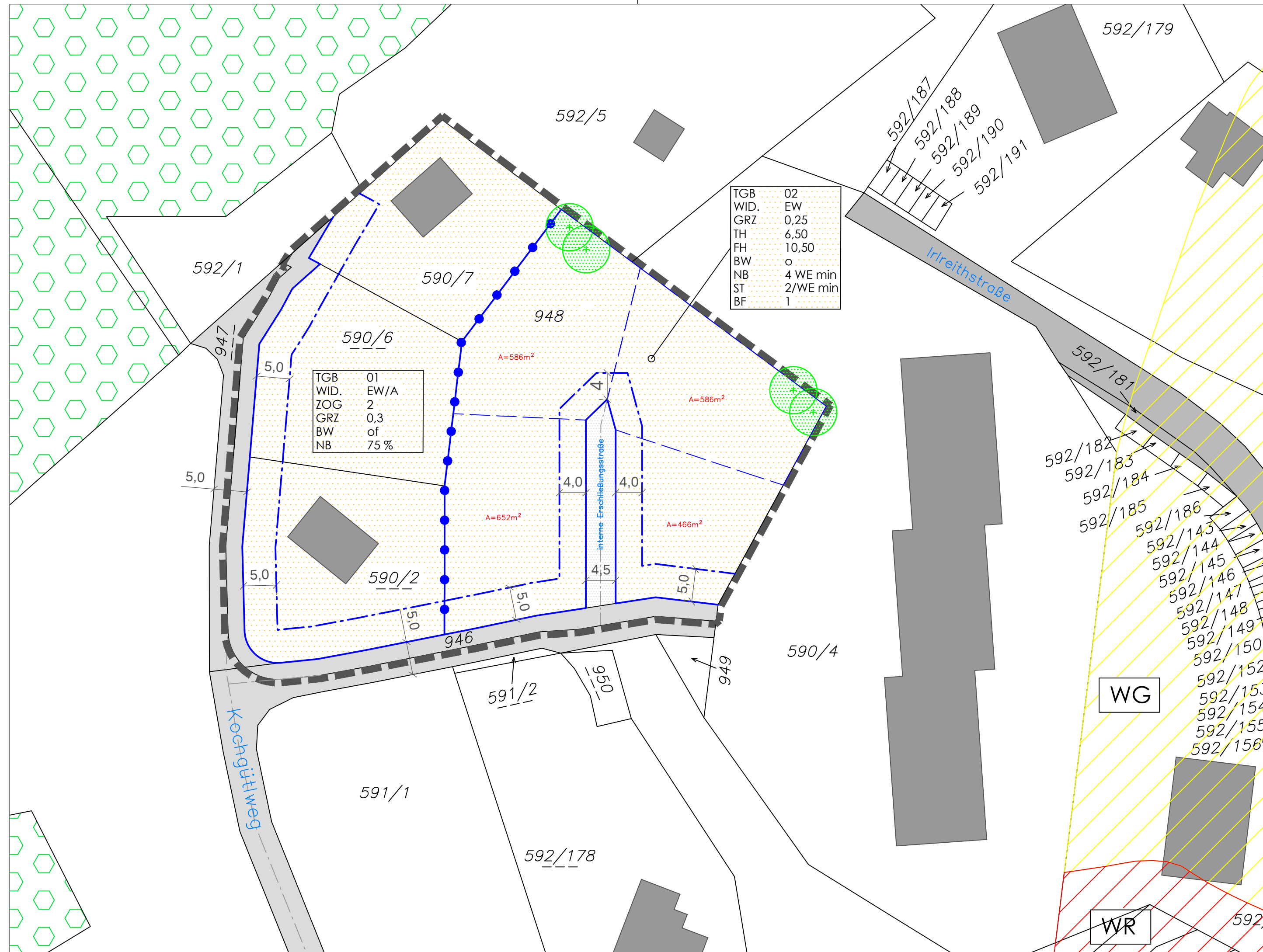
3.2. VERFAHRENSABLAUF

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



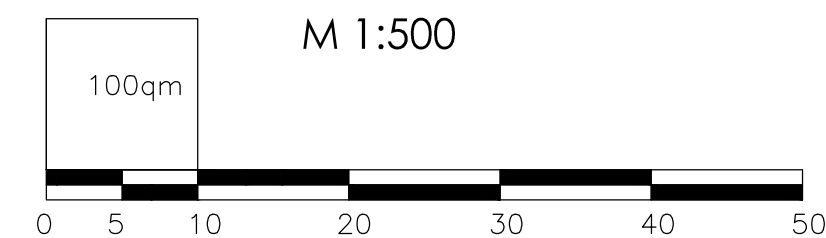
LEGENDE

- | | | | |
|-------------|---|--|--|
| | Grundstücksgrenze lt. Kataster | | Wildbachgefahrenzone gelb |
| | Grundstücksnummer gem. DKM | | Wildbachgefahrenzone rot |
| | Bebauung lt. Kataster | | Waldflächen |
| | Grenze des Planungsgebietes | | Bauplatzgrenze geplant (NICHT VERORDNET) |
| | Bemaßung in Meter | | |
| | Straßenfluchtlinie | | |
| | Baufluchtlinie | | |
| TH 6,50 | Bauhöhe - oberste Traufenhöhe | | |
| FH 10,50 | Bauhöhe - Firsthöhe | | |
| GRZ 0,25 | Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche - Grundflächenzahl | | |
| BW o | offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt | | |
| NB 4 WE min | Nutzung von Bauten - Anzahl der Wohneinheiten als Mindestzahl | | |
| ST 2/WE min | Anzahl der Stellplätze als Mindestzahl pro Wohneinheit | | |

-
- Pflanzgebote - Verpflichtung zur Schaffung von Grünflächen/Gehölzern

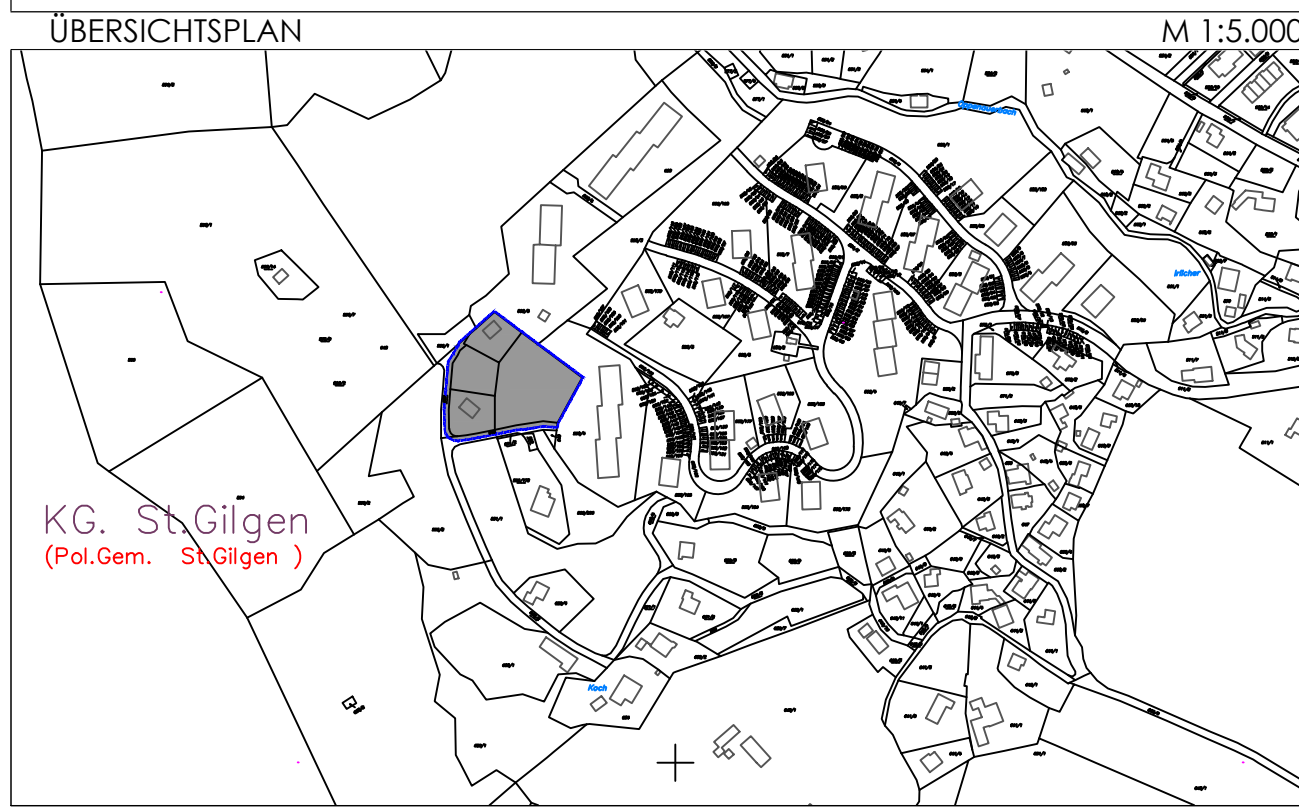
- Verkehrsflächen
- | | |
|--|-------------------------------|
| | Gemeindestraße |
| | sonstige Erschließungsstraßen |
| | interne Erschließungsstraße |

- Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen
- | | | |
|------|----------|---|
| TGB | 02 | Teilgebiet |
| WID. | EW | Widmungskategorie: Bauland - erweitertes Wohngebiet |
| GRZ | 0,25 | bauliche Ausnutzbarkeit |
| TH | 6,50 | Bauhöhe - oberste Traufenhöhe |
| FH | 10,50 | Bauhöhe - Firsthöhe |
| BW | o | offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt |
| NB | 4 WE min | Nutzung von Bauten - Anzahl der Wohneinheiten als Mindestzahl |
| ST | 2/WE min | Anzahl der Stellplätze als Mindestzahl pro Wohneinheit |
| BF | 1 | Besondere Festlegung im Text |
- Besondere Festlegung im Text - BF:
BF1: Boden



BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE Resch - Laim, 2. Änderung

Entwurf zur Auflage



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

Plangrundlage: DKM Stand: 10/2019	M 1 : 500
-----------------------------------	-----------

Planverfasser: Zeller ZT GmbH Hellbrunnerstr. 5, 5081 Anif Geschäftszahl: 330BPL09-2021 Datum: Anif, am 13.01.2022	 Rundstempel Ziviltechniker
---	--------------------------------