

GEMEINDE

ST. GILGEN

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE
BERGFELDSIEDLUNG – STRASSER

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, BSc

Geschäftszahl

330BPL04-2022

Datum

Anif, am 15.06.2022

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. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen	4
1.2.4. Bauhöhen.....	4
1.2.5. Erfordernis einer Aufbaustufe.....	5
1.3. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 53 Abs 2 ROG 2009	5
1.3.1. Verlauf der Erschließungsstraßen	5
1.3.2. Äußere architektonische Gestaltung.....	5
1.3.3. Bauweise	5
1.3.4. Nutzung von Bauten – Anzahl der Wohneinheiten als Mindestzahl	5
1.3.5. Stellplätze.....	5
1.3.6. Pflanzgebot - Schaffung von Grünbeständen.....	5
1.3.7. Besondere Festlegung in Textform – BF1: Architektonische Gestaltung	6
1.3.8. Besondere Festlegung in Textform – BF2: Lärm	6
2. ERLÄUTERUNGSBERICHT	7
2.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 Abs 1 ROG 2009.....	7
2.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes.....	7
2.1.2. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept.....	9
2.1.3. Flächenwidmung.....	11
2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	12
2.1.5. Verkehrserschließung	12
2.1.6. Technische Infrastruktur	12
2.1.7. Vorhandene Bausubstanz	12
2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.....	12
2.1.9. Problemanalyse.....	13
2.1.10. Planungsziele	13
2.2. VERFAHRENSABLAUF	14

1. VERORDNUNGSTEXT

1.1. GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet liegt etwa 650 m nordwestlich des Zentrums von St. Gilgen im Ortsteil Pöllach, im Bereich der Bergfeldsiedlung, nordwestlich, hangoberhalb der Bundesstraße. Das Grundstück ist fast zur Gänze als Bauland - erweitertes Wohngebiet gewidmet.

Das Planungsgebiet umfasst folgende Grundparzellen: 527/1, 527/5, 531/1, 531/4, 878 (Tfl.) und 533/1 (Tfl.), KG 56107 St. Gilgen, mit einer Gesamtfläche von ca. 4.270 m².

1.2. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1. Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien verlaufen entlang der Erschließungsstraße auf GP 533/1 und der neuen internen Erschließungsstraße gem. planlicher Darstellung auf Teilfläche der GP 878. Die Straßenbreite beträgt durchgehend 4,0 m und endet in einem Wendehammer gem. planlicher Darstellung.

1.2.2. Baufluchtlinien

Die Baufluchtlinien verlaufen in einem Abstand von 5,0 m zu den Straßenfluchtlinien entlang der Erschließungsstraße „Bergfeldsiedlung“ auf GP 533/1, gem. planlicher Darstellung.

Zur internen Erschließungsstraße auf GP 878 (Tfl.) verlaufen die Baufluchtlinien in einem Abstand von 4,0 m zu der Straßenfluchtlinie gem. planlicher Darstellung.

1.2.3. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche wird durch die Grundflächenzahl **GRZ** von **0,25** festgelegt.

1.2.4. Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden entsprechend der bestehenden Baustruktur mit einer **obersten Traufhöhe (TH)** und einer **Firshöhe (FH)**, bezogen auf die jeweiligen Bezugspunkte der Bauplätze gem. planlicher Darstellung, wie folgt festgelegt:

Oberste Traufhöhe (TH):	max. 6,50 m
Firshöhe (FH):	max. 10,50 m

1.2.5. 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

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die Erschließungsstraße „Bergfeldsiedlung“, auf GP 533/1 und weiter über eine interne Erschließungsstraße auf GP 878, welche in einen Wendehammer mündet.

1.3.2. Äußere architektonische Gestaltung

Dachform

Als Dachform wird das **Satteldach**- und das **Walmdach** festgelegt.

1.3.3. Bauweise

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

1.3.4. Nutzung von Bauten – Anzahl der Wohneinheiten als Mindestzahl

TGB 01 und 02

Für das Teilgebiet 01 und 02 wird eine Mindestzahl von jeweils **2 Wohneinheiten** festgelegt.

1.3.5. Stellplätze

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

Darüber hinaus gelten die Bestimmungen des § 38 BauTG.

1.3.6. Pflanzgebot - Schaffung von Grünbeständen

Der Rand des Planungsgebiets 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.

1.3.7. Besondere Festlegung in Textform – BF1: Architektonische Gestaltung

Dachform, Dachdeckung und Dachfarbe sind der bestehenden baulichen Umgebung anzugleichen.

1.3.8. Besondere Festlegung in Textform – BF2: Lärm

Das ggst. Planungsgebiet befindet sich gem. Immissionskatasterprognose 2030 tags innerhalb des Verlärmungsbereichs der B 158 Wolfgangsee Straße.

Die Flächen liegen im Bereich zwischen 50 dB und 60 dB tags und somit für EW im Bereich der Handlungsstufe 1 gem. RL Immissionsschutz in der Raumordnung.

Im nachfolgenden Bauverfahren sind entsprechend der Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung konkret detaillierte Schallschutzmaßnahmen vorzuschreiben.

2. ERLÄUTERUNGSBERICHT

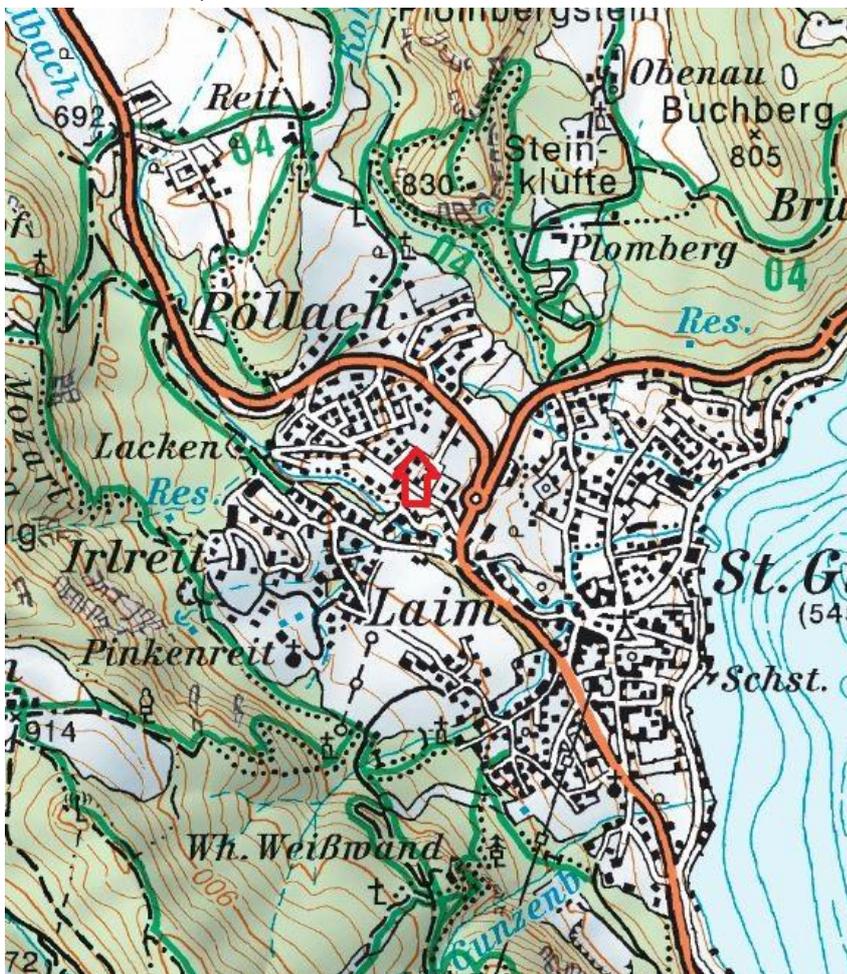
2.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 650 nordwestlich des Zentrums von St. Gilgen im Ortsteil Pöllach, im Bereich der Bergfeldsiedlung, nordwestlich hangoberhalb der Bundesstraße. Die ggst. Änderungsflächen sind bis auf Teilflächen der GP 531/1 und 531/4 als Bauland gewidmet. Die Siedlungsstruktur in der Umgebung wird vor allem durch die bestehende Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt. Die Grundstücke entlang der internen Erschließungsstraße sind dzt. noch unbebaut, auf GP 531/4 befindet sich bereits ein Einfamilienhaus. In der weiteren Umgebung ist die Bebauungsstruktur u.a. auch durch Ferienhäuser und Zweitwohnsitze geprägt.

Die Freiflächen in der näheren Umgebung, sowie die bewaldeten Hänge im Westen dienen vor allem der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung. Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 4.276 m² auf.

Abb.: Übersichtsplan, ÖK 50



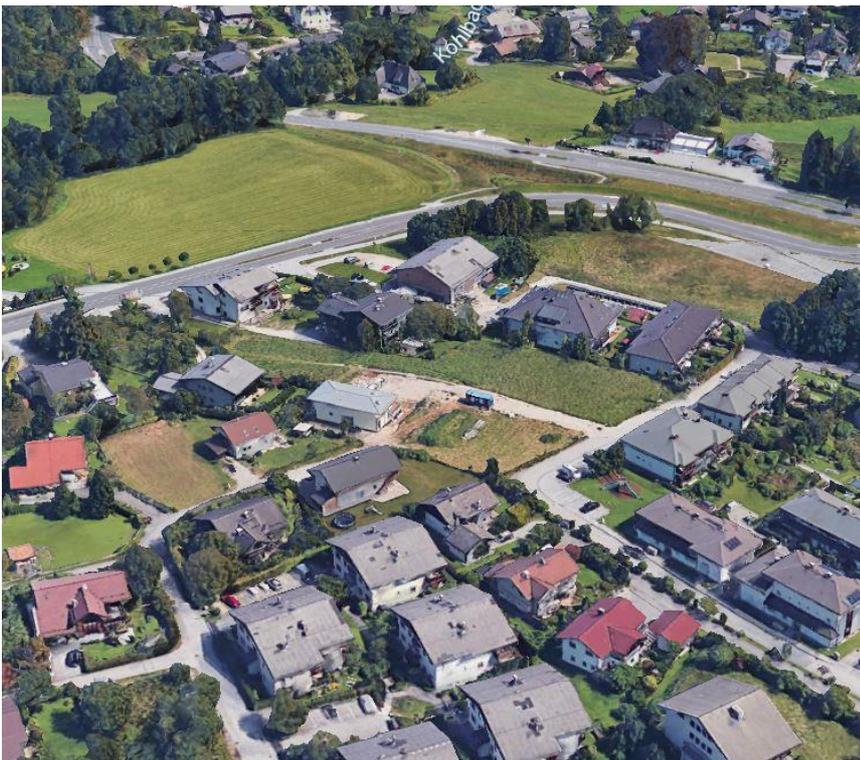
Quelle: SAGIS, 2022.

Abb.: Foto des Planungsgebiet (Ansicht Richtung Norden)



Quelle: Google Earth, 2022.

Abb.: Foto des Planungsgebiets (Ansicht Richtung Osten)



Quelle: Google Earth, 2022.

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:

3.4.3. Pöllach

Das Siedlungsgebiet Pöllach umfasst den Bereich zwischen Pöllingerstraße und Wolfgangsee Bundesstraße sowie die nördlich der Bundesstraße gelegene Bebauung rund um das Gagernfeld.

- *Um die von der B 158 ausgehenden Lärmbelastungen in den angrenzenden Siedlungsgebieten möglichst gering zu halten, soll bis zum Gasthaus Mühlradl eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/h erlassen werden.*

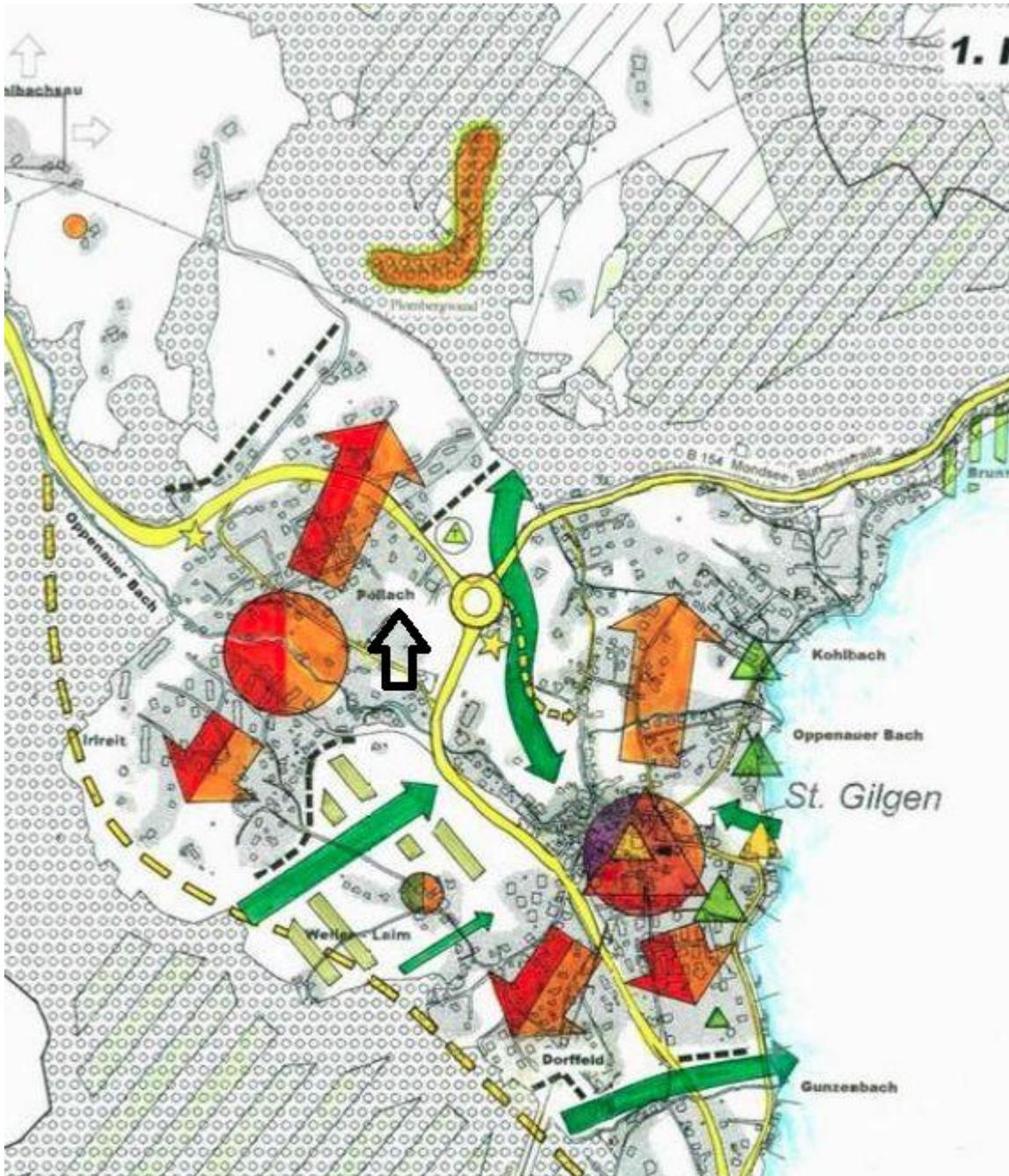
3.4.3.1. Gebiet zwischen Pöllingerstraße und Wolfgangsee Bundesstraße

Hier ist eine gemischte Baustruktur mit Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und einigen Geschoßwohnbauten vorhanden, prägende Dominanz einer vorherrschenden Bauform wie in Irlreith ist hier nicht gegeben.

- *Das Siedlungsgebiet kann aufgefüllt werden, eine Wohnnutzung unbebauter Flächen im Nahbereich der Bundesstraße B 158 ist aber nur unter Berücksichtigung der von der Bundesstraße ausgehenden Lärmemissionen und entsprechender Schutzmaßnahmen sowie des geplanten Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich B 158 - B 154 möglich.*

Im Planteil zum REK ist das Siedlungsgebiet Pöllach als „Wohngebiet mit Einfamilienhäusern - Reihenhäusern – Geschoßwohnbauten“ gekennzeichnet.

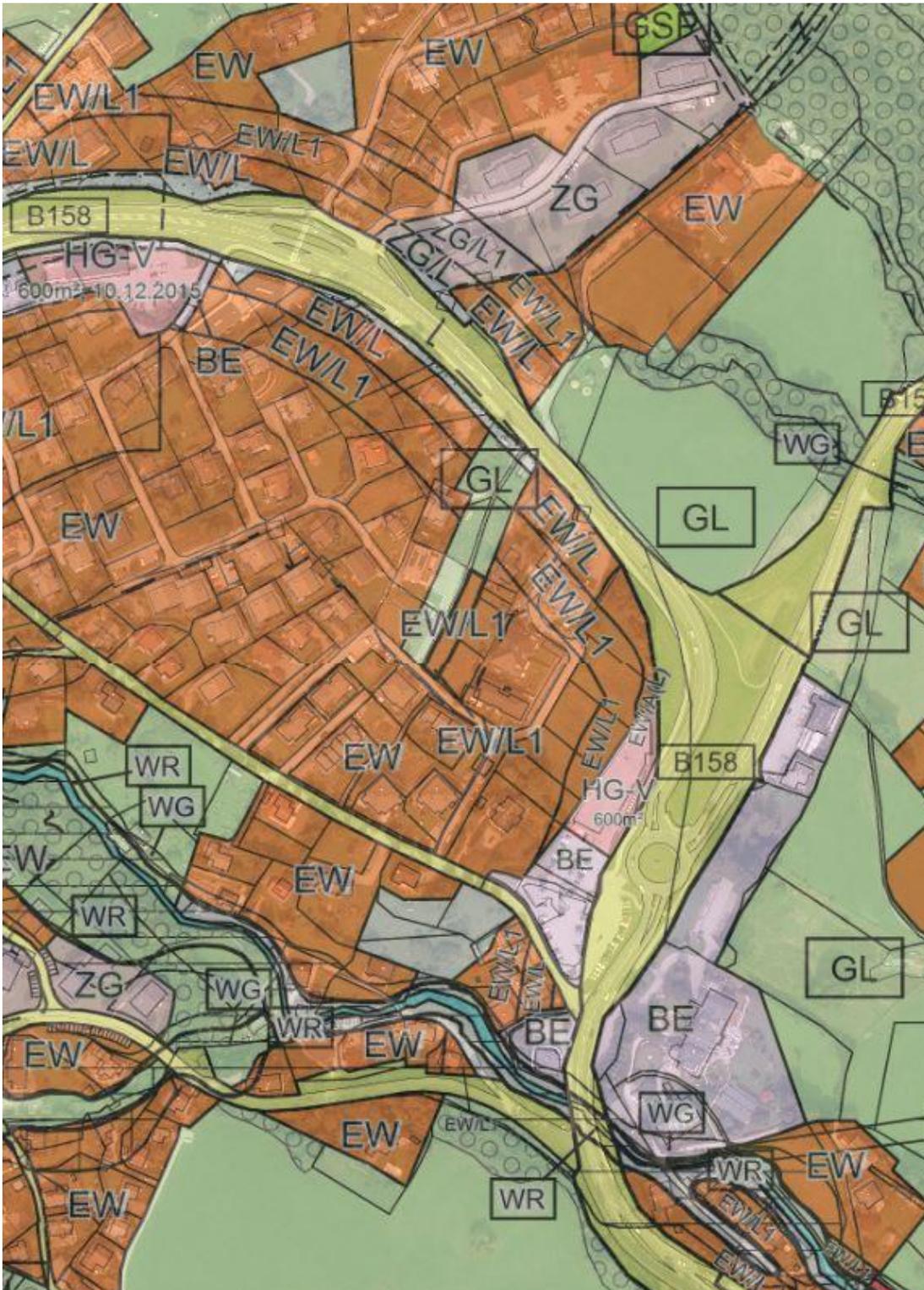
Abb.: Ausschnitt aus dem REK der Gemeinde St. Gilgen



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, 2022.

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Gilgen ist das Planungsgebiet bereits als Bauland – erweitertes Wohngebiet bzw. als Grünland – ländliche Gebiete gewidmet.

2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Lärm

Die ggst. Flächen befinden sich gem. Immissionskatasterprognose 2030 innerhalb des Verlärmungsbereich der B 158 Wolfgangsee Straße. Eine Bebauung mit schalltechnischen Maßnahmen ist möglich, entsprechende Lärmschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan als Besondere Festlegung festgelegt (vgl. Besondere Festlegung BF 2 – Lärm).

2.1.5. Verkehrserschließung

Individualverkehr

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die Erschließungsstraße „Bergfeldsiedlung“, auf GP 533/1 und weiter über eine interne Erschließungsstraße auf GP 878, welche in einen Wendehammer mündet.

Öffentlicher Verkehr

Die Bushaltestelle „St. Gilgen Mozartblick“ ist lt. LEP 2003 für den Bus in fußläufig erreichbarer Entfernung vorhanden. Die Bushaltestelle liegt in ca. 200 m Luftlinie und ca. 250 m Fußweg entfernt.

2.1.6. Technische Infrastruktur

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

2.1.7. Vorhandene Bausubstanz

GP 531/4 ist bereits mit einer Ein- und Zweifamilienhausstruktur bebaut, sonst ist keine Bausubstanz vorhanden.

2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für die bebaute Fläche liegen rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen vor.

2.1.9. Problemanalyse

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 650 nordwestlich des Zentrums von St. Gilgen im Ortsteil Pöllach, im Bereich der Bergfeldsiedlung, nordwestlich hangoberhalb der Bundesstraße. Die ggst. Änderungsflächen sind bis auf Teilflächen der GP 531/1 und 531/4 als Bauland gewidmet. Die Siedlungsstruktur in der Umgebung wird vor allem durch die bestehende Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt. Die Grundstücke entlang der internen Erschließungsstraße sind dzt. noch unbebaut, auf GP 531/4 befindet sich bereits ein Einfamilienhaus. In der weiteren Umgebung ist die Bebauungsstruktur u.a. auch durch Ferienhäuser und Zweitwohnsitze geprägt.

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.

Bedingt durch die Nähe zur B 158 Wolfgangsee Bundesstraße, befinden sich die Flächen im lärmbelasteten Bereich, zwischen 50-60 dB tags gem. RL Immissionsschutz in der Raumordnung.

2.1.10. 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 Pöllach ab.

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die Erschließungsstraße „Bergfeldsiedlung“, auf GP 533/1 und weiter über eine interne Erschließungsstraße auf GP 878, welche in einen Wendehammer mündet.

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 die Bezugspunkte je geplanten Bauplatz, 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 Wohnsiedlungsstruktur fortzuführen, wird eine offene Bauweise – freistehend oder gekuppelt verordnet. Als Dachform werden das Sattel- oder Walmdach festgelegt.

Bezüglich der haushälterischen und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden sowie dem sparsamen Umgang mit Bauland, wird für das TGB 01 und 02 eine Mindestzahl von 2 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 sind die Siedlungsränder gem. planlicher Darstellung mit Bäumen oder Sträuchern zu begleiten. Dadurch kann ein sensibler Übergang zwischen Bebauung und Grünraum gewährleistet werden. Bedingt durch die Nähe zur B 158 Wolfgangsee Straße befinden sich die Flächen im lärmbelasteten Bereich. Für diesen Bereich sind entsprechend der Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung Schallschutzmaßnahmen vorzuschreiben. Dies wird als besondere Festlegung (BF 2) im gegenständlichen Bebauungsplan verordnet.

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