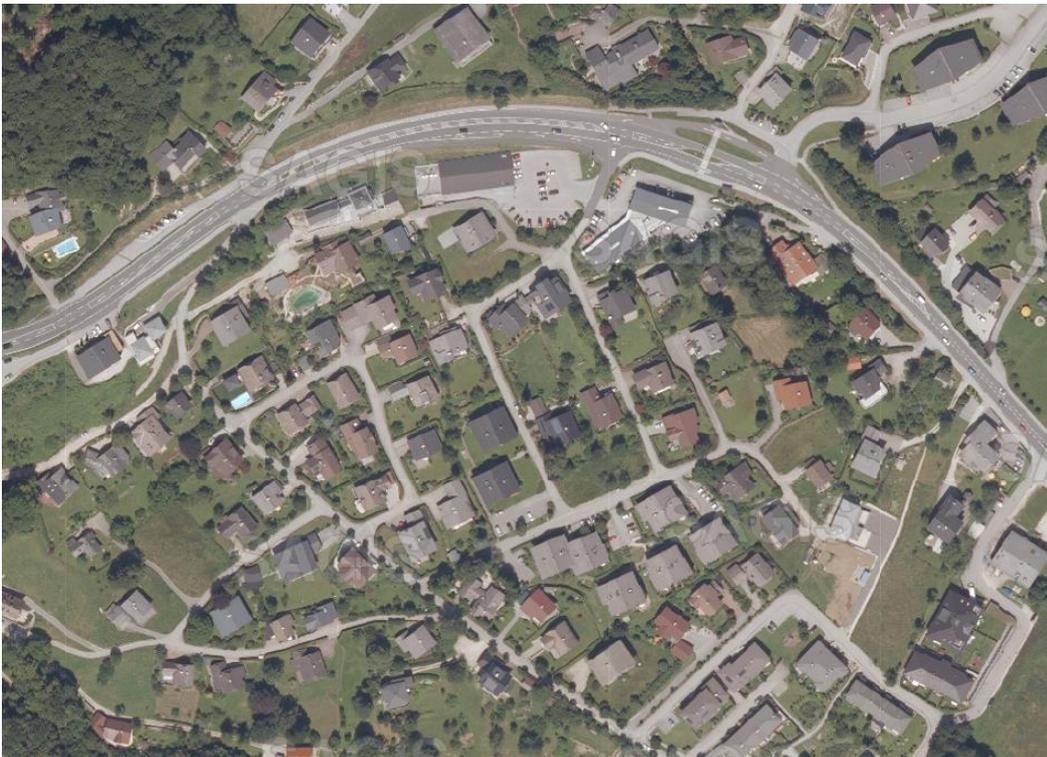


GEMEINDE

ST. GILGEN

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE
FÜRSTGRÜNDE, 2. ÄNDERUNG

BESCHLUSS



GZ 330BPL04-2021
Anif, am 27.04.2023



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

Dipl.-Ing. Georg Zeller
Johannes David, BSc

Geschäftszahl

330BP04-2021

Datum

Anif, am 27.04.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1. VERORDNUNGSTEXT	4
1.1. BEGRÜNDUNG DER 2. ÄNDERUNG	4
1.2. GELTUNGSBEREICH.....	5
1.3. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 Abs 2 ROG 2009.....	5
1.3.1. Straßenfluchtlinien.....	5
1.3.2. Baufluchtlinien	5
1.3.3. Gestaffelte Baufluchtlinien	5
1.3.4. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen	6
1.3.5. Bauhöhen.....	6
1.3.6. Erfordernis einer Aufbaustufe.....	6
1.4. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 53 Abs 2 ROG 2009.....	6
1.4.1. Verlauf der Erschließungsstraßen	6
1.4.2. Äußere architektonische Gestaltung.....	6
1.4.3. Bauweise	6
1.4.4. Stellplätze.....	6
1.4.5. Besondere Festlegung in Textform - Lärm: BF 1	7
2. ERLÄUTERUNGSBERICHT	8
2.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 Abs 1 ROG 2009	8
2.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes.....	8
2.1.2. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept.....	10
2.1.3. Flächenwidmung.....	12
2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	13
2.1.5. Verkehrserschließung	14
2.1.6. Technische Infrastruktur	15
2.1.7. Vorhandene Bausubstanz	15
2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.....	15
2.1.9. Problemanalyse.....	15
2.1.10. Planungsziele	16
2.2. VERFAHRENSABLAUF.....	17

1. VERORDNUNGSTEXT

1.1. BEGRÜNDUNG DER 2. ÄNDERUNG

Im Hinblick auf die gesetzlichen Bestimmungen zur Änderung von Bebauungsplänen ist Folgendes auszuführen:

Gemäß § 63 ROG 2009 ist ein Bebauungsplan zu ändern, soweit dies erforderlich ist

- *durch eine Änderung des Flächenwidmungsplanes;*
- *durch Planungen und sonstigen Maßnahmen nach anderen gesetzlichen Vorschriften.*

Im gegenständlichen Fall ist kein derartiges zwingendes Änderungserfordernis gegeben.

Weiters kann der Bebauungsplan geändert werden, wenn

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

Zur Begründung der 2. Änderung ist Folgendes auszuführen:

Der ggst. Bebauungsplan wird parallel zur der gleichlautenden Flächenwidmungsplan-Teilabänderung geändert. Das entsprechende Verfahren von Bebauungsplan und Flächenwidmungsplan-Teilabänderung verläuft damit zusammen.

Im REK gibt es eine eindeutig zuordenbare positive Aussage zur ggst. Flächenwidmungsplan-Änderung bzw. auch keine konkreten Aussagen bzw. auch keine sonstigen generellen Formulierungen, zu denen die Änderungen im Widerspruch stehen würden.

Bei den Änderungen handelt es sich in erster Linie um Anpassungen zur besseren Bebaubarkeit der bereits bebauten GP 158/29 KG St. Gilgen. Das Grundstück an der Südgrenze einen Höhenunterschied von insgesamt ca. 7,5 m auf. In Hinblick auf einen haushälterischen Umgang mit Bauland, soll zur besseren Bebaubarkeit im westlichen Teil der Liegenschaft die Baufluchtlinie auf 3 m reduziert werden und der Höhenbezugspunkt für den westlichen Bereich von 614,00 m auf 616,00 m ü.A. angehoben werden.

Gleichzeitig werden für die südlich befindlichen GP 156/1-4 vergleichbare Änderungen vorgenommen

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die durchgeführten Änderungen nicht dazu geeignet sind, eine durch den bisherigen Bebauungsplan eingeleitete bauliche Entwicklung erheblich zu stören.

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

1.2. GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet liegt etwa 1 km nordwestlich des Zentrums von St. Gilgen, in Pöllach. Die Änderungsflächen liegen dabei südlich der B158 Wolfgangsee Bundesstraße zwischen dieser, der Pöllingerstraße im Westen, dem Bergfeldweg im Süden und dem Gschwandnerweg im Osten.

Für Teilflächen des Planungsgebiets besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1988, welcher geändert und erweitert wird.

Das Planungsgebiet umfasst folgende Grundparzellen: 156/1-5, 157/1-15, 158/2, 7-9 10 (Tfl. Straße), 12, 20, 21, 27 (Tfl. Straße), 28, 29, 31, 537/1 (Tfl. Straße), 860/4 (Tfl. Straße), alle KG 56107 St. Gilgen, mit einer Gesamtfläche von ca. 29.220 m².

Die Flächen der 2. Änderung beziehen sich auf das Teilgebiet (TGB) 03a und 03b mit der GP 158/29 KG St. Gilgen sowie auf die GP 156/1, 156/2, 156/3 und 156/4 KG St. Gilgen im TGB 01, mit einer Gesamtfläche von ca. 6.350 m².

1.3. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 ABS 2 ROG 2009

1.3.1. Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien verlaufen entlang der B 158, den Gemeindestraße und sonstigen Erschließungsstraßen gem. planlicher Darstellung.

1.3.2. Baufluchtlinien

Die Baufluchtlinien verlaufen entlang den Erschließungsstraßen gem. planlicher Darstellung in einem Abstand von grundsätzlich **5,00 m** zur Straßenfluchtlinie bzw. im Bereich des überragenden Bestandes entlang diesem. Entlang dem inneren Bereich des Fürstwegs verläuft die Baufluchtlinie gem. planlicher Darstellung im Abstand von **4,00 m** zur Straßenfluchtlinie bzw. im Bereich des überragenden Bestandes entlang diesem.

2. Änderung

Im Bereich des Wendehammers auf GP 156/1 **und im südwestlichen Bereich der GP 158/29, sowie im Bereich der GP 156/2-4, alle KG St. Gilgen** verläuft die Baufluchtlinie gem. planlicher Darstellung im Abstand von **3,00 m** zur Straßenfluchtlinie.

Im östlichen Bereich des Wendehammers verläuft die Baufluchtlinie gem. planlicher Darstellung im Abstand von **5,00 m** zur Straßenfluchtlinie.

1.3.3. Gestaffelte Baufluchtlinien

2. Änderung

Im Bereich südlich des Wendehammers auf GP 156/1 wird eine gestaffelte Baufluchtlinie auf GP 156/4 gem. planlicher Darstellung im Abstand von **2,00 m** zur Straßenfluchtlinie festgelegt, welche mit einer maximalen Traufenhöhe von **2,80 m** begrenzt wird.

1.3.4. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

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

1.3.5. Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden für das Planungsgebiet mit einer **obersten Traufhöhe (TH)** und einer **Firsthöhe (FH)**, gemessen **vom jeweiligen Bezugspunkt** in Metern über Adria gem. planlicher Darstellung der einzelnen Grundparzellen wie folgt festgelegt:

Oberste Traufhöhe (TH):	max. 7,00 m
Firsthöhe (FH):	max. 11,00 m

1.3.6. Erfordernis einer Aufbaustufe

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

1.4. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 53 ABS 2 ROG 2009

1.4.1. Verlauf der Erschließungsstraßen

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die Gemeindestraßen Pöllingerstraße, den Bergfeldweg und den Gschwandnerweg, sowie den sonstigen Wegen auf GP 156/1.

1.4.2. Äußere architektonische Gestaltung

Dachform

Als Dachformen für das Planungsgebiet werden das **Satteldach** und das **Walmdach** festgelegt.

1.4.3. Bauweise

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

1.4.4. Stellplätze

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

1.4.5. Besondere Festlegung in Textform - Lärm: BF 1

Aufgrund der Lage im Verlärmbereich der B158 sind bei zukünftigen Bauvorhaben im nachfolgenden Bauverfahren entsprechende Lärmschutzmaßnahmen gem. Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung zu treffen. Dies wird als BF 1 mit dem Bebauungsplan verordnet.

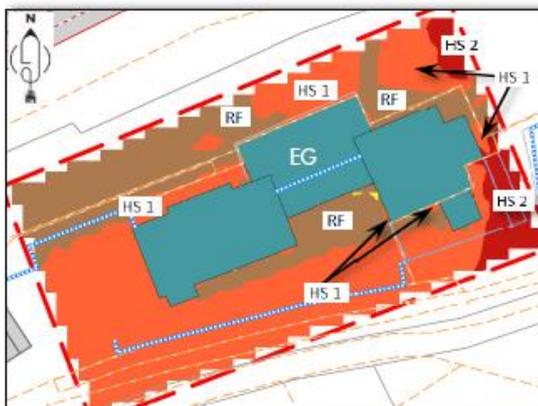
2. Änderung

Die GP 158/29 befindet sich im Verlärmbereich der direkt nördlich verlaufenden B158 Wolfgangsee Bundesstraße im Bereich von 55dB - 75dB tags. Hierzu liegt ein schalltechnisches Projekt von der DI Graml Ziviltechnik (Projektnr.: 20317-SP) vor. Demnach ist bei den Bestandsbauten sowohl der Regelfall als auch Handlungsstufe 1 und Handlungsstufe 2 gem. Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung gegeben.

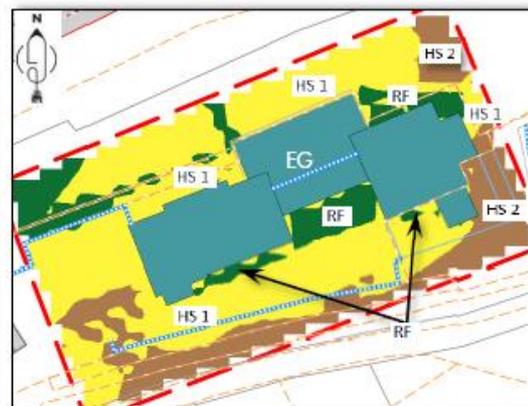
Gem. dem o.a. schalltechnischen Projekt ist unter Beachtung der im Gutachten angeführten Schallschutz-Maßnahmen die GP 158/29 für die untersuchte Bebauung geeignet.

Die Widmung erfolgt mit der Lärmkennzeichnung /L, die im Gutachten angeführten Schallschutz-Maßnahmen sind entsprechend im nachfolgenden Bauverfahren umzusetzen und wird dies ebenfalls als Besondere Festlegung (BF 1) mit dem Bebauungsplan verordnet.

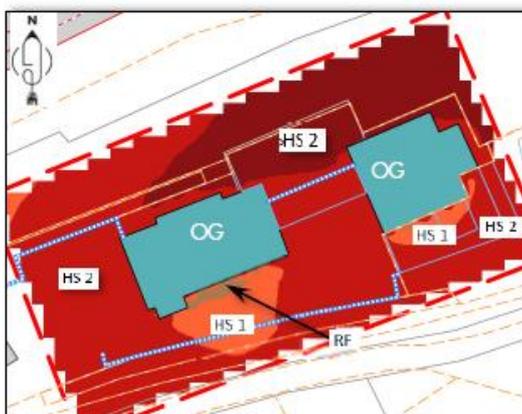
Abb.: Horizontalraster



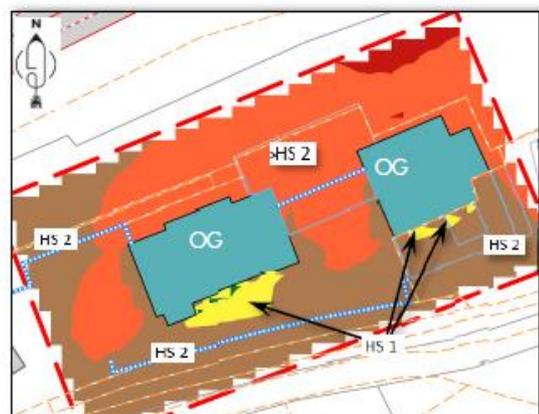
Abbildungen 8+9 | Raster in abs. Höhe 615,52 m (EG) Tag



Raster in abs. Höhe 615,52 m (EG) Nacht



Abbildungen 10+11 | Raster in abs. Höhe 618,52 m (OG) Tag



Raster in abs. Höhe 618,52 m (OG) Nacht

Quelle: DI Graml Ziviltechnik, Projektnr. 20317-SP, 03.06.2021.

2. ERLÄUTERUNGSBERICHT

Für Teilflächen des Planungsgebiets besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1988, welcher geändert und erweitert wird. Gleichzeitig erfolgt die Anpassung an die Planzeichenverordnung und die Novelle des ROG 2018.

Bezüglich der ursprünglichen Festlegungen erfolgt auf Grundlage des Vermessungsplans der Geometer Fally ZT GmbH vom 27.09.2019 (GZ 17956/19) eine Überprüfung und teilweise Anpassung der Planungsziele.

2. Änderung

Im Zuge der Umwidmung der GP 158/29 von BE in EW/L wird auch der Bebauungsplan aufgrund des Höhenunterschieds an der Südgrenze des Grundstücks, sowie in Hinblick auf den haushälterischen Umgang mit Bauland zur besseren Bebaubarkeit im westlichen Teil der Liegenschaft im Bereich des TGB 03a abgeändert. Dabei soll die Baufluchtlinie auf 3 m reduziert und der Höhenbezugspunkt von 614,00 m auf 616,00 m ü.A. angehoben werden. Im TGB 3b bleibt der Höhenpunkt unverändert.

Ebenfalls wird in diesem Zusammenhang auf GP 156/2-4 in Hinblick auf den haushälterischen Umgang mit Bauland zur besseren Bebaubarkeit die Baufluchtlinie entsprechend geändert und der Höhenbezugspunkt geringfügig angehoben.

2.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 Abs 1 ROG 2009

2.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt etwa 1 km nordwestlich des Zentrums von St. Gilgen, in Pöllach südlich der B158 Wolfgangsee Bundesstraße zwischen der Pöllingerstraße, dem Bergfeldweg und dem Gschwandnerweg.

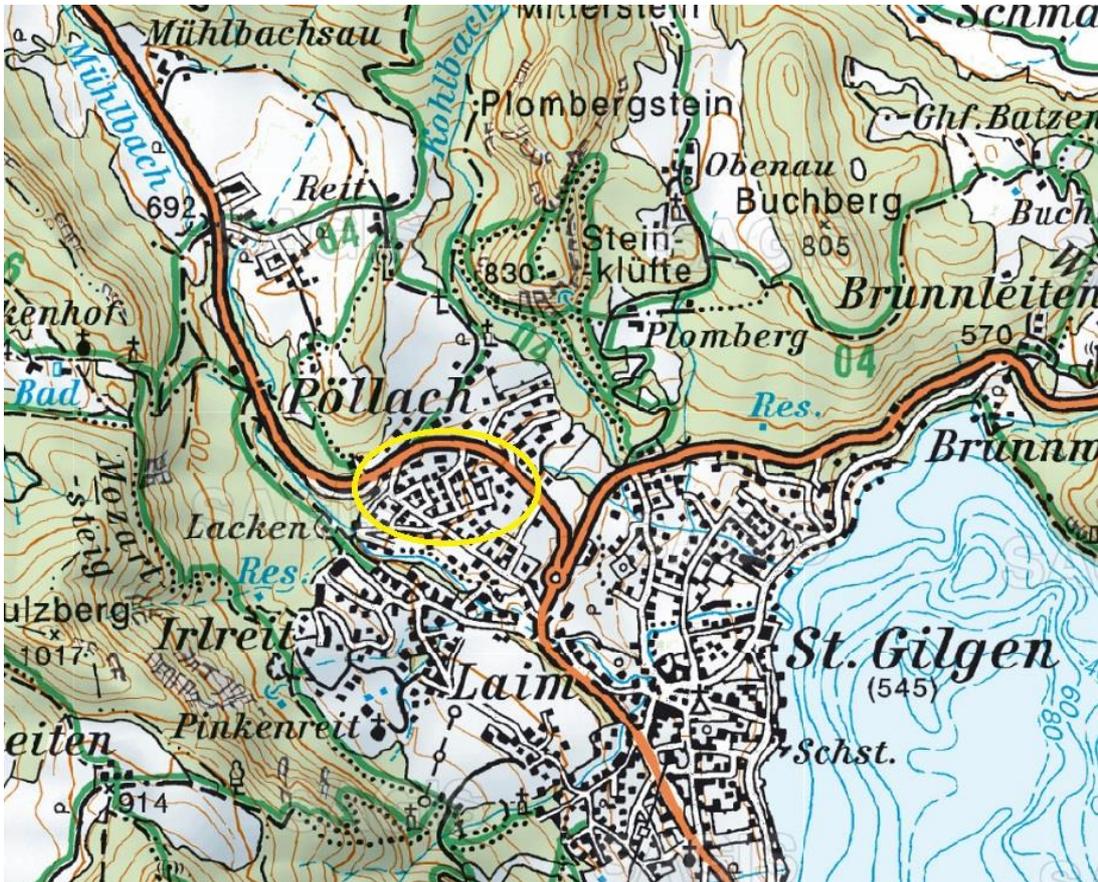
Die Flächen steigen kontinuierlich nach Norden Richtung B158 an.

Die Flächen sind überwiegend mit einer Ein- und Zweifamilienhausstruktur bebaut, entlang der B158 besteht der Billa Markt und westlich davon Betriebsgebiet. Auch die Bebauungsstruktur der Umgebung ist vorwiegend durch entsprechende Wohnbebauung gekennzeichnet.

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 29.220 m² auf.

Der Änderungsbereich des Teilgebiet (TGB) 03a und 03b, sowie auf GP 156/2-4 in TGB 01 weist eine Fläche von ca. 6.350 m² auf.

Abb.: Übersichtsplan, ÖK 50



Quelle: SAGIS, 2019.

Abb.: Orthofoto des Planungsgebiets



Quelle: SAGIS, 2019.

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

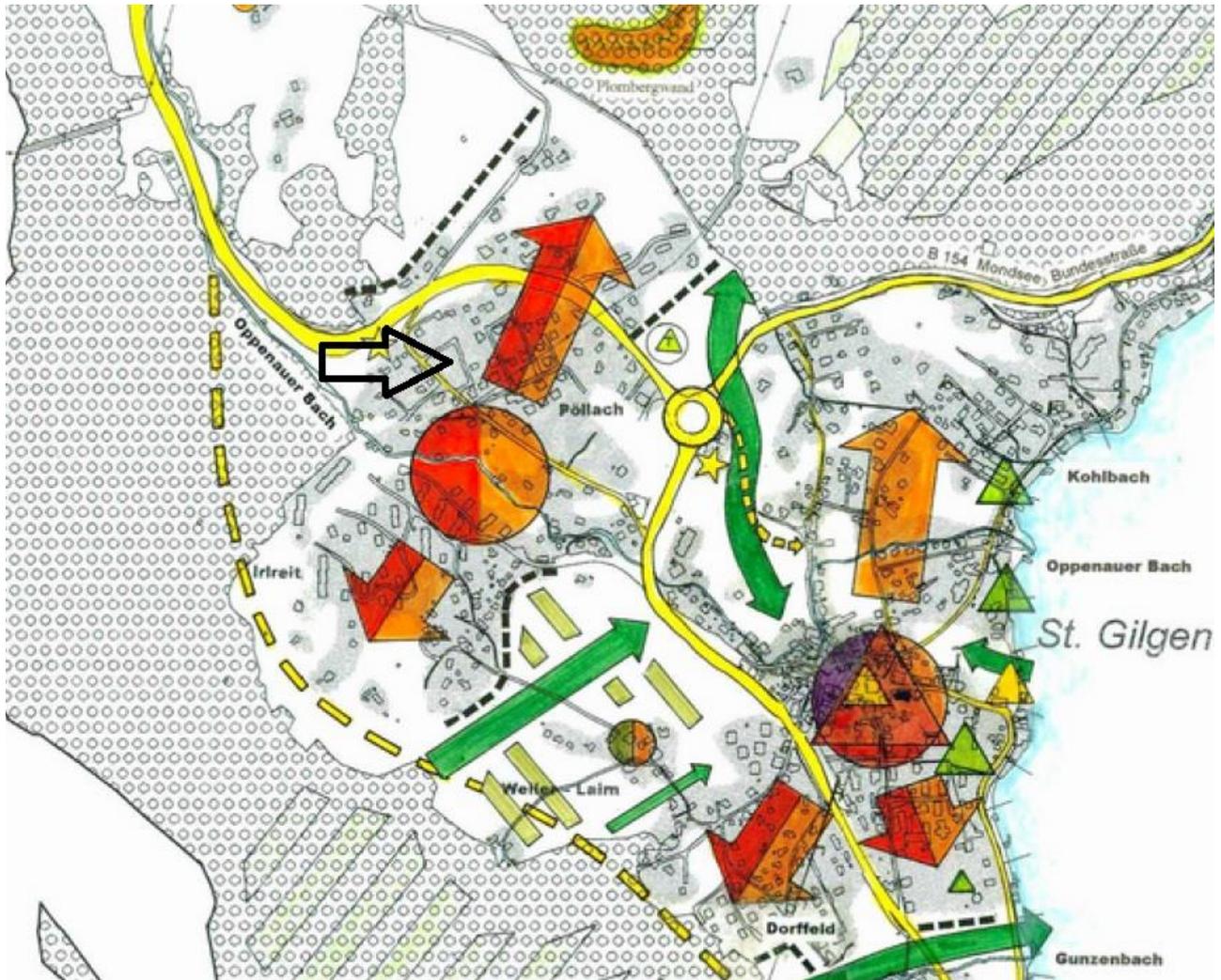
3.4.3.1. Gebiet zwischen Pöllingerstraße und Wolfgangsee Bundesstraße

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 der ggst. Bereich als „Bebaute Fläche“ gekennzeichnet. Darüber hinaus ist für den ggst. Bereich Pöllach „Wohngebiet mit Einfamilienhäuser – Reihenhäusern – Geschosswohnbauten, Siedlungserweiterung“ festgelegt.

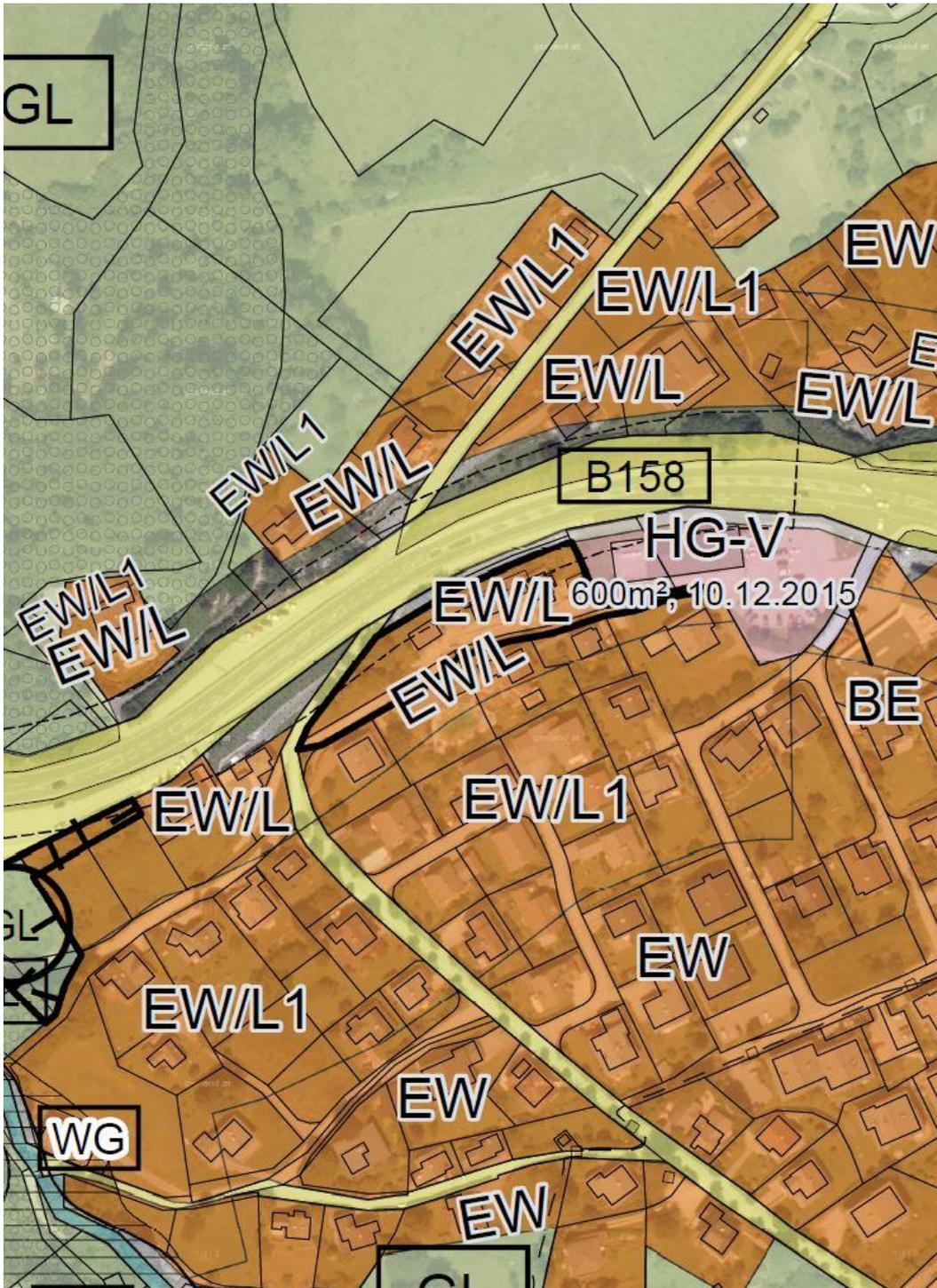
Abb.: Ausschnitt aus dem REK der Gemeinde St. Gilgen



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 ist das Planungsgebiet als Bauland – erweitertes Wohngebiet, teilweise EW/L und EW/L1, Bauland – Handelsgroßbetrieb – Verbrauchermarkt und Bauland - Betriebsgebiet gewidmet. **Bis zur Beschlussfassung des Bebauungsplans wird auch das Betriebsgebiet als EW/L gewidmet sein.** Die Pöllingerstraße ist als wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde ausgewiesen.

2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Lärm

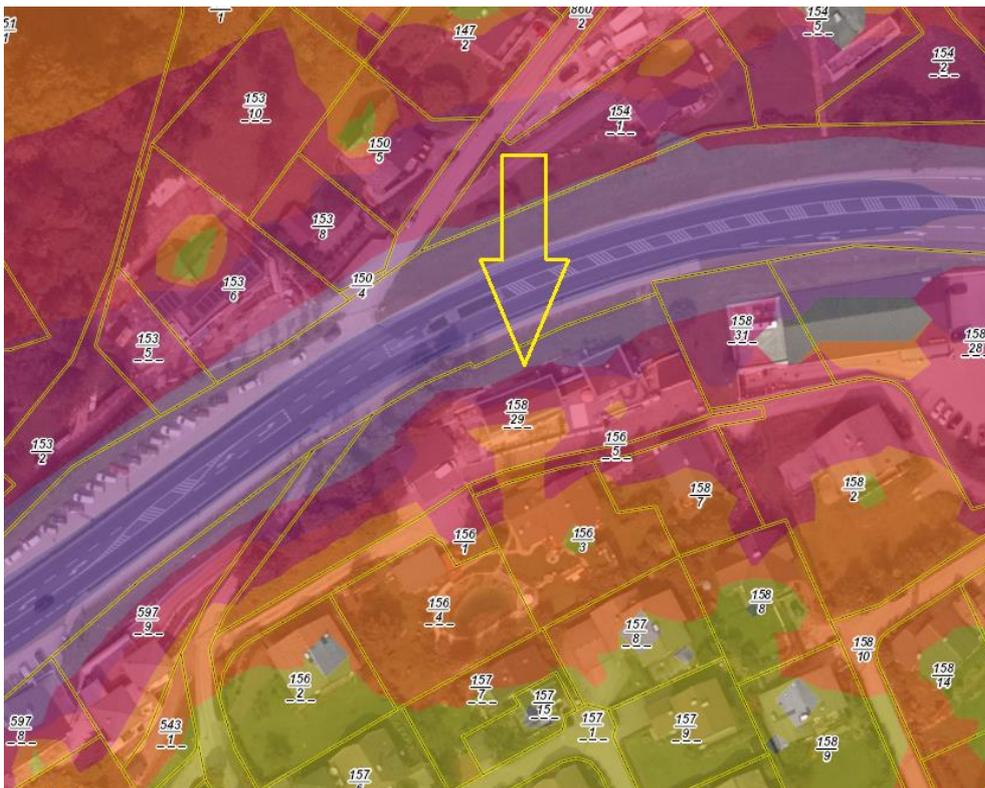
Der überwiegende Teil des Planungsgebiets befindet sich im Verlärmungsbereich entlang der B158 unter 55 dB tags für EW und damit gem. Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung im sog. Regelfall. Der nördliche Teil des Planungsgebiets liegt im Verlärmungsbereich zwischen 55 dB – 60 dB tags und damit in der sog. Handlungsstufe 1. Hier sind einfache Lärmschutzmaßnahmen mit relativ leichtem Aufwand bei einem allfälligen Bauverfahren umzusetzen. Lediglich der Randbereich, fast direkt an der B158, befindet sich im Verlärmungsbereich zwischen 60 dB – 65 dB tags und damit in der sog. Handlungsstufe 2. Diese Flächen sind jedoch im Wesentlichen als Betriebsbauland gewidmet, womit keine Lärmsensibilität vorliegt.

2. Änderung

Die GP 158/29 befindet sich im Verlärmungsbereich der B158 Wolfgangsee Bundesstraße im Bereich von 55dB - 75dB tags. Hierzu liegt ein schalltechnisches Projekt von der DI Graml Ziviltechnik (Projektnr.: 20317-SP) vor. Demnach ist bei den Bestandsbauten sowohl der Regelfall als auch Handlungsstufe 1 und Handlungsstufe 2 gem. Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung gegeben.

Gem. dem schalltechnischen Projekt ist unter Umsetzung der angeführten Schallschutz-Maßnahmen eine Widmung als EW/L möglich. Die angeführten Schallschutz-Maßnahmen sind entsprechend im nachfolgenden Bauverfahren umzusetzen und wird dies ebenfalls als Besondere Festlegung mit dem Bebauungsplan verordnet – siehe BF 1.

Abb.: Immissionskataster B+L, Prognose 2025



Quelle: SAGIS, 2021.

Abb.: Berechnung Immissionspegel

Immissionspunkt	Immissionspegel			Maßnahmen Immissionsschutzrichtlinie	Mindestschall- schutz $R'_{res,w}$
	tags [dBA]	abends [dBA]	nachts [dBA]		
IP-01 OG	65,7	62,3	57,7	tags und nachts über HS2 : hier sind keine Aufenthaltsräume vorgesehen (Nebenräume Bad und Flur)	43
IP-02 OG	64,5	61,1	56,4	tags HS2 und nachts über HS2 : hier sind keine Aufenthaltsräume vorgesehen (Nebenräume Bad und Flur)	42
IP-03 EG	55,9	52,5	47,8	tags und nachts HS1 : KF oder glw. für WZ und KZ empfohlen SDL für SZ und KZ erforderlich	38
IP-03 OG	61,2	57,8	53,1	tags und nachts HS2 : Belichtungsfenster für Aufenthaltsräume möglich, zusätzliche Belüftungsfenster an ruhigerer Fassadenseite notwendig (RF oder HS1) (Zimmer, Nebenraum Bad)	40,5
IP-04 EG	56,5	53,0	48,4	tags und nachts HS1 : KF oder glw. für WZ und KZ empfohlen SDL für SZ und KZ erforderlich	38
IP-04 OG	57,5	54,1	49,5		38,5
IP-05 EG	50,4	46,9	42,3	tags und nachts RF : keine Maßnahmen erforderlich	38
IP-05 OG	54,3	50,9	46,2	tags RF und nachts HS1 : SDL für SZ und KZ erforderlich	38
IP-06 EG	50,4	47,0	42,4	tags und nachts RF : keine Maßnahmen erforderlich	38
IP-06 OG	61,8	58,4	53,7	tags und nachts HS2 : keine Fenster von Aufenthaltsräumen vorgesehen (Nebenraum Bad)	41

 Tabelle 6 | Berechnete Immissionspegel⁴⁵

Quelle: DI Graml Ziviltechnik, Projektnr. 20317-SP, 03.06.2021.

2.1.5. Verkehrserschließung

Individualverkehr

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die Gemeindestraßen Pöllingerstraße, den Bergfeldweg und den Gschwandnerweg, sowie zwei der Wege auf GP 156/1.

Öffentlicher Verkehr

Die Bushaltestelle "St. Gilgen Mozartblick" ist lt. LEP 2003 für den Bus in fußläufig erreichbarer Entfernung vorhanden. Die Bushaltestelle liegt ca. 100 m Fußweg entfernt.

2.1.6. Technische Infrastruktur

Trinkwasser	Ortswasserleitung (Bestand)
Schmutzwasser	Ortskanal St. Gilgen (Bestand)
Dach- Oberflächenwässer	Versickerung auf Eigengrund (Bestand)

2.1.7. Vorhandene Bausubstanz

Das Planungsgebiet ist im Wesentlichen mit einer Ein- und Zweifamilienhausstruktur bebaut. Lediglich am nördlichen Rand des Planungsgebiets an der B158 befindet sich ein eingeschossiger Verbrauchermarkt und westlich davon Betriebsgebiet, **welches jedoch im Zuge der ggst. Flächenwidmungsplan-Änderung in EW/L umgewidmet wird und mit zwei verbunden Bestandsobjekten bebaut ist.**

2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für die bebauten Flächen liegen rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen vor.

2.1.9. Problemanalyse

Für Teilflächen des Planungsgebiets besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1988, welcher geändert und erweitert werden soll. Gleichzeitig soll die Anpassung an die Planzeichenverordnung und die Novelle des ROG 2018 erfolgen. Darüber hinaus sind die ursprünglichen Festlegungen auf Grundlage des Vermessungsplans der Geometer Fally ZT GmbH einer Überprüfung zu unterziehen und allenfalls zu aktualisieren.

Im Zuge der Umwidmung der GP 158/29 von BE in EW/L wird auch der ggst. Bebauungsplan aufgrund des Höhenunterschieds an der Südgrenze des Grundstücks, im Bereich des TGB 03a, sowie im Bereich der GP 156/2-4, abgeändert. Dabei sollen Festlegungen zur besseren Bebaubarkeit getroffen werden.

Das Planungsgebiet liegt etwa 1 km nordwestlich des Zentrums von St. Gilgen, in Pöllach. Die Änderungsflächen liegen dabei südlich der B158 Wolfgangsee Bundesstraße zwischen der Pöllingerstraße dem Bergfeldweg und dem Gschwandnerweg.

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

Hinsichtlich der Lage im Verlärmungsbereich sind bei allfälligen zukünftigen Bauvorhaben entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.

Für die Teilabänderung im Bereich des TGB 03a und 03b von BE in EW/L ist aufgrund der Verlärmung durch die B158 ein schalltechnisches Projekt zu erstellen und die Maßnahmen daraus verbindlich umzusetzen.

2.1.10. Planungsziele

Grundsätzlich orientieren sich die Bebauungsbedingungen an der Bestands- und Umgebungsbebauung sowie an der Widmung. Die Festlegung der Straßen- und Baufluchtlinie erfolgt unter Fortschreibung des bestehenden Siedlungs- und Landschaftsbildes.

Im Bereich des westlich und südlich gelegenen Wendehammers auf GP 156/1 wird eine gestaffelte Baufluchtlinie gem. planlicher Darstellung im Abstand von 2,00 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt, welche mit einer maximalen Traufenhöhe von 2,80 m begrenzt wird.

Die allgemeinen Festlegungen des Bebauungsplans zielen auf die maßvolle Entwicklung der Bebauung im Ortsteil "Pöllach" ab. Grundlage dafür ist der Vermessungsplans der Geometer Fally ZT GmbH.

Wegen des Höhenunterschieds an der Südgrenze des TGB 03a, sowie in Hinblick auf den haushälterischen Umgang mit Bauland soll der Bebauungsplan im Bereich des TGB 03a und 03b, sowie für GP 156/2-4 abgeändert werden.

Die Erschließung erfolgt über das bestehende Gemeindestraßennetz, sowie eines privaten Erschließungsweges.

Die Festlegung der Ausnutzbarkeit mit einer GRZ von 0,25 erfolgt unter Bedachtnahme auf die bestehende Bebauung im Planungsgebiet und in der Umgebung, sowie unter besonderer Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Auch die Festlegung der Höhen erfolgt mit einer max. TH 7,00 m und einer max. FH 11,00 m, gemessen vom jeweiligen Bezugspunkt, entsprechend der Bestands- und Umgebungsbebauung, sowie unter Berücksichtigung deren sensibler Fortschreibung. Hinsichtlich der Höhe wird für jede Grundparzelle ein Bezugspunkt festgelegt um eine dem Gelände angepasste Höhenentwicklung zu gewährleisten.

Aufgrund des Höhenunterschieds an der Südgrenze des Grundstücks, sowie in Hinblick auf den haushälterischen Umgang mit Bauland zur besseren Bebaubarkeit im westlichen Teil der Liegenschaft, wird der Bebauungsplan im Bereich des TGB 03a, sowie für die GP 156/2-4 abgeändert. Dabei soll die Baufluchtlinie - wie im Bereich des Wendehammers - auf 3 m reduziert und der Höhenbezugspunkt von 614,00 m auf 616,00 m ü.A. angehoben werden. Im TGB 3b bleibt der Höhenpunkt unverändert.

Aufgrund des Geländeverlaufs und unter Einbeziehung der umgebenden Bezugspunkte wird für den westlichen Teil der GP 156/4 von 613,00 m auf 613,50 m angehoben. Für den östlichen Teil wird weiterhin aufgrund der verlaufenden Höhenfestlegungen der Höhenbezugspunkt mit 613,00 m festgelegt.

Aufgrund der sensiblen Lage und der Hangneigung werden auch hinsichtlich der äußeren architektonischen Gestaltung Festlegungen im Bebauungsplan getroffen. Die Dachform ist als Sattel- oder Walmdach auszugestalten und hinsichtlich einer maßvollen Höhenentwicklung sind maximal drei sichtbare oberirdische Geschosse zulässig, wobei das dritte Geschoss als Dachgeschoss auszuführen ist.

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

Aufgrund der teilweisen Lage im Verlärmungsbereich der B158 sind bei zukünftigen Bauvorhaben entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.

Für den Bereich des TGB 03 wurde für die ggst. TAÄ ein schalltechnisches Projekt erstellt. Die Umwidmung ist unter Einhaltung der vorgegebenen Schallschutzmaßnahmen möglich, welche verbindlich mit dem Bebauungsplan zur Umsetzung im nachfolgenden Bauverfahren, verordnet werden –siehe auch BF 1.

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	17.02. - 17.03.2023
Beschluss des Bebauungsplans gem. § 65 Abs. 6 ROG 2009	27.04.2023
Kundmachung des Bebauungsplans als Verordnung gem. 65 Abs. 8 ROG 2009	27.09.2023

Beilagen: Bebauungsplan Beschluss, M 1:500