

GEMEINDE

ST. GILGEN

BEBAUUNGSPLAN DER ERWEITERTEN GRUNDSTUFE
HÖNL – HAUS ORTSZENTRUM

BESCHLUSS



IMPRESSUM

Auftraggeber

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

Auftragnehmer

Zeller ZT GmbH
Hellbrunnerstraße 1a
5081 Anif

Planungsgrundlagen

Eigenstuhler Bauabwicklung GmbH
Pöllingerstraße 5a
5340 St. Gilgen

Projektleitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

Bearbeitung

Johannes David, BSc

Geschäftszahl

330BPL02-2024

Datum

Anif, am 24.04.2025

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. Baugrenzlinien	4
1.2.4. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen	4
1.2.5. Bauhöhen.....	4
1.2.6. Erfordernis einer Aufbaustufe.....	5
1.3. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 53 Abs 2 ROG 2009	5
1.3.1. Verlauf der Erschließungsstraßen	5
1.3.2. Bauweise	5
1.3.3. Nutzung von Bauten - touristische Nutzung als Mindestzahl.....	5
1.3.4. Äußere architektonische Gestaltung.....	5
1.3.5. Besondere Festlegung im Text: BF 1 - Wildbachgefahrenzonen der WLV	6
1.3.6. Besondere Festlegung im Text: BF 2 – Höhen für Überfahrten, Einbauen von Lüftungsschächten, technische Aufbauten u.d.gl.	6
1.3.7. Besondere Festlegung im Text: BF 3 – Ortsbild.....	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.....	11
2.1.3. Flächenwidmung.....	14
2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	15
2.1.5. Verkehrserschließung	15
2.1.6. Technische Infrastruktur	15
2.1.7. Vorhandene Bausubstanz	15
2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	15
2.1.9. Problemanalyse.....	16
2.1.10. Planungsziele	16
2.2. VERFAHRENSABLAUF.....	18

1. VERORDNUNGSTEXT

1.1. GELTUNGSBEREICH

Bauvorhaben Hönl – Haus Ortszentrum, GP 409/8

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortszentrum der Gemeinde St. Gilgen, südlich des Gemeindeamtes, im Bereich des Heimatkundlichen Museum Wetzhäusl. Im Erdgeschoß befand sich das Café Dallmann.

Geplant ist gem. Entwurf der Eigenstuhler Bauabwicklung GmbH der Umbau des Museums (Hönlhaus).

Das Planungsgebiet umfasst die GP Nr. 409/8, KG St. Gilgen mit einer Gesamtfläche von ca. 225 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

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

1.2.3. Baugrenzlinien

Die **Baugrenzlinie** verläuft gem. planlicher Darstellung entlang der **südlichen Grundstücksgrenze**.

1.2.4. 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.

1.2.5. Bauhöhen

Die maximal zulässigen Bauhöhen für den erweiterten Grundstufenbebauungsplan werden projektbezogen für den Umbau des Museums mit einer maximal zulässigen Traufhöhe und Firsthöhe als Absoluthöhe, gemessen in Metern übe Adria, wie folgt festgelegt:

Oberste Traufhöhe (TH): max. 558,20 m ü. A.
Firsthöhe (FH): max. 561,40 m ü. A.

Für **technische Aufbauten** gilt BF 2 Pkt. 1.3.6. Höhen für Überfahrten, Einbauen von Lüftungsschächten, technische Aufbauten u.d.gl.

Diese Festlegung wird getroffen, um möglicherweise erforderliche technische Dachaufbauten errichten zu können ohne die Gesamtgebäudehöhe zu erhöhen

1.2.6. 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 verkehrsmäßige Anbindung des Planungsgebiets erfolgt über das bestehende Gemeindestraßennetz – über die Schwarzenbrunnerstraße, auf GP 913 und weiter über den Mozartplatz, auf GP 906/1.

1.3.2. Bauweise

Es wird eine **geschlossene Bauweise** festgelegt.

1.3.3. Nutzung von Bauten - touristische Nutzung als Mindestzahl

Bauvorhaben Hönl – Haus Ortszentrum, GP 409/8

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

1.3.4. Äußere architektonische Gestaltung

Dachform

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

Dachneigung

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

1.3.5. Besondere Festlegung im Text: BF 1 - Wildbachgefahrenzonen der WLV

Aufgrund der nördlichen Lage des Planungsgebiets innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone des Oppenauer Baches ist die WLV in das Bauverfahren miteinzubeziehen. Allfällige Schutzmaßnahmen sind umzusetzen. Dies ist als BF 1 mit dem Bebauungsplan verordnet.

1.3.6. Besondere Festlegung im Text: BF 2 – Höhen für Überfahrten, Einbauen von Lüftungsschächten, technische Aufbauten u.d.gl.

Die Höhen von Aufzugs-Überfahrten, Einbauen von Lüftungsschächten, technischen Aufbauten u.d.gl. dürfen die festgelegten Höhen gem. Pkt. 1.2.5. überschreiten, solange diese mit max. 1/3 der Traufenlänge zwischen First und Traufe zu liegen kommen. Damit soll u.a. die Dachkonstruktion der Aufzugsüberfahrt ermöglicht werden.

Diese Festlegung wird getroffen, um möglicherweise erforderliche technische Dachaufbauten errichten zu können ohne die Gesamtgebäudehöhe zu erhöhen.

1.3.7. Besondere Festlegung im Text: BF 3 – Ortsbild

Das Ortsbild im Zentrum von St. Gilgen ist in seinem besonderen Erscheinungsbild, seiner Charakteristik und seinem Gepräge so zu erhalten, dass das gegebene oder beabsichtigte Orts-, Straßen- und Landschaftsbild nicht gestört wird. Dies gilt insbesondere dann, wenn das Objekt im Planungsgebiet abgebrochen und wiedererrichtet wird.

2. ERLÄUTERUNGSBERICHT

Die Fläche liegt 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.

Die Änderungsfläche ist als Bauland-Kerngebiet gewidmet und dient dem Museum, bei welchen ein Umbau geplant ist.

Für das Bauvorhaben „Bauvorhaben Hönl – Haus Ortszentrum, GP 409/8“ liegt der Entwurf der Eigenstuhler Bauabwicklung GmbH 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

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Ortszentrums von St. Gilgen, südlich des Gemeindeamtes, im Bereich des Heimatkundlichen Museum Wetzhäusl. Die Fläche ist derzeit mit einem Gebäude, dem Museum bebaut. Im Erdgeschoß befand sich das Café Dallmann. 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. 409/8, KG St. Gilgen mit einer Gesamtfläche von ca. 225 m².

Abb.: Orthofoto des Planungsgebiets



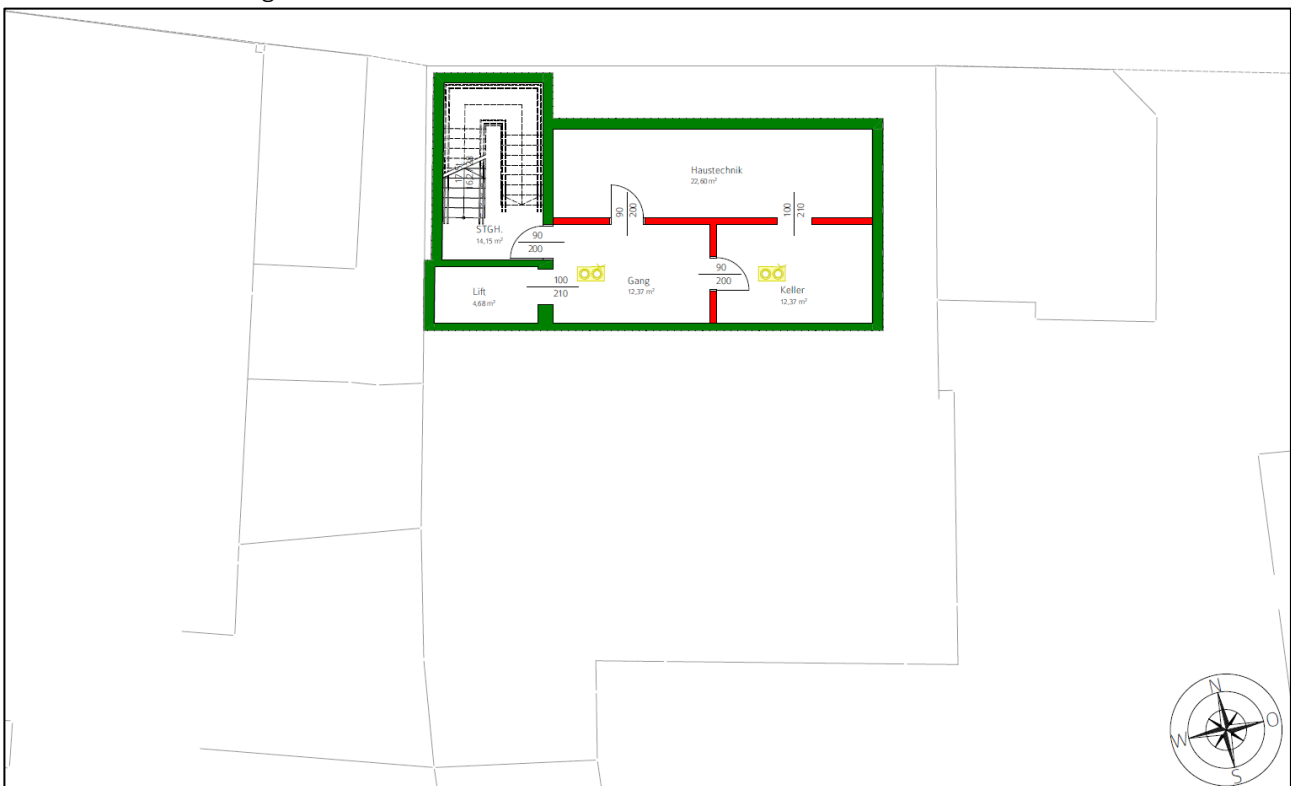
Quelle: SAGIS, 2024.

Abb.: Blick auf das Bauvorhaben



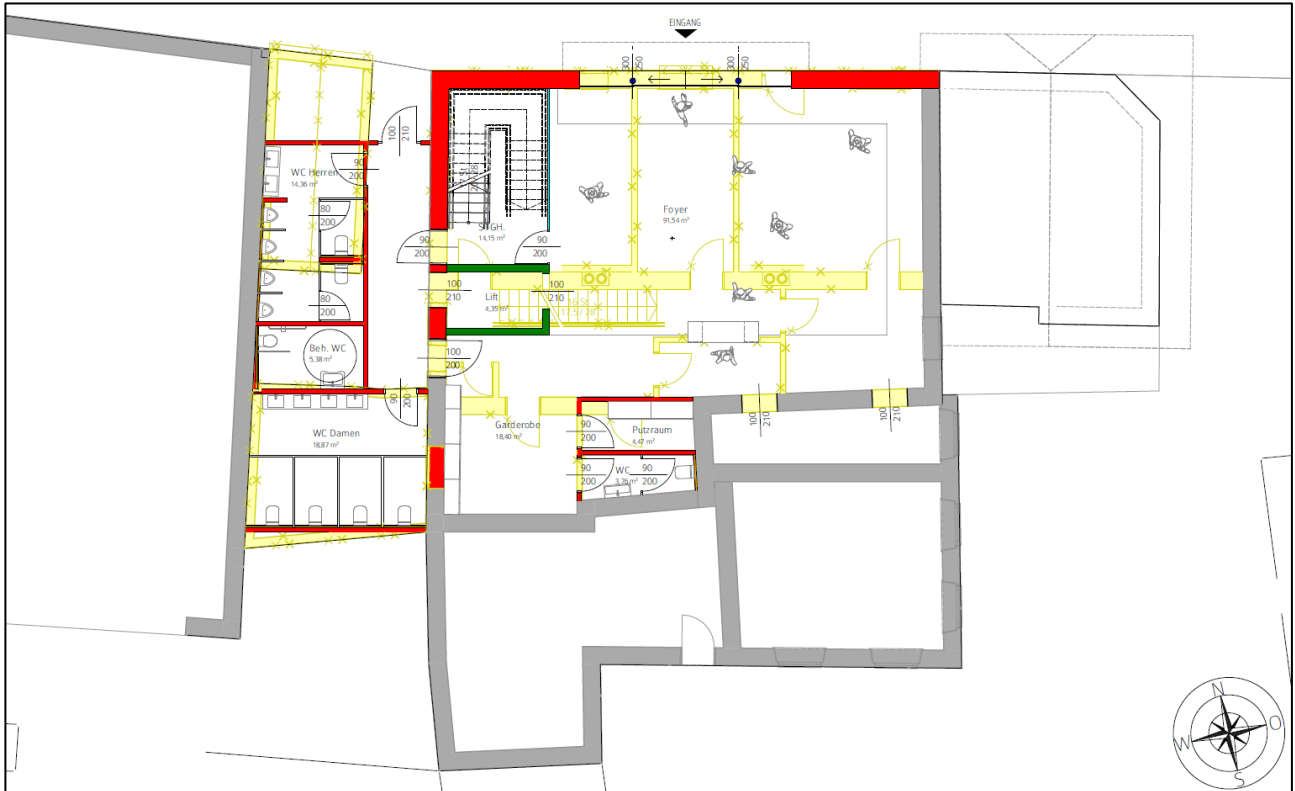
Quelle: Google Earth, 2024.

Abb.: Grundriss Kellergeschoß



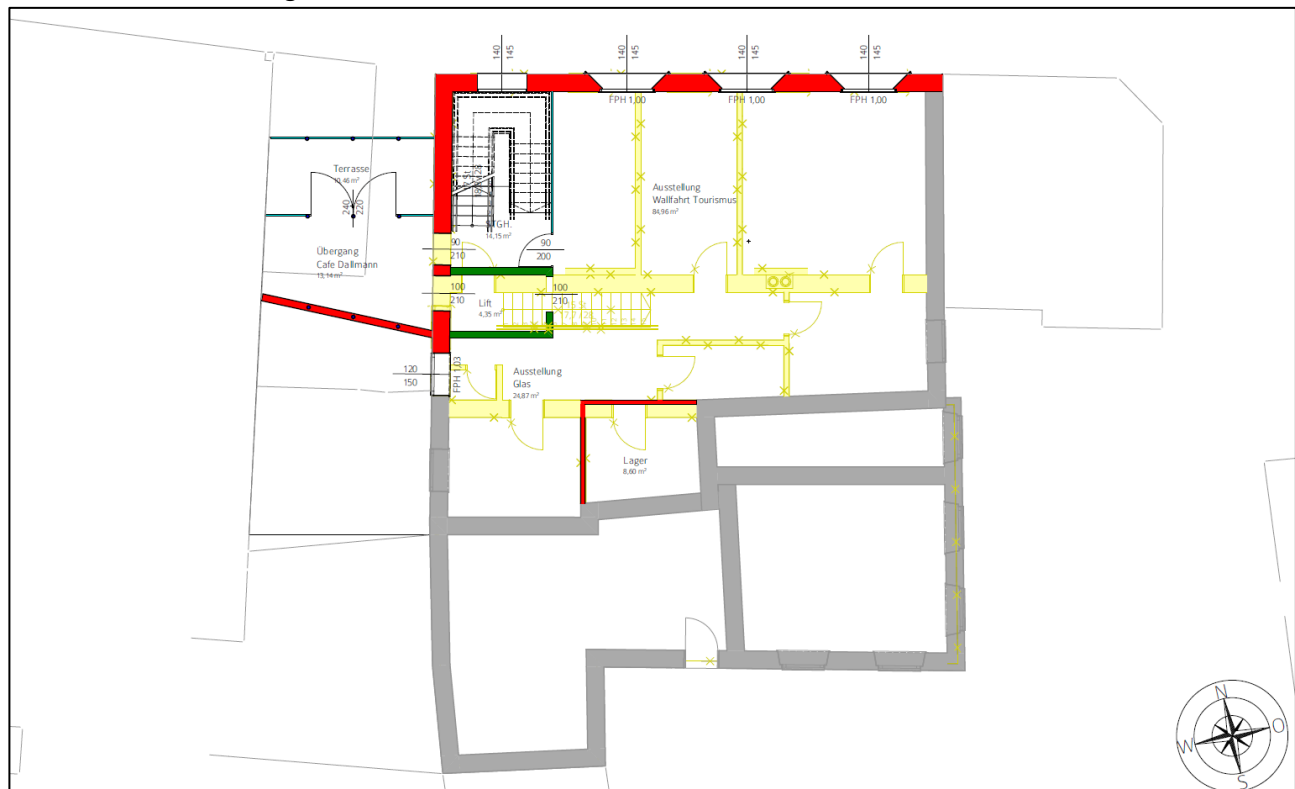
Quelle: Eigenstuhler Bauabwicklung GmbH, 23.03.2022.

Abb.: Grundriss Erdgeschoß



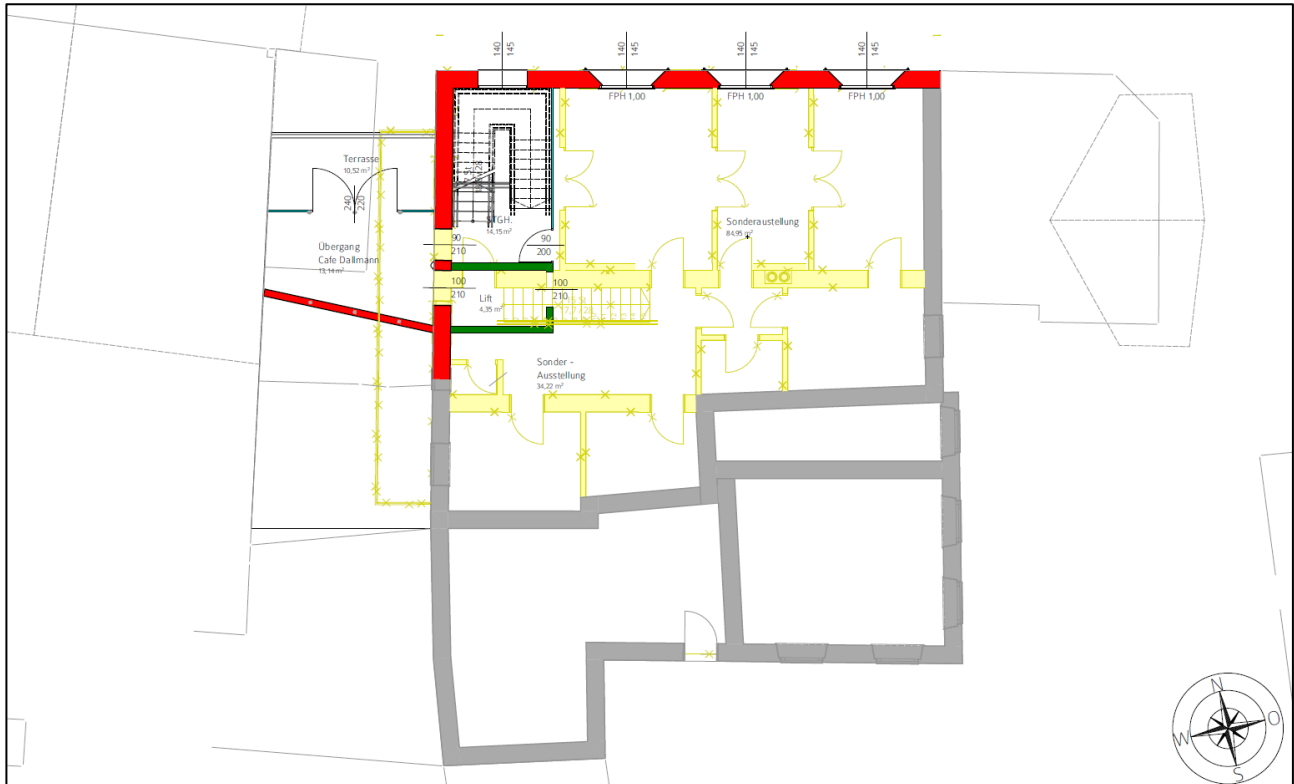
Quelle: Eigenstuhler Bauabwicklung GmbH, 23.03.2022.

Abb.: Grundriss 1. Obergeschoß



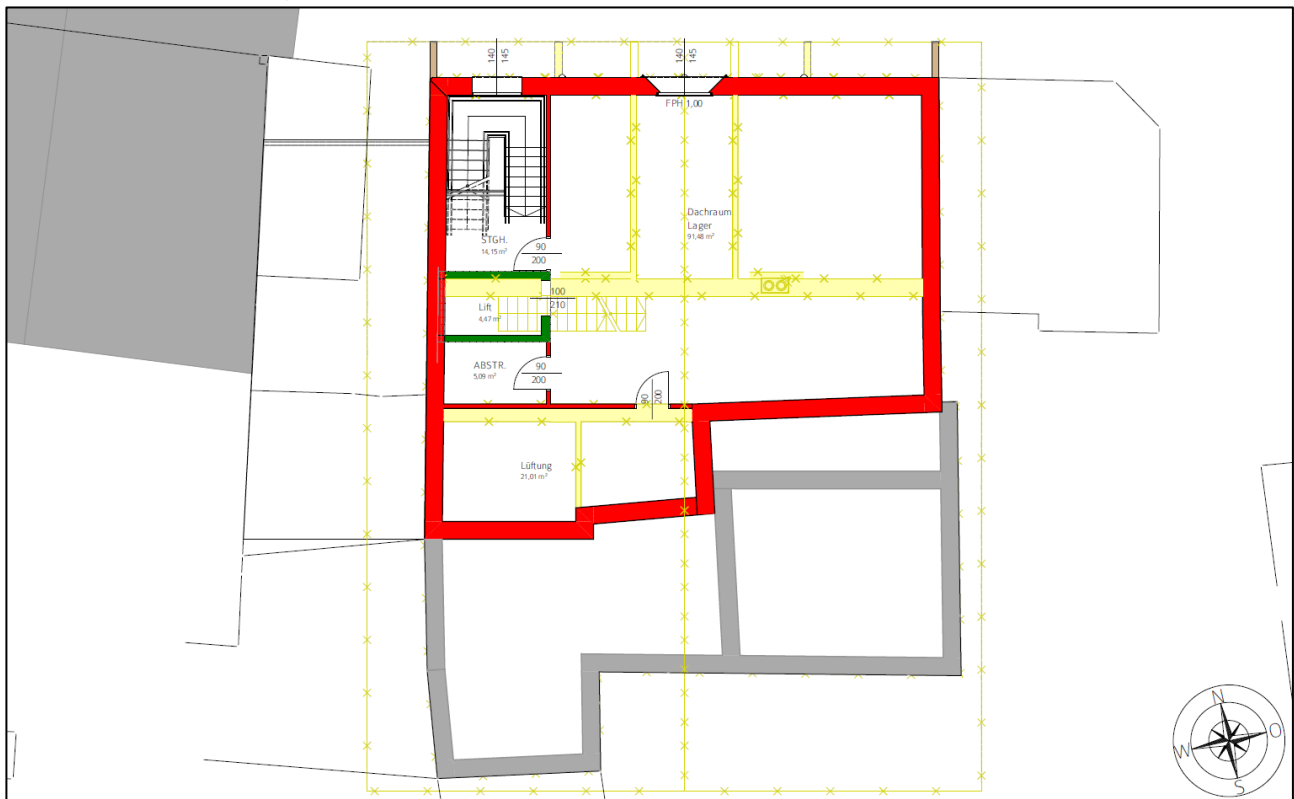
Quelle: Eigenstuhler Bauabwicklung GmbH, 23.03.2022.

Abb.: Grundriss 2. Obergeschoß



Quelle: Eigenstuhler Bauabwicklung GmbH, 23.03.2022.

Abb.: Grundriss 3. Obergeschoß



Quelle: Eigenstuhler Bauabwicklung GmbH, 23.03.2022.

Abb.: Ansicht Fassade



Quelle: Eigenstuhler Bauabwicklung GmbH, 23.03.2022.

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:

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

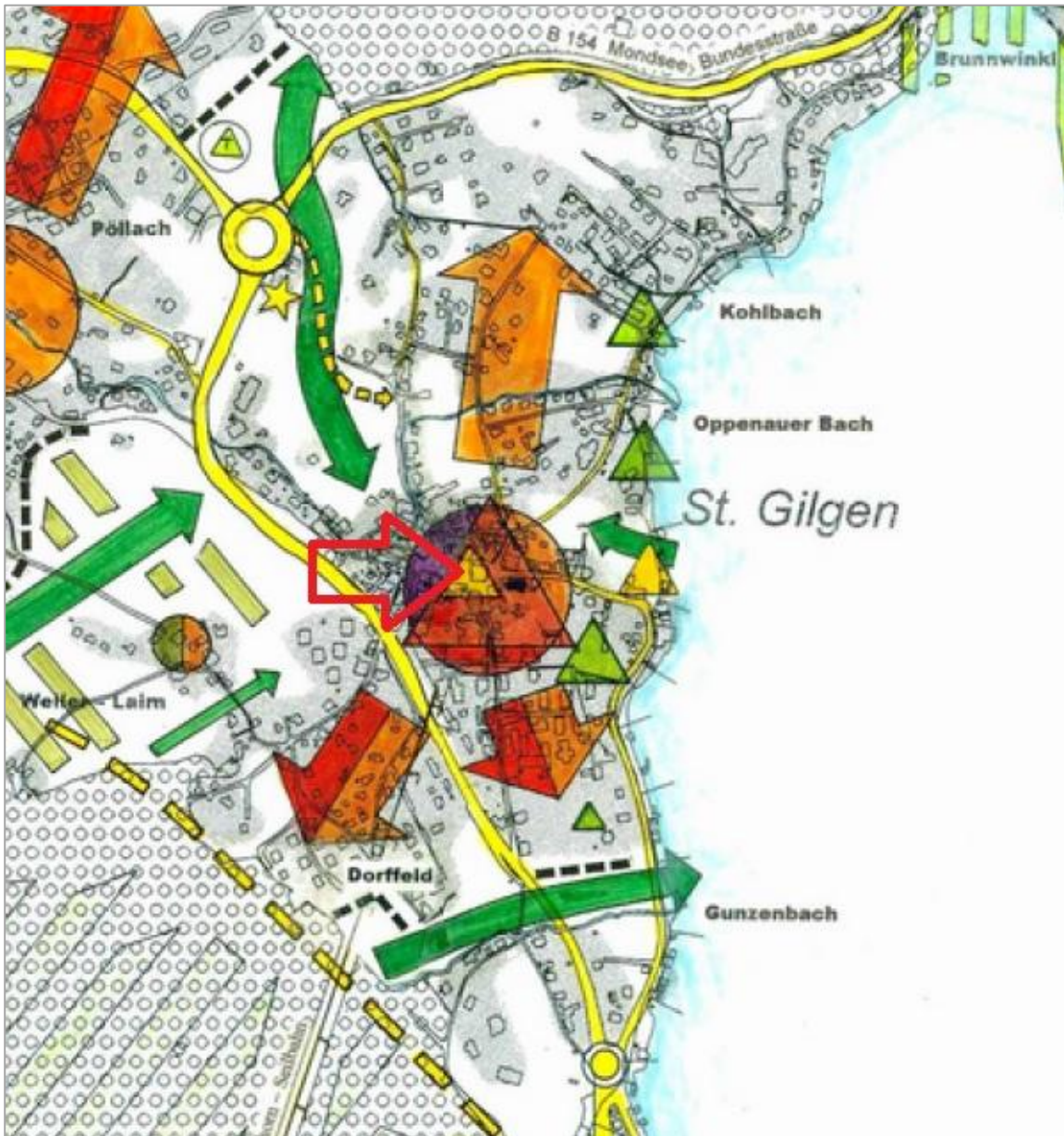
4.2. Regionales und lokales Verkehrsnetz

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 ist der ggst. Bereich Teil des Gemeindehauptorts und Zentrums mit den Schwerpunkten Fremdenverkehrseinrichtungen, zentrale öffentliche Einrichtungen, Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe und Wohnnutzung gekennzeichnet.

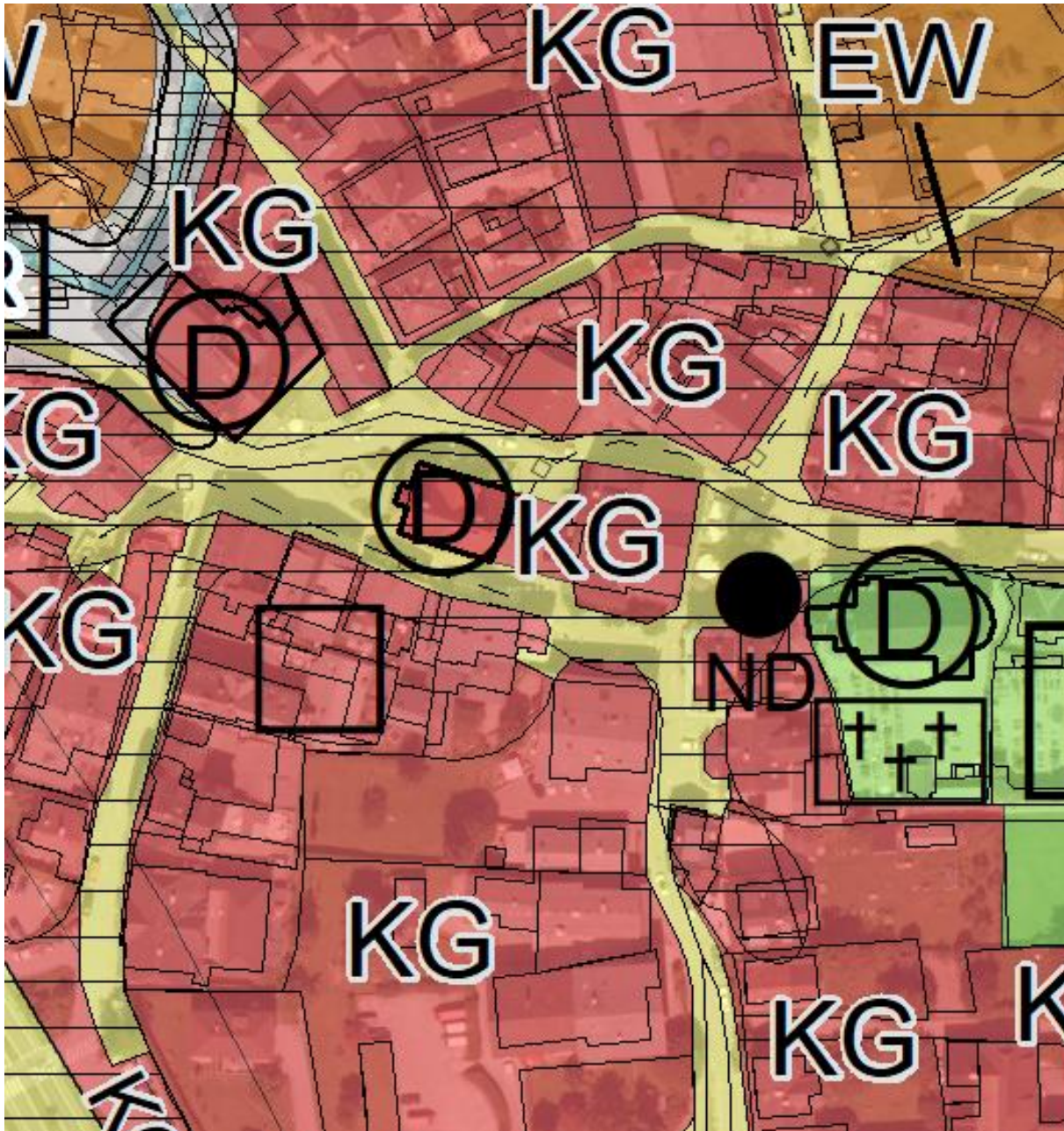
Abb.: Ausschnitt aus dem REK der Gemeinde St. Gilgen



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, 2024.

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

Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Bereich innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone des Oppenauer Baches

Darüber hinaus ist im westlichen Bereich des Planungsgebiets eine Altlasten Verdachtsfläche gekennzeichnet.

2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Wildbachgefahrenzonen

Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Bereich innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone des Oppenauer Baches. Die WLV ist im nachfolgenden Bauverfahren unter Vorlage der Detailpläne zu laden und sind allfällige, vorgeschriebenen Objektschutzmaßnahmen verbindlich umzusetzen – siehe dazu BF 1.

Altlasten Verdachtsflächen

Im Bereich des Planungsgebiets befindet sich im westlichen Bereich die Altlasten Verdachtsfläche „Metallindustrie Bleckmann St. Gilgen“ (USL Nr. 9366). Dieser Bereich der Verdachtsfläche ist im nachfolgenden Bauverfahren entsprechend zu berücksichtigen.

2.1.5. Verkehrserschließung

Individualverkehr

Die verkehrsmäßige Anbindung des Planungsgebiets erfolgt über das bestehende Gemeindestraßennetz – über die Schwarzenbrunnerstraße, auf GP 913 und weiter über den Mozartplatz, auf GP 906/1.

Öffentlicher Verkehr

Die Bushaltestelle „St. Gilgen Busbahnhof“ ist für den Bus in fußläufig erreichbarer Entfernung vorhanden. Die Bushaltestelle liegt ca. 300 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

Im Planungsgebiet befinden sich bestehende Gebäude (Museum).

2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

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

2.1.9. Problemanalyse

Die Änderungsfläche ist als Bauland-Kerngebiet gewidmet und mit einem Gebäude, dem Museum bebaut. Die Umgebung innerhalb des Ortszentrums ist als Standort für zahlreiche Handels- und Dienstleistungseinrichtungen durch gemischte Nutzung geprägt.

Für das Bauvorhaben „Bauvorhaben Hönl – Haus Ortszentrum, GP 409/8“ liegt der Entwurf der Eigenstuhler Bauabwicklung GmbH vor, wodurch die Voraussetzungen für die Erstellung eines Bebauungsplans der erweiterten Grundstufe bestehen.

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 Fläche liegt direkt im historisch gewachsenen Ortszentrum von St. Gilgen, südlich des Gemeindeamtes, im Bereich des Heimatkundlichen 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 touristische Nutzung im Zentrum soll erhalten bzw. gestärkt und ein entsprechender Mindestanteil dazu festgelegt werden, um die Zentrumsfunktionen im Ortszentrum von St. Gilgen zu festigen.

Die Fläche befindet sich im nördlichen Bereich innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone des Oppenauer Baches. Die WLV ist im nachfolgenden Bauverfahren unter Vorlage der Detailpläne zu laden und sind allfällige, vorgeschriebenen Objektschutzmaßnahmen verbindlich umzusetzen.

Technische Dachaufbauten u.d.gl. sollen errichtet werden können ohne die Gesamtgebäudehöhe zu erhöhen.

Im Bereich des Planungsgebiets befindet sich im westlichen Bereich die Altlasten Verdachtsfläche „Metallindustrie Bleckmann St. Gilgen“. Dieser Bereich der Verdachtsfläche ist im nachfolgenden Bauverfahren entsprechend zu berücksichtigen.

2.1.10. Planungsziele

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

Gemäß dem vorliegenden Entwurf der Eigenstuhler Bauabwicklung GmbH wird aufgrund der Festlegung im Bebauungsplan der Grundstufe ein erweiterter Bebauungsplan der Grundstufe für den Bereich südlich des Gemeindeamtes, im Bereich des Heimatkundlichen Museum Wetzhäusl, gem. planlicher Darstellung 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, sowie projektbezogen für den Umbau des Museums mit einer maximal zulässigen Traufhöhe von 558,20 und Firsthöhe von 561,40 als Absoluthöhe, gemessen in Metern über Adria und der vorliegenden Einreichplanung und berücksichtigt damit die Umgebungsbebauung und das Siedlungsbild.

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 geschlossene Bauweise verordnet. Als Dachformen werden das Sattel- und Walmdach und einer Dachneigung von 18-32° festgelegt.

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

Aufgrund der Lage nördlich innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone des Oppenauer Baches wird mit der BF 1 im Bebauungsplan festgelegt, dass die WLV in das Bauverfahren einzubeziehen ist und allfällige Auflagen umzusetzen sind.

Die Höhen von Aufzugs-Überfahrten, Einbauen von Lüftungsschächten, technischen Aufbauten u.d.gl. dürfen die festgelegten Höhen gem. Pkt. 1.2.5. überschreiten, solange diese mit max. 1/3 der Traufenlänge zwischen First und Traufe zu liegen kommen. Damit soll u.a. die Dachkonstruktion der Aufzugsüberfahrt ermöglicht werden. Diese Festlegung wird getroffen, um möglicherweise erforderliche technische Dachaufbauten errichten zu können ohne die Gesamtgebäudehöhe zu erhöhen. Dies ist als Ergänzung der Höhenfestlegung als BF 2 geregelt.

Auf der Fläche befindet sich im westlichen Bereich die Altlasten Verdachtsfläche „Metallindustrie Bleckmann St. Gilgen“. Dieser Bereich der Verdachtsfläche ist im nachfolgenden Bauverfahren entsprechend zu berücksichtigen.

Das Ortsbild im Zentrum von St. Gilgen ist in seinem besonderen Erscheinungsbild, seiner Charakteristik und seinem Gepräge so zu erhalten, dass das gegebene oder beabsichtigte Orts-, Straßen- und Landschaftsbild nicht gestört wird. Dies gilt insbesondere dann, wenn das Objekt im Planungsgebiet abgebrochen und wiedererrichtet wird, siehe BF 3.

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	11.10.2024 – 08.11.2024
Beschluss des Bebauungsplans gem. § 65 Abs. 6 ROG 2009	24.04.2025
Kundmachung des Bebauungsplans als Verordnung gem. 65 Abs. 8 ROG 2009	14.05.2025

Beilagen: Bebauungsplan, Beschluss, M 1:500