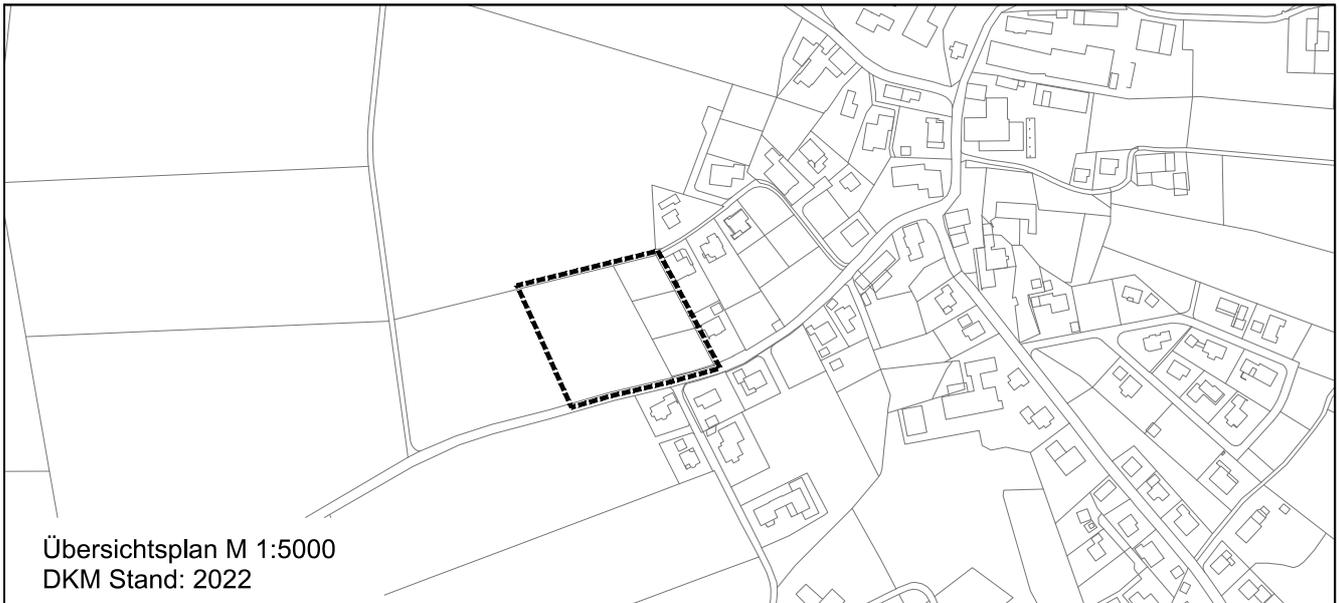


GEMEINDE ST.GEORGEN BEI SALZBURG

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜR DEN BEREICH "Holzhausen - Holzhauser Straße, Grömer"

GP 1876/1, 1876/2, 1876/3, 1876/4 und 1876/5, KG 56406 Holzhausen

M 1:500



Kundmachung der Entwurfsauflage

vom 26.05.2023 bis 23.06.2023

Beschluss der Gemeindevertretung

am 27.06.2023

Kundmachung der Verordnung

vom 15.02.2024 bis 29.02.2024

Beginn der Rechtswirksamkeit

am 16.02.2024



Rundstempel Bürgermeister

Planverfasser

Lenglachner ZT GmbH
Architekturbüro

Salzachtalstraße 14, 5400 Hallein
Tel.: +43 6245 87073
E-Mail: office@lenglachner.at

Geschäftszahl

144/56 - März 2020, geändert: November 2021, 01.02.2022,
Mai 2023

Für die ZT GmbH



Rundstempel Planverfasser

INHALTSVERZEICHNIS

1	PRAÄMBEL.....	3
2	GELTUNGSBEREICH	3
3	GESETZLICHE GRUNDLAGEN.....	3
4	ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES	4
5	LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGEBIETES.....	5
6	GRUNDLAGENFORSCHUNG.....	6
6.1	Räumliches Entwicklungskonzept.....	6
6.2	Flächenwidmung	6
6.3	Flächennutzung.....	6
6.4	Nutzungsbeschränkungen.....	6
6.5	Struktur des Gebietes.....	6
6.6	Verkehrerschließung	7
6.7	Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung.....	7
6.8	Aufschließungsmaßnahmen.....	7
7	PLANUNGSKONZEPT	8
8	VERORDNUNGSTEXT.....	9
8.1	Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009 i.d.g.F.	9
8.1.1	Straßenfluchtlinie ((§ 54).....	9
8.1.2	Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1).....	9
8.1.3	Bauliche Ausnutzbarkeit - Grundflächenzahl (§ 56 Abs. 2).....	9
8.1.4	Bauhöhen (§ 57)	9
8.1.5	Erfordernis einer Aufbaustufe	9
8.2	Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009 i.d.g.F.	10
8.2.1	Bauweisen (§ 58 lit. b).....	10
8.2.2	Besondere Festlegungen in Textform bezüglich der Situierung der Objekte und der architektonischen Gestaltung der Gebäude (BF1).....	10
8.2.3	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen, Bepflanzungsmaßnahmen, Minderungsmaßnahmen zur Abflussregulierung (BF2)	10
8.2.4	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Ausführung des dritten Geschoßes als sogenanntes oberstes Geschoß (BF3)	11
8.2.5	Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich Bodenmeliorationsmaßnahmen (BF4)	12
8.2.6	Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich der Aufschließungsstraße mit Umkehrplatz (BF5).....	12

1 PRAÄMBEL

Die Gemeinde St. Georgen beabsichtigt, einen Bebauungsplan der Grundstufe für den Bereich „Holzhausen - Holzhauser Straße“ (Grömer) aufzustellen. Vorgesehen ist eine westliche Siedlungserweiterung, nördlich der Holzhauser Straße, am Westrand von Holzhausen.

Grundlage dieser Planung bilden die Änderung des Flächenwidmungsplanes und die neue straßenmäßige Erschließung in Verbindung mit einer Neugestaltung der Ortseinfahrt (Straßenverbreiterungsmaßnahmen).

Hier werden sowohl Baulandsicherungsmaßnahmen für die Gemeinde als auch der Eigenbedarf der Grundeigentümer berücksichtigt.

Das Planungsgebiet umfasst die für eine Bebauung vorgesehenen sechs Parzellen mit Erschließungsstraße.

Darüber hinaus wird noch im Westen ein Grünlandstreifen für Eingrünungsmaßnahmen in das Planungsgebiet mit einbezogen.

2 GELTUNGSBEREICH

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst die GP 1876/1, 1876/2, 1876/3, 1876/4 und 1876/5, KG 56406 Holzhausen.

3 GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Die gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 i.d.g.F. bzw. die Darstellungsverordnung (LGBl. Nr. 76/2022).

4 ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung eines Gebietes unter Bedachnahme auf einen sparsamen Bodenverbrauch und auf eine geordnete Siedlungsentwicklung.

Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes der Grundstufe sind die Gewährleistung einer zweckmäßigen und einer landschaftsschonenden Bebauung sowie die Weiterführung der vorherrschenden Verbauungsstruktur bei gleichzeitiger Sicherstellung einer maßvollen und zukunftsorientierten Entwicklung.

Dabei soll auf die vorhandenen städtebaulichen Strukturelemente, die funktionalen Zusammenhänge der bestehenden Bebauung sowie auf die verkehrstechnischen Erfordernisse der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer Rücksicht genommen werden.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll Bauen grundsätzlich nicht verhindert werden, sondern es wird versucht, Bauvorhaben in die durch öffentliche Rücksichtnahme gebotenen Bahnen zu lenken.

5 LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGBIETES

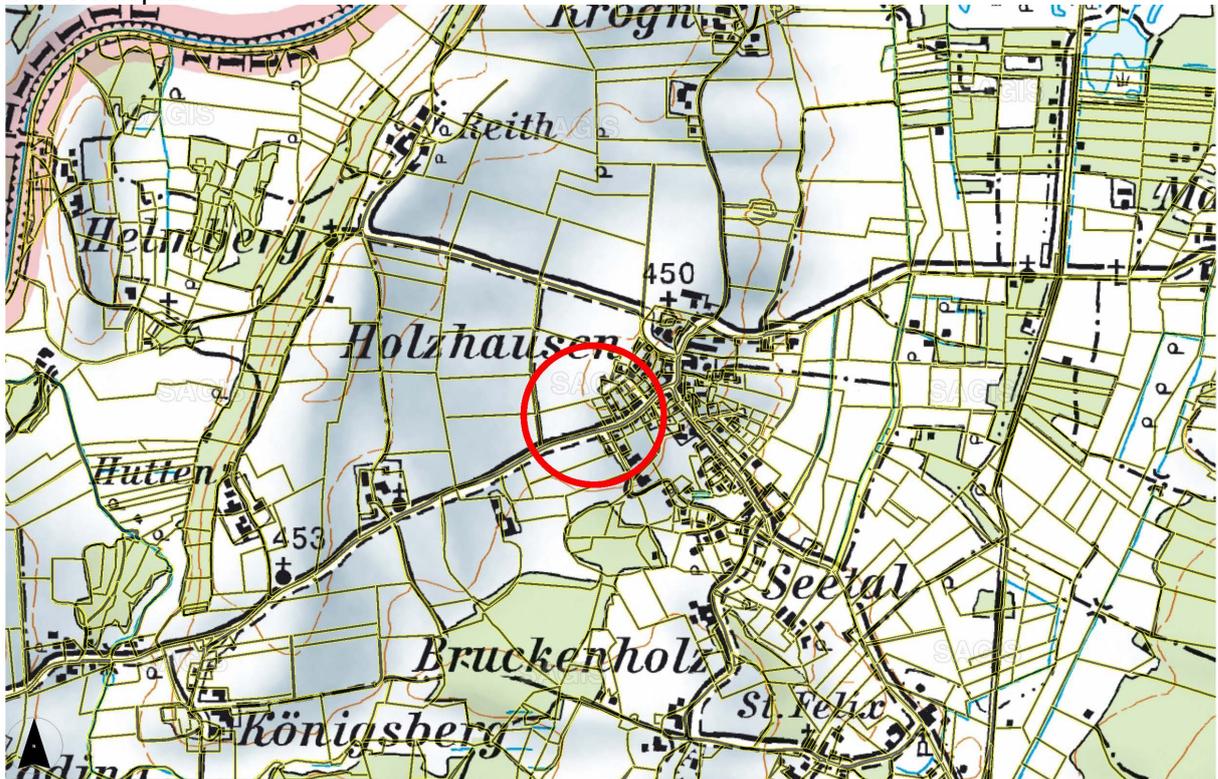
Das Planungsgebiet liegt am Westrand des Ortsteils Holzhausen, nördlich der Holzhauser Straße, auf einem leicht geneigten Hang und umfasst die GP 1876/1, 1876/2, 1876/3, 1876/4 und 1876/5, KG 56406 Holzhausen.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt 7 577 m².

Die Grenzen des Planungsgebietes sind überwiegend mit den Parzellen- bzw. mit den Verkehrsflächengrenzen identisch.

Grünlandflächen werden im Westen für die geplanten Eingrünungsmaßnahmen mit aufgenommen.

Übersichtsplan



6 GRUNDLAGENFORSCHUNG

6.1 Räumliches Entwicklungskonzept

Im Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde St. Georgen wurde für den gegenständlichen Bereich eine bauliche Entwicklung für „Wohnen“ vorgesehen.

6.2 Flächenwidmung

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Georgen liegt das Planungsgebiet im Bauland/Erweiterte Wohngebiete, auf Verkehrsflächen (VGD) und im Grünland/Ländliche Gebiete.

6.3 Flächennutzung

Die Planungsfläche ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

6.4 Nutzungsbeschränkungen

Das Planungsgebiet liegt im Schongebiet „Teil Brunnen Hutten, Quelle Krögn“. Die Vorgaben der Schongebietsverordnung St. Georgen (insbesondere § 3 bewilligungspflichtige Maßnahmen bzw. § 4 anzeigepflichtige Maßnahmen) sind zu beachten.

Gemäß den Angaben des Hauses der Natur befindet sich die Planungsfläche in einem bedeutenden Kiebitz-Brutgebiet. Ein Feststellungsbescheid der BH Salzburg-Umgebung vom 19.11.2021 hinsichtlich eines artenschutzrechtlichen Feststellungsverfahrens - Baufeldfreimachung für 6 Parzellen im Bereich der GP 1876/1, KG Holzhausen - liegt vor.

6.5 Struktur des Gebietes

Die Bebauungsstruktur des unmittelbaren Umfeldes der Planungsfläche ist durch frei stehende, überwiegend zweigeschoßige Ein- und Zweifamilienhäuser mit Nebenanlagen geprägt. Die Objekte sind mit geneigten Dächern abgedeckt.

6.6 Verkehrserschließung

Die Zufahrt erfolgt von der Holzhauser Straße (Gemeindestraße) aus über eine noch zu errichtende Stichstraße mit Umkehrplatz.

Weiters sind die Errichtung eines Gehsteiges entlang der Gemeindestraße, eine Neugestaltung der Ortseinfahrt (Fahrbahnsteiler) sowie die Errichtung eines Gehweges entlang der Gemeindestraße vorgesehen.

Die interne Aufschließungsstraße wird von den betroffenen Grundeigentümern errichtet und nach Fertigstellung in das öffentliche Gut übernommen.

6.7 Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Die Versorgung mit Strom und Telefon ist durch die Anlagen der Salzburg AG bzw. Salzburg Netz GmbH und der Telekom gewährleistet. Die Aufschließung hat über Verkabelungen in den Aufschließungsstraßen zu erfolgen.

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Anlagen der Wassergenossenschaft St. Georgen sichergestellt.

Die Schmutzwässer werden durch die Kanalanlage der Gemeinde St. Georgen entsorgt.

Die Entsorgung von Dach- und Oberflächenwässern ist über Sickeranlagen am Planungsareal bzw. auf den Bauplätzen vorgesehen.

6.8 Aufschließungsmaßnahmen

Die interne Stichstraße mit Umkehrplatz sowie sämtliche Anschlüsse zu den bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen werden von den Grundeigentümern errichtet.

7 PLANUNGSKONZEPT

Aufbauend auf die Ergebnisse der Grundlagenforschung soll das folgende Konzept die Planungsziele der vorliegenden Arbeit aufzeigen.

Vorgesehen ist, das gesamte gering geneigte Areal mit Wohnobjekten und zugehörigen Nebenanlagen zu bebauen.

Die Bebauungsstruktur und die architektonische Gestaltung sollen sich in die Umgebung und in die Landschaft einfügen sowie der vorherrschenden Bebauung nicht widersprechen.

Die bereits bestehende Bebauung (Einfamilienhausbebauung) im Osten und Süden soll im Planungsgebiet fortgeführt werden. Dementsprechend werden die notwendigen Parameter der Bebauung wie bauliche Ausnutzbarkeit, Bauhöhen, Dachform und Dachneigung festgelegt.

Die Umgebung ist durch frei stehende Objekte geprägt. Diese weisen eine Höhe von 1½ bis 2½ Geschoßen auf und sind mit geneigten Dächern abgedeckt.

Die Dachneigungen der Bestandsbauten betragen bis ca. 40°. Deshalb wird für den oberen Gebäudeabschluss das Satteldach, das Walmdach bzw. das Krüppelwalmdach (Dachneigung 22° bis 38°) gewählt, weil die Form der Bebauung der Umgebung entspricht bzw. weil dadurch eine sinnvolle Fortführung der Dachlandschaft gewährleistet ist.

Auf die besondere Eignung des Areals für die Verwendung von Solarenergie wird hingewiesen.

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand sind Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen durchzuführen.

Zum Ausgleich der Auswirkungen einer Bebauung auf die natürliche Bodenfruchtbarkeit und auf die sehr hohe Abflussregulierung werden Bodenmeliorationsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelungsflächen soweit möglich festgelegt.

8 VERORDNUNGSTEXT

Unter möglicher Berücksichtigung der im § 51 (1), ROG 2009 i.d.g.F. erfassten Umstände sind im Bebauungsplan der Grundstufe jedenfalls folgende Bebauungsgrundlagen festzulegen:

8.1 Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009 i.d.g.F.

8.1.1 Straßenfluchtlinie (§ 54)

- siehe Plan

8.1.2 Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1)

- siehe Plan

8.1.3 Bauliche Ausnutzbarkeit - Grundflächenzahl (§ 56 Abs. 2)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,20 bzw. 0,23 - siehe Plan - festgelegt.

8.1.4 Bauhöhen (§ 57)

Für das gesamte Planungsgebiet wird die Bauhöhe durch Höchsthöhen in Form einer obersten Traufenhöhe mit 7,0 m und einer Firsthöhe mit 10,5 m festgelegt.

Als Bezugsniveau für die Höhenfestlegung ist das gewachsene Gelände heranzuziehen.

8.1.5 Erfordernis einer Aufbaustufe

Aufgrund der geplanten Nutzung und Struktur des Gebietes wird die Erstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe seitens der Gemeinde St. Georgen bei Salzburg als nicht notwendig erachtet.

8.2 Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009 i.d.g.F.

8.2.1 Bauweisen (§ 58 lit. b)

Offene Bauweise - freistehend und gekuppelt

8.2.2 Besondere Festlegungen in Textform bezüglich der Situierung der Objekte und der architektonischen Gestaltung der Gebäude (BF1)

Geschlossene Garagen mit senkrechter Zufahrt haben einen Abstand von mindestens 5,0 m von der Verkehrsfläche aufzuweisen.

Überdachungen von Stellplätzen und Garagen mit paralleler Einfahrt können bis 2,0 m an die Verkehrsfläche herangebaut werden.

Als Dachform für das Wohnhaus wird das Satteldach, das Walmdach oder das Krüppelwalmdach, mit einer Dachneigung von 22° bis 38°, festgelegt.

Die Dacheindeckung ist mit matter Oberfläche im Rot-, Braun- oder Grauton auszuführen.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche bzw. parallel zur Fassadenfläche anzuordnen. Deren Abstand darf maximal 30 cm von der Dacheindeckung bzw. Fassade aufweisen.

8.2.3 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen, Bepflanzungsmaßnahmen, Minderungsmaßnahmen zur Abflussregulierung (BF2)

AUSSENANLAGEN:

Stellplätze:

Pro Wohneinheit sind mindestens 2,5 Stellplätze vorzusehen.

Einfriedungen:

Entlang der Aufschließungsstraße haben Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,5 m zur im Plan dargestellten Straße aufzuweisen.

Die Grundstücksaufschließungen sowie die Kurvenbereiche der Aufschließungsstraße sind auf Sichtweite von sichtbehindernden Einfriedungen freizuhalten.

Grundstücks- bzw. Bauplatzaufschließungen:

Grundstücks- bzw. Bauplatzaufschließungen dürfen max. 5 m breit ausgeführt werden und sind zur Straße hin offen zu gestalten. Bei deren Situierung sind die Sichtweiten in die Aufschließungsstraße zu berücksichtigen und in den Einreichunterlagen zur Baugenehmigung nachzuweisen.

BEPFLANZUNGSMASSNAHMEN:

Die Bepflanzung und Begrünung haben grundsätzlich nur mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu erfolgen. Pro Grundstück ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Entlang der internen Grundgrenzen darf die Höhe der Bepflanzung maximal 1,5 m betragen.

An den Außenrändern des Planungsgebietes bzw. der Parzellen sind zusätzlich im dargestellten Bereich (Pflanzgebot) Eingrünungsmaßnahmen in Form von Grünstrukturen - bestehend aus mindestens zwei Obstbäumen (Hochstamm), zwei Stück Heister und drei Gebüschgruppen pro Parzelle bzw. Bauplatz - durchzuführen.

Grundstücksaufschließungen und die Kurvenbereiche der Aufschließungsstraße sind auf Sichtweite von Bepflanzungen freizuhalten.

MINDERUNGSMASSNAHMEN ZUR ABFLUSSREGULIERUNG:

Zur Minimierung der Versiegelungsflächen sind die offenen Stellplätze mit Rasengittersteinen oder mit Sickerbelägen zu belegen.

Die Entsorgung der Oberflächenwässer von versiegelten Flächen ist mittels Mulden-Rigolen-Systeme durchzuführen.

8.2.4 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Ausführung des dritten Geschoßes als sogenanntes oberstes Geschoß (BF3)

Das dritte Geschoß ist als sogenanntes „oberstes Geschoß“ auszuführen und hat die Vorgaben der „Kniestockregelung“ gemäß Definition im § 56, Abs. 4 Zif. 2 lit c) ROG 2009 i.d.g.F. einzuhalten.

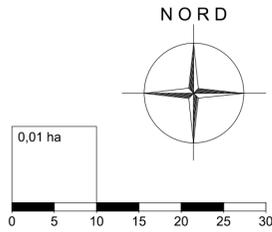
8.2.5 Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich Bodenmeliorationsmaßnahmen (BF4)

Der in der SAGIS-Bewertung festgestellte „hochwertige“ Boden ist auf minderwertigen Flächen gemäß der BMLFUW Richtlinie für die sachgerechte Bodenrekultivierung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen neu aufzubringen.

Im Zuge der nachgereichten Behördenverfahren sind Verwertungsnachweise - vom Bauherrn und von der Erdbaufirma - für den Humus verpflichtend vorzulegen.

8.2.6 Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich der Aufschließungsstraße mit Umkehrplatz (BF5)

Einfriedungen im Bereich des Umkehrplatzes haben einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Verkehrsfläche aufzuweisen (Fahrzeugüberhang).



Projektion: Bundesmeldenetz M31		
Punkte	Rechtswert	Hochwert
A	419875.00	319650.00
B	420000.00	319650.00
C	420000.00	319525.00
D	419875.00	319525.00

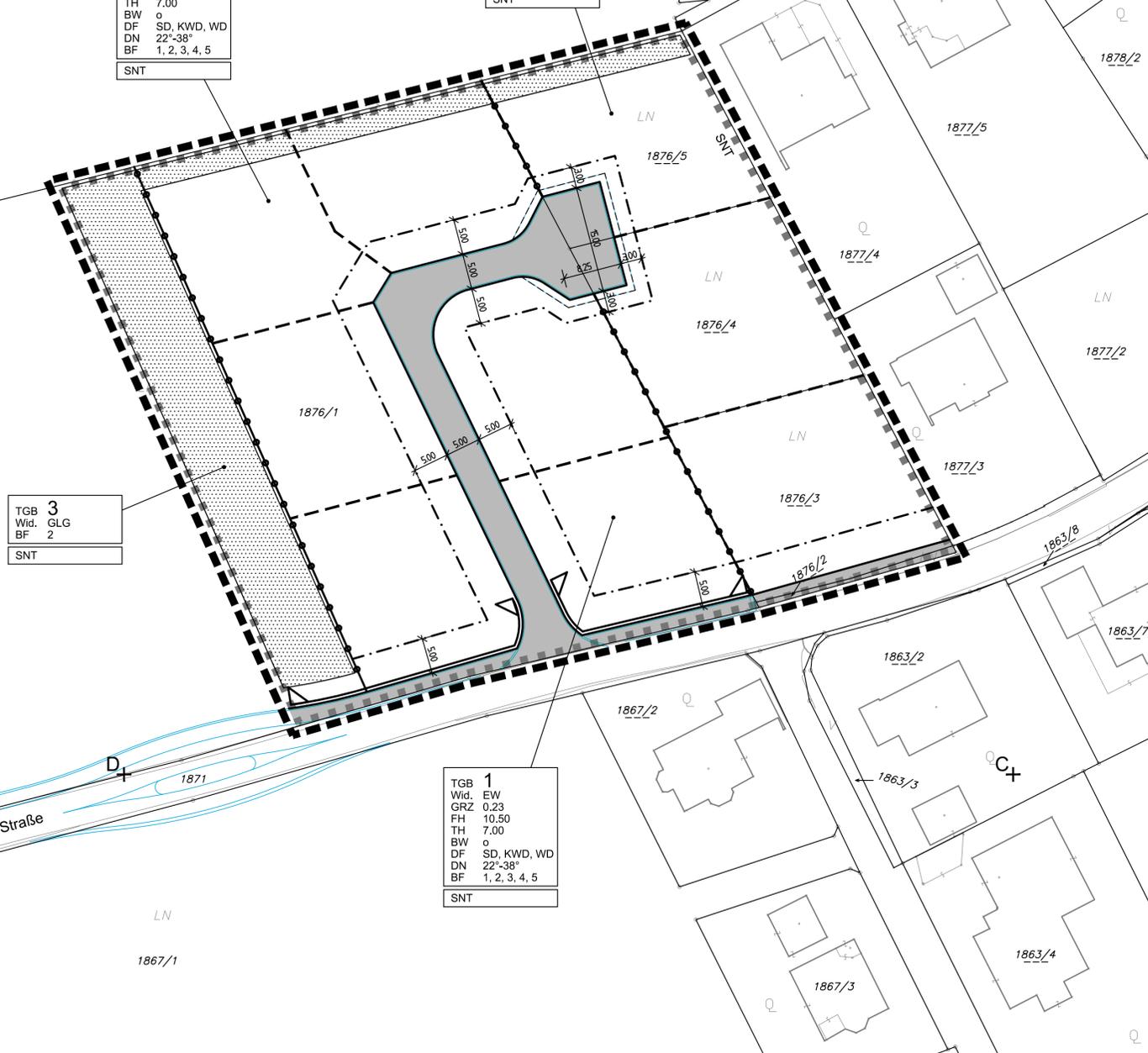
LN

1875/1

A+

TGB	2
Wid.	EW
GRZ	0,23
FH	10,50
TH	7,00
BW	o
DF	SD, KWD, WD
DN	22°-38°
BF	1, 2, 3, 4, 5
SNT	

TGB	4
Wid.	GLG
geplant:	EW
GRZ	0,20
FH	10,50
TH	7,00
BW	o
DF	SD, KWD, WD
DN	22°-38°
BF	1, 2, 3, 4, 5
SNT	



TGB	3
Wid.	GLG
BF	2
SNT	

TGB	1
Wid.	EW
GRZ	0,23
FH	10,50
TH	7,00
BW	o
DF	SD, KWD, WD
DN	22°-38°
BF	1, 2, 3, 4, 5
SNT	

LEGENDE:

1. FESTLEGUNGEN IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN:

1.1 FLÄCHENWIDMUNGEN:

- EW ERWEITERTE WOHNGEBIETE (§ 30 Abs 1 Z 2 ROG 2009)
- GLG GRÜNLAND / LÄNDLICHE GEBIETE (§ 36 Abs 1 Z 1 ROG 2009)

1.2 KENNTLICHMACHUNGEN:

- SNT SCHONGEBIET FÜR TRINKWASSERVERSORGUNGSANLAGEN

2. FESTLEGUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN:

2.1 FLUCHTLINIEN (§54, § 55 ROG 2009):

- STRASSENFLUCHTLINIEN (§54 ROG 2009)
- BAUFLUCHTLINIE (§ 55 Abs 1 ROG 2009)

2.2 BAULICHE AUSNUTZBARKEIT DER GRUNDFLÄCHEN (§ 56 ROG 2009):

- GRZ z.B. 0,23 GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ (§ 56 Abs 2 ROG 2009)

2.3 BAUHÖHEN (§ 57 ROG 2009):

- FH 10,50 FIRSTHÖHE - IN METERN BEZOGEN AUF DAS GEWACHSENES GELÄNDE
- TH 7,00 OBERSTE TRAUFEHÖHE - IN METERN BEZOGEN AUF DAS GEWACHSENES GELÄNDE

2.4 BAUWEISEN (§ 58 ROG 2009):

- BW o OFFENE BAUWEISE - FREISTEHEND ODER GEKUPPELT (§ 58 lit b ROG 2009)

2.5 ÄUSSERE ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG VON BAUTEN (§ 53 Abs 2 Z 7 ROG 2009)

- DN 22°-38° DACHNEIGUNG (DN)
- DF SD, KWD, WD DACHFORM SATTELDACH (SD), KRÜPPELWALMDACH (KWD), WALMDACH (WD)

2.6 BAUPLATZGRÖSSEN- UND GRENZEN (§ 53 Abs 2 Z 3 ROG 2009):

- BAUPLATZGRENZE (VERBINDLICH)

2.7 VERKEHRSFLÄCHEN:

- VERLAUF DER GEMEINDEFUHRWEG
- AUSFAHRTS- BZW. EINFahrtsVERBOT (§ 53 Abs 2 Z 12 ROG 2009)

2.8 FREIRAUMGESTALTUNG:

- PFLANZGEBOTE - VERPFLICHTUNG ZUR PFLANZUNG VON GEHÖLZEN (§ 61 Abs 2 ROG 2009)

2.9 SONSTIGE DARSTELLUNGEN:

- GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES
- GRENZLINIEN (ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN EINZELNEN BEBAUUNGSGRUNDLAGEN)
- TEILGEBIETE
- TGB
- BF
- BESONDERE FESTLEGUNGEN IN TEXTFORM HIN SICHTLICH
 - BF 1 DER SITUIERUNG DER OBJEKTE UND DER ARCHITEKTONISCHEN GESTALTUNG DER GEBÄUDE
 - BF 2 DER FREIRAUMGESTALTUNG - AUSSENANLAGEN, BEPFLANZUNGSMASSNAHMEN, MINDERUNGSMASSNAHMEN ZUR ABFLUSSREGULIERUNG
 - BF 3 DER AUSFÜHRUNG DES DRITTEN GESCHOSSSES ALS SOGENANNTES OBERSTES GESCHOSS
 - BF 4 BODENMELIORATIONSMASSNAHMEN
 - BF 5 DER AUFSCHLIESSUNGSSTRASSE MIT UMKEHRPLATZ
- NUTZUNGSSCHABLONE FÜR EINHEITLICHE BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

TGB	Wid.
-	-

- BESTAND I. DKM
- GRUNDSTÜCKSGRENZE I. DKM
- Projekt Fahrbahnteiler

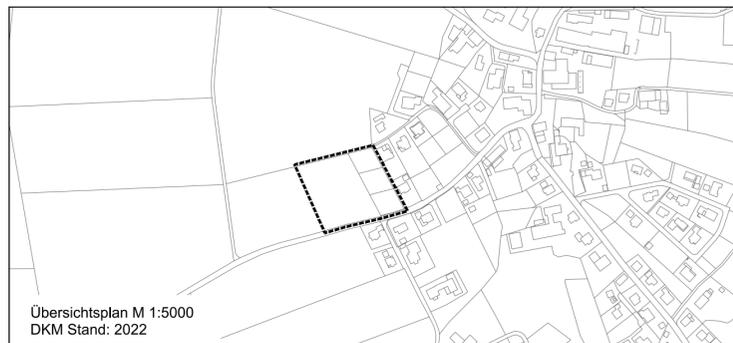
PLANUNGSGRUNDLAGE:
- DKM (Stand: 2022)

GEMEINDE ST.GEORGEN BEI SALZBURG

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE
FÜR DEN BEREICH "Holzhausen - Holzhauser Straße, Grömer"

GP 1876/1, 1876/2, 1876/3, 1876/4 und 1876/5, KG 56406 Holzhausen

M 1:500



Kundmachung der Entwurfsaufgabe

vom 26.05.2023 bis 23.06.2023

Beschluss der Gemeindevertretung

am 27.06.2023

Kundmachung der Verordnung

vom 15.02.2024 bis 29.02.2024

Beginn der Rechtswirksamkeit

am 16.02.2024



Handwritten signature of the Mayor
Rundsigel Bürgermeister

Planverfasser
Lenglachner ZT GmbH
Architekturbüro

Salzachtalstraße 14, 5400 Hallein
Tel.: +43 6245 87073
E-Mail: office@lenglachner.at

Geschäftszahl

144/56 - März 2020, geändert: November 2021, 01.02.2022,
Mai 2023

Für die ZT GmbH



Rundsigel Planverfasser