

# GEMEINDE ST. GEORGEN BEI SALZBURG

## BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜR DEN BEREICH „HOLZHAUSEN - SCHMIEDWEG“ (HÖCKNER)

GP 1862, KG 56406 HOLZHAUSEN

M 1:500

---

ÖFFENTLICHE AUFLAGE  
DES ENTWURFS:

VON 02.11.2016 BIS 30.11.2016

BESCHLUSS DER  
GEMEINDEVERTRETUNG:

AM 15.12.2016

KUNDMACHUNG  
DER VERORDNUNG:

VON 03.05.2017 BIS 17.05.2017

WIRKSAMKEITSBEGINN:

AM 05.05.2017



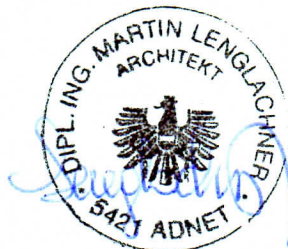
*Gangel*  
RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

---

PLANVERFASSER:

Arch. Dipl. Ing. Martin Lenglachner, 5421 Adnet, Waidach 241, Tel. Nr.: 06245/87073, Fax: 870735

GZ: 144/45 - März 2015



## INHALTSVERZEICHNIS

1	GELTUNGSBEREICH.....	3
2	GESETZLICHE GRUNDLAGEN.....	3
3	ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES.....	3
4	LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGEBIETES.....	4
5	GRUNDLAGENFORSCHUNG.....	5
5.1	Räumliches Entwicklungskonzept.....	5
5.2	Flächenwidmung.....	5
5.3	Flächennutzung.....	5
5.4	Natürliche und rechtliche Beschränkungen.....	5
5.5	Struktur des Gebietes.....	6
5.6	Verkehrerschließung.....	6
5.7	Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung.....	6
5.8	Aufschließungsmaßnahmen.....	6
6	PLANUNGSKONZEPT.....	7
7	VERORDNUNGSTEXT.....	9
7.1	Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009.....	9
7.1.1	Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1).....	9
7.1.2	Bauliche Ausnutzbarkeit - Grundflächenzahl (§ 56 Abs. 2).....	9
7.1.3	Bauhöhen (§ 57).....	9
7.1.4	Erfordernis einer Aufbaustufe.....	9
7.2	Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009.....	10
7.2.1	Besondere Festlegungen in Textform bezüglich der Situierung der Objekte und der architektonischen Gestaltung der Gebäude (BF1).....	10
7.2.2	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen (BF2).....	10

## **1 GELTUNGSBEREICH**

Die Gemeinde St. Georgen bei Salzburg beabsichtigt, im Bereich „Holzhausen - Schmiedweg“ (Höckner) einen Bebauungsplan der Grundstufe aufzustellen.

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst eine Teilfläche der GP 1862, KG 56406 Holzhausen.

## **2 GESETZLICHE GRUNDLAGEN**

Die gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes bildet das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (LGBl. 30/2009) bzw. die Darstellungsverordnung (LGBl. 10/2011).

## **3 ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES**

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

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes der Grundstufe ist die Gewährleistung einer zweckmäßigen und die Verwirklichung einer landschaftschonenden 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.

#### 4 LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGBIETES

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Holzhausen, am Westrand des Siedlungskörpers und umfasst eine Teilfläche der GP 1862, KG 56406 Holzhausen.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt 964 m<sup>2</sup>.

Die Planungsgebietsgrenzen werden im Westen, Süden und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie im Norden durch die bestehende Bebauung gebildet.

Übersichtsplan



## **5 GRUNDLAGENFORSCHUNG**

### **5.1 Räumliches Entwicklungskonzept**

Im Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde St. Georgen bei Salzburg wurde für den gegenständlichen Bereich eine bauliche Entwicklung festgelegt.

### **5.2 Flächenwidmung**

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Georgen bei Salzburg liegt das Planungsgebiet in der Widmungskategorie Bauland/ Erweiterte Wohngebiete.

### **5.3 Flächennutzung**

Das Planungsgebiet ist mit einem Nebengebäude bebaut und unterliegt derzeit einer Nutzung als Privatgarten und einer landwirtschaftlichen Nutzung.

### **5.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen**

Die Planungsfläche liegt im Schongebiet St. Georgen, Teil Brunnen Hutten, Quelle Krögn.

Hinweis:

Die Vorgaben der „Schongebietsverordnung St. Georgen“ (insbesondere § 3 bewilligungspflichtige Maßnahmen bzw. § 4 anzeigepflichtige Maßnahmen) sind zu berücksichtigen.

Weiters queren Niederspannungsfreileitung das Planungsareal.

Für die nachgereichten Behördenverfahren liegt eine grundsätzlich positive Stellungnahme der Salzburg Netz GmbH vom 9.2.2015 vor.

Hinweis:

Die Mindestabstände und die Forderungen der Salzburg Netz GmbH sind zu berücksichtigen.

## **5.5 Struktur des Gebietes**

Die Bebauungsstruktur des unmittelbaren Umfeldes der Planungsfläche ist durch frei stehende, überwiegend zweigeschoßige Wohnobjekte mit Nebenanlagen und das weitere Umfeld von landwirtschaftlichen Objekten geprägt. Die Gebäude sind mit geneigten Dächern abgedeckt.

## **5.6 Verkehrserschließung**

Das Planungsgebiet ist großräumig gesehen durch die Holzhauser Straße und in der Folge durch die noch zu verlängernde Gemeindestraße (Schmiedweg) straßenmäßig erschlossen.

Die Straßenverlängerung mit Umkehrplatz ist Teil einer geplanten Ringstraße und wird dem öffentlichen Verkehr gewidmet.

## **5.7 Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung**

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

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem bestehenden Ortswassernetz der Wassergenossenschaft St. Georgen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die bestehende Kanalanlage der Gemeinde St. Georgen.

Die Oberflächenwässer werden gesammelt und in den Mischwasserkanal der Gemeinde mit vorgeschalteter Retention eingeleitet.

## **5.8 Aufschließungsmaßnahmen**

Die Errichtung der Aufschließungsstraße sowie sämtliche Anschlüsse zwischen den bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt durch die Grundeigentümer.

## 6 PLANUNGSKONZEPT

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

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 Norden und Westen 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°) oder das Pulldach mit einer Neigung von 10° bis 16° gewählt, weil die Dachform der Bebauung der Umgebung entspricht bzw. weil dadurch eine sinnvolle Fortführung der Dachlandschaft gewährleistet ist.

Zum Ausgleich der Auswirkungen einer Bebauung auf die natürlichen Bodenfunktionen werden Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelungsflächen festgelegt.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt auch die verkehrsmäßige Erschließung der im REK vorgesehenen Entwicklungsflächen.

### Aufschließungskonzept:

Die straßenmäßige Erschließung des Planungsareals ist ausgehend von der Holzhauser Straße durch eine Ringstraße geplant. Vorerst wird die Stichstraße Richtung Süden verlängert und endet in einem Umkehrplatz.





## **7 VERORDNUNGSTEXT**

Unter möglicher Berücksichtigung der im § 51 (1), ROG 2009 erfassten Umstände werden folgende Bebauungsgrundlagen festgelegt:

### **7.1 Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009**

#### **7.1.1 Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1)**

- siehe Plan

#### **7.1.2 Bauliche Ausnutzbarkeit - Grundflächenzahl (§ 56 Abs. 2)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Planungsgebiet mit 0,20 festgelegt.

#### **7.1.3 Bauhöhen (§ 57)**

Für das gesamte Planungsgebiet wird die Höchsthöhe durch die Anzahl der oberirdischen Geschoße - 2 Geschoße und durch die Höchsthöhe mit 10,0 m - festgelegt.

Als Bezugsniveau für die Höhenfestlegung ist das gewachsene Gelände heranzuziehen.

#### **7.1.4 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.

## **7.2 Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009**

### **7.2.1 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 sind das Satteldach, das Walmdach oder das Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 22° bis 38° oder das Pultdach mit einer Dachneigung von 10° bis 16° auszuführen.

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

Solar- und Fotovoltaikanlagen sind in die Dachfläche oder in die Fassadenfläche zu integrieren. Deren maximaler Abstand darf maximal 30 cm von der Dachhaut bzw. Fassade aufweisen.

### **7.2.2 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen (BF2)**

Die Einfahrt zu den Abstellplätzen ist zur Straße hin offen zu gestalten.

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

#### 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.

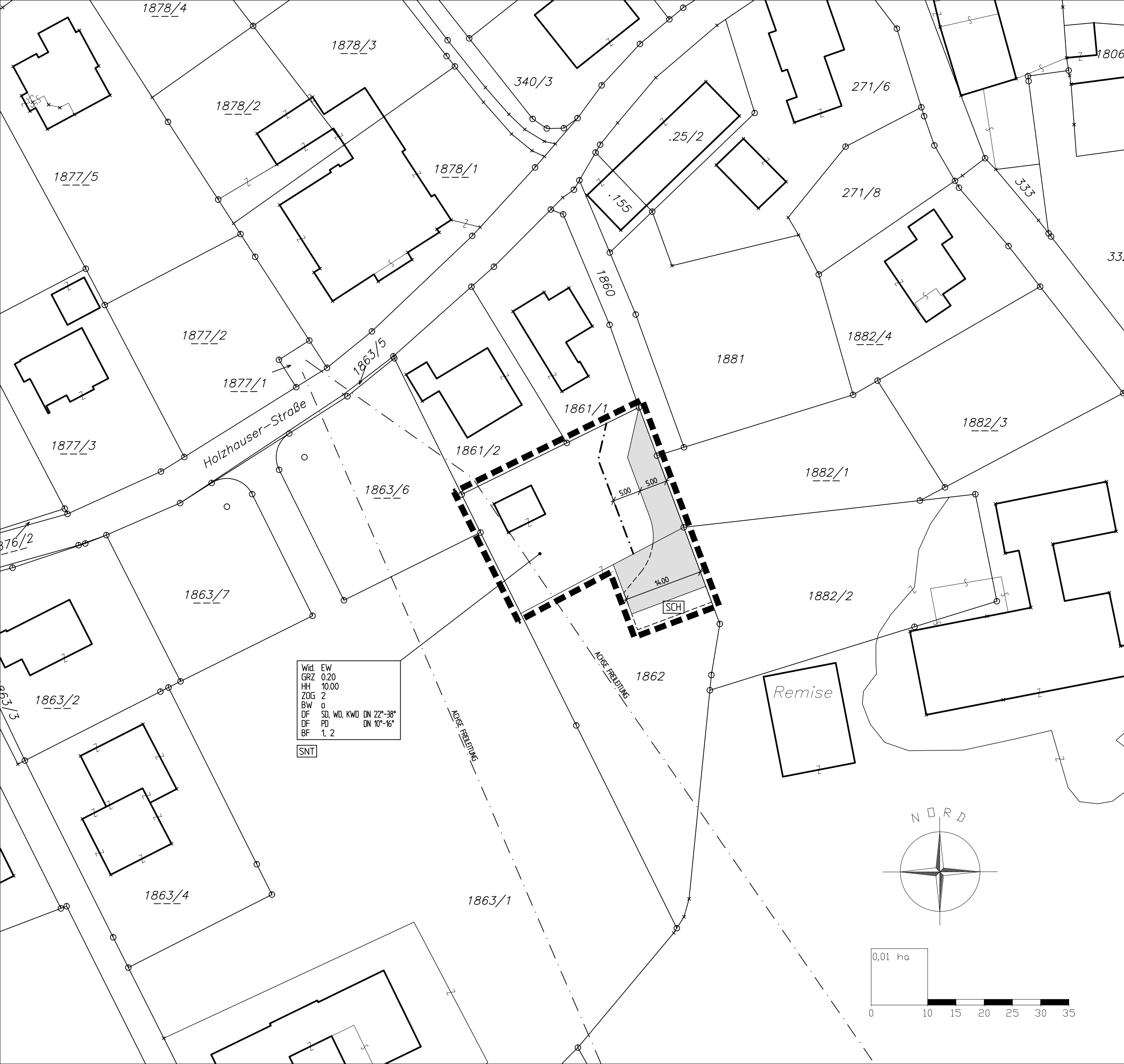
Stellplätze:

Pro Wohneinheit sind mindestens 2,5 Stellplätze vorzusehen.

Einfriedungen:

Entlang der Anschließungsstraße haben Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,5 m zur Straßenfluchtlinie aufzuweisen.

Die Grundstückseinfahrten und Grundstücksausfahrten sowie die Kurvenbereiche der Anschließungsstraße sind auf Sichtweite von sichtbehindernden Einfriedungen und Bepflanzungen freizuhalten.



Wid.	EW
GRZ	0,20
HH	10,00
ZOG	2
BW	o
DF	SD, WD, KWD DN 22°-38°
DF	PD DN 10°-16°
BF	1, 2

SNT

# GEMEINDE ST. GEORGEN BEI SALZBURG BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

FÜR DEN BEREICH "HOLZHAUSEN - SCHMIEDWEG" (HÖCKNER)  
GP 1862, KG 56406 HOLZHAUSEN  
M 1:500

## LEGENDE:

1. FESTLEGUNGEN IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN:
  - 1.1 FLÄCHENWIDMUNGEN:
 

EW	ERWEITERTE WOHNGEBIETE (§ 30 Abs 1 Z 2 ROG 2009)
----	--
  - 1.2 KENNTLICHMACHUNGEN:
 

<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">SNT</span>	SCHONGEBIET FÜR TRINKWASSERVERSORGUNGSANLAGEN "Schongebiet St.Georgen, Teil Brunnen Hütten, Quelle Krögn"
---	--
2. FESTLEGUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN:
  - 2.1 FLUCHTLINIEN (§ 54, § 55 ROG 2009):
 

---	BAUFLUCHTLINIE (§ 55 Abs 1 ROG 2009)
-----	--------------------------------------
  - 2.2 BAULICHE AUSNUTZBARKEIT DER GRUNDFLÄCHEN (§ 56 ROG 2009):
 

GRZ 0,20	GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ (§ 56 Abs 2 ROG 2009)
----------	--
  - 2.3 BAUHÖHEN (§ 57 ROG 2009):
 

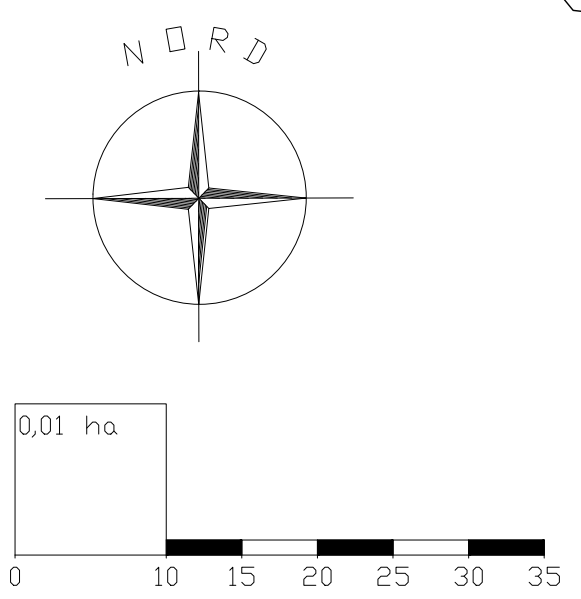
HH 10,00	HÖCHSTHÖHE - IN METERN BEZOGEN AUF GEWACHSENES GELÄNDE
ZOG 2	ZAHL DER OBERIRDISCHEN GESCHOSSE - HÖCHSTHÖHE
  - 2.4 BAUWEISEN (§ 58 ROG 2009):
 

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° bzw. 10°-16°	DACHNEIGUNG (DN)
DF SD, WD, KWD bzw. PD	DACHFORM SATTELDACH (SD), WALMDACH (WD), KRÜPPELWALMDACH (KWD) bzw. PULTDACH (PD)
  - 2.6 VERKEHRSFLÄCHEN:
 

---	SONSTIGE ÖFFENTLICHE STRASSEN
-----	-------------------------------
  - 2.7 SONSTIGE DARSTELLUNGEN:
 

■■■■■■■■■■	GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES	
BF 1	BESONDERE FESTLEGUNGEN IN TEXTFORM BEZÜGLICH DER SITUIERUNG DER OBJEKTE UND DER ARCHITEKTONISCHEN GESTALTUNG DER GEBÄUDE	
BF 2	BESONDERE FESTLEGUNGEN IN TEXTFORM HINSICHTLICH DER FREIRAUMGESTALTUNG - AUSSENANLAGEN	
<table border="1"><tr><td>Wid. GFZ HH ZOG BW DF DN BF</td></tr></table>	Wid. GFZ HH ZOG BW DF DN BF	NUTZUNGSSCHABLONE FÜR EINHEITLICHE BEBAUUNGSBEDINGUNGEN
Wid. GFZ HH ZOG BW DF DN BF		
<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	BESTAND	
---	GRUNDSTÜCKSGRENZE lt. KATASTER	
<span style="border: 1px dashed black; padding: 2px;">SCH</span>	SCHNEEABLAGERFLÄCHE	



PLANUNGSGRUNDLAGE: Kataster (Stand: 2013)  
Arch. Dipl.-Ing. Martin Lenglachner, 5421 Adnet, Waidach 241, Tel.:06245/87073, Fax:87073-5  
GZ: 144/45 - MÄRZ 2015