

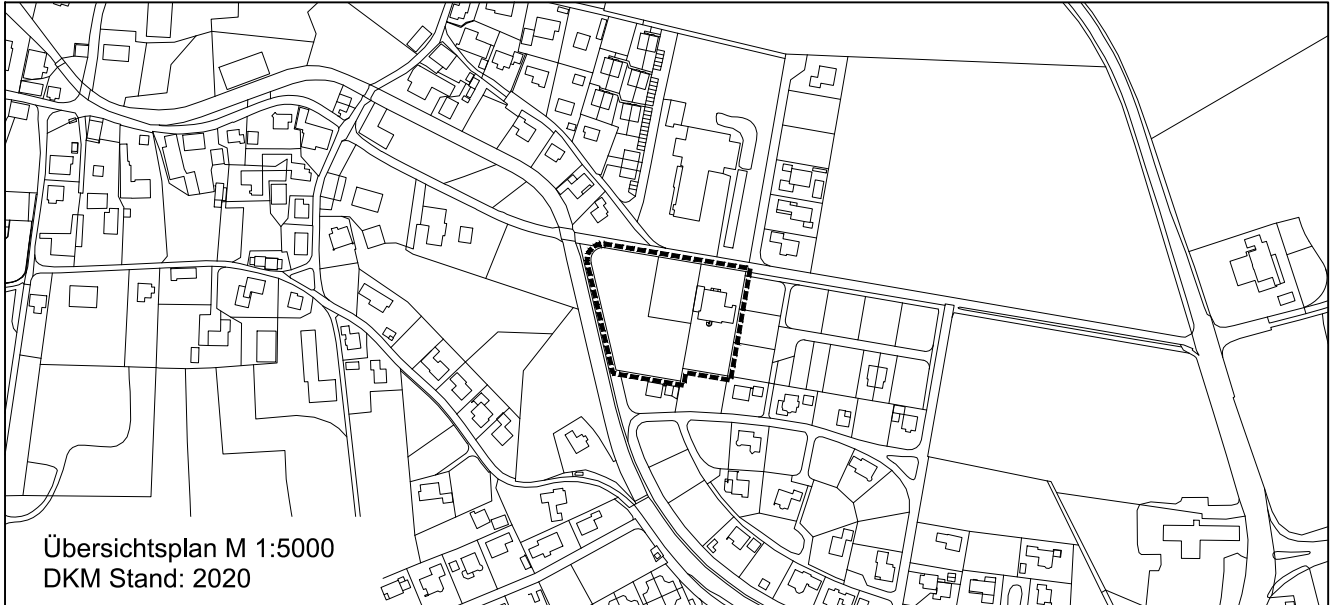
# GEMEINDE ST.GEORGEN BEI SALZBURG

## BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜR DEN BEREICH "SCHMIEDLWIRT - UNTERECHINGER STRASSE"

### 2. ABÄNDERUNG

GP 4306/4, 4306/30, 4306/28 UND 4306/29, KG 56413 ST. GEORGEN

M 1:500



Kundmachung der Entwurfsauflage

vom 02.02.2022 bis 03.03.2022

Beschluss der Gemeindevertretung

am 03.05.2022

Kundmachung der Verordnung

vom 11.05.2022 bis 27.05.2022

Beginn der Rechtswirksamkeit

am 12.05.2022



Rundsiegel Bürgermeister

Planverfasser

Lenglachner ZT GmbH  
Architekturbüro

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

Geschäftszahl

144/80 - Oktober 2021



Rundsiegel Planverfasser

## INHALTSVERZEICHNIS

1	BEGRÜNDUNG DER 1. ABÄNDERUNG .....	3
2	PRÄAMBEL (STAMMFASSUNG).....	3
3	GELTUNGSBEREICH .....	3
4	GESETZLICHE GRUNDLAGEN.....	4
5	ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES .....	4
6	LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGEBIETES.....	5
7	GRUNDLAGENFORSCHUNG.....	6
7.1	Räumliches Entwicklungskonzept .....	6
7.2	Flächenwidmung.....	6
7.3	Flächennutzung .....	6
7.4	Nutzungsbeschränkungen .....	6
7.5	Struktur des Gebietes .....	6
7.6	Verkehrerschließung.....	7
7.7	Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung .....	7
7.8	Aufschließungsmaßnahmen und deren abschätzbare Kosten .....	7
8	PLANUNGSKONZEPT .....	8
9	VERORDNUNGSTEXT.....	10
9.1	Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009 i.d.g.F.....	10
9.1.1	Straßenfluchtlinien (§ 54).....	10
9.1.2	Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1) .....	10
9.1.3	Bauliche Ausnutzbarkeit - Grundflächenzahl (§ 56 Abs. 2).....	10
9.1.4	Bauhöhen (§ 57) .....	10
9.1.5	Erfordernis einer Aufbaustufe .....	10
9.2	Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009 i.d.g.F.....	11
9.2.1	Bauweisen (§ 58 lit. b).....	11
9.2.2	Besondere Festlegungen in Textform bezüglich der Situierung der Objekte und der architektonischen Gestaltung der Gebäude (BF1).....	11
9.2.3	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen, Bepflanzungsmaßnahmen bzw. Abflussregulierung (BF2) .....	11
9.2.4	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich des Ausschlusses eines Dachgeschoßes (BF3) .....	12
9.2.5	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich Vorgaben der Abteilung Schutzwasserwirtschaft (BF4).....	13
9.2.6	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich Bodenmelioration (BF5) .....	13

## **1 BEGRÜNDUNG DER 2. ABÄNDERUNG**

Die Gemeinde St. Georgen bei Salzburg beabsichtigt, den Bebauungsplan der Grundstufe für den Bereich „Schmiedlwirt - Unterechinger Straße“ abzuändern.

Aufgrund der geänderten Planungsvorstellungen der Gemeinde soll im westlichen Teilplanungsgebiet die bauliche Ausnutzbarkeit angehoben und die nicht mehr aktuelle Baufluchtlinie für Nebengebäude entfallen.

Die Änderung wird mit den angestrebten Verdichtungsmaßnahmen im Hauptort Eching begründet.

### **Bisher vorgenommene Abänderungen**

1. Abänderung und Anpassung an das ROG 2009 i.d.g.F. - beschlossen am 27.04.2021:

Vorgesehen ist, neben der erforderlichen Anpassung des Bebauungsplanes an die neue Gesetzeslage, die Bebauungsparameter an das von der Gemeinde akzeptierte Wohnbauprojekt anzupassen.

Demzufolge erfolgen die Festlegung der Bauhöhe durch oberste Traufen- und Firsthöhen sowie eine projektbezogene Festlegung der baulichen Ausnutzbarkeit und der Baufluchtlinien für Haupt- und Nebengebäude.

Im Zuge der Abänderung erfolgt auch die Anpassung an die Vorgaben des ROG 2009 i.d.g.F. bzw. an die Darstellungsverordnung.

## **2 PRÄAMBEL (STAMMFASSUNG)**

Die Gemeinde St. Georgen bei Salzburg beabsichtigt, im Bereich „Schmiedlwirt - Unterechinger Straße“ einen Bebauungsplan der Grundstufe aufzustellen.

Vorgesehen ist, den Bereich der GP 4306/4 und 4306/30, KG St. Georgen einer Bebauung zuzuführen und das Areal mit Wohnobjekten zu bebauen.

## **3 GELTUNGSBEREICH**

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst die GP 4306/4, 4306/30, 4306/28 und 4306/29, KG 56413 St. Georgen.

## **4 GESETZLICHE GRUNDLAGEN**

Die gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 i.d.g.F. bzw. die Darstellungsverordnung (LGBl. Nr. 29/2018).

## **5 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.

## 6 LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGBIETES

Das Planungsgebiet in Eching umfasst die Parzellen Nr. 4306/4 und 4306/30, KG 56413 St. Georgen.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt 6 771 m<sup>2</sup>.

Die Planungsgebietsgrenze ist mit den Parzellengrenzen bzw. mit den umgebenden Aufschließungsstraßen identisch.

Übersichtsplan



## **7 GRUNDLAGENFORSCHUNG**

### **7.1 Räumliches Entwicklungskonzept**

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

### **7.2 Flächenwidmung**

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

### **7.3 Flächennutzung**

Das Planungsgebiet ist zum Teil bebaut.

### **7.4 Nutzungsbeschränkungen**

Natürliche und rechtliche Beschränkungen liegen vor.

Die Fläche liegt gemäß Gefahrenzonenplan für den Pladenbach - mit Ausnahme der bebauten Fläche - zum Großteil im HQ 100 und HQ 30 sowie zur Gänze in der gelben Zone des Pladenbaches.

### **7.5 Struktur des Gebietes**

Die Umgebung des Planungsareals ist von einer Mischnutzung (überwiegend Wohnnutzung bzw. zum Teil landwirtschaftliche Nutzung und zum Teil betriebliche Nutzung) geprägt.

Die Bebauung wird von einer zweigeschoßigen frei stehenden Einfamilienhausstruktur mit Nebenanlagen bestimmt.

Die Häuser sind mit geneigten Dächern, vorwiegend Satteldächer und Krüppelwalmdächer, abgedeckt.

## **7.6 Verkehrserschließung**

Das Planungsgebiet wird durch die Unterechinger Straße mit begleitendem Geh- und Radweg erschlossen.

## **7.7 Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung**

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

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

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

Die Dach- und Oberflächenwässer werden auf Eigengrund versickert und/oder nach Retention in den bestehenden Mischkanal der Gemeinde St. Georgen eingeleitet.

## **7.8 Anschließungsmaßnahmen und deren abschätzbare Kosten**

Sämtliche Anschlüsse zu den bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die interne Anschließungsstraße werden von den Grundeigentümern errichtet.

Für die Gemeinde St. Georgen entstehen keine Anschließungskosten.

## 8 PLANUNGSKONZEPT

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

Grundsätzlich soll die bereits bestehende Bebauung im Umfeld des Planungsgebietes fortgeführt werden.

Dementsprechend werden die notwendigen Parameter der Bebauung wie bauliche Ausnutzbarkeit, Bauhöhen, Dachform und Dachneigung festgelegt. Die Bebauungsstruktur und die architektonische Gestaltung sollen sich in die Umgebung und in die Landschaft einfügen sowie der vorherrschenden Bebauung nicht widersprechen.

Geplant ist, den noch unbebauten Teil mit Einfamilien-, Doppel- bzw. Mehrfamilienhäuser zu bebauen.

Das Areal wird dreigeteilt und mit differenzierten Bebauungsgrundlagen versehen.

Die Aufschließung des unverbauten Bereichs ist von der Unterechinger Straße durch nur eine Zufahrt vorgesehen.

Nachstehende Projektidee von Herrn Ing. Johann Bruckmoser - Baumeister & Ingenieurbüro Bauplan - soll als Gestaltungsplan für das TGB 3 dienen.





Die innere Aufschließung wird durch den Einschreiter errichtet.

Die Neigungen der Dächer der Bestandsbauten in der Umgebung (Satteldach, Krüppelwalmdach und Walmdach) betragen bis ca. 40 Grad. Deshalb werden für den oberen Gebäudeabschluss das Satteldach, das Walmdach und das Krüppelwalmdach festgelegt, weil die Dachform der Bebauung in der Umgebung entspricht bzw. dadurch eine einheitliche Dachlandschaft gewährleistet ist.

Zum Ausgleich der Auswirkungen einer Bebauung auf die natürlichen Bodenfunktionen werden Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelungsflächen und für die Wiederverwertung des Oberbodens festgelegt.

## **9 VERORDNUNGSTEXT**

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

### **9.1 Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009 i.d.g.F.**

#### **9.1.1 Straßenfluchtlinien (§ 54)**

- siehe Plan

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

Baufluchtlinie für Hauptgebäude - siehe Plan

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

Die bauliche Ausnutzbarkeit wurde durch eine Grundflächenzahl (GRZ) - siehe Plan - festgelegt.

#### **9.1.4 Bauhöhen (§ 57)**

Die Bauhöhe wird durch die Firsthöhe (siehe Plan) und durch die oberste Traufenhöhe (siehe Plan) festgelegt.

Als Bezugsniveau für die Höhenfestlegung ist das natürliche Gelände heranzuziehen.

Weiters wird der Ausschluss von zusätzlichen Dachgeschoßen in den Teilgebieten 2 und 3 festgeschrieben (siehe dazu die Festlegungen unter Punkt 9.2.4 - BF3).

#### **9.1.5 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.

## **9.2 Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009 i.d.g.F.**

### **9.2.1 Bauweisen (§ 58 lit. b)**

Offene Bauweise - freistehend

### **9.2.2 Besondere Festlegungen in Textform bezüglich der Situierung der Objekte und der architektonischen Gestaltung der Gebäude (BF1)**

Die Situierung der Wohnobjekte hat derart zu erfolgen, dass sie zueinander die gesetzlich erforderlichen Mindestabstände aufweisen.

Die Garagen mit senkrechter Zufahrt haben einen Abstand von mindestens 5,0 m zur internen Aufschließungsstraße einzuhalten.

Carports, Garagen mit paralleler Zufahrt und Nebenanlagen können bis 2,0 m zur internen Aufschließungsstraße herangebaut werden.

Als Dachform für das Wohnhaus ist das Satteldach, das Walmdach und das Krüppelwalmdach, mit einer Dachneigung von 22° bis 38° auszuführen.

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

### **9.2.3 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen, Bepflanzungsmaßnahmen bzw. Abflussregulierung (BF2)**

#### Ausführung der internen Aufschließungsstraße:

Die interne Aufschließungsstraße mit Umkehrplatz ist gemäß den Vorgaben der RVS 03.01.12 „Rahmenrichtlinie für Verkehrserschließung“ herzustellen. Die Zufahrten von dieser Aufschließungsstraße zu den Stellplätzen und zu den Privatgrundstücken sind offen zu gestalten.

#### Stellplätze:

Pro Wohneinheit sind mindestens 2,5 Stellplätze vorzusehen.

#### Einfriedungen:

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

#### Bepflanzungsmaßnahmen, Ausführung von Geländeanhebungen:

Die Bepflanzung und Begrünung haben grundsätzlich nur mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu erfolgen.

Neben den im Planteil festgelegten Pflanzgeboten - Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 20 cm - sind zusätzlich pro Wohnobjekt mindestens zwei Laubbäume bzw. Obstbäume im zugeordneten Grundstücksbereich zu pflanzen.

Entlang der internen Grundgrenzen darf die Höhe der Bepflanzung maximal 1,5 m betragen.

Das natürliche Gelände ist weitestgehend in seiner bestehenden Form zu erhalten.

Unbedingt erforderliche Niveauanhebungen sind durch Böschungen in das gewachsene Gelände einzubinden.

#### Maßnahmen zur Abflussregulierung auf GP 4306/4:

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.

### **9.2.4 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich des Ausschlusses eines Dachgeschoßes (BF3)**

In den Teilgebieten 2 und 3 wird die Bauhöhe mit zwei oberirdischen Geschoßen begrenzt. Die Ausführung eines zusätzlichen Dachgeschoßes – eines sogenannten obersten Geschoßes - ist nicht zulässig.

### **9.2.5 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich Vorgaben der Abteilung Schutzwasserwirtschaft (BF4)**

Gemäß Empfehlung der Bundeswasserbauverwaltung sind Gebäudeöffnungen entsprechend über der HQ 100-Kote zu situieren.

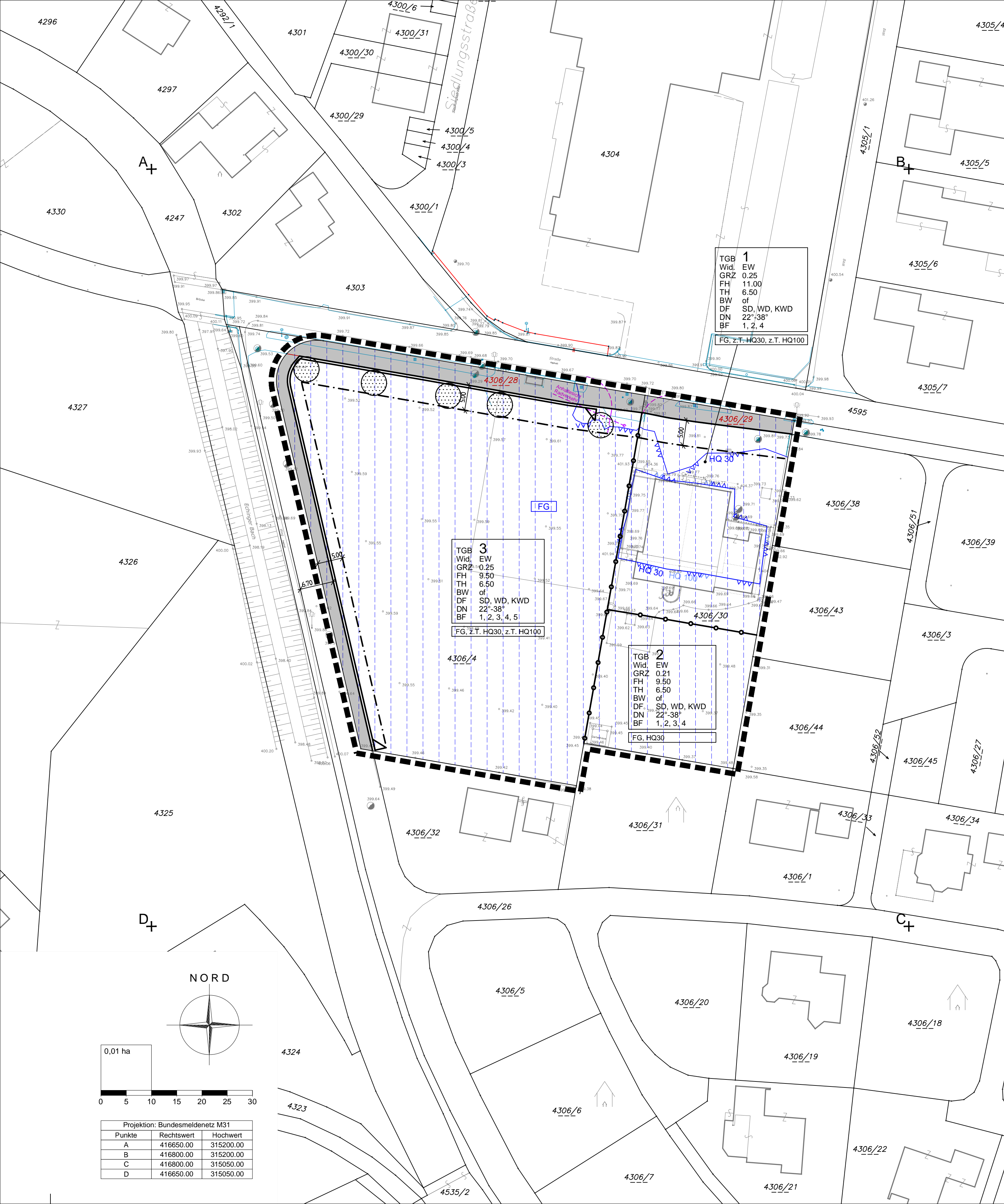
Nach Möglichkeit sollten 50 cm über HQ100 erreicht werden.

Für jegliche Baumaßnahmen im HQ30 ist eine wasserrechtliche Bewilligung zu erwirken.

### **9.2.6 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich Bodenmelioration (BF5)**

Der in der SAGIS-Bewertung festgestellte „hochwertige“ Boden auf GP 4306/4 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.



TGB 1  
 Wid. EW  
 GRZ 0,25  
 FH 11,00  
 TH 6,50  
 BW of  
 DF SD, WD, KWD  
 DN 22°-38°  
 BF 1, 2, 4  
 FG, z.T. HQ30, z.T. HQ100

TGB 3  
 Wid. EW  
 GRZ 0,25  
 FH 9,50  
 TH 6,50  
 BW of  
 DF SD, WD, KWD  
 DN 22°-38°  
 BF 1, 2, 3, 4, 5  
 FG, z.T. HQ30, z.T. HQ100

TGB 2  
 Wid. EW  
 GRZ 0,21  
 FH 9,50  
 TH 6,50  
 BW of  
 DF SD, WD, KWD  
 DN 22°-38°  
 BF 1, 2, 3, 4  
 FG, HQ30

LEGENDE:

- FESTLEGUNGEN IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN:
  - FLÄCHENWIDMUNGEN:
    - EW ERWEITERTE WOHNGEBIETE (§ 30 Abs 1 Z 2 ROG 2009)
  - KENNTLICHMACHUNGEN:
    - FG GEFAHRENZONEN BUNDESWASSERBAUVERWALTUNG GELBE GEFAHRENZONE
    - HQB GEFAHRENZONEN BUNDESWASSERBAUVERWALTUNG ÜBERFLUTUNGSFLÄCHEN HQ30
    - HQ100 GEFAHRENZONEN BUNDESWASSERBAUVERWALTUNG ÜBERFLUTUNGSFLÄCHEN HQ100
- FESTLEGUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN:
  - FLUCHTLINIEN (§54, § 55 ROG 2009):
    - STRASSENFLUCHTLINIEN (§54 ROG 2009)
    - BAUFLUCHTLINIE (§ 55 Abs 1 ROG 2009)
  - BAULICHE AUSNUTZBARKEIT DER GRUNDFLÄCHEN (§ 56 ROG 2009):
    - GRZ z.B. 0,25 GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ (§ 56 Abs 2 ROG 2009)
  - BAUHÖHEN (§ 57 ROG 2009):
    - FH z.B. 1100 FIRSHÖHE - IN METERN BEZOGEN AUF DAS NATÜRLICHE GELÄNDE
    - TH 6,50 OBERSTE TRAUFENHÖHE - IN METERN BEZOGEN AUF DAS NATÜRLICHE GELÄNDE
  - BAUWEISEN (§ 58 ROG 2009):
    - BW of OFFENE BAUWEISE - FREISTEHEND (§ 58 lit b ROG 2009)
  - ÄUSSERE ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG VON BAUTEN (§ 53 Abs 2 Z 7 ROG 2009)
    - DN 22°-38° DACHNEIGUNG (DN)
    - DF SD, WD, KWD DACHFORM SATTELDACH (SD), WALMDACH(KWD), KRÜPPELWALMDACH (KWD)
  - VERKEHRSLÄCHEN:
    - VERLAUF DER GEMEINDESTRASSE
    - AUSFAHRTS- BZW. EINFAHRTSVERBOT (§ 53 Abs 2 Z 12 ROG 2009)
  - FREIRAUMGESTALTUNG:
    - PFLANZGEBOTE - VERPFLICHTUNG ZUR PFLANZUNG VON GEHÖLZEN EINZELBAUM (§ 61 Abs 2 ROG 2009)
  - SONSTIGE DARSTELLUNGEN:
    - GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES
    - GRENZLINIEN (ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN EINZELNEN BEBAUUNGSGRUNDLAGEN)
    - TGB TEILGEBIETE
    - BF BESONDERE FESTLEGUNGEN IN TEXTFORM HINSICHTLICH
      - BF 1 DER SITUERUNG DER OBJEKTE UND DER ARCHITEKTONISCHEN GESTALTUNG DER GEBÄUDE
      - BF 2 DER FREIRAUMGESTALTUNG - AUSSENANLAGEN, BEPFLANZUNGSMASSNAHMEN BZW. ABFLUSSREGULIERUNG (GP 4306/4)
      - BF 3 DES AUSSCHLUSSES EINES DACHGESCHOSSES
      - BF 4 VORGABEN DER ABTEILUNG SCHUTZWASSERWIRTSCHAFT
      - BF 5 BODENMELIORATION
    - TGB NUTZUNGSSCHABLONE FÜR EINHEITLICHE BEBAUUNGSBEDINGUNGEN
    - Wid. BESTAND
    - Teilung lt. Lageplan, Scharfner.Zopp Ziviltechniker GmbH, 5020 Salzburg, GZ: 21084

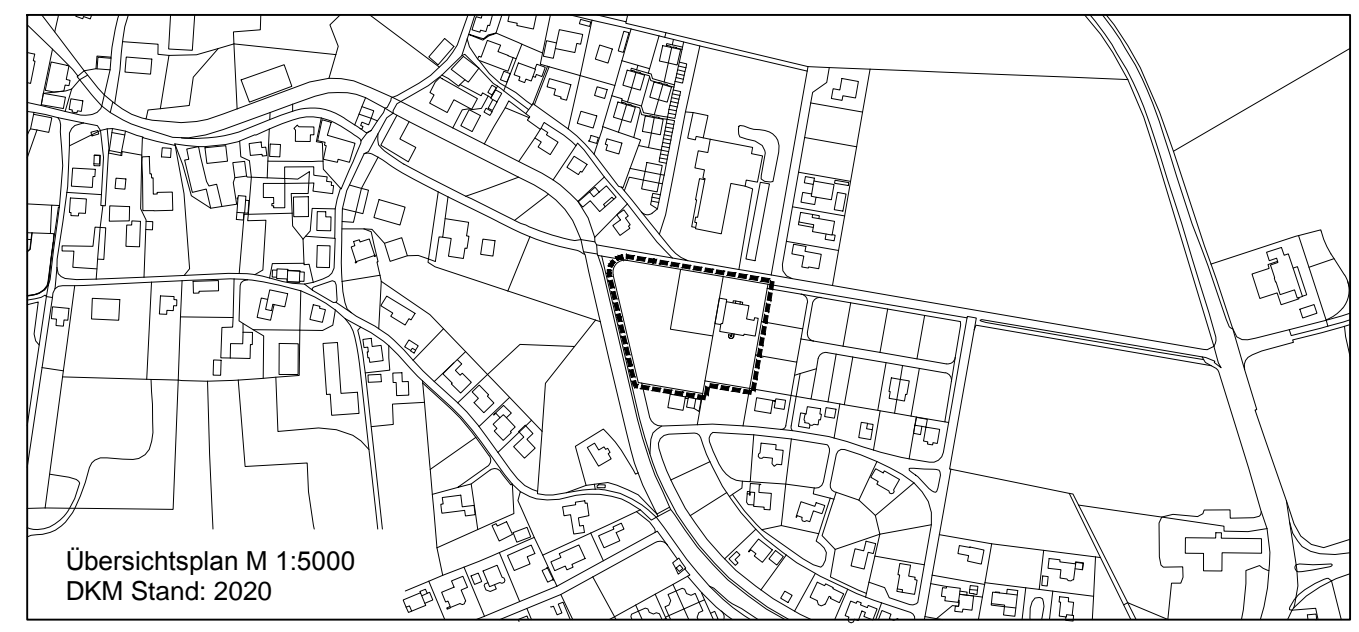
GEMEINDE ST.GEORGEN BEI SALZBURG

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜR DEN BEREICH "SCHMIEDLWIRT - UNTERECHINGER STRASSE"

2. ABÄNDERUNG

GP 4306/4, 4306/30, 4306/28 UND 4306/29, KG 56413 ST. GEORGEN

M 1:500



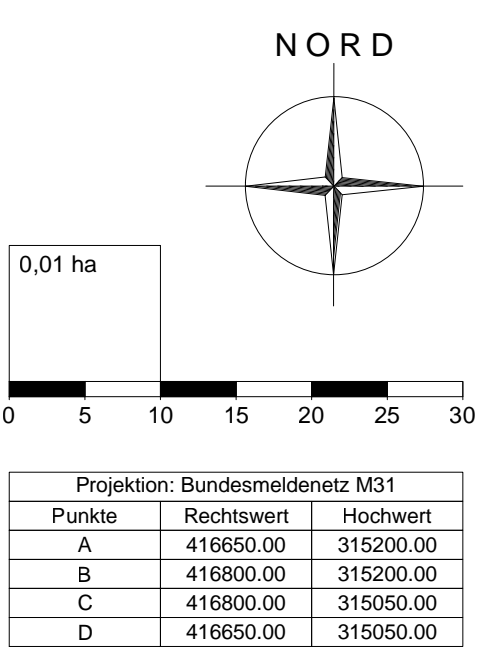
Übersichtsplan M 1:5000 DKM Stand: 2020

Kundmachung der Entwurfsauflage	
vom 02.02.2022 bis 03.03.2022	
Beschluss der Gemeindevertretung	
am 03.05.2022	
Kundmachung der Verordnung	
vom 11.05.2022 bis 27.05.2022	
Beginn der Rechtswirksamkeit	
am 12.05.2022	

*Handwritten signature*  
 Rundsiegel Bürgermeister

Planverfasser	
Lenglachner ZT GmbH Architekturbüro	
Salzachtalstraße 14, 5400 Hallein Tel.: +43 6245 87073 E-Mail: office@lenglachner.at	
Geschäftszahl	
144/80 - Oktober 2021	

*Handwritten signature*  
 Rundsiegel Planverfasser



PLANUNGSGRUNDLAGE:  
 DKM (Stand: 2020)  
 Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Scharfner.Zopp Ziviltechniker GmbH, 5020 Salzburg, GZ: 18924  
 Lageplan, Scharfner.Zopp Ziviltechniker GmbH, 5020 Salzburg, GZ: 21084