

**GEMEINDE ST.GEORGEN**

**ABÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES DER GRUNDSTUFE  
FÜR DEN BEREICH UNTERECHING "OBERWIES-NORD"  
PARZ. NR. 4306/32, 4306/31, 4306/1 UND TEILFLÄCHEN DER PARZ.  
NR. 4306/3, 4306/26, KG ST.GEORGEN  
M 1:500**

**ÖFFENTLICHE AUFLAGE  
DES ENTWURFES:**

VON 29.6.2001 BIS 30.7.2001

**BESCHLUSS DER  
GEMEINDEVERTRETUNG:**

AM 31.7.2001

**KUNDMACHUNG  
DER VERORDNUNG:**

VON 13.8.2001 BIS 27.8.2001

**WIRKSAMKEITSBEGINN:**

AM 14.8.2001



**RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER**

**PLANVERFASSER:**

Arch.Dipl.Ing.Martin Lenglachner, 5421 Adnet, Waidach 241, Tel.: 06245/87073, Fax: 87073-5

GZ: 144/7 – Juni 2001





ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000  
AUSZUG AUS DEM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

**GEMEINDE ST.GEORGEN**

**ABÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES DER GRUNDSTUFE  
FÜR DEN BEREICH**

**UNTERECHING "OBERWIES-NORD"**

PARZ. NR. 4306/32, 4306/31, 4306/1 UND TEILFLÄCHEN DER  
PARZ. NR. 4306/3, 4306/26, KG ST.GEORGEN

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

GZ: 144/7 – Juni 2001

Arch.Dipl.Ing.Martin Lenglachner  
5421 Adnet, Waidach 241  
Tel.Nr. 06245/87073, Fax: 87073-5

**INHALTSVERZEICHNIS:****BEGRÜNDUNG DER ABÄNDERUNG****PRÄMBEL****1. GELTUNGSBEREICH****2. GESETZLICHE GRUNDLAGEN****3. ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES****4. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES****5. GRUNDLAGENFORSCHUNG**

## 5.1 Räumliches Entwicklungskonzept

## 5.2 Flächenwidmung

## 5.3 Flächennutzung

## 5.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen

## 5.5 Struktur des Gebietes

## 5.6 Verkehrserschließung

## 5.7 Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

## 5.8 Anschließungsmaßnahmen und deren abschätzbare Kosten

**6. PLANUNGSKONZEPT****7. VERORDNUNGSTEXT:****7.1 Bebauungsgrundlagen § 28 (2) ROG**

## 7.1.1 Straßenfluchtlinie

## 7.1.2 Baufluchtlinie

## 7.1.3 Bauliche Ausnutzbarkeit - Grundflächenzahl

## 7.1.4 Bauhöhen

## 7.1.5 Erfordernis einer Aufbaustufe

**7.2 Bebauungsgrundlagengesetz § 29 (2) ROG**

## 7.2.1 Bauweise

## 7.2.2 Architektonische Gestaltung (BF1)

## 7.2.3 Freiraumgestaltung - Außenanlagen (BF2)

## BEGRÜNDUNG DER ABÄNDERUNG

Der am 8.11. 2000 von der Gemeindevertretung beschlossene Bebauungsplan der Grundstufe für den Bereich Untereching „Oberwies-Nord“ wird im gesamten Planungsbereich abgeändert.

Die Bauhöhe (First- und Traufenhöhe) wird geringfügig - um 50 cm - angehoben.

Diese Abänderung wird mit den ungünstigen Bodenverhältnissen und der damit verbundenen Anhebung des Kellergeschoßes begründet.

Durch diese Änderungsmaßnahme werden die grundsätzlichen Planungsziele des gültigen Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

Eine Einordnung in die vorherrschende und geplante Bebauung der Umgebung ist gewährleistet.

Die übrigen Angaben des Bebauungsplanes aus dem Jahre 2000 werden nicht geändert. Deshalb wird auch eine vereinfachte Abänderung des Bebauungsplanes gemäß § 40 Abs. 2 ROG 1998 durchgeführt.

## PRÄAMBEL

Nachdem die Firma "Stahlbiege" mit der Produktion in absehbarer Zeit aufhört, wurde von der Gemeinde ein Baulandstreifen südlich des Betriebsgebäudes käuflich erworben.

In der Zukunft soll auf dem gesamten Areal eine Baulandsicherung für Einheimische durchgeführt werden. Vorerst ist die Bebauung des derzeit unbebauten südlichen Streifens mit Einfamilienhäusern vorgesehen. Der im Plan vorgesehene Fußweg ist Teil der inneren Erschließung des gesamten zukünftigen Baulandsicherungsmodells.

Neben den Flächen der Firma Stahlbiege wurden auch die im Westen angrenzenden unverbauten Parzellen in das Planungsgebiet aufgenommen.

## 1. GELTUNGSBEREICH

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst die Parz. Nr. 4306/32, 4306/31, 4306/1 und Teilfl. der Parz. Nr. 4306/3 und 4306/26, KG St.Georgen.

## 2. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Die gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Salzburger Raumordnungsgesetz 1998 (LGBl. 44/1998) bzw. die Darstellungsverordnung für Bebauungspläne von 1998 (LGBl. 83/1998).

## 3. ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung eines Gebietes unter Bedachtnahme auf einen sparsamen Bodenverbrauch und auf eine geordnete Siedlungsentwicklung ( § 27 Abs. 2, ROG ).

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes der Grundstufe ist die Gewährleistung einer zweckmäßigen Bebauung im Bereich "Oberwies-Nord" in Untereching und deren Anpassung an die umliegende Nachbarbebauung, unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung und der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen.

Daher soll auf die landschaftlichen Strukturelemente, auf die funktionalen Zusammenhänge, auf die bestehende Bebauung sowie auf die verkehrstechnischen Erfordernisse der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer Rücksicht genommen werden.

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

## 4. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet liegt am Ostrand von Untereching ca. 400m nordwestlich (Luftlinie) vom zentralen Ortskern (Gemeindeamt) entfernt, nördlich der "Oberwies-Siedlung".

Die Planungsfläche umfasst die obengenannten Parzellen mit einer Gesamtgröße von ca. 0,6 ha.

## **5. GRUNDLAGENFORSCHUNG**

### **5.1 Räumliches Entwicklungskonzept**

Im Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde St.Georgen wurde für diesen Bereich eine Wohnnutzung vorgesehen.

### **5.2 Flächenwidmung**

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St.Georgen (von der Salzburger Landesregierung am 7.6.2000 aufsichtsbehördlich genehmigt) liegt das Planungsgebiet im "Bauland / Erweiterte Wohngebiete".

### **5.3 Flächennutzung**

Das Planungsgebiet ist derzeit unbebaut.

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

#### **Natürliche Beschränkungen**

liegen nicht vor, die Fläche besitzt Baulandeignung.

#### **Rechtliche Beschränkungen**

Der Großteil des Planungsgebietes liegt im 100-jährlichen Überflutungsbereich des Pladenbaches.

### **5.5 Struktur des Gebietes**

Die Bebauungsstruktur des Ortsteiles Obereching ist fast ausschließlich durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt.

Die Häuser sind mit geneigten Dächern, vorwiegend Satteldächer und Krüppelwalmdächer, mit einer Dachneigung von ca. 30 - 37°, abgedeckt.

Die Farbe der Dacheindeckung ist überwiegend dunkelrot bis braun.

### **5.6 Verkehrserschließung**

Das Planungsgebiet ist großräumig gesehen durch die L205 St.Georgener Landesstraße und in der Folge durch Gemeindestraßen straßenmäßig erschlossen.

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

Die Energieversorgung mit elektrischem Strom und Telefon ist durch die Leitungsnetze der SAFE und Post gewährleistet.

Die Aufschließung hat über Verkabelungen in den Aufschließungsstraßen zu erfolgen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem bestehenden Ortswasernetz der WG St.Georgen.

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

O.a. Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden und liegen in den Aufschließungsstraßen.

Dach- und Oberflächenwässer werden über Sickerschächte am eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht.

### **5.8 Aufschließungsmaßnahmen und deren abschätzbare Kosten**

Sämtliche Anschlüsse zwischen den bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen werden von den zukünftigen Grundeigentümern errichtet.

Für die Gemeinde St.Georgen entstehen keine Aufschließungskosten.

## 6. PLANUNGSKONZEPT

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

Die Bebauungsstruktur und die architektonische Gestaltung soll sich in die Umgebung und in die Landschaft einfügen sowie der vorherrschenden Bebauung im Bereich Untereching nicht widersprechen.

Die bereits bestehende Bebauung "Oberwies-Siedlung" im Süden bzw. die geplante Bebauung "Rebhandl" im Westen soll im gegenständlichen Planungsgebiet fortgeführt werden.

Die gesamte Umgebung ist geprägt durch freistehende Einfamilienhäuser, zum Teil mit Verbindungsbauten (Garagen) zusammengebaut.

Diese weisen eine Höhe von 1½ bis 2½ Geschossen auf und sind mit geneigten Dächern - zum Großteil mit Krüppelwalmdächern - abgedeckt. Sie weisen eine starke Dachneigung bis ca. 40° auf.

Deshalb wird für den oberen Gebäudeabschluss das Satteldach bzw. Krüppelwalmdach - Dachneigung 30 bis 38° - mit einer dunkelroten bis *anderen* braunen Dacheindeckung gewählt, weil die Form und Farbgebung der Bebauung der Umgebung entspricht bzw. dadurch eine sinnvolle Fortführung der Dachlandschaft gewährleistet ist.

Dementsprechend werden die notwendigen Parameter der Bebauung, wie bauliche Ausnutzbarkeit, Bauhöhen, Dachform, Dachneigung und Farbe der Eindeckung festgelegt.

Aufgrund der geringen Parzellengrößen (ca. 590 - 640 m<sup>2</sup>) sollen - zur Gewährleistung eines sparsamen Grund- und Bodenverbrauches - die Garagen an der gemeinsamen Grundgrenze zusammengebaut werden. Demzufolge wird eine offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt - festgelegt.

Der in der Mitte des Planungsgebietes vorgesehene Fußweg - soll auch als Notdurchfahrt dienen - ist ein Teil der zukünftigen inneren Gesamterschließung für den Bereich "Stahlbiege".

Ein Großteil der Planungsfläche liegt im 100-jährlichen Überflutungsbereich des Pladenbaches.

Diesbezüglich wird auf die Stellungnahme der Fachabteilung Wasserwirtschaft des Amtes der Salzburger Landesregierung, Zahl: 031-7/2000 vom 10.7.2000 hingewiesen (siehe Beilage).

## 7. VERORDNUNGSTEXT

Unter möglicher Berücksichtigung der im § 28 (1) erfassten Umstände, sind im vorliegenden Bebauungsplan der Grundstufe folgende Bebauungsgrundlagen festgelegt:

### 7.1 BEBAUUNGSGRUNDLAGEN § 28 (2) ROG 98

7.1.1 Straßenfluchtlinie (§ 30) - Aufschließungsstraßen - siehe Plan

7.1.2 Baufluchtlinie (§ 31 Abs. 1) - siehe Plan

7.1.3 Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 32 Abs. 2)

Grundflächenzahl (GRZ):

Die Grundflächenzahl wurde für das Planungsgebiet mit 0,25 festgelegt.

7.1.4 Bauhöhen (§ 33)

Für das gesamte Planungsgebiet wird die Bauhöhe durch eine im Plan dargestellte, oberste Traufenhöhe von 6,5 m bzw. eine Firsthöhe von 11,5 m festgelegt.

Als Bezugsniveau wird das Urgelände herangezogen.

7.1.5 Erfordernis einer Aufbaustufe (§ 29)

Aufgrund der geplanten Nutzung wird die Erstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe seitens der Gemeinde St.Georgen als nicht notwendig erachtet.

## 7.2 BEBAUUNGSGRUNDLAGEN § 29 (2) ROG 98

### 7.2.1 Bauweise

offene Bauweise – freistehend oder gekuppelt

### 7.2.2 Architektonische Gestaltung (BF 1)

Als Dachform für das Wohnhaus ist das Satteldach bzw. das Krüppelwalmdach, ev. mit Quergiebel und Gaupen auszuführen. Die Dachneigung beträgt 28° bis 38°.

Die Farbe der Dacheindeckung ist rot bis braun auszuführen.

### 7.2.3 Freiraumgestaltung - Außenanlagen (BF 2)

Pro Hauseinheit sind auf den dazugehörigen Grundstücken mind. zwei Laubbäume bzw. Obstbäume zu pflanzen.

Die Bepflanzung und Begrünung hat grundsätzlich nur mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu erfolgen. Entlang der internen Grundgrenzen darf die Höhe der Bepflanzung max. 1,5 m betragen.

#### Stellplätze:

Die Einfahrt zu den Abstellplätzen ist zur Straße hin offen zu gestalten. Geschlossene Garagen mit senkrechter Zufahrt haben einen Abstand von mind. 5,0m von der Straßenfluchtlinie bzw. Verkehrsfläche aufzuweisen.

Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze vorzusehen.

**Beilage:**

Stellungnahme der Fachabteilung Wasserwirtschaft des Amtes der Salzburger Landesregierung, Zahl: 031-7/2000 vom 10.7.2000

*Samtbeamt  
St. Johann  
Rt. 3 - Bauamt*



TELEFAX

FAX-NUMMER DES EMPFÄNGERS  
*06292-2929-78*

SEITEN GESAMT

ABSENDER  
Amt der Salzburger Landesregierung  
Abteilung 6  
Fachabteilung Wasserwirtschaft  
5010 Salzburg, M.-Pacher-Straße 28

ZAHLE  
*021-7/2000*

DATUM  
*16.7.2008*

*Ing Simon Julek*  
TEL: 0043-662-8042-4488  
FAX: 0043-662-8042-4199

BETREFF  
*Baupläne, Pz Nr 4306/32, 4306/31  
und 4306/31 je KG St. Johann*

Mit der Bitte um

- Kenntnisnahme
- Stellungnahme
- Erledigung
- Anruf
- Antwort per Fax
- 

Bemerkungen

*Um Schäden an den Bauwerken, welche  
ermittelt werden sollen, bitten wir folgende  
Vorkehrungen notwendig:*

- über Fundboden EG ist mind. 50 cm über flucht  
zu nivellieren*
- Lichtschächte und Kellerabgänge sind ebenfalls  
auf Höhe Fundboden EG hochzurücken*
- Sollte eine Lagerabfahrt in eine Kellerparage  
errichtet werden - nach Möglichkeit vermeiden -  
ist diese ebenfalls hochwassersicher zu errichten.*

*Mit frdl. Grüßen  
Simon*

GEMEINDE ST. GEORGEN  
BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTÜCKE - ABÄNDERUNG

FÜR DEN BEREICH "OBERWIES-NORD"

GRUNDPARZELLE NR.: 4306/32, 4306/31, 4306/1 UND TEILFLÄCHE DER

GRUNDPARZELLE NR.: 4306/3, 4306/26; KG ST. GEORGEN

M 1:500

LEGENDE:

1. FESTLEGUNGEN IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN:

1.1 BAULAND  
EW ERWEITERTE WOHNGEBIETE

1.2 KENNTLICHMACHUNGEN:



ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

HQ 100

HOCHWASSERANSCHLAGSLINIE HQ 100

2. FESTLEGUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN:

2.1 FLUCHTLINIEN:

STRASSENFLUCHTLINIE (§30)

BAUFLUCHTLINIE (§31 Abs.1)

2.2 BAULICHE AUSNUTZBARKEIT DER GRUNDFLÄCHEN

GRZ 0,25

GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ (§32 Abs.2)

2.3 BAUHÖHEN:

FH 11,50

FIRSTHÖHE (FH) IN METER

TH 6,50

ÖBERSTE TRAUFEHÖHE (TH) IN METER

2.4 BAUWEISEN:

o

OFFENE BAUWEISE - FREISTEHEND ODER GEKÜPPELT (§34 lit.b)

2.5 ÄUSSERE ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG VON BAUTEN:

DN 28°-38°

DACHNEIGUNG (DN)

2.6 VERKEHRSFLÄCHEN:

Verlauf der Gemeindestrasse

VERLAUF DER GEMEINDESTRASSE (§28 Abs.2 Z.2)

Fußweg

SELBSTÄNDIGER FUSSWEG

2.7 SONSTIGE DARSTELLUNGEN:

Grenze des Planungsgebietes

GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES

BF 1

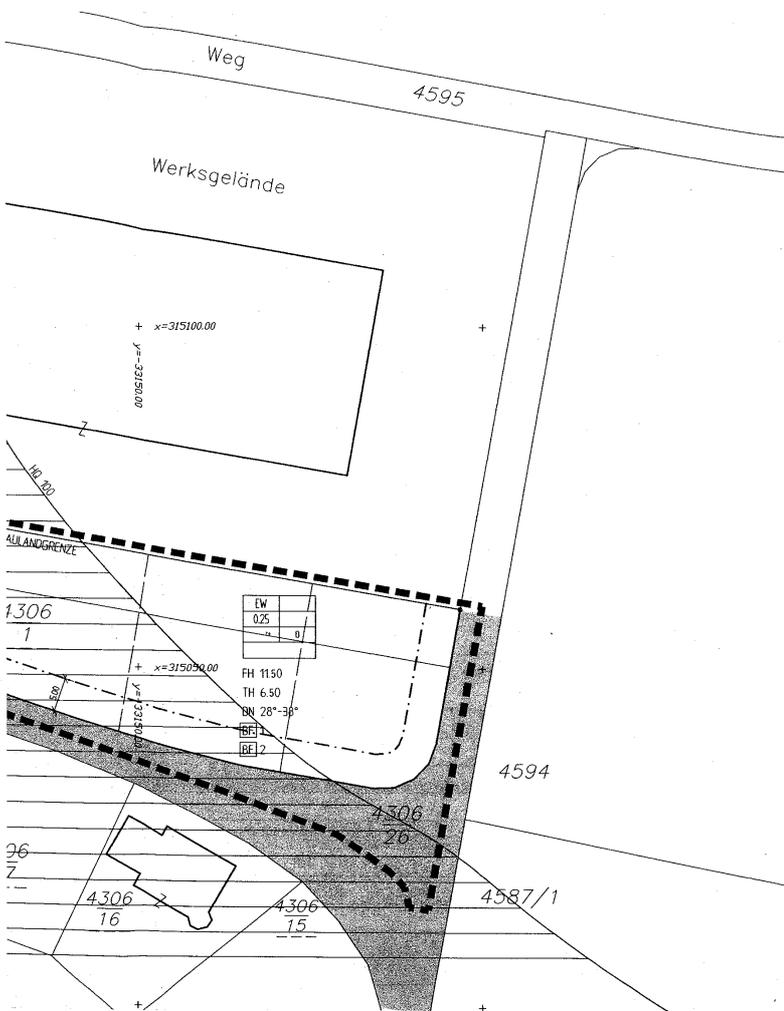
BESONDERE FESTLEGUNGEN IN TEXTFORM BEZÜGLICH DER ARCHITEKTONISCHEN GESTALTUNG DER OBJEKTE

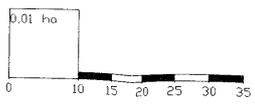
BF 2

BESONDERE FESTLEGUNGEN IN TEXTFORM HINSICHTLICH DER FREIRAUMGESTALTUNG - AUSSENANLAGEN

WDM	VOLLG.
GRZ	GFZ
BMZ	BAUW
NUTZUNGSANT	

NUTZUNGSCHABLONE FÜR EINHEITLICHE BEBAUUNGSBEDINGUNGEN





Weg

Werksgelände

4306  
4

4306  
30

4306  
3

4307

4306  
32

EW	
0.25	0
FH 1150	
TH 650	
DN 28°-38°	
BE 1	
BE 2	

4306  
31

BAULANDGRENZE

4306  
1

EW	
0.25	0
FH 1150	
TH 650	
DN 28°-38°	
BE 1	
BE 2	

4306  
5

4306  
20

4306  
19

4306  
18

4324  
410

4306  
6

4306  
21

4306  
22

4306  
17

4306  
16

4306  
15

4323

1

