

# GEMEINDE ST. GEORGEN BEI SALZBURG

## BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜR DEN BEREICH „STAHLBIEGE“

PARZ. NR. 4595, 4306/3 UND 4306/26, KG ST. GEORGEN

M 1:500

ÖFFENTLICHE AUFLAGE  
DES ENTWURFES:

VON 29.8.2005 BIS 30.9.2005

BESCHLUSS DER  
GEMEINDEVERTRETUNG:

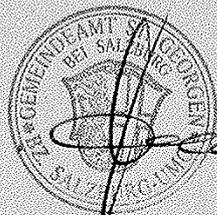
AM 13.12.2005

KUNDMACHUNG  
DER VERORDNUNG:

VON 30.1.2006 BIS 13.2.2006

WIRKSAMKEITSBEGINN:

AM 31.1.2006

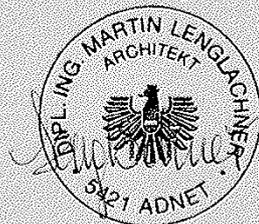


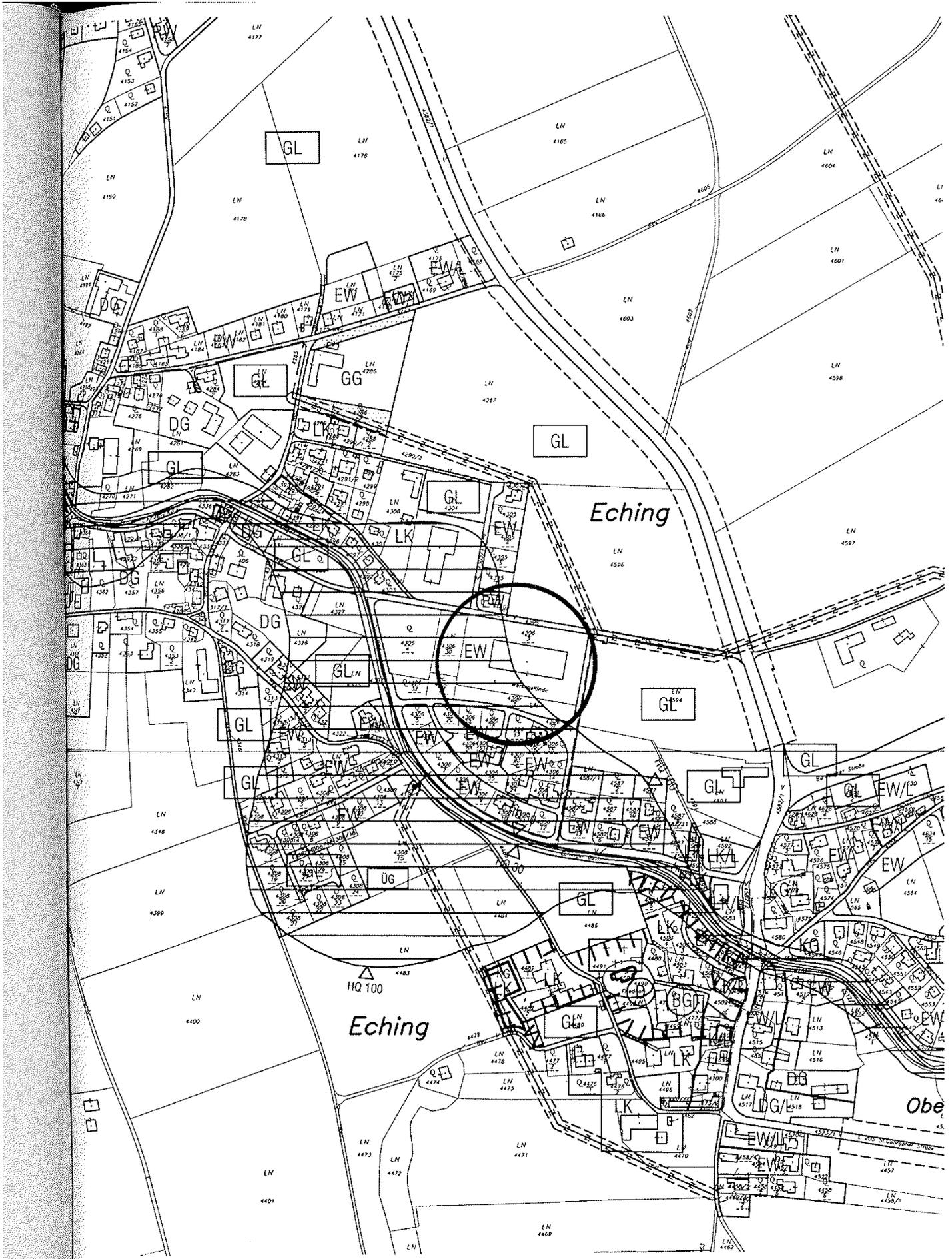
RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

### PLANVERFASSER:

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

GZ: 144/13 - August 2005





ÜBERSICHTSPLAN  
 AUSZUG AUS DEM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN M 1:5000

**GEMEINDE  
ST. GEORGEN BEI SALZBURG**

**BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE  
FÜR DEN BEREICH  
„STAHLBIEGE“**

**GP 4595, 4306/3 UND 4306/26, KG ST. GEORGEN**

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

GZ: 144/13 - August 2005

Arch. Dipl. Ing. Martin Lenglachner

5421 Adnet, Waidach 241

Tel. Nr.: 06245/87073, Fax: 87073-5

## INHALTSVERZEICHNIS

### PRÄAMBEL

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 Aufschließungsmaßnahmen und deren abschätzbare Kosten
6. PLANUNGSKONZEPT
  
7. VERORDNUNGSTEXT
  - 7.1 Bebauungsgrundlagen gemäß § 28 (2), ROG 98 i.d.g.F.
    - 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 gemäß § 29 (2), ROG 98 i.d.g.F.
    - 7.2.1 Bauweisen
    - 7.2.2 Besondere Festlegungen in Textform bezüglich der architektonischen Gestaltung der Objekte (BF1)
    - 7.2.3 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen (BF2)

## **PRÄAMBEL**

Nachdem die Firma „Stahlbiege“ mit der Produktion aufgehört hat und die Firmenobjekte abgetragen wurden, soll nunmehr das ehemalige Betriebsareal einer Wohnnutzung zugeführt werden.

In Zukunft soll auf dem Areal eine Einfamilienhausbebauung - wenn möglich für Einheimische - durchgeführt werden.

Die Bebauung des südlich angrenzenden Streifens mit Einfamilienhäusern wurde bereits durchgeführt. Der im Plan vorgesehene Fußweg ist Teil der inneren Erschließung des gesamten Baulandsicherungsmodells.

### **1. GELTUNGSBEREICH**

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst die Parzellen Nr. 4595, 4306/3 und 4306/26, KG St. Georgen.

### **2. GESETZLICHE GRUNDLAGEN**

Die gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Salzburger Raumordnungsgesetz 1998 i.d.g.F. (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 98 i.d.g.F.).

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes der Grundstufe ist die Gewährleistung einer zweckmäßigen Bebauung am ehemaligen Werksgelände der Firma Stahlbiege in Untereching und deren Anpassung an die umliegende Nachbarbebauung, unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung und der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen. Dabei 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 gebotenen Bahnen zu lenken.

### **4. LAGE DES PLANUNGSGBIETES**

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

Die Planungsfläche umfasst die oben angeführten Parzellen mit einer Gesamtgröße von ca. 1 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**

Natürliche Beschränkungen liegen nicht vor, die Fläche besitzt Baulandeignung.

#### **Rechtliche Beschränkungen**

Ein Teil des Planungsgebietes liegt im 100-jährlichen Überflutungsbereich des Pladenbaches.

### **5.5 Struktur des Gebietes**

Die Bebauungsstruktur des Ortsteiles Untereching 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.

Bei der Festlegung der Verkehrsfläche entlang der nordseitigen Gemeindestraße wird die Errichtung eines Geh- und Radweges und an der ostseitigen Gemeindestraße die Errichtung eines Gehweges berücksichtigt.

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

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

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

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

Oben angeführte Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden und liegen in den Anschließungsstraßen.

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.

Die Kosten für die Errichtung des Geh- und Radweges entlang der GP 4595 und des Gehweges entlang der GP 4306/26, für die Errichtung der internen Aufschließungsstraße mit Umkehrplatz und Gestaltung der anschließenden Allgemeinfläche (Schneeablagerfläche, ...) sowie für die Errichtung des internen Fußweges werden vom Grundeigentümer übernommen.

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 mit einer Dachneigung bis ca. 40° - zum Großteil mit Krüppelwalmdächern - abgedeckt.

Deshalb wird für den oberen Gebäudeabschluss das Satteldach bzw. Krüppelwalmdach - Dachneigung 30° bis 38° - mit einer dunkelroten bis braunen Dacheindeckung gewählt, weil die Form und Farbgebung der Bebauung der Umgebung entspricht bzw. weil 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. 615 bis 720m<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“.

Die innere Erschließung weist am Ende der Stichstraße einen Umkehrplatz mit angeschlossener Fläche für die Allgemeinheit auf.

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

Diesbezüglich wird auf die Stellungnahme der Fachabteilung Wasserwirtschaft des Amtes der Salzburger Landesregierung, Zahl: 2066-60240/376-2005 vom 1.9.2005 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 GEMÄSS § 28 (2), ROG 98 I.D.G.F.**

**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 6,5m bzw. eine Firsthöhe von 11,5m festgelegt.

Als Bezugsniveau wird das natürliche Gelände 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 GEMÄSS § 29 (2), ROG 98 I.D.G.F.**

### **7.2.1 Bauweisen**

offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt

### **7.2.2 Besondere Festlegungen in Textform bezüglich der architektonischen Gestaltung der Objekte (BF1)**

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

Die Farbe der Dacheindeckung ist rot bis braun auszuführen.

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

Pro Hauseinheit sind auf den dazugehörenden Grundstücken mindestens 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 maximal 1,5m betragen.

Die Fläche südlich des Umkehrplatzes steht der Allgemeinheit für die Schneelagerung u. dgl. zur Verfügung.

#### **Stellplätze:**

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

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

Pro Wohneinheit sind mindestens 2,5 Stellplätze vorzusehen.





## **BEILAGE:**

**Stellungnahme der Fachabteilung Wasserwirtschaft des Amtes der  
Salzburger Landesregierung, Zahl: 2066-60240/376-2005 vom 1.9.2005**

Gemeindeamt  
5113 St. Georgen bei Salzburg

ZAHL  
2066-60240/376-2005  
BETREFF  
Bebauungsplan Stahl-Biege

DATUM  
01.09.2005

MICHAEL-PACHER-STRASSE 36  
POSTFACH 527, 5010 SALZBURG  
TEL (0662) 8042 - 4291  
FAX (0662) 8042 - 4199  
wasservirtschaft@salzburg.gv.at

Bezug: Ihre Anfrage vom 25.8.2005 Zl. 031-49/2005

Beilagen: 1 Lageplan retour

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!

Wie aus dem von Ihnen übermittelten Lageplan hervorgeht liegen Teile der Planungsfläche innerhalb einer 1980 ermittelten Anschlaglinie des 100-jährlichen Hochwassers. Es muss daher zumindest für die tiefer gelegenen Bereiche mit der Möglichkeit der Überflutung gerechnet werden.

Es wird empfohlen, bei den zu errichtenden Gebäuden unterhalb eines gewissen Sicherheitsniveaus Öffnungen zu vermeiden.

Das absolute Niveau eines 100-jährlichen Hochwasserspiegels kann aber leider mangels ausreichend detaillierter Unterlagen nicht angegeben werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Für die Landeshauptfrau  
Dipl. Ing. Norbert Nechansky

