

# GEMEINDE ST. GEORGEN

## BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜR DEN BEREICH „NIEDERREITER“ IN JAUCHSDORF GP 851 UND 846, KG JAUCHSDORF M 1:500

ÖFFENTLICHE AUFLAGE  
DES ENTWURFES:

VON 22.9.2003 BIS 20.10.2003

BESCHLUSS DER  
GEMEINDEVERTRETUNG:

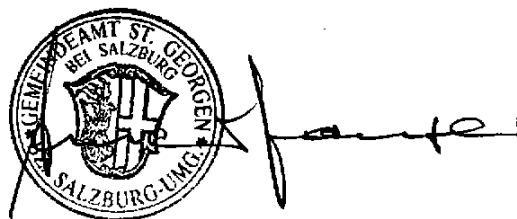
AM 21.10.2003

KUNDMACHUNG  
DER VERORDNUNG:

VON 22.10.2003 BIS 6.11.2003

WIRKSAMKEITSBEGINN:

AM 23.10.2003



RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

### PLANVERFASSER:

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

GZ: 144/11 - September 2003  
geändert: 18.9.2003





**GEMEINDE ST. GEORGEN**

**BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE  
FÜR DEN BEREICH  
„NIEDERREITER“ IN JAUCHSDORF**

**GP 851 UND 846, KG JAUCHSDORF**

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

GZ: 144/11 - September 2003  
geändert: 18.9.2003

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**
    - 7.1.1 Straßenfluchtlinie
    - 7.1.2 Baufluchtlinie
    - 7.1.3 Bauliche Ausnutzbarkeit - Grundflächenzahl
    - 7.1.4 Bauhöhe
    - 7.1.5 Erfordernis einer Aufbaustufe
  - 7.2 **Bebauungsgrundlagen gemäß § 29 (2), ROG 98**
    - 7.2.1 Bauweise
    - 7.2.2 Besondere Festlegungen in Textform bezüglich  
Situierung der Objekte und architektonischer Gestaltung (BF 1)
    - 7.2.3 Ausfahrts- bzw. Einfahrtsverbot
    - 7.2.4 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich  
Freiraumgestaltung - Außenanlagen (BF 2)

## **PRÄAMBEL**

Die Gemeinde St. Georgen beabsichtigt die Verbauung eines Teiles der noch unbebauten, jedoch als Bauland gewidmeten Grundstücke im Bereich „Niederreiter“.

Hier sollen auf ca. 6.000m<sup>2</sup> Grundstücksfläche die notwendigen Wohnraumflächen in Form von Wohnhäusern und den dazugehörigen Garagen und Nebenanlagen entstehen.

Das gesamte Planungsareal besteht aus zwei Teilplanungsgebieten.

Das Planungsgebiet 1 setzt sich aus gewidmeten Baulandflächen zusammen. Das Planungsgebiet 2 umfasst derzeit noch zum Großteil ausgewiesene Grünlandflächen.

Um für den Gesamtbereich eine geordnete Bebauung sicherzustellen wurde auch dieser Bereich mitbearbeitet.

Vorerst soll jedoch nur der Bebauungsplan für das Planungsgebiet 1 einer Verordnung zugeführt werden.

## **1. GELTUNGSBEREICH**

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst die Parzellen Nr. 851 und 846, KG Jauchsdorf.

## **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 „Niederreiter“ 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 gebotenen Bahnen zu lenken.

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

Das Planungsgebiet liegt im Siedlungsverband der Ortschaft Jauchsdorf.

Die Planungsfläche umfasst die genannten Parzellen mit einer Gesamtgröße von ca. 6.000m<sup>2</sup>.

## **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) liegen beide Planungsgebiete im „Bauland/Erweiterte Wohngebiete“.

Ein kleiner Teil liegt im Überflutungsbereich des Pladenbaches (100-jährliches Ereignis).

### **5.3 Flächennutzung**

Beide Planungsgebiete sind derzeit unbebaut.

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

#### **Natürliche Beschränkungen:**

Natürliche Beschränkungen liegen nicht vor, die Fläche besitzt Baulandeignung.

#### **Rechtliche Beschränkungen:**

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

## **5.5 Struktur des Gebietes**

Die Bebauungsstruktur des Umfeldes ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie durch landwirtschaftliche Hofstellen geprägt.

Die Häuser sind mit geneigten Dächern, vorwiegend Satteldächer und Krüppelwalmdächer, mit einer Dachneigung von ca. 24° bis 37° abgedeckt.

Die Farbe der Dacheindeckung ist überwiegend dunkelrot bis braun.

## **5.6 Verkehrserschließung**

Das Planungsgebiet ist großräumig gesehen durch Gemeindestraßen und in der Folge durch eine noch zu errichtende Privatstraße straßenmäßig erschlossen.

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

Die Versorgung mit elektrischem Strom und Telefon ist durch die Leitungsnetze der Salzburg AG und der Post 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 Dach- und Oberflächenwässer werden versickert oder retentiert und in den Vorfluter eingeleitet.

## **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 sollen sich in die Umgebung und in die Landschaft einfügen sowie der vorherrschenden Bebauung im Bereich „Niederreiter“ nicht widersprechen.

Die bereits bestehende Bebauung (Einfamilienhausbebauung) am Nord- und Südrand soll in den Planungsgebieten fortgeführt werden.

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

Die Umgebung ist durch freistehende Objekte geprägt. Diese weisen eine Höhe von  $1\frac{1}{2}$  bis  $2\frac{1}{2}$  Geschossen auf und sind mit geneigten Dächern abgedeckt. Die Dachneigungen der Bestandsbauten betragen bis ca.  $40^\circ$ .

Deshalb wird für den oberen Gebäudeabschluss das Satteldach bzw. Krüppelwalmdach - Dachneigung  $24^\circ$  bis  $38^\circ$  - gewählt, weil die Form der Bebauung der Umgebung entspricht bzw. dadurch eine sinnvolle Fortführung der Dachlandschaft gewährleistet ist.

## **7. VERORDNUNGSTEXT**

Unter 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 0,20 festgelegt.

#### **7.1.4 Bauhöhen (§ 33)**

Die Bauhöhe wird durch die Anzahl der Geschoße - 2 Geschoße - festgelegt.

#### **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 (§ 34 lit. b)**

Offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt

### **7.2.2 Besondere Festlegungen in Textform bezüglich Situierung der Objekte und architektonischer Gestaltung (BF 1)**

Als Dachform für das Wohnhaus ist das Satteldach bzw. das Krüppelwalmdach auszuführen. Die Dachneigung beträgt 24° bis 38°.

### **7.2.3 Ausfahrts- bzw. Einfahrtsverbot (§ 29 Abs. 2 Z. 12) - siehe Plan**

### **7.2.4 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich Freiraumgestaltung - Außenanlagen (BF 2)**

Pro Hauseinheit sind auf den zugehörigen 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.

#### **Stellplätze:**

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

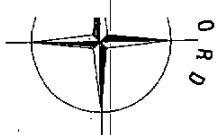
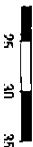
Geschlossene Garagen mit senkrechter Zufahrt haben einen Abstand von mindestens 5m von der Straßenfluchtlinie bzw. Verkehrsfläche aufzuweisen.

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

Pro Wohneinheit sind mindestens 2,5 Stellplätze - aufgerundet auf die nächste ganze Zahl - zu schaffen.

#### **Einfriedungen:**

Die Grundstücksein- und Ausfahrten sowie die Kurvenbereiche der Aufschließungsstraße sind auf Sichtweite von sichtbehindernden Einfriedungen und Bepflanzungen freizuhalten.



847

848

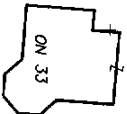
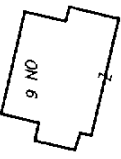
850

+ X = 314150.00  
Y = -31250.00

Bauerngut

JÄUCHSDORFER STRASSE

853



854

855

856

+ X = 314250.00  
Y = -31200.00

858

PLANUNGSGEBIET 2

PLANUNGSGEBIET 1

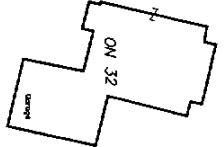
PLANUNGSGEBIET 2

|     |    |
|-----|----|
| EW  | II |
| 020 |    |
| 0   |    |

|     |    |
|-----|----|
| EW  | II |
| 020 |    |
| 0   |    |

|     |   |
|-----|---|
| EW  | I |
| 020 |   |
| 0   |   |

|     |   |
|-----|---|
| EW  | I |
| 020 |   |
| 0   |   |



857

863

914

911

915

PLADENBACH

BALLANDRENZE

Bgm

913

08

DN 24°-38°

DN 24°-38°

DN 24°-38°

DN 24°-38°

H<sub>0</sub> 100

H<sub>0</sub> 80

SD, KWD

SD, KWD

SD, KWD

SD, KWD

BF1

BF1

BF1

BF1

BF2

BF2

BF2

BF2

020

020

020

020

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0