

GEMEINDE ST. GEORGEN BEI SALZBURG

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜR DEN BEREICH „LINDENSTRASSE“ PLANUNGSGEBIET 3 UND 4: PARZ. NR. 4308/15, KG 56413 ST. GEORGEN

1. ABÄNDERUNG BZW. PLANUNGSGEBIETSERWEITERUNG

M 1:500

ÖFFENTLICHE AUFLAGE DES ENTWURFES:

von 29.8.2008 bis 29.9.2008

BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG:

am 13.2.2009

KUNDMACHUNG DER VERORDNUNG:

Planungsgebiet 3: von 26.2.2009 bis 13.3.2009
Planungsgebiet 4: von 11.05.09 bis 26.5.09

WIRKSAMKEITSBEGINN:

Planungsgebiet 3: am 27.2.2009
Planungsgebiet 4: am 12.05.09



BÜRGERMEISTER

PLANVERFASSER:

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

GZ: 144/24 - August 2008



ERLÄUTERUNGSBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

1	BEGRÜNDUNG DER 1. ABÄNDERUNG	2
2	PRÄAMBEL	2
3	GELTUNGSBEREICH	2
4	GESETZLICHE GRUNDLAGEN.....	3
5	ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES	3
6	LAGE DES PLANUNGSGEBIETES	4
7	GRUNDLAGENFORSCHUNG	5
7.1	Räumliches Entwicklungskonzept.....	5
7.2	Flächenwidmung	5
7.3	Flächennutzung.....	5
7.4	Natürliche und rechtliche Beschränkungen.....	5
7.5	Struktur des Gebietes.....	6
7.6	Verkehrerschließung.....	6
7.7	Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung.....	6
8	PLANUNGSKONZEPT	8
9	VERORDNUNGSTEXT	9
9.1	Bebauungsgrundlagen gemäß § 28 (2), ROG 98 i.d.g.F.	9
9.1.1	Straßenfluchtlinie (§ 30)	9
9.1.2	Baufluchtlinie (§ 31 Abs. 1).....	9
9.1.3	Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 32 Abs. 2).....	9
9.1.4	Bauhöhen (§ 33).....	9
9.1.5	Erfordernis einer Aufbaustufe (§ 29).....	9
9.2	Bebauungsgrundlagen gemäß § 29 (2), ROG 98 i.d.g.F.	10
9.2.1	Bauweisen.....	10
9.2.2	Besondere Festlegungen in Textform bezüglich der Situierung der Objekte, der architektonischen Gestaltung der Gebäude und Ausführung von Kellergeschoßen (BF1).....	10
9.2.3	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen (BF2)	11
9.2.4	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Gestaltung von Garagen (BF3)	11

1 BEGRÜNDUNG DER 1. ABÄNDERUNG

Aufgrund der geplanten Anhebung der Objekte über das Hochwasserniveau des Pladenbaches ist eine Abänderung des Bebauungsplanes erforderlich. Demzufolge ist die Höhenentwicklung durch eine Neufestlegung von Traufen- und Firshöhen anstelle der Geschoßanzahl geplant. Alle übrigen Festlegungen bleiben unverändert.

Weiters wird aufgrund der geänderten Abflussverhältnisse das Planungsgebiet erweitert bzw. der Flächenwidmungsplan abgeändert.

In diesem Zusammenhang ist es erforderlich, den Bebauungsplan an die neuen Widmungsverhältnisse anzupassen. Die bereits festgelegten Bebauungsbedingungen bleiben unverändert und werden auf das neue Planungsareal (Erweiterungsfläche) übertragen.

2 PRÄAMBEL

Die Gemeinde St. Georgen bei Salzburg beabsichtigt, die noch unbebauten Flächen im Bereich „Lindenstraße“ einer Bebauung zuzuführen.

Hier sollen auf der ca. 0,9 ha großen Grundstücksfläche Wohnhäuser und die dazugehörigen Nebenanlagen entstehen.

Das gesamte Planungsareal besteht aus zwei Teilplanungsgebieten.

Das Planungsgebiet 3 setzt sich aus gewidmeten Baulandflächen zusammen. Das Planungsgebiet 4 umfasst derzeit noch eine als Grünland ausgewiesene Fläche.

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

3 GELTUNGSBEREICH

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst die Parzelle Nr. 4308/15, KG 56413 St. Georgen.

4 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).

5 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 im Bereich „Lindenstraße“ und deren Anpassung an die umliegende Nachbarbebauung, unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung und der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen.

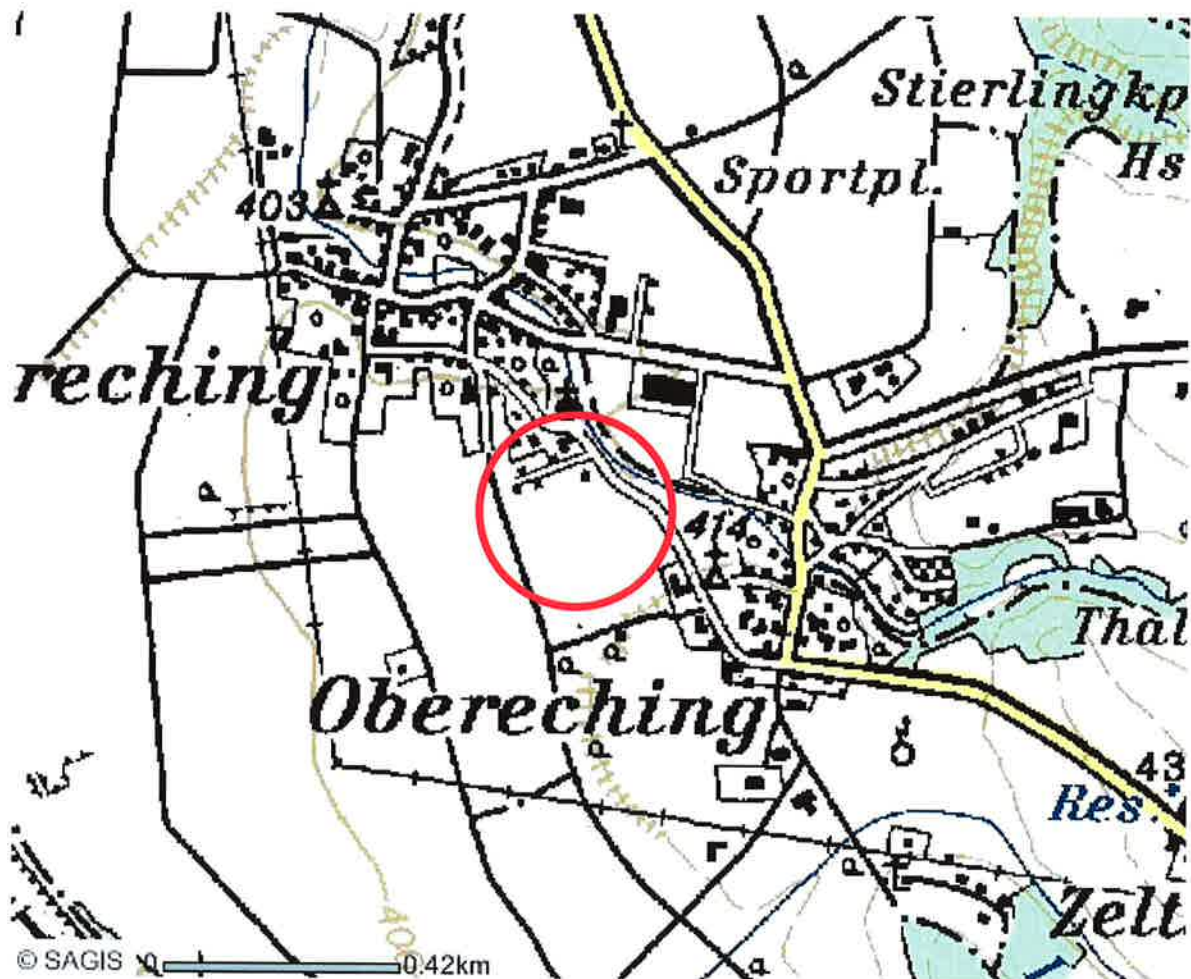
Dabei soll auf die landschaftlichen Strukturelemente, auf die funktionalen Zusammenhänge, auf die bestehende Bebauung sowie auf die verkehrstechnischen Erfordernisse der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer Rücksicht genommen werden.

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

6 LAGE DES PLANUNGSGBIETES

Das Planungsgebiet liegt zwischen der Voggenbergsiedlung und dem Pladenbach, am Südrand von Untereching.

Die Planungsfläche umfasst die oben angeführte Parzelle mit einer Gesamtfläche von ca. 8 740 m².



7 GRUNDLAGENFORSCHUNG

7.1 Räumliches Entwicklungskonzept

Im Ziele- und Maßnahmenkatalog wird unter Punkt 3.1.3.1 „Primäre Entwicklungsschwerpunkte“ für den Bereich Untereching Folgendes festgehalten:

„Die äußere Siedlungsgrenze wird durch die Widmungsgrenze bzw. durch die bestehende Bebauung gebildet. Eine Erweiterung ist Richtung Süden vorgesehen.“

7.2 Flächenwidmung

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Georgen bei Salzburg (von der Salzburger Landesregierung am 7.6.2000 aufsichtsbehördlich genehmigt) liegt das Planungsgebiet im Bauland/ Erweiterte Wohngebiete bzw. im Grünland/Ländliche Gebiete (ein Teilabänderungsverfahren wird derzeit durchgeführt).

7.3 Flächennutzung

Das Planungsgebiet ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

7.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen

Die Planungsfläche liegt innerhalb der Anschlaglinie des 100-jährlichen Überflutungsereignisses des Pladenbaches. Gemäß Stellungnahme (zum Umwidmungs- und Bebauungsplanerstellungsverfahren) der Abteilung Wasserwirtschaft des Amtes der Salzburger Landesregierung sind nachstehende Auflagen - unter der Voraussetzung, dass die im Gutachten von Dipl. Ing. Aigner aufgezeigten örtlich begrenzten Geländesenken entlang des Pladenbachufers geschlossen werden - zu erfüllen:

1. Kellergeschoße sind als dichte Wanne auszuführen.
2. Kellerlichtschächte, Eingangsschwellen und sonstige Öffnungen sind auf 400,80 m über Meeresniveau zu situieren. Unterhalb dieses Niveaus dürfen keine Öffnungen liegen.

Kein Anspruch auf Vollständigkeit.

Die über die Planungsfläche verlaufende Starkstromleitung wird abgetragen und verkabelt.

7.5 Struktur des Gebietes

Die Bebauungsstruktur des Ortsteiles Untereching ist fast ausschließlich durch eine überwiegende Wohnnutzung 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.

7.6 Verkehrserschließung

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

Die Zufahrt erfolgt über die Lindenstraße (Gemeindestraße GP 4485, KG 56413 St. Georgen). Verbreiterungsmaßnahmen sind noch erforderlich.

Die interne Aufschließungsstraße (Brückenweg) muss noch errichtet werden.

7.7 Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Die Versorgung mit 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.

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

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

Aufschließungsmaßnahmen und deren abschätzbare Kosten:

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

Die anteiligen Kosten für die Kanalerstellung betragen für die Gemeinde St. Georgen € 30.000,00.

8 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) am Nordrand 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 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 bzw. das Krüppelwalmdach - Dachneigung 22° bis 38° - sowie das Pultdach gewählt, weil die Dachformen der Bebauung der Umgebung entsprechen bzw. weil dadurch eine sinnvolle Fortführung der Dachlandschaft gewährleistet ist.

9 VERORDNUNGSTEXT

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

9.1 Bebauungsgrundlagen gemäß § 28 (2), ROG 98 i.d.g.F.

9.1.1 Straßenfluchtlinie (§ 30)

Aufschließungsstraßen - siehe Plan

9.1.2 Baufluchtlinie (§ 31 Abs. 1)

Baufluchtlinie Wohnhaus - siehe Plan

Baufluchtlinie Nebengebäude - siehe Plan

9.1.3 Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 32 Abs. 2)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde für das Planungsgebiet mit 0,20 bzw. 0,35 (siehe Plan) festgelegt.

9.1.4 Bauhöhen (§ 33)

Die Bauhöhe wird durch die Anzahl der Geschosse - 2 Geschosse - (siehe Plan) bzw. durch die oberste Traufenhöhe mit 5,5m und durch die Firsthöhe bzw. obere Traufenhöhe bei Pultdächern mit 6,1m (siehe Plan) festgelegt. Als Ausgangsniveau für die Höhenfestlegung ist das natürliche Gelände heranzuziehen.

9.1.5 Erfordernis einer Aufbaustufe (§ 29)

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

9.2 Bebauungsgrundlagen gemäß § 29 (2), ROG 98 i.d.g.F.

9.2.1 Bauweisen

Geschlossene Bauweise

Offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt

9.2.2 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 5,0m von der Straßenfluchtlinie bzw. Verkehrsfläche aufzuweisen.

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

Westlicher Planungsbereich:

Als Dachform für das Wohnhaus sind das Satteldach, das Walmdach und das Krüppelwalmdach, mit einer Dachneigung von 22° bis 38° bzw. das Pultdach mit einer Dachneigung von 10° bis 16° auszuführen.

Östlicher Planungsbereich:

Als Dachform für das Wohnhaus ist das Satteldach bzw. Pultdach, mit einer Dachneigung von 8° bis 12° auszuführen.

Ausführung von Kellergeschoßen:

Kellergeschoße, Lichtschächte, Eingangsschwellen und sonstige Öffnungen sind zumindest bis 400,80m über Meeresniveau in wasserdichter Ausführung herzustellen.

9.2.3 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen (BF2)

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

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.

An den Außenrändern des Planungsgebietes - im Anschluss an landwirtschaftlich genutzte Flächen - sind Eingrünungsmaßnahmen in Form von Grünstrukturen, bestehend aus Laubbäumen - mindestens 1 Stück pro Wohnhaus und Grundstück, Heister - mindestens 2 Stück pro Wohnhaus und Grundstück, Hecken und Gebüschgruppen, durchzuführen.

Stellplätze:

Pro Wohneinheit sind mindestens 2,5 Stellplätze vorzusehen.

Einfriedungen:

Entlang der Aufschließungsstraße (Brückenweg) haben Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,5 m zur Straßenfluchtlinie aufzuweisen.

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

9.2.4 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Gestaltung von Garagen (BF3)

Die Gestaltung von Nebenanlagen (Garagen, Autounterstellplätze) hat in einheitlicher Form zu erfolgen.

GEMEINDE ST.GEORGEN BEI SALZBURG

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

FÜR DEN BEREICH BRÜCKENWEG - 1. ABÄNDERUNG

PLANUNGSGEBIET 1:

GRUNDPARZELLEN NR.: 4308/1, 4308/19, 4308/20, 4308/21, 4308/22, 4308/23,
4308/24 UND 4308/25; KG ST.GEORGEN

PLANUNGSGEBIET 2:

GRUNDPARZELLEN NR.: 4308/1, 4308/27 UND 4308/26; KG ST.GEORGEN

FÜR DEN BEREICH LINDENSTRASSE

1. ABÄNDERUNG BZW. PLANUNGSGEBIETSERWEITERUNG

PLANUNGSGEBIET 3 UND 4:

GRUNDPARZELLE NR.: 4308/15; KG ST.GEORGEN

M 1:500

LEGENDE:

1. FESTLEGUNGEN IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN:

1.1 FLÄCHENWIDMUNGEN:




EW	ERWEITERTE WOHNGEBIETE (§17 Abs.1 Z.2)
V	WICHTIGE VERKEHRSFLÄCHEN DER GEMEINDE
GL	LÄNDLICHE GEBIETE (§19 Z.1)

1.2 GEFAHRENZONEN UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN:

	ÜBERFLUTUNGSGEBIETE - HQ100
---	-----------------------------

2. FESTLEGUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN:

2.1 FLUCHTLINIEN:

	STRASSENFLUCHTLINIE (§30)
	BAUFLUCHTLINIE (§31 Abs.1)
	BAUFLUCHTLINIE (BFL) (§31 Abs.1) (WH=WOHNHAUS, NG=NEBENGEBÄUDE)

2.2 BAULICHE AUSNUTZBARKEIT DER GRUNDFLÄCHEN:

GRZ zB. 0.20	GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ (§32 Abs.2)
--------------	------------------------------------

2.3 BAUHÖHEN:

FH bzw. obere TH bei PD =6.10	FIRSTHÖHE (FH) BZW. OBERE TRAUFEHÖHE (TH) BEI PULTDÄCHERN - IN METERN
TH =5.50	OBERSTE TRAUFEHÖHE (TH) - IN METERN
II	ZAHL DER OBERIRDISCHEN GESCHOSSE (§33 Abs.2) - HÖCHSTHÖHE

2.4 BAUWEISEN:

- g GESCHLOSSENE BAUWEISE (§34 lit.a)
o OFFENE BAUWEISE - FREISTEHEND ODER GEKUPPELT (§34 lit.b)

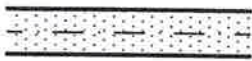
2.5 ÄUSSERE ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG VON BAUTEN:

- DN zB. 22°-38° DACHNEIGUNG (DN)
SD, WD, KWD, PD; SATTELDACH (SD), WALMDACH (WD), KRÜPPELWALMDACH (KWD), PULTDACH (PD);

2.6 VERKEHRSFLÄCHEN:



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



VERLAUF SONSTIGER STRASSEN

2.7 SONSTIGE DARSTELLUNGEN:



GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES



GRENZLINIEN (ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN EINZELNEN BEBAUUNGSGRUNDLAGEN)



GRENZLINIEN ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN EINZELNEN WIDMUNGSKATEGORIEN

BF 1

BESONDERE FESTLEGUNGEN IN TEXTFORM BEZÜGLICH DER SITUIERUNG DER OBJEKTE UND DER ARCHITEKTONISCHEN GESTALTUNG DER GEBÄUDE

BF 2

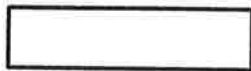
BESONDERE FESTLEGUNGEN IN TEXTFORM HINSICHTLICH DER FREIRAUMGESTALTUNG - AUSSENANLAGEN

BF 3

BESONDERE FESTLEGUNGEN IN TEXTFORM HINSICHTLICH DER GESTALTUNG VON GARAGEN

WIDM.	VOLLG.
GRZ	GFZ
BMZ	BAUW
NUTZUNGSANT.	

NUTZUNGSSCHABLONE FÜR EINHEITLICHE BEBAUUNGSBEDINGUNGEN



BESTAND



GRUNDSTÜCKSGRENZE (I. KATASTER)



PLANUNGSGEBIET 1



PLANUNGSGEBIET 2



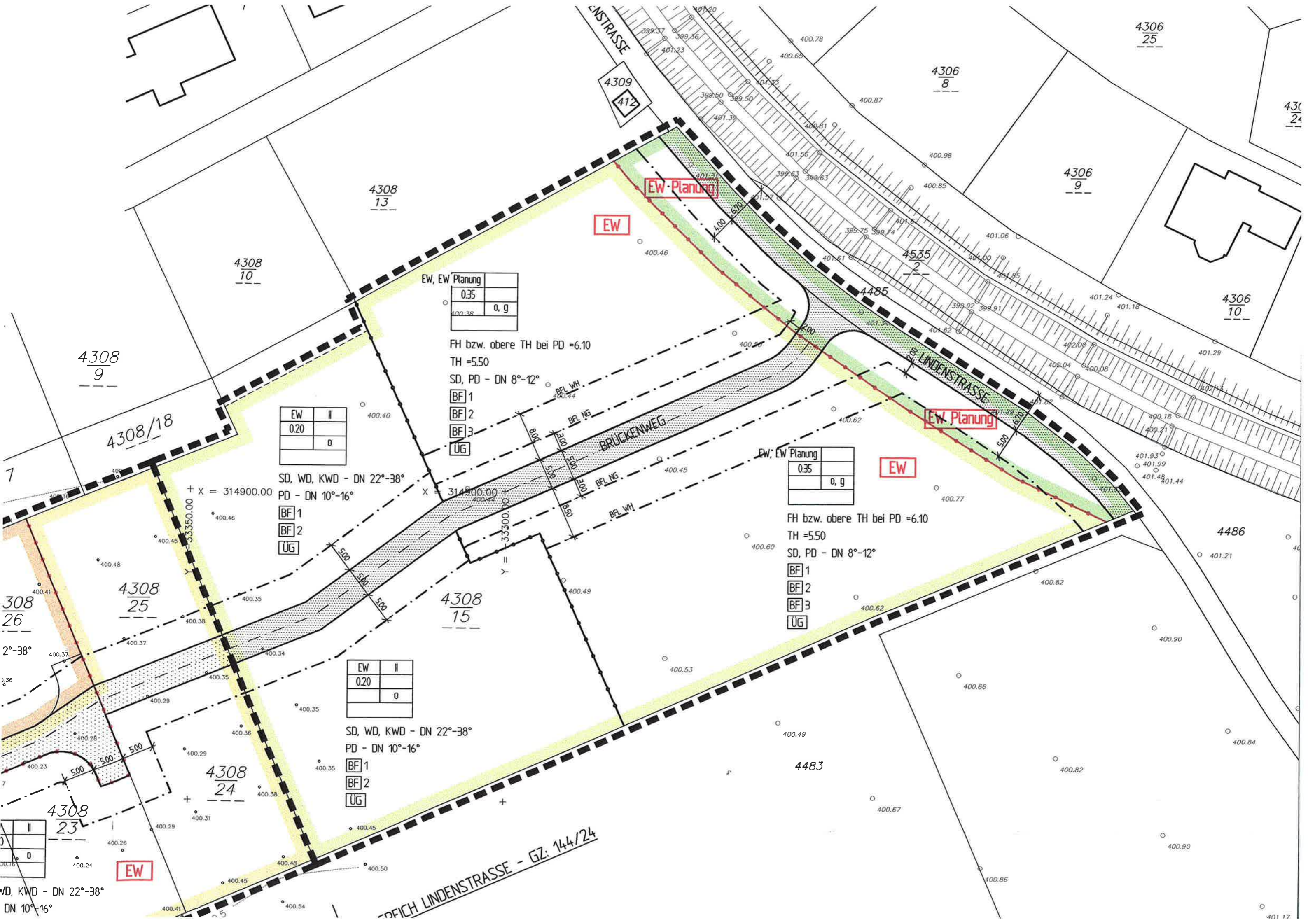
PLANUNGSGEBIET 3



PLANUNGSGEBIET 4

PLANUNGSGRUNDLAGE: Lageplan M 1500 vom Vermessungsbüro Dipl.Ing. Zopp und Partner, 5020 Salzburg, GZ.: 13792-1

Arch. Dipl. Ing. Martin Lenglachner, 5421 Adnet, Waidach 241, Tel.: 06245/87073, Fax: 87073-5
GZ: 144/24 UND 144/21 - AUGUST 2008;



4309
412

4306
8

4306
25

4308
13

4306
9

4308
10

4306
10

4308
9

EW, EW Planung	
0,35	
400,38	0, g

FH bzw. obere TH bei PD = 6.10
TH = 5.50
SD, PD - DN 8°-12°

- BF 1
- BF 2
- BF 3
- UG

EW	
0,20	
	0

SD, WD, KWD - DN 22°-38°
PD - DN 10°-16°

- BF 1
- BF 2
- UG

EW, EW Planung	
0,35	
	0, g

FH bzw. obere TH bei PD = 6.10
TH = 5.50
SD, PD - DN 8°-12°

- BF 1
- BF 2
- BF 3
- UG

EW	
0,20	
	0

SD, WD, KWD - DN 22°-38°
PD - DN 10°-16°

- BF 1
- BF 2
- UG

4308
24

4308
15

308
26

4308
25

4308
23

SD, WD, KWD - DN 22°-38°
PD - DN 10°-16°

OFFIZIELL LINDENSTRASSE - GZ: 144/24

EW

EW Planung

EW Planung

EW

I	
	0