

GEMEINDE ST. GEORGEN BEI SALZBURG

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜR DEN BEREICH

„OBERECHING - ALTE LANDSTRASSE“ (STAUFER)
GP 4657/2, KG 56413 ST. GEORGEN

M 1:500

**ÖFFENTLICHE AUFLAGE
DES ENTWURFES:**

VON 17.11.2010 BIS 16.12.2010

**BESCHLUSS DER
GEMEINDEVERTRETUNG:**

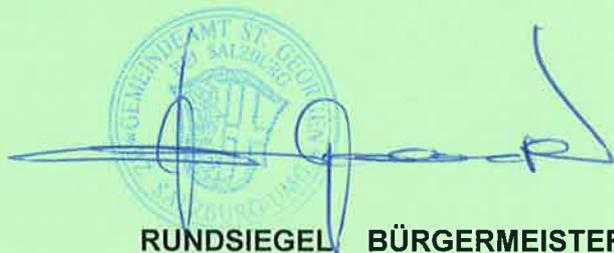
AM 24.02.2011

**KUNDMACHUNG
DER VERORDNUNG:**

VON 04.07.2011 BIS 18.07.2011

WIRKSAMKEITSBEGINN:

AM 05.07.2011


RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

PLANVERFASSER:

Arch. Dipl. Ing. Martin Lenglachner, 5421 Adnet, Waidach 241, Tel. Nr.: 06245/87073, Fax: 870735

GZ: 144/30 - November 2010



ERLÄUTERUNGSBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

1	PRAÄMBEL.....	3
2	GELTUNGSBEREICH.....	3
3	GESETZLICHE GRUNDLAGEN	3
4	ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES	3
5	LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGEBIETES	4
6	GRUNDLAGENFORSCHUNG	5
6.1	Räumliches Entwicklungskonzept.....	5
6.2	Flächenwidmung	5
6.3	Flächennutzung.....	5
6.4	Natürliche und rechtliche Beschränkungen.....	5
6.5	Struktur des Gebietes.....	5
6.6	Verkehrerschließung.....	6
6.7	Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung.....	6
6.8	Aufschließungsmaßnahmen	6
7	PLANUNGSKONZEPT.....	7
8	VERORDNUNGSTEXT	9
8.1	Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009	9
8.1.1	Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1).....	9
8.1.2	Bauliche Ausnutzbarkeit - Grundflächenzahl (§ 56 Abs. 2).....	9
8.1.3	Bauhöhen (§ 57).....	9
8.1.4	Erfordernis einer Aufbaustufe	9
8.2	Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009	10
8.2.1	Bauweisen (§ 58 lit. b).....	10
8.2.2	Besondere Festlegungen in Textform bezüglich der Situierung der Objekte und der architektonischen Gestaltung der Gebäude (BF1).....	10
8.2.3	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen (BF2)	10

1 PRAÄMBEL

Die Gemeinde St. Georgen beabsichtigt, die Verbauung eines Teiles des noch unbebauten Grundstücks im Bereich „Obereching - Alte Landstraße“ zu ermöglichen. Hier sollen auf ca. 0,17 ha Grundstücksfläche die notwendigen Wohnraumflächen in Form einer Einzelhausbebauung mit den dazugehörigen Nebenanlagen entstehen.

2 GELTUNGSBEREICH

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst die Parzelle Nr. 4657/2, KG 56413 St. Georgen.

3 GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Die gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009, (LGBl. 30/2009) bzw. die Darstellungsverordnung für Bebauungspläne (LGBl. 83/1998).

4 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 Bebauung in diesem für eine Bebauung bestimmten Gebiet und die Verwirklichung einer zukunftsorientierten, landschaftsschonenden Bebauung sowie die Weiterführung der vorherrschenden Verbauungsstruktur bei gleichzeitiger Sicherstellung einer maßvollen und zukunftsorientierten Entwicklung für die Wohnnutzung.

Dabei soll auf die Lage im Siedlungsrandbereich, 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.

5 LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGBIETES

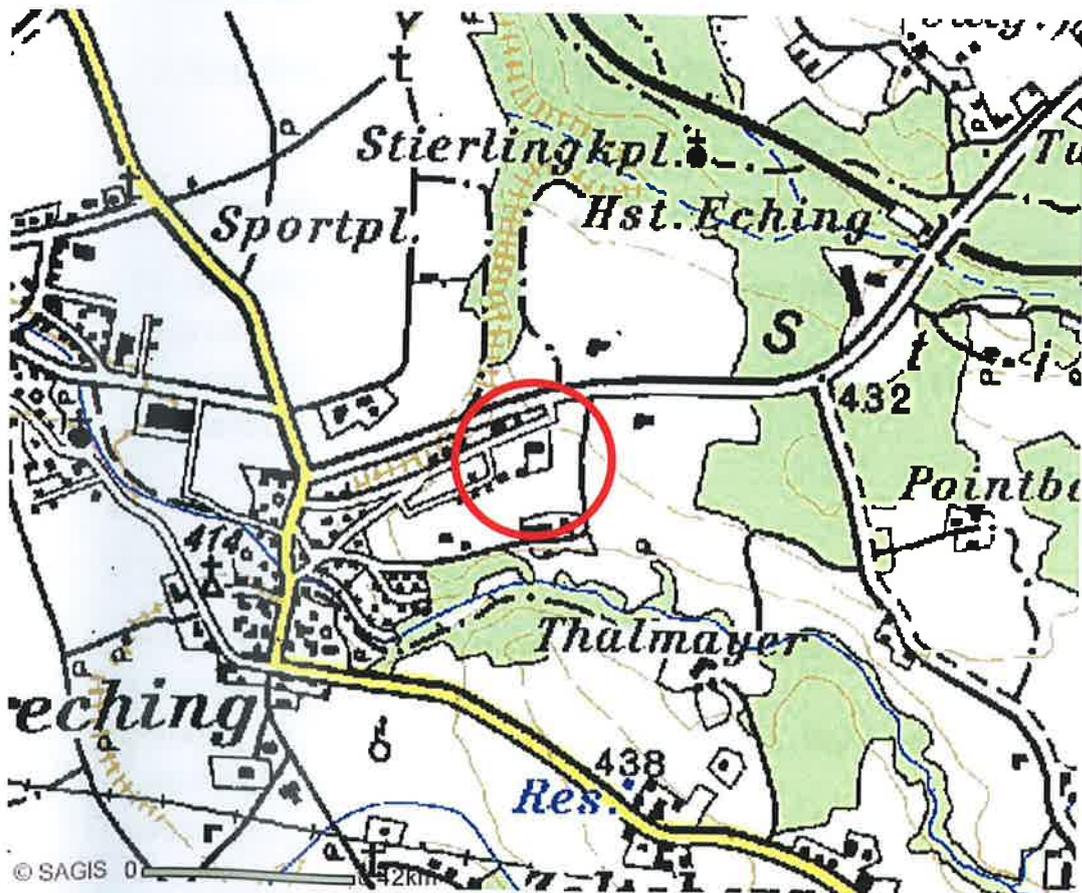
Das Planungsgebiet liegt am Ostrand des Ortsteiles Obereching und umfasst die Parzelle Nr. 4657/2, KG 56413 St. Georgen.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt 1 713 m².

Die Planungsfläche grenzt im Norden und Westen an bereits verbaute Baulandflächen der Kategorie „Erweiterte Wohngebiete“ an.

Im Süden und Osten wird die Planungsfläche von unverbauten landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Übersichtsplan M 1:15 000



6 GRUNDLAGENFORSCHUNG

6.1 Räumliches Entwicklungskonzept

Im Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde St. Georgen wurden für den gegenständlichen Bereich Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnen vorgesehen.

6.2 Flächenwidmung

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Georgen liegt das Planungsgebiet im Bauland/Erweiterte Wohngebiete.

6.3 Flächennutzung

Das Planungsgebiet ist unbebaut und wird derzeit als Privatgarten genutzt.

6.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen

Natürliche und rechtliche Beschränkungen liegen nicht vor, die Fläche besitzt Baulandeignung.

Am Ost- und Südrand des Planungsareals verläuft eine 30 kV-Hochspannungsfreileitung.

6.5 Struktur des Gebietes

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

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

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

6.6 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist großräumig gesehen durch die L115 Bürmooser Landesstraße, in der Folge durch die Alte Landstraße (Gemeindestraße) sowie durch eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Privatstraße (GP 4657/1) straßenmäßig erschlossen.

6.7 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.

Die Dach- und Oberflächenwässer werden gesammelt und durch Sickeranlagen auf Eigengrund entsorgt.

6.8 Anschließungsmaßnahmen

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

Für die Gemeinde St. Georgen bei Salzburg entstehen keine Anschließungskosten.

7 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) im Norden und Westen soll im Planungsgebiet fortgeführt werden. Dementsprechend werden die notwendigen Parameter der Bebauung wie bauliche Ausnutzbarkeit, Bauhöhen, Dachform und Dachneigung festgelegt.

Die Umgebung ist durch frei stehende Objekte geprägt. Diese weisen eine Höhe von 1½ bis 2½ Geschossen auf und sind mit geneigten Dächern abgedeckt.

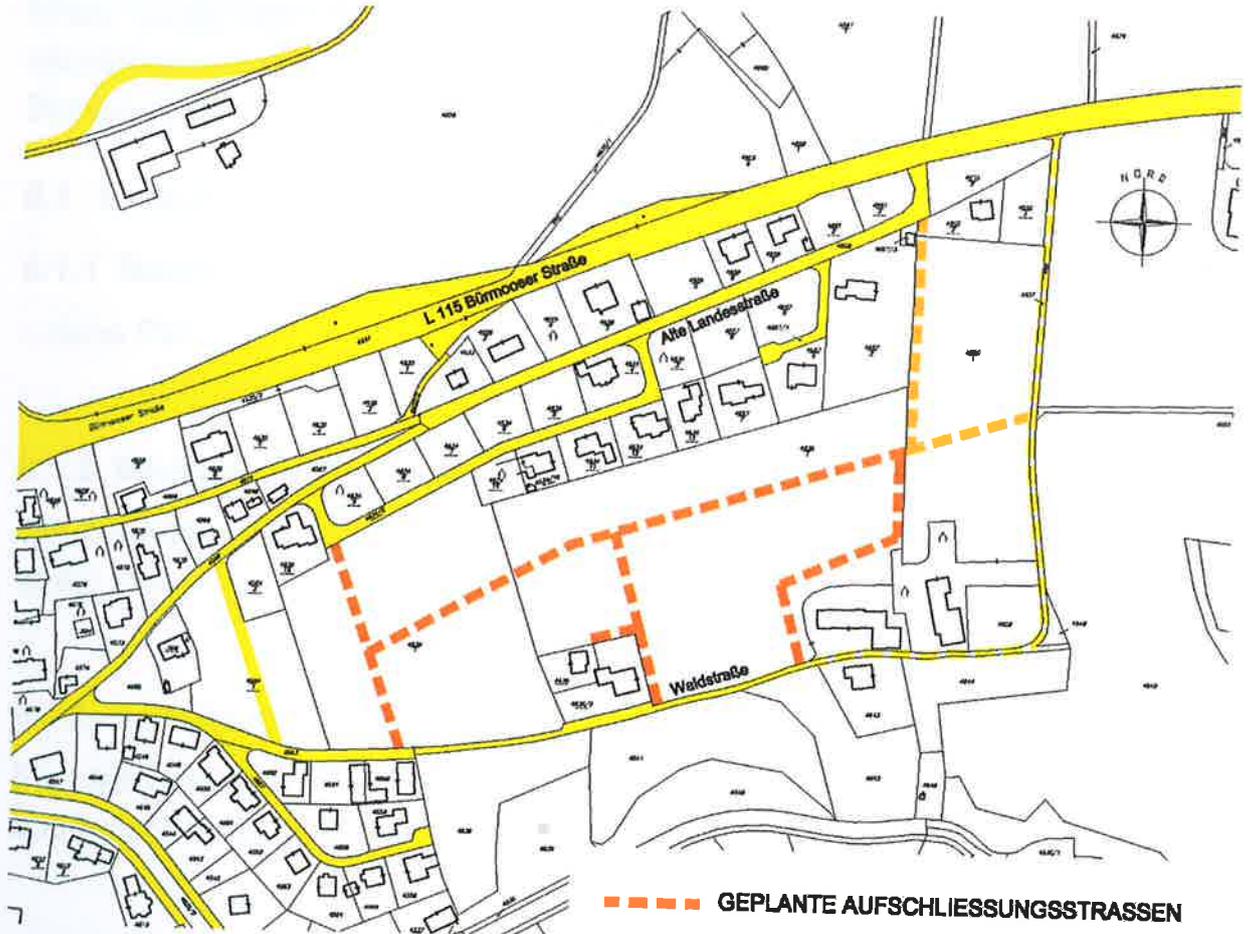
Die Dachneigungen der Bestandsbauten betragen bis ca. 40°. Deshalb wird für den oberen Gebäudeabschluss das Satteldach bzw. das Krüppelwalmdach - Dachneigung 22° bis 38° - gewählt, weil die Form der Bebauung der Umgebung entspricht bzw. weil dadurch eine sinnvolle Fortführung der Dachlandschaft gewährleistet ist.

Aufschließungs- und Gestaltungskonzept:

Für die gesamte mögliche bebaubare Fläche gemäß gültigem REK und darüber hinaus wird ein Aufschließungs- und Gestaltungskonzept erstellt. In diesem ist - ausgehend von der L115 Bürmooser Straße bzw. von der Alten Landstraße im Norden - die Situierung der neuen Aufschließungsstraßen sowie die mögliche Weiterführung dieser Straßen Richtung Waldstraße im Süden festgelegt.

Aufgrund der Lage ist hier die Errichtung von Objekten in Form von Einzelhäusern, Doppelhäusern bzw. wenn gewünscht auch von Reihenhäusern möglich. Dadurch soll der zentralen Lage im Hauptort Eching entsprochen werden.

Aufschließungskonzept



8 VERORDNUNGSTEXT

Unter möglicher Berücksichtigung der im § 51 (1), ROG 2009 erfassten Umstände sind im Bebauungsplan der Grundstufe jedenfalls folgende Bebauungsgrundlagen festzulegen:

8.1 Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009

8.1.1 Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1)

- siehe Plan

8.1.2 Bauliche Ausnutzbarkeit - Grundflächenzahl (§ 56 Abs. 2)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Planungsgebiet mit 0,20 festgelegt - siehe Plan.

8.1.3 Bauhöhen (§ 57)

Für das gesamte Planungsgebiet wird die Höchsthöhe durch die Anzahl der oberirdischen Geschoße - 2 Geschoße - festgelegt.

8.1.4 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.

8.2 Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009

8.2.1 Bauweisen (§ 58 lit. b)

Offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt

8.2.2 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 5,0 m von der Verkehrsfläche aufzuweisen.

Überdachungen von Stellplätzen und Garagen mit paralleler Einfahrt können bis 2,0 m an die Verkehrsfläche heran gebaut werden.

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

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

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

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

An den Außenrändern des Planungsgebietes sind im Anschluss an landwirtschaftlich genutzten Flächen Eingrünungsmaßnahmen in Form von Grünstrukturen, bestehend aus Laubbäumen, Heister, Hecken und Gebüschgruppen, durchzuführen.

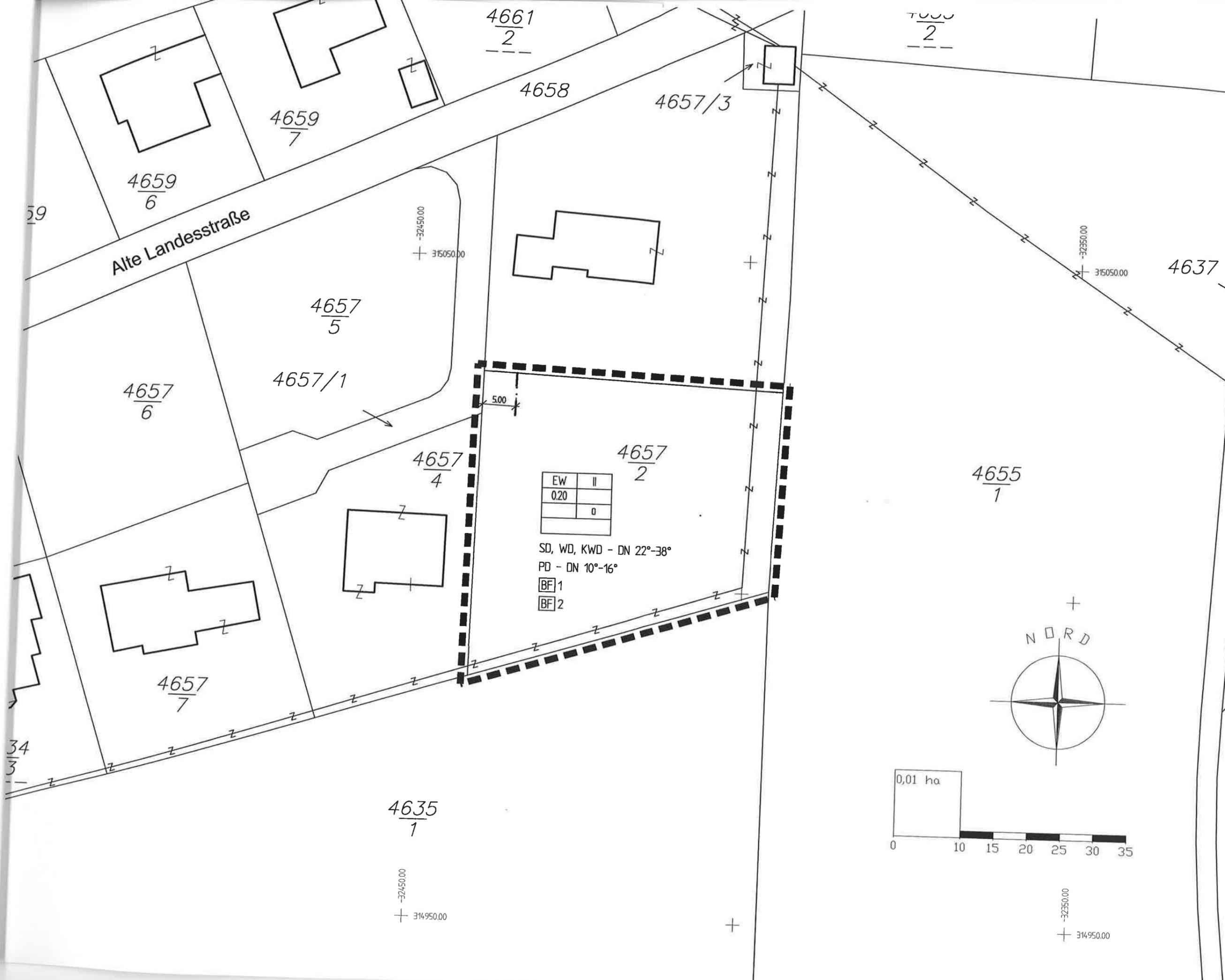
Stellplätze:

Pro Wohneinheit sind mindestens 2,5 Stellplätze vorzusehen.

Einfriedungen:

Entlang der Aufschließungsstraße 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.



Alte Landesstraße

4661
2

4661
2

4659
7

4658

4657/3

4659
6

59

00052E-
+ 315050.00

00052E-
+ 315050.00

4657
5

4637

4657
6

4657/1

4657
4

4657
2

4655
1

EW	II
0.20	
	0

SD, WD, KWD - DN 22°-38°

PD - DN 10°-16°

BF 1

BF 2

5.00

4657
7

34
3

4635
1

00052E-
+ 314950.00

00052E-
+ 314950.00

