

GEMEINDE ST. GEORGEN

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜR DEN BEREICH „ST. GEORGEN“ (REICHL) GP 414/1, 416/1, 3720 UND 3686/3, KG ST. GEORGEN M 1:500

**ÖFFENTLICHE AUFLAGE
DES ENTWURFES:**

VON 3.3.2004 BIS 6.4.2004

**BESCHLUSS DER
GEMEINDEVERTRETUNG:**

AM 12.5.2004

**KUNDMACHUNG
DER VERORDNUNG:**

VON 19.5.2004 BIS 9.6.2004

WIRKSAMKEITSBEGINN:

AM 20.5.2004



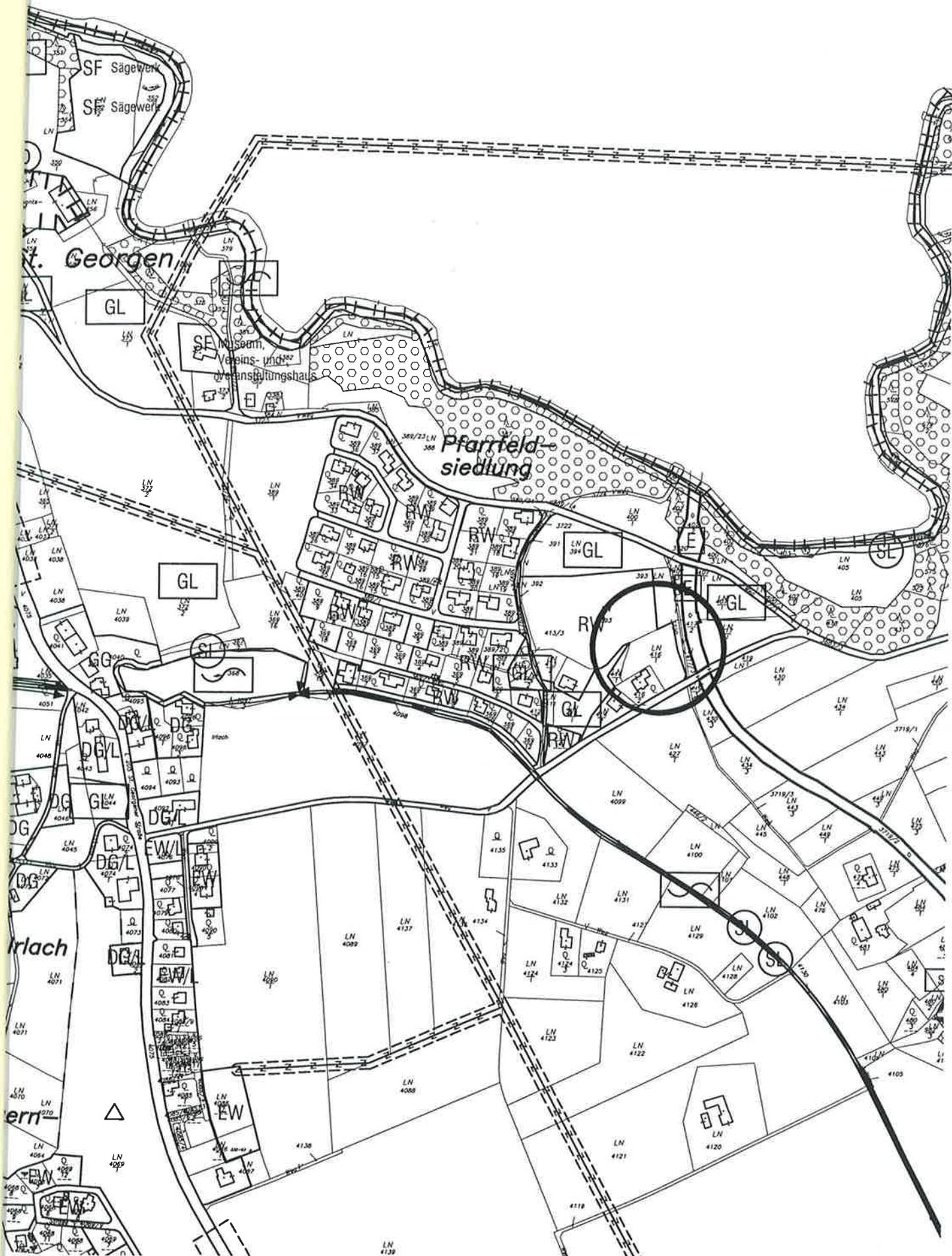
RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

PLANVERFASSER:

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

GZ: 144/12 - Februar 2004





ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000
AUSZUG AUS DEM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

GEMEINDE ST. GEORGEN

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜR DEN BEREICH

„ST. GEORGEN“ (REICHL)

GP 414/1, 416/1, 3720 UND 3686/3, KG ST. GEORGEN

ERLÄUTERUNGSBERICHT

GZ: 144/12 - Februar 2004

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

INHALTSVERZEICHNIS

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 Bauhöhen
 - 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 der Situierung der Objekte und der architektonischen Gestaltung der Gebäude (BF1)
 - 7.2.3 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen (BF2)
 - 7.2.4 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Ausführung von Lärmschutzmaßnahmen (BF3)

1. GELTUNGSBEREICH

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst die Parz. Nr. 414/1, 416/1, 3720 und 3686/3, 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 „St. Georgen“ (Reichl) 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 Südostrand der Pfarrfeldsiedlung in St.Georgen, ca. 2100m nördlich vom zentralen Ortskern Eching (Gemeindeamt).

Die Planungsfläche umfasst die oben genannten Parzellen mit einer Gesamtgröße von ca. 2.750m².

5. GRUNDLAGENFORSCHUNG

5.1 Räumliches Entwicklungskonzept

Im Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde St. Georgen wurden für diesen Bereich eine Wohnnutzung und am Siedlungsrand Eingrünungsmaßnahmen 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/Reine Wohngebiete“. Das Planungsgebiet liegt in der Lärmverdachtsfläche (Handlungsstufe 1) entlang der Lokalbahn.

5.3 Flächennutzung

Das Planungsgebiet ist derzeit unbebaut.

5.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen

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

5.5 Struktur des Gebietes

Die Bebauungsstruktur des Umfeldes der Planungsfläche ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt.

Die Häuser sind mit geneigten Dächern - vorwiegend Sattel- 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 die L205 St. Georgener Landesstraße und in der Folge durch eine Gemeindestraße straßenmäßig erschlossen. Die interne Aufschließungsstraße mit Wendemöglichkeit muss noch errichtet werden.

5.7 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 Aufschließungsstraßen.

Die Dach- und Oberflächenwässer werden versickert.

5.8 Aufschließungsmaßnahmen und deren abschätzbare Kosten

Die interne Aufschließungsstraße wird durch den Grundeigentümer errichtet. 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 der Pfarrfeldsiedlung in St. Georgen nicht widersprechen.

Die bereits bestehende Bebauung (Einfamilienhausbebauung) am Ostrand soll im gegenständlichen Planungsgebiet fortgeführt werden.

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

Die gesamte 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, mit einer Dachneigung bis ca. 40° , abgedeckt.

Deshalb wird für den oberen Gebäudeabschluss das Satteldach bzw. Krüppelwalmdach - Dachneigung 24° bis 38° - gewählt, weil die Form und Farbgebung der Bebauung der Umgebung entsprechen bzw. weil dadurch eine sinnvolle Fortführung der Dachlandschaft gewährleistet ist.

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 (GRZ) wurde für das Planungsgebiet mit 0,20 festgelegt.

7.1.4 Bauhöhen (§ 33)

Für das gesamte Planungsgebiet wird die Bauhöhe durch die Anzahl der oberirdischen 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

Offene Bauweise - freistehend

7.2.2 Besondere Festlegungen in Textform bezüglich der Situierung der Objekte und der architektonischen Gestaltung der Gebäude (BF1)

Als Dachform für das Wohnhaus ist das Satteldach bzw. das Krüppelwalmdach - eventuell mit Quergiebel und Gaupen - auszuführen. Die Dachneigung beträgt 24° bis 38°.

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

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.

Am Süd- und Ostrand des Planungsgebietes sind Eingrünungsmaßnahmen in Form einer Baum- und Heckenstruktur durchzuführen.

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.

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

Pro Wohneinheit sind mindestens 2,5 Stellplätze vorzusehen.

7.2.4 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Ausführung von Lärmschutzmaßnahmen (BF3)

Bedingt durch die Lage des Planungsgebietes im Nahbereich der Lokalbahn sind Lärmschutzmaßnahmen zur Erreichung des der Widmungskategorie entsprechenden Lärmklimas zu treffen.

Grundlage bildet die Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ vom Referat Örtliche Raumplanung und Referat Immissionsschutz vom Amt der Salzburger Landesregierung.

GEMEINDE ST.GEORGEN BEI SALZBURG

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

FÜR DEN BEREICH "ST.GEORGEN" (REICHL)

GRUNDPARZELLEN NR.: 414/1, 416/1, 3720 UND 3686/3; KG ST.GEORGEN
M 1:500

LEGENDE:

1. FESTLEGUNGEN IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN:

1.1 BAULAND:

RW REINE WOHNGBIETE (§17 Abs.1 Z.1)

2. FESTLEGUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN:

2.1 FLUCHTLINIEN:

 STRASSENFLUCHTLINIE (§30)

 BAUFLUCHTLINIE (§31 Abs.1)

2.2 BAULICHE AUSNUTZBARKEIT DER GRUNDFLÄCHEN:

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

2.3 BAUHÖHEN:

II ZAHL DER OBERIRDISCHEN GESCHOSSE (§33 Abs.2) - HÖCHSTHÖHE

2.4 BAUWEISEN:

of OFFENE BAUWEISE - FREISTEHEND (§34 lit.b)

2.5 ÄUSSERE ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG VON BAUTEN:

DN 24°-38° DACHNEIGUNG (DN)

2.6 VERKEHRSFLÄCHEN:

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

 VERLAUF SONSTIGER STRASSEN

 AUSFAHRTS- BZW. EINFahrtsVERBOT (§29 Abs.2 Z.12)

2.7 SONSTIGE DARSTELLUNGEN:

 GRENZE DES PLANUNGSGBIETES

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

 2 BESONDERE FESTLEGUNGEN IN TEXTFORM HINSICHTLICH DER FREIRAUMGESTALTUNG - AUSSENANLAGEN

 3 BESONDERE FESTLEGUNGEN IN TEXTFORM HINSICHTLICH LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN

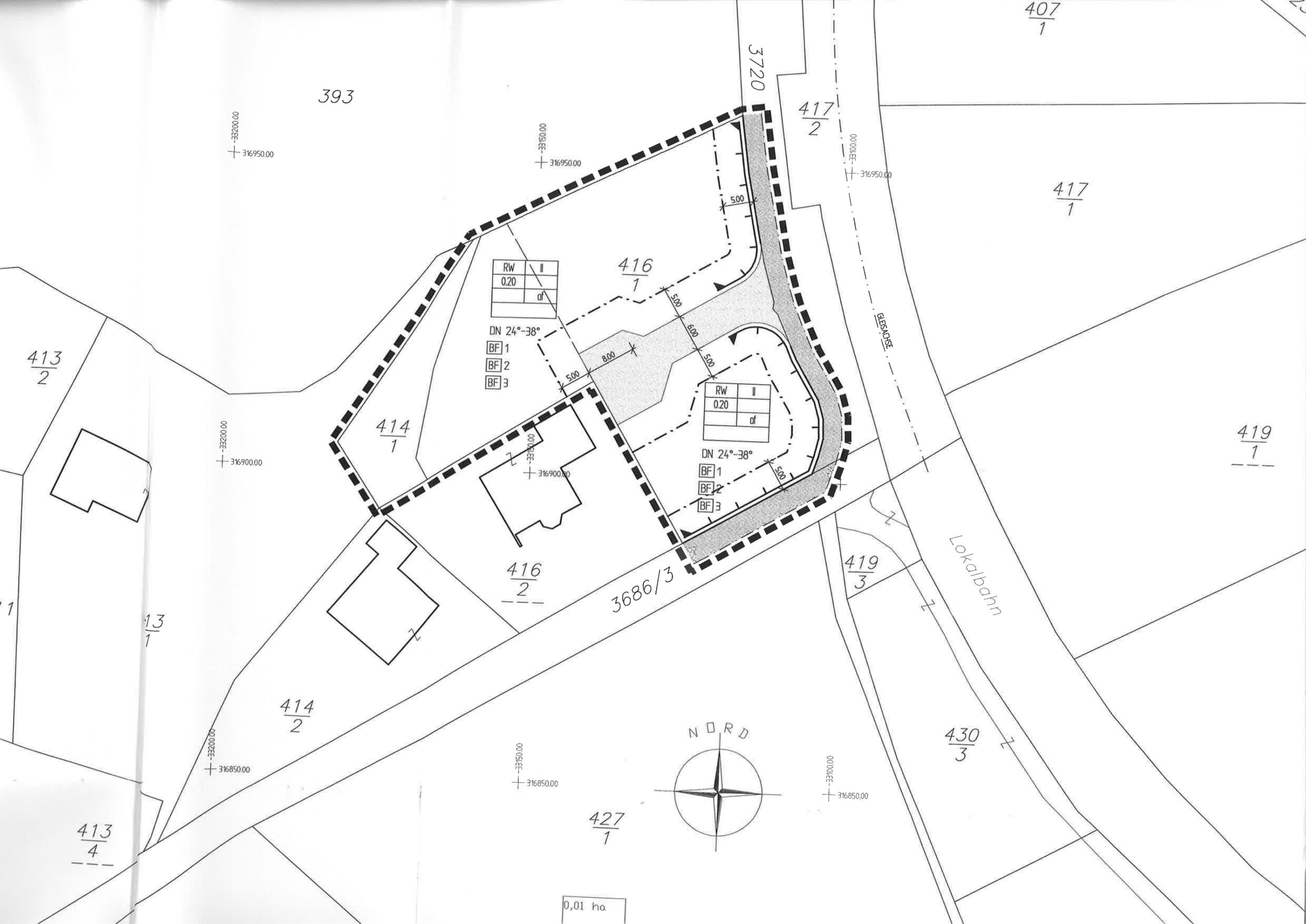
WDM.	VOLLG.
GRZ	GFZ
BMZ	BAUW
NUTZUNGSANT.	

 NUTZUNGSSCHABLONE FÜR EINHEITLICHE BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

 BESTAND

 GRUNDSTÜCKSGRENZE lt. KATASTER

 GEPLANTE GRUNDEILUNG



393

3720

417
2

407
1

417
1

416
1

419
1

413
2

414
1

416
2

419
3

430
3

3686/3

Lokalbahn

414
2



427
1

0,01 ha

00002EE-
+ 316950.00

00051EE-
+ 316950.00

00001EE-
+ 316950.00

00002EE-
+ 316900.00

00051EE-
+ 316900.00

00002EE-
+ 316850.00

00051EE-
+ 316850.00

00001EE-
+ 316850.00

RW	II
0.20	
	of

DN 24°-38°

- BF 1
- BF 2
- BF 3

RW	II
0.20	
	of

DN 24°-38°

- BF 1
- BF 2
- BF 3

500

500

500

500

8.00

500

500

GESCHULE