

GEMEINDE ST. GEORGEN BEI SALZBURG

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜR DEN BEREICH

„**OBERECHING - ANGERER STRASSE**“ (VITZTHUM)
GP 4635/1 UND 4635/3, KG 56413 ST. GEORGEN

1. ABÄNDERUNG (PLANUNGSGEBIETSERWEITERUNG)
und Anpassung an das ROG 2009 i.d.g.F.

M 1:500

**ÖFFENTLICHE AUFLAGE
DES ENTWURFES:**

VOM 08.07.2019 BIS 06.08.2019

**BESCHLUSS DER
GEMEINDEVERTRETUNG:**

AM 30.09.2019

KUNDMACHUNG DER VERORDNUNG:

VOM 28.10.2019 BIS 11.11.2019

WIRKSAMKEITSBEGINN:

AM 29.10.2019



RUNDSIEGEL

BÜRGERMEISTER

Angel Froun

PLANVERFASSER:

Lenglachner ZT GmbH, 5421 Adnet, Waidach 241, Tel.: 06245/87073

GZ: 144/68 - Mai 2019

Für die ZT GmbH



INHALTSVERZEICHNIS

1	BEGRÜNDUNG DER 1. ABÄNDERUNG	3
2	PRAÄMBEL.....	3
3	GELTUNGSBEREICH.....	3
4	GESETZLICHE GRUNDLAGEN	3
5	ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES.....	4
6	LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGEBIETES	5
7	GRUNDLAGENFORSCHUNG	6
7.1	Räumliches Entwicklungskonzept.....	6
7.2	Flächenwidmung	6
7.3	Flächennutzung.....	6
7.4	Natürliche und rechtliche Beschränkungen.....	6
7.5	Struktur des Gebietes.....	6
7.6	Verkehrerschließung	7
7.7	Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung.....	7
7.8	Aufschließungsmaßnahmen.....	7
8	PLANUNGSKONZEPT.....	8
9	VERORDNUNGSTEXT.....	10
9.1	Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009 i.d.g.F.	10
9.1.1	Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1)	10
9.1.2	Bauliche Ausnutzbarkeit - Grundflächenzahl (§ 56 Abs. 2).....	10
9.1.3	Bauhöhen (§ 57)	10
9.1.4	Erfordernis einer Aufbaustufe	10
9.2	Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009 i.d.g.F.	11
9.2.1	Bauweisen (§ 58 lit. b).....	11
9.2.2	Besondere Festlegungen in Textform bezüglich der Situierung der Objekte und der architektonischen Gestaltung der Gebäude (BF1).....	11
9.2.3	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen (BF2).....	11
9.2.4	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Minderungsmaßnahmen zur Abflussregulierung (BF3)	12
9.2.5	Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich Bodenmelioration (BF4)	12

1 BEGRÜNDUNG DER 1. ABÄNDERUNG

Die Gemeinde St. Georgen beabsichtigt, den Bebauungsplan der Grundstufe „Obereching - Angerer Straße“ (Vitzthum) abzuändern.

Vorgesehen ist, das Planungsgebiet an die geänderten Eigentums- und Widmungsverhältnisse anzupassen.

Die festgelegten Bebauungsgrundlagen bleiben im Wesentlichen unverändert und werden weitergeführt.

Außerdem erfolgt eine Anpassung des Bebauungsplanes an die Vorgaben des ROG 2009 i.d.g.F. Demzufolge wird die Bauhöhe nunmehr durch First- und Traufenhöhen geregelt.

Weiters wird das Pultdach als mögliche Dachform herausgenommen und besondere Festlegungen zur Minimierung der Versiegelungsflächen neu festgelegt.

2 PRAÄMBEL

Die Gemeinde St. Georgen beabsichtigt, die Verbauung eines Teils des noch unbebauten Grundstücks im Bereich „Obereching - Angerer Straße“ zu ermöglichen. Hier sollen die notwendigen Wohnraumflächen in Form einer Einzelhausbebauung mit den dazugehörigen Nebenanlagen entstehen.

3 GELTUNGSBEREICH

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst die Parzellen Nr. 4635/1 und 4635/3, KG 56413 St. Georgen.

4 GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Die gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 i.d.g.F. bzw. die Darstellungsverordnung (LGBl. Nr. 29/2018).

5 ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung eines Gebietes unter Bedachnahme 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.

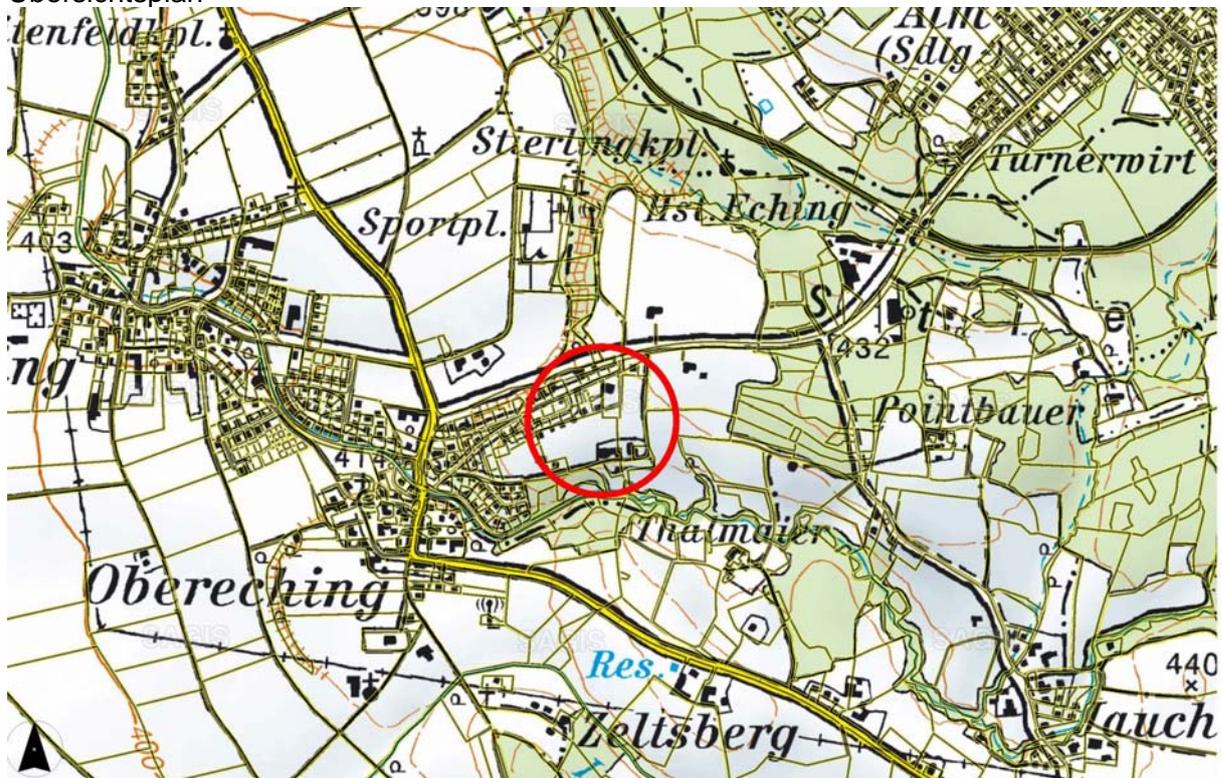
6 LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGBIETES

Das Planungsgebiet liegt am Ostrand des Ortsteils Obereching und umfasst die Parzellen Nr. 4635/1 und 4635/3, KG 56413 St. Georgen.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt 1 022 m².

Die Planungsfläche wird von unverbauten landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Übersichtsplan



7 GRUNDLAGENFORSCHUNG

7.1 Räumliches Entwicklungskonzept

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

7.2 Flächenwidmung

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Georgen liegt das Planungsgebiet im Bauland/Erweitertes Wohngebiet.

7.3 Flächennutzung

Das Planungsgebiet ist mit einem Einfamilienhaus bebaut.

7.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen

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

Am Nordrand des Planungsareals verläuft eine 30 kV-Hochspannungsfreileitung.

7.5 Struktur des Gebietes

Die Bebauungsstruktur des Ortsteils 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.

7.6 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist großräumig gesehen durch die L115 Bürmooser Landesstraße, in der Folge durch die Alte Landesstraße (Gemeindestraße) sowie durch eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Privatstraße (Angererweg) auf GP 4655/2, 4655/4 und 4655/1, KG 56413 St. Georgen straßenmäßig erschlossen.

7.7 Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Die Versorgung mit Strom und Telefon ist durch die Leitungsnetze der Salzburg AG und 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 gesammelt und retentiert in den Mischwasserkanal der Gemeinde eingeleitet.

7.8 Aufschließungsmaßnahmen

Die Errichtung der Privatstraße erfolgt durch die Grundeigentümer.

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

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

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) 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.

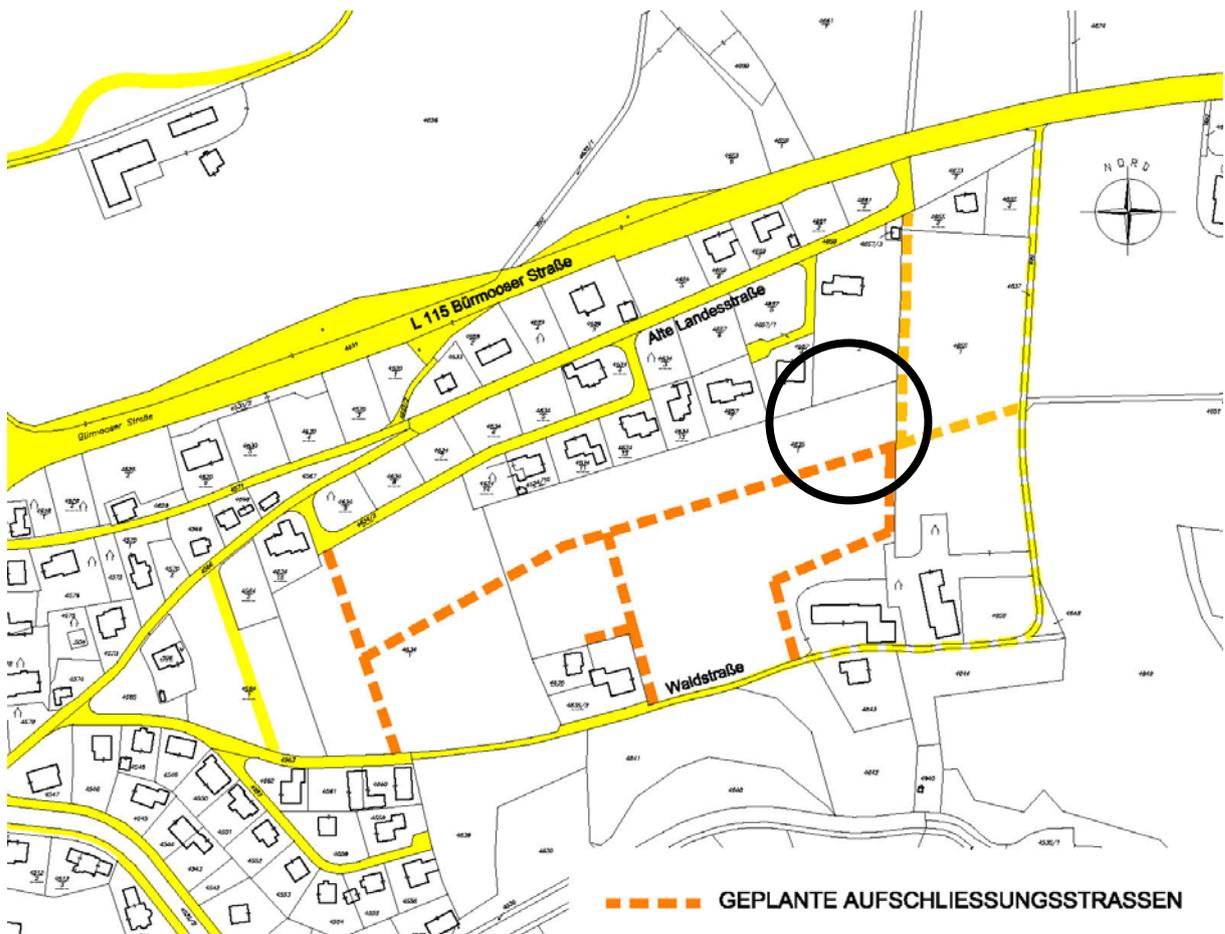
Aufgrund der Lage der Planungsfläche auf hochwertigem Boden (Abflussregulierung) werden Minderungsmaßnahmen zur Abflussregulierung festgelegt.

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 Landesstraße 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



9 VERORDNUNGSTEXT

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

9.1 Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009 i.d.g.F.

9.1.1 Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1)

- siehe Plan

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

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

9.1.3 Bauhöhen (§ 57)

Für das gesamte Planungsgebiet wird die Bauhöhe durch eine oberste Traufenhöhe mit 6,5 m und durch die Firsthöhe mit 10,5 m - jeweils über dem natürlichen Gelände - festgelegt.

9.1.4 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.

9.2 Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009 i.d.g.F.

9.2.1 Bauweisen (§ 58 lit. b)

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 5,0 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° auszuführen.

9.2.3 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 Verkehrsfläche 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 Minderungsmaßnahmen zur Abflussregulierung (BF3)

Zur Minimierung der Versiegelungsflächen sind die offenen Stellplätze mit Rasengittersteinen oder mit Sickerbelägen zu belegen.

Die Entsorgung der Oberflächenwässer von versiegelten Flächen ist mittels Mulden-Rigolen-Systemen entsprechend dem Stand der Technik durchzuführen.

9.2.5 Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich Bodenmelioration (BF4)

Der in der SAGIS-Bewertung festgestellte „hochwertige“ Boden ist auf minderwertigen Flächen gemäß der BMLFUW Richtlinie für die sachgerechte Bodenrekultivierung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen neu aufzubringen.

Im Zuge der nachgereichten Behördenverfahren sind Verwertungsnachweise - vom Bauherrn und von der Erdbaufirma - für den Humus verpflichtend vorzulegen.

GEMEINDE ST.GEORGEN BEI SALZBURG

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜR DEN BEREICH "OBERECHING - ANGERER STRASSE" (VITZTHUM)

GP 4635/1 UND 4635/3, KG 56413 St. GEORGEN

1. ABÄNDERUNG UND ANPASSUNG AN DAS ROG 2009 i.d.g.F.

M 1:500

LEGENDE:

1. FESTLEGUNGEN IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN:
 - 1.1 FLÄCHENWIDMUNGEN:

EW	ERWEITERTE WOHNGEBIETE (§ 30 Abs 1 Z 2 ROG 2009)
	WIDMUNGSGRENZEN
2. FESTLEGUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN:
 - 2.1 FLUCHTLINIEN (§54, § 55 ROG 2009):

	BAUFLUCHTLINIE (§ 55 Abs 1 ROG 2009)
--	--------------------------------------
 - 2.2 BAULICHE AUSNUTZBARKEIT DER GRUNDFLÄCHEN (§ 56 ROG 2009):

GRZ 0.20	GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ (§ 56 Abs 2 ROG 2009)
----------	--
 - 2.3 BAUHÖHEN (§ 57 ROG 2009):

FH 10.50	FIRSTHÖHE (FH) - IN METERN BEZOGEN DAS NATÜRLICHE GELÄNDE
TH 6.50	OBERSTE TRAUFNENHÖHE (TH) - IN METERN BEZOGEN DAS NATÜRLICHE GELÄNDE
 - 2.4 BAUWEISEN (§ 58 ROG 2009):

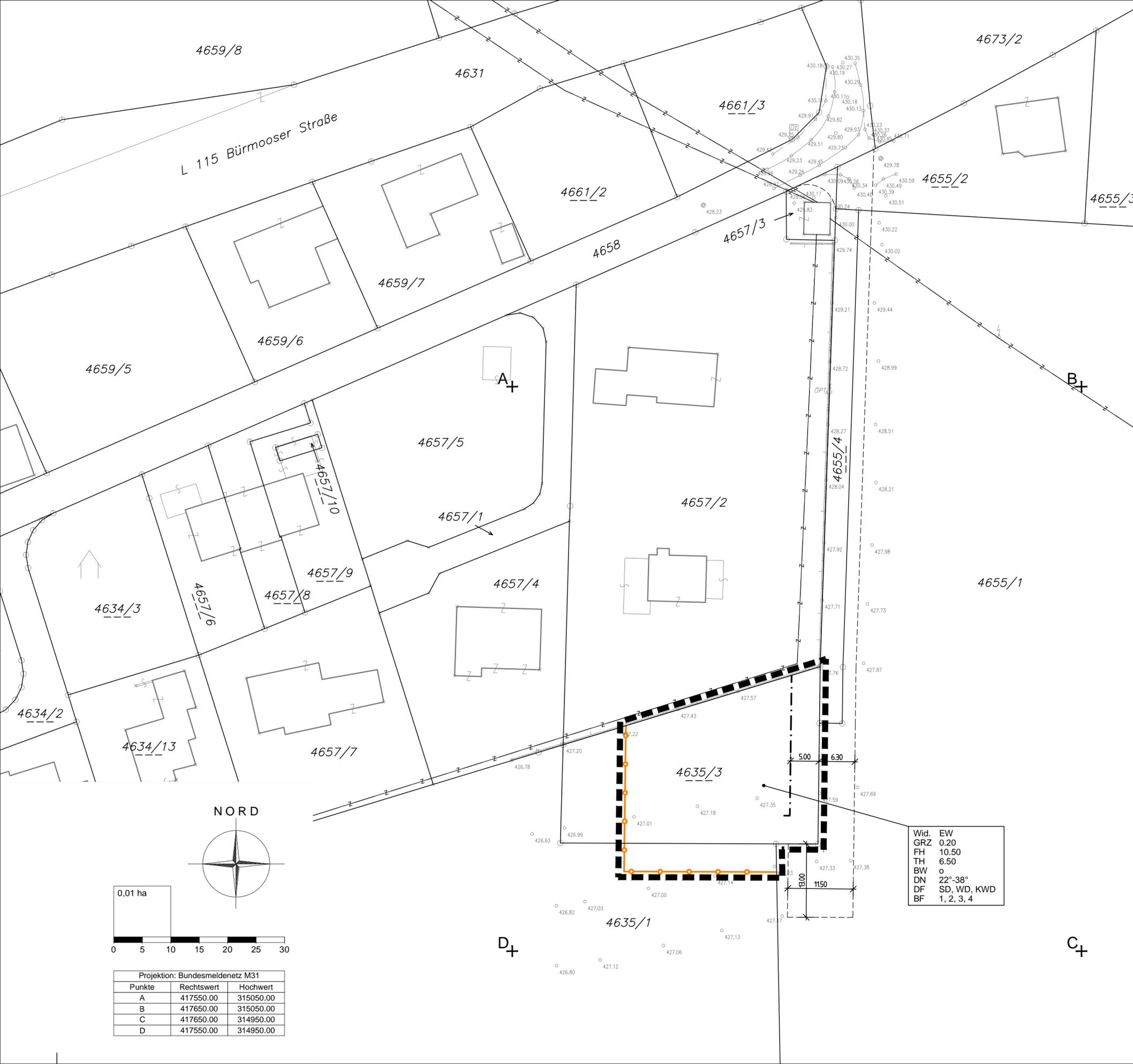
BW o	OFFENE BAUWEISE - FREISTEHEND ODER GEKUPPELT (§ 58 lit b ROG 2009)
------	--
 - 2.5 ÄUSSERE ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG VON BAUTEN (§ 53 Abs 2 Z 7 ROG 2009)

DN 22°-38°	DACHNEIGUNG (DN)
DF SD, WD, KWD	DACHFORM SATTELDACH (SD), WALMDACH (WD), KRÜPPELWALMDACH (KWD)
 - 2.6 SONSTIGE DARSTELLUNGEN:

	GRENZE DES PLANUNGSGBIETES
BF	BESONDERE FESTLEGUNGEN IN TEXTFORM HINSICHTLICH BF 1 DER SITUIERUNG DER OBJEKTE UND DER ARCHITEKTONISCHEN GESTALTUNG DER GEBÄUDE BF 2 DER FREIRAUMGESTALTUNG - AUSSENANLAGEN BF 3 DER MINDERUNGSMASSNAHMEN ZUR ABFLUSSREGULIERUNG BF 4 BODENMELIORATION
	NUTZUNGSSCHABLONE FÜR EINHEITLICHE BEBAUUNGSBEDINGUNGEN
	BESTAND
	GRUNDSTÜCKSGRENZE lt. KATASTER

Wid.	EW
GRZ	0.20
FH	10.50
TH	6.50
BW	o
DN	22°-38°
DF	SD, WD, KWD
BF	1, 2, 3, 4

PLANUNGSGRUNDLAGE:
Kataster (Stand: 2015)
Lage- und Höhenplan M 1500 vom Vermessungsbüro Walter Altenberger, 5020 Salzburg, GZ.: 1257/11
Lenglachner ZT GmbH, 5421 Adnet, Waidach 241, Tel:+43 6245 87073, E-MAIL:office@lenglachner.at
GZ.: 144/68 - MAI 2019



0,01 ha

Projektion: Bundesmeldenetz M31		
Punkte	Rechtswert	Hochwert
A	417550.00	315050.00
B	417650.00	315050.00
C	417650.00	314950.00
D	417550.00	314950.00