

# GEMEINDE ST.GEORGEN

## BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜR DEN BEREICH OBERECHING - "THALMAIER"

TEILFLÄCHEN DER GRUNDPARZELLEN NR. 4630/5, 4630/6 UND 4571,  
KG ST.GEORGEN  
M 1:500

ÖFFENTLICHE AUFLAGE  
DES ENTWURFES:

VON 15.12.1998 BIS 14.01.1999

BESCHLUSS DER  
GEMEINDEVERTRETUNG:

AM 18.02.99

KUNDMACHUNG  
DER VERORDNUNG:

VON 19.03.99 BIS 02.04.99

WIRKSAMKEITSBEGINN: 03.04.99



RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

*[Handwritten signature]*

### PLANVERFASSER:

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

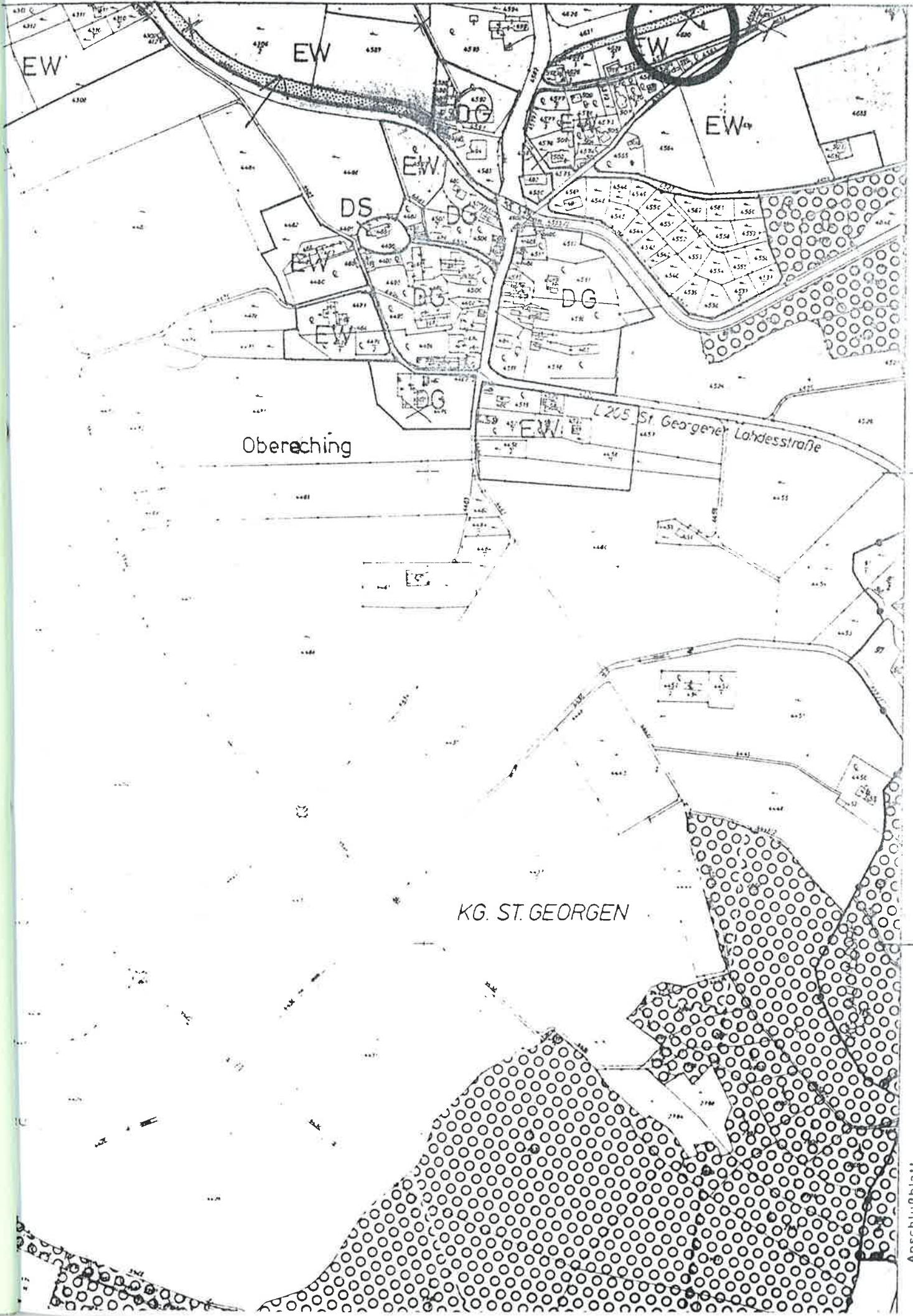
GZ: 144/3 - Mai 1998

geändert: 3.7.1998,

November 1998, Jänner 1999



ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000  
AUSZUG AUS DEM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN



# **GEMEINDE ST.GEORGEN**

## **BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜR DEN BEREICH OBERECHING - "THALMAIER" TEILFLÄCHEN DER GP NR. 4630/5, 4630/6 UND 4571, KG ST.GEORGEN**

### **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

GZ: 144/3 - Mai 1998  
geändert: 3.7.1998, November 1998  
Jänner 1999

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 Anschließungsmaßnahmen und deren abschätzbare Kosten
- 6. PLANUNGSKONZEPT**
- 7. VERORDNUNGSTEXT:**
  - 7.1 Bebauungsgrundlagen § 28 (2) ROG**
    - 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 Bebauungsgrundlagengesetz § 29 (2) ROG**
    - 7.2.1 Architektonische Gestaltung (BF1)
    - 7.2.2 Freiraumgestaltung - Außenanlagen (BF2)

## **1. GELTUNGSBEREICH**

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfaßt Teilflächen der Grundparzellen Nr. 4630/5, 4630/6 und 4571, 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 "Thalmaier" in Obereching 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 gebotene Bahnen zu lenken.

#### **4. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES**

Das Planungsgebiet liegt am Nordrand von Obereching, an der Bürmooser Landesstraße L115.

Im Osten und im Westen wird die Planungsfläche von gewidmeten, jedoch unbebauten Baulandflächen, im Norden von Grünlandflächen (Immissionschutzstreifen) und Verkehrsflächen und im Süden von Verkehrsflächen (Gemeindestraße) begrenzt.

Die Planungsfläche (einschließlich Gemeindestraße) umfaßt die obengenannten Parzellen mit einer Gesamtgröße von ca 2.040 m<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 4.1.1988 aufsichtsbehördlich genehmigt) liegt das Planungsgebiet im "Bauland / Erweiterte Wohngebiete".

### **5.3 Flächennutzung**

Das Planungsgebiet ist derzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

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

#### **Natürliche Beschränkungen:**

liegen nicht vor, die Fläche besitzt Baulandeignung.

#### **Rechtliche Beschränkungen:**

Im Flächenwidmungsplan ist der Bereich nördlich des Planungsgebietes als Immissionsschutzstreifen ausgewiesen.

### **5.5 Struktur des Gebietes**

Die Bebauungsstruktur des Ortsteiles Obereching ist fast ausschließlich durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt.

Die Häuser sind mit geneigten Dächern, vorwiegend Satteldächer und Krüppelwalmdächer, mit einer Dachneigung von ca. 20 - 37°, abgedeckt.

Die Farbe der Dacheindeckung ist überwiegend dunkelrot bis braun.

## **5.6 Verkehrserschließung**

Das Planungsgebiet ist großräumig gesehen durch die L115 Bürmooser Landesstraße erschlossen.

Die für die innere Erschließung notwendige Straße - südlich der Landesstraße - muß noch errichtet werden.

Für den ruhenden Verkehr sind offene, überdeckte Abstellplätze und Garagen entlang der inneren Aufschließungsstraßen vorgesehen.

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

Die Energieversorgung mit elektrischem Strom und Telefon ist durch die Leitungsnetze der SAFE und Post gewährleistet.

Die Aufschließung hat über Verkabelungen in den Aufschließungsstraßen zu erfolgen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem bestehenden Ortswassernetz der WG St.Georgen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die bestehende Kanalanlage der Gemeinde St.Georgen.

O.a. Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden und liegen in den Aufschließungsstraßen.

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

## **5.8 Aufschließungsmaßnahmen und deren abschätzbare Kosten**

Die Herstellungskosten für die Errichtung der internen Aufschließungsstraße werden von den Grundeigentümern getragen.

Sämtliche Anschlüsse zwischen den bestehenden Ent- und Versorgungsleitungen 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.

Im Bereich des Planungsgebietes sollen 2 Wohnhäuser - eines mit einer Arztpraxis - errichtet werden.

Die Bebauungsstruktur und die architektonische Gestaltung soll sich in die Umgebung und in die Landschaft einfügen sowie der vorherrschenden Bebauung im Bereich Obereching nicht widersprechen.

Deshalb wird für den oberen Gebäudeabschluß das Satteldach bzw. Krüppelwalmdach - Dachneigung 24 bis 38° - mit einer dunkelroten bis braunen Dacheindeckung gewählt, weil die Form und Farbgebung der Bebauung der Umgebung entspricht bzw. dadurch eine sinnvolle Fortführung der Dachlandschaft gewährleistet ist.

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

Bedingt durch die Lage des Planungsgebietes im Nahbereich der L115 Bürmooser Landesstraße sind Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.

## **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 wurde für das Planungsgebiet mit 0,25 festgelegt.

**7.1.4 Bauhöhen (§ 33)**

Für das gesamte Planungsgebiet wird die Bauhöhe durch eine im Plan dargestellte, oberste Traufenhöhe von 7,5 m bzw. mit 2 Vollgeschoßen festgelegt.

Als Bezugsniveau wird das Urgelände herangezogen.

**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 Architektonische Gestaltung (BF 1)**

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

Die Farbe der Dacheindeckung ist rotbraun bis braun auszuführen.

### **7.2.2 Freiraumgestaltung - Außenanlagen (BF 2)**

Pro Hauseinheit sind auf den dazugehörenden Grundstücken mind. drei 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 max. 1,5 m betragen.

#### **Stellplätze:**

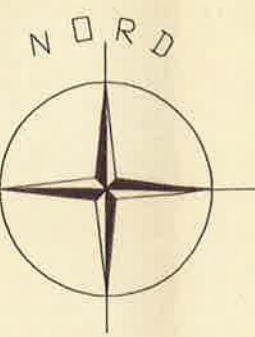
Die Einfahrt zu den Abstellplätzen ist zur Straße hin offen zu gestalten.

Geschlossene Garagen mit senkrechter Zufahrt haben einen Abstand von mind. 5,0m von der Straßenfluchtlinie bzw. Verkehrsfläche aufzuweisen.

#### **Lärmschutzmaßnahmen:**

Bedingt durch die Lage des Planungsgebietes im Nahbereich der Bürmooser Landesstraße sind Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.





L 115 Bürmooser Straße

er Straße

+ X = 315000.00  
Y = -32800.00

+ X = 314950.00  
Y = -32800.00

+ X = 314950.00  
Y = -32650.00

4626

4631

4630  
1

4630  
3

4633

4658

4630/2

BAULANDGRENZE

EW	II
0.25	

TH 750  
DN 24°-38°  
SD KWD  
BF 1  
BF 2

4630  
5

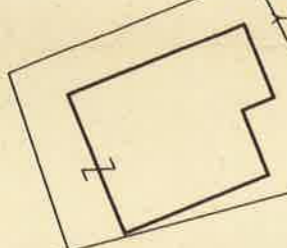
4630  
4

4628  
2

4630  
6

463  
7

4628  
4



4628

405

410

4571

Weg

4567

4566

4634  
8

4634  
9

4634/2

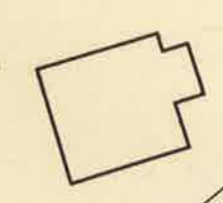
4634  
1

4569

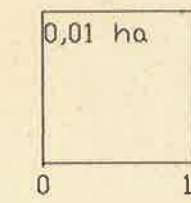
4568

Weg

4570  
1



4634  
15



4572

4570  
2

4564