

Ambex

GEMEINDE ST. GEORGEN

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

FÜR DEN BEREICH „BRÜCKENHOLZ“ (SCHWARZ)

GP 111/5, 111/6, 111/7, 110/19, 110/18, 111/3, 110/12 und 110/16,

KG HOLZHAUSEN

M 1:500

ÖFFENTLICHE AUFLAGE
DES ENTWURFES:

VON 28.5.2003 BIS 26.6.2003

BESCHLUSS DER
GEMEINDEVERTRETUNG:

AM 26.6.2003

KUNDMACHUNG
DER VERORDNUNG:

VON 10.07.03 BIS 25.07.03

WIRKSAMKEITSBEGINN:

AM 11.07.03

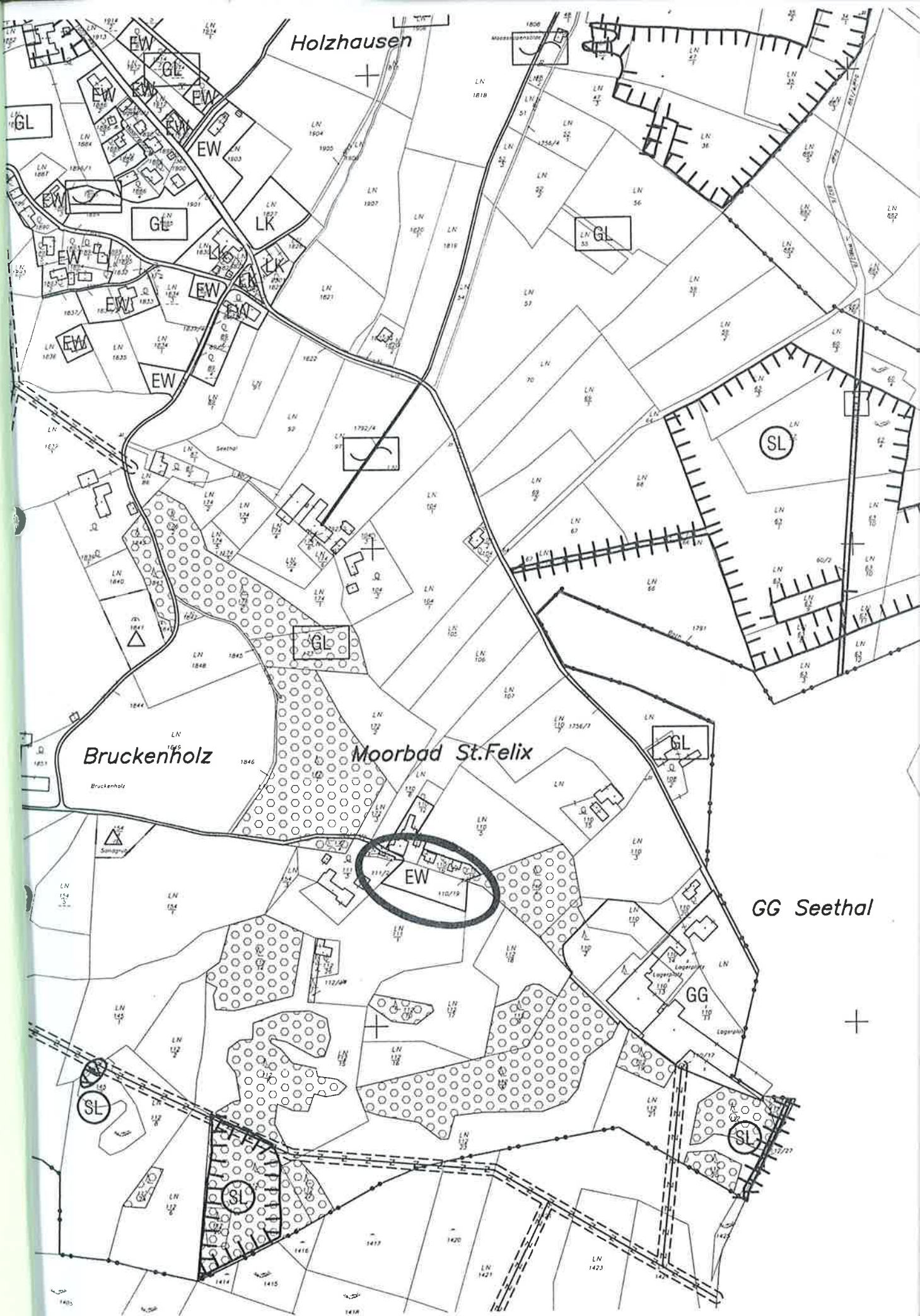

[Handwritten signature]
RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

PLANVERFASSER:

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

GZ: 144/9 - Mai 2003


[Handwritten signature]



ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000
 AUSZUG AUS DEM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

GEMEINDE ST. GEORGEN

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜR DEN BEREICH „BRUCKENHOLZ“ (SCHWARZ) GP 111/5, 111/6, 111/7, 110/19, 110/18, 111/3, 110/12 UND 110/16, KG HOLZHAUSEN

ERLÄUTERUNGSBERICHT

GZ: 144/9 - Mai 2003

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

1. GELTUNGSBEREICH

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst die Parz. Nr. 111/5, 111/6, 111/7, 110/19, 110/18, 111/3, 110/12 und 110/16, KG Holzhausen.

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 „Bruckenholtz“ (Schwarz) 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 gebotenen Bahnen zu lenken.

4. LAGE DES PLANUNGSGBIETES

Das Planungsgebiet liegt am Ostrand von Bruckenhof in der Nähe des Moorbades St. Felix, ca. 1100m südöstlich von Holzhausen bzw. ca. 3km (Luftlinie) vom zentralen Ortskern Eching (Gemeindeamt) entfernt.

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 wurde für diesen Bereich eine Wohnnutzung 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/Erweiterte Wohngebiete“.

5.3 Flächennutzung

Das Planungsgebiet ist derzeit unbebaut.

5.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen

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

5.5 Struktur des Gebietes

Die Bebauungsstruktur des Umfeldes der Planungsfläche ist durch Hofstellen, das Moorbad St. Felix und durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt.

Die Häuser sind mit geneigten Dächern, vorwiegend Satteldächern und Krüppelwalmdächern, 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 Gemeindestraßen und in der Folge durch eine Privatstraße (Bruckenhölzer-Straße) straßenmäßig erschlossen.

5.7 Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Die Versorgung mit elektrischem 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.

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

Die Dach- und Oberflächenwässer werden versickert oder retentiert und anschließend in den Vorfluter eingeleitet.

5.8 Aufschließungsmaßnahmen und deren abschätzbare Kosten

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 Bruckenholz - Moorbad St. Felix 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 1½ bis 2½ Geschossen auf und sind mit geneigten Dächern abgedeckt. Sie weisen zum Teil eine Dachneigung bis ca. 40° auf. 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. dadurch eine sinnvolle Fortführung der Dachlandschaft gewährleistet ist.

7. VERORDNUNGSTEXT

Unter 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 0,20 festgelegt.

7.1.4 Bauhöhen (§ 33)

Für das gesamte Planungsgebiet wird die Bauhöhe durch die Anzahl der 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 Situierung der Objekte und architektonischer Gestaltung (BF 1)

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 Freiraumgestaltung - Außenanlagen (BF 2)

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 max. 1,5m betragen.

Stellplätze

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

Geschlossene Garagen mit senkrechter Zufahrt haben einen Abstand von mind. 5m 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.

GEMEINDE ST.GEORGEN BEI SALZBURG

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

FÜR DEN BEREICH "BRUCKENHOLZ" (SCHWARZ)

GRUNDPARZELLEN NR.: 111/5, 111/6, 111/7, 110/19, 110/18, 111/3,
110/12 UND 110/16; KG HOLZHAUSEN

M 1:500

LEGENDE:


1. FESTLEGUNGEN IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN:


1.1 BAULAND:

EW ERWEITERTE WOHNGEBIETE (§17 Abs.1 Z2)

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 SONSTIGER STRASSEN

2.7 SONSTIGE DARSTELLUNGEN:

 GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES

 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

 NUTZUNGSSCHABLONE FÜR EINHEITLICHE BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

WIDM.	VOLLG.
GRZ	GFZ
BMZ	BAUW
NUTZUNGSANT.	

 BESTAND

 GRUNDSTÜCKSGRENZE lt. KATASTER

172
1

172
3

110
8

Weg

172
4

+ X = 318700.00
Y = -29400.00

.116

110
5

111/2

110
12

111
3

BRUCKENHOLZ

110
16

110
18

BRUCKENHOLZER - STRASSE

BAULANDGRENZE

111
5

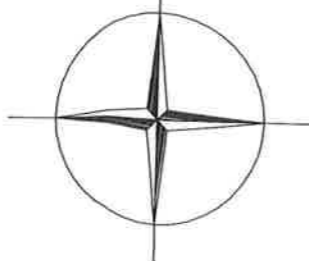
110/19

111
6

111
7

110
4

N O R D



0,01 ha

0 10 15 20 25 30 35

EW	II
0.20	433.00
	df

DN 24°-38°

BF 1

BF 2

111
1

112
17

112
18