

GEMEINDE ST. GEORGEN BEI SALZBURG

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜR DEN BEREICH „UNTERECHING - SCHUSTERWEG“ (LEITNER, NIEDERREITER UND ZAUNER)

GP 4240/2, 4240/1, 4238/2, 4238/3, 4238/1 UND 4239,
KG 56413 ST. GEORGEN

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

M 1:500

ÖFFENTLICHE AUFLAGE
DES ENTWURFS:

VOM 28.05.2018 BIS 27.06.2018

BESCHLUSS DER
GEMEINDEVERTRETUNG TEILGEBIET 1:

AM 25.09.2018

KUNDMACHUNG DER VERORDNUNG:
FÜR DAS TEILGEBIET 1

VOM 03.10.18 BIS 17.10.18

WIRKSAMKEITSBEGINN:
FÜR DAS TEILGEBIET 1

AM 04.10.18



Gangl Fraas
RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

PLANVERFASSER:

Lenglachner ZT GmbH, 5421 Adnet, Waidach 241, Tel.: 06245/87073, Fax: 87073-5

GZ: 144/63 - Mai 2018

Für die ZT GmbH



INHALTSVERZEICHNIS

1	BEGRÜNDUNG DER 1. ABÄNDERUNG	3
2	GELTUNGSBEREICH.....	3
3	GESETZLICHE GRUNDLAGEN	3
4	ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES.....	4
5	LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGEBIETES	5
6	GRUNDLAGENFORSCHUNG	6
6.1	Räumliches Entwicklungskonzept	6
6.2	Flächenwidmung.....	6
6.3	Flächennutzung	6
6.4	Nutzungsbeschränkungen	6
6.5	Struktur des Gebietes	6
6.6	Verkehrerschließung.....	7
6.7	Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung	7
6.8	Aufschließungsmaßnahmen	7
7	PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DIVERSEER FESTLEGUNGEN IM VERORDNUNGSTEXT	8
8	VERORDNUNGSTEXT.....	9
8.1	Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009 i.d.g.F.....	9
8.1.1	Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1)	9
8.1.2	Bauliche Ausnutzbarkeit - Geschoßflächenzahl (§ 56 Abs.4)	9
8.1.3	Bauhöhen (§ 57)	9
8.1.4	Erfordernis einer Aufbaustufe	9
8.2	Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009 i.d.g.F.....	10
8.2.1	Bauweisen (§ 58 lit. b).....	10
8.2.2	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich 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
8.2.4	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich Bodenmelioration (BF3)	11

1 BEGRÜNDUNG DER 1. ABÄNDERUNG

Die Gemeinde St. Georgen bei Salzburg beabsichtigt, den am 15.12.2016 beschlossenen Bebauungsplan der Grundstufe abzuändern.

Zur Ermöglichung von eingeschobigen barrierefrei gestalteten Wohnobjekten wird die bauliche Ausnutzbarkeit anstelle der GRZ durch eine GFZ für den gesamten Planungsbereich festgelegt.

Weiters wird der Abstand der südlichen Baufluchtlinie zur internen Aufschließungsstraße auf 3,0 m reduziert, um dadurch eine größere Gartenfläche zu ermöglichen.

Außerdem sind eine Anpassung an die ROG Novelle - Festlegung der Gebäudehöhen durch Traufen- und Firsthöhen und damit verbunden die Neufestlegung der Dachformen (Satteldach und Krüppelwalmdach) - und die Festlegung der Bauplatzgrenzen vorgesehen.

Grundlage bildet die neue Darstellungsverordnung (LGBl. Nr 29/2018).

2 GELTUNGSBEREICH

Die Gemeinde St. Georgen bei Salzburg beabsichtigt, im Bereich „Untereching - Schusterweg“ (Leitner, Niederreiter und Zauner) einen Bebauungsplan der Grundstufe neu aufzustellen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen unter Berücksichtigung des Bestandes einheitliche Rahmenbedingungen für den im REK festgelegten Siedlungsbereich geschaffen werden.

Das Planungsareal besteht aus 4 Teilgebieten, wobei sich die Teilgebiete 2, 3 und 4 im Grünland befinden.

Die Verordnung der einzelnen Teilgebiete wird nach erfolgter Baulandwidmung durchgeführt.

3 GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

4 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 und die Verwirklichung einer landschaftschonenden Bebauung sowie die Weiterführung der vorherrschenden Verbauungsstruktur bei gleichzeitiger Sicherstellung einer maßvollen und zukunftsorientierten Entwicklung.

Dabei soll auf die vorhandenen städtebaulichen Strukturelemente, die funktionalen Zusammenhänge der bestehenden Bebauung sowie auf die verkehrstechnischen Erfordernisse der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer Rücksicht genommen werden.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll Bauen grundsätzlich nicht verhindert 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 im Ortsteil Untereching am Schusterweg, westlich des Pladenbaches und umfasst die Parzellen Nr. 4240/2, 4240/1, 4238/2, 4238/3, 4238/1 und 4239, KG 56413 St. Georgen.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt 3 057 m².

Die Planungsgebietsgrenze ist überwiegend mit den Parzellengrenzen bzw. mit der Aufschließungsstraße im Westen identisch.

Zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung und Erschließung sowie der erforderlichen Eingrünungsmaßnahmen im Westen werden Grünlandflächen in das Planungsgebiet mit aufgenommen.

Übersichtsplan



6 GRUNDLAGENFORSCHUNG

6.1 Räumliches Entwicklungskonzept

Im Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde St. Georgen bei Salzburg wurde für den gegenständlichen Bereich eine bauliche Entwicklung vorgesehen.

Am Westrand sind Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen.

6.2 Flächenwidmung

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde liegt das Planungsgebiet in den Widmungskategorien Bauland/Dorfgebiete und Grünland/Ländliche Gebiete.

6.3 Flächennutzung

Das Planungsgebiet ist unbebaut und unterliegt derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung.

6.4 Nutzungsbeschränkungen

Die westlichen Teilgebiete des Planungsareals werden vom Gefahrenbereich der 110 kV-Hochspannungsfreileitung erfasst.

Der Abstand der Bauplatzflächen zur 110 kV-Hochspannungsfreileitung beträgt 20 m. Laut Stellungnahme der Salzburg Netz GmbH bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

6.5 Struktur des Gebietes

Die Umgebung des Planungsareals ist im Norden durch eine Wohnnutzung sowie im Süden, Westen und Osten durch landwirtschaftliche Wiesenflächen und durch landwirtschaftlich genutzte Objekte geprägt.

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

Die Häuser sind mit geneigten Dächern, vorwiegend Satteldächer, abgedeckt.

6.6 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist durch den Schusterweg erschlossen.

Die interne Erschließung (Stichstraße mit Umkehrplatz) muss noch errichtet werden.

6.7 Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Die Versorgung mit Strom und Telefon ist durch die Leitungsnetze der Salzburg AG und der Telekom gewährleistet. Die Anschließung hat über Verkabelungen in den Anschließungsstraßen zu erfolgen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem bestehenden Netz der Wassergenossenschaft St. Georgen.

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

Die Dach- und Oberflächenwässer werden auf Eigengrund versickert und/oder nach Retention in den bestehenden MW-Kanal der Gemeinde St. Georgen eingeleitet.

6.8 Anschließungsmaßnahmen

Die interne Anschließungsstraße und 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 UND BEGRÜNDUNG DIVERSER FESTLEGUNGEN IM VERORDNUNGSTEXT

Aufbauend auf die Ergebnisse der Grundlagenforschung soll nachstehend das Konzept der vorliegenden Arbeit aufgezeigt und die getroffenen Festlegungen begründet werden.

Der Planungsbereich ist im REK für eine Siedlungsentwicklung vorgesehen. Geplant ist hier die Neuerrichtung von Einfamilienhäusern mit Nebenanlagen.

Die möglichen Siedlungsflächen werden Zug um Zug nach Bedarf eine Baulandwidmung erhalten.

Ziel ist, die straßenmäßige Aufschließung des gesamten möglichen Siedlungsareals verbindlich festzulegen.

Grundsätzlich soll die bereits bestehende Bebauung (Einfamilienhausbebauung) am Nordrand des Planungsgebietes fortgeführt werden. Dementsprechend werden die notwendigen Parameter der Bebauung wie bauliche Ausnutzbarkeit, Bauhöhen, Dachform und Dachneigung festgelegt. Die Bebauungsstruktur und die architektonische Gestaltung sollen sich in die Umgebung und in die Landschaft einfügen sowie der vorherrschenden Bebauung nicht widersprechen.

Die Umgebung ist durch frei stehende Objekte geprägt. Diese weisen eine Höhe von zwei Geschoßen auf und sind mit geneigten Dächern (SD, KWD) abgedeckt.

Die Neigungen der Dächer der unmittelbar angrenzenden Bestandsbauten betragen ca. 20 Grad bzw. der Bauten in weiterer Entfernung bis ca. 40 Grad. Deshalb werden für den oberen Gebäudeabschluss das Satteldach und das Krüppelwalmdach gewählt, weil diese Dachformen der Umgebung entsprechen bzw. dadurch eine einheitliche Fortführung der Dachlandschaft gewährleistet ist.

Zum Ausgleich der Auswirkungen einer Bebauung auf die natürlichen Bodenfunktionen werden Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelungsflächen und für die Wiederverwertung des Oberbodens festgelegt.

8 VERORDNUNGSTEXT

Unter möglicher Berücksichtigung der im § 51 (1), ROG 2009 i.d.g.F. erfassten Umstände werden folgende Bebauungsgrundlagen festgelegt:

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

8.1.1 Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1)

- siehe Plan

8.1.2 Bauliche Ausnutzbarkeit - Geschößflächenzahl (§ 56 Abs.4)

Die Geschößflächenzahl (GFZ) wird mit 0,55 festgelegt- siehe Plan.

8.1.3 Bauhöhen (§ 57)

Für das Planungsgebiet wird die Höchsthöhe durch oberste Traufenhöhe mit 6,5 m und durch die Firsthöhe mit 10,5 m - jeweils bezogen auf das natürliche Gelände - 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 i.d.g.F.

8.2.1 Bauweisen (§ 58 lit. b)

Offene Bauweise - offen freistehend

8.2.2 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Situierung der Objekte und der architektonischen Gestaltung der Gebäude (BF1)

Garagen können bis auf 1,0 m an die Nachbargrundgrenze herangebaut werden.

Die Situierung der Garagen mit senkrechter Zufahrt hat in einem Abstand von 5,0 m zur Straßenfluchtlinie zu erfolgen.

Carports und Nebengebäude können bis 2,0 m zur Straßenfluchtlinie herangebaut werden.

Als Dachform sind das Satteldach und das Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 22° bis 38° auszuführen.

Die Dacheindeckung ist mit einer matten Oberfläche im Rot-, Braun- oder Schwarzton auszuführen.

Solar- und Fotovoltaikanlagen sind in die Dachfläche oder in die Fassadenfläche zu integrieren. Deren Abstand darf maximal 30 cm von der Dachhaut bzw. Fassade aufweisen.

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

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

Bepflanzungsmaßnahmen:

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.

Am Westrand des Planungsareals sind auf der GP 4238/2 mindestens 1 Laubbaum und auf der GP 4240/2 mindestens 2 Laubbäume, jeweils im dargestellten Bereich, mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, zu pflanzen.

Stellplätze:

Pro Wohneinheit sind mindestens 2,5 Stellplätze vorzusehen.

Einfriedungen:

Die Grundstückseinfahrten und Grundstücksausfahrten sowie die Kurvenbereiche der Aufschließungsstraße sind auf Sichtweite von sichtbehindernden Einfriedungen und Bepflanzungen freizuhalten.

Minderungsmaßnahmen zur Abflussregulierung:

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-Systeme bzw. entsprechend dem Stand der Technik durchzuführen.

8.2.4 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich Bodenmelioration (BF3)

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 nachgereihten 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 "SCHUSTERWEG" (LEITNER, NIEDERREITER, ZAUNER) GP 4240/2, 4240/1, 4238/2, 4238/3, 4238/1 UND 4239; 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:

DG	DORFGEBIETE (§ 30 Abs 1 Z 5 ROG 2009)
GLG	GRÜNLAND - LÄNDLICHE GEBIETE (§ 36 Z 1 ROG 2009)
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):

GFZ 0,55	GESCHOSSFLÄCHENZAHL - GFZ (§ 56 Abs 4 ROG 2009)
----------	---
 - 2.3 BAUHÖHEN (§ 57 ROG 2009):

FH 10,50	FIRSTHÖHE (FH) - IN METERN BEZOGEN DAS NATÜRLICHE GELÄNDE
TH 6,50	OBERSTE TRAUFEHÖHE (TH) - IN METERN BEZOGEN DAS NATÜRLICHE GELÄNDE
 - 2.4 BAUWEISEN (§ 58 ROG 2009):

Bw of	OFFENE BAUWEISE - FREISTEHEND (§ 58 lit b ROG 2009)
-------	---
 - 2.5 ÄUSSERE ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG VON BAUTEN (§ 53 Abs 2 Z 7 ROG 2009)

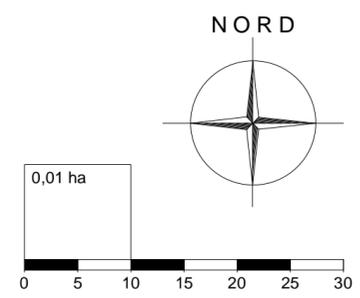
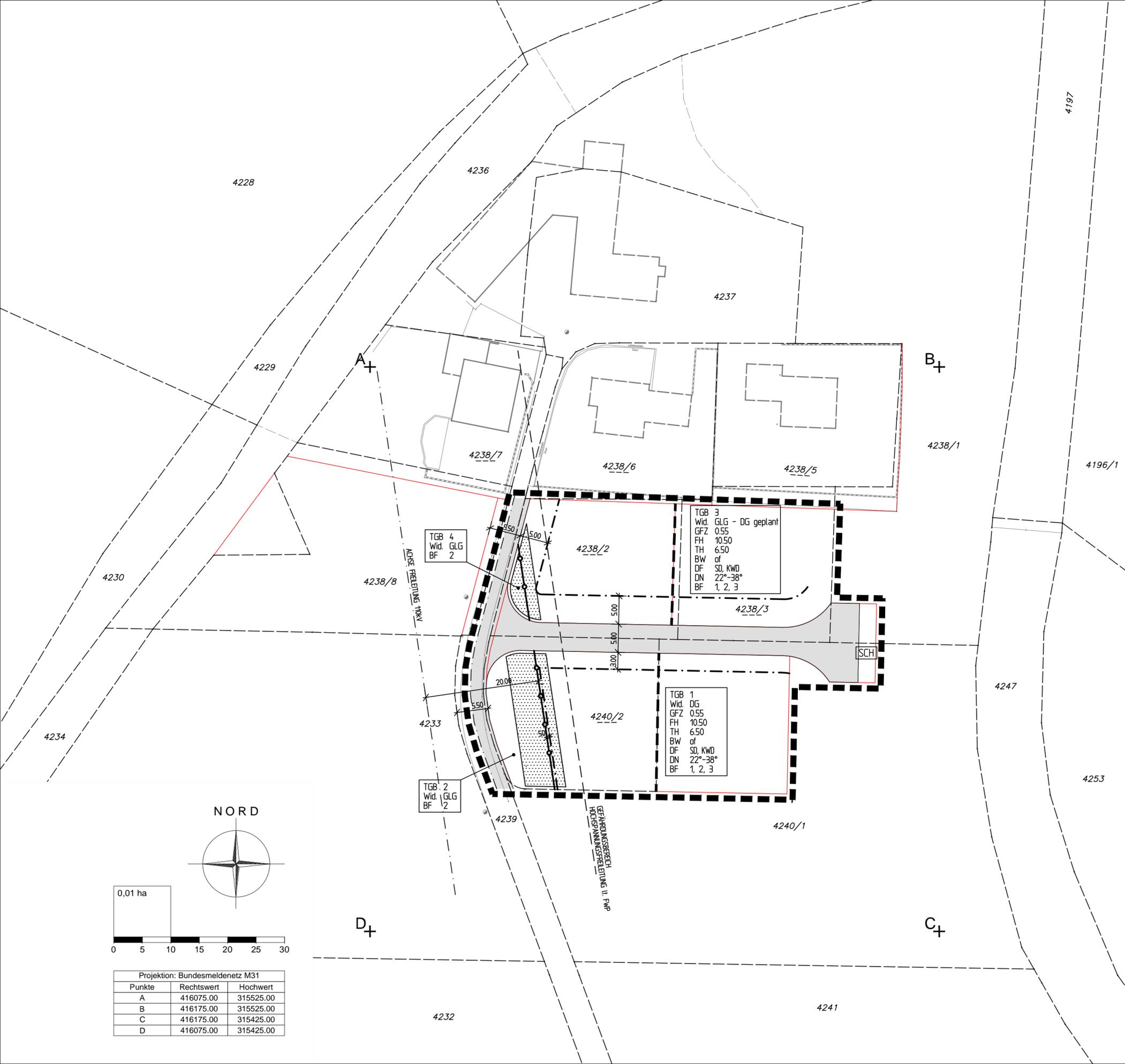
DN 22°-38°	DACHNEIGUNG (DN)
DF SD, KWD	DACHFORM SATTELDACH (SD), KRÜPPELWALMDACH (KWD)
 - 2.6 BAUPLATZGRÖSSEN UND -GRENZEN (§ 53 Abs 2 Z 3 ROG 2009)

---	BAUPLATZGRENZE
-----	----------------
 - 2.7 VERKEHRSFLÄCHEN:

---	SONSTIGE ÖFFENTLICHE STRASSEN
-----	-------------------------------
 - 2.8 FREIRAUMGESTALTUNG:

...	PFLANZGEBOTE - VERPFLICHTUNG ZUR PFLANZUNG VON GEHÖLZEN (§ 61 Abs 2 ROG 2009)
-----	---
 - 2.9 SONSTIGE DARSTELLUNGEN:

---	GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES
---	GRENZLINIEN (ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN EINZELNEN BEBAUUNGSGRUNDLAGEN)
TGB	TEILGEBIETE
BF	BESONDERE FESTLEGUNGEN IN TEXTFORM HINSICHTLICH DER SITUIERUNG DER OBJEKTE UND DER ARCHITEKTONISCHEN GESTALTUNG DER GEBÄUDE
BF 2	DER FREIRAUMGESTALTUNG - AUSSENANLAGEN
BF 3	BODENMELIORATION
TGB WID	NUTZUNGSSCHABLONE FÜR EINHEITLICHE BEBAUUNGSBEDINGUNGEN
---	BESTAND
---	GRUNDSTÜCKSGRENZE lt. KATASTER
SCH	SCHNEEABLAGERFLÄCHE
---	GEPLANTE PARZELLENTAILUNG



Projektion: Bundesmeldenetz M31

Punkte	Rechtswert	Hochwert
A	416075.00	315525.00
B	416175.00	315525.00
C	416175.00	315425.00
D	416075.00	315425.00