

GEMEINDE ST. GEORGEN BEI SALZBURG

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜR DEN BEREICH „STANGL“ IN IRLACH

1. ABÄNDERUNG

PARZ. NR. 4086/4, 4086/3, 4086/17, 4085/3, 4085/2, 4085/5, 4085/6,
4085/4, 4086/1 UND 4075, KG ST.GEORGEN

M 1:500

ÖFFENTLICHE AUFLAGE
DES ENTWURFES:

VON 3.10.2007

BIS 5.11.2007

BESCHLUSS DER
GEMEINDEVERTRETUNG:

AM 13.12.2007

KUNDMACHUNG
DER VERORDNUNG:

VON 05.02.08 BIS

WIRKSAMKEITSBEGINN:

AM 06.02.08



RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

PLANVERFASSER:

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

GZ: 144/20 - September 2007

geändert: Dezember 2007 - Beschlussexemplar



ERLÄUTERUNGSBEREICH

INHALTSVERZEICHNIS

Präambel / Begründung der Abänderung

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 i.d.g.F.
 - 7.1.1 Baufluchtlinie
 - 7.1.2 Bauliche Ausnutzbarkeit
 - 7.1.3 Bauhöhen
 - 7.1.4 Erfordernis einer Aufbaustufe
 - 7.2 Bebauungsgrundlagen gemäß § 29 (2), ROG 98 i.d.g.F.
 - 7.2.1 Bauweisen
 - 7.2.2 Besondere Festlegungen in Textform bezüglich 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 Lärmschutzmaßnahmen (BF3)

PRÄAMBEL / BEGRÜNDUNG DER ABÄNDERUNG

Die Gemeinde St. Georgen bei Salzburg beabsichtigt, den am 29.4.1997 beschlossenen Bebauungsplan der Grundstufe abzuändern.

Von der Abänderung ist das gesamte Planungsgebiet betroffen.

Begründet wird die Änderung mit den aktuellen Eigentums- und Widmungsverhältnissen und den geänderten Planungsvorstellungen des Eigentümers.

Die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes wurde notwendig, weil im neuen Flächenwidmungsplan die frühere Widmung Grünland/Immissionschutzstreifen entlang der L205 St. Georgener Landesstraße in Bauland der Kategorie „Erweiterte Wohngebiete“ umgewidmet wurde und die Planungsabsichten der Gemeinde, vor allem der zukünftigen Bauwerber, sich grundlegend geändert haben.

Das Planungsgebiet wurde gegenüber dem bewilligten Plan grundsätzlich nicht geändert, es wurde lediglich eine geringfügige Anpassung auf Grundlage der neuen Vermessungsangaben durchgeführt.

Es ist geplant, die straßenmäßige Aufschließung, die Art der Bebauung (Bauweise) und die Höhenentwicklung neu zu regeln.

Weiters ist vorgesehen, gegenüber dem ursprünglichen Plan Reihenhäuser bzw. entsprechend dem Bedarf Einfamilienwohnhäuser bzw. Doppelhäuser zu errichten. Vor allem aber wird den Wünschen der zukünftigen Eigentümer Rechnung getragen und statt der Sammelabstellflächen den Objekten zugeordnete Parkplätze der Vorrang gegeben.

Die Abänderung der Bebauungsplanes erfüllt die Voraussetzungen gemäß § 40 Abs. 2, ROG 1998 - geringfügige Abänderung.

1. GELTUNGSBEREICH

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst die Parz. Nr. 4086/4, 4086/3, 4086/17, 4085/3, 4085/2, 4085/5, 4085/6, 4085/4, 4086/1 und 4075, KG St. Georgen.

2. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Die gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Salzburger Raumordnungsgesetz 1998 i.d.g.F. (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 98 i.d.g.F.).

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes der Grundstufe ist die Gewährleistung einer zweckmäßigen Bebauung im Bereich „Stangl“ in Irlach 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 ca. 1800m (Luftlinie) nördlich des Ortszentrums von Obereching, direkt an der L205 St. Georgener Landesstraße, im Ortsteil Irlach.

Im Osten wird die Planungsfläche von großräumigen, landwirtschaftlichen Wiesenflächen, im Norden und Süden von gewidmeten und teilweise bebauten Flächen und im Westen von der L205 St. Georgener Landesstraße begrenzt.

Die Planungsfläche umfasst die oben genannten Parzellen mit einer Gesamtgröße von ca. 0,67ha.

5. GRUNDLAGENFORSCHUNG

5.1 Räumliches Entwicklungskonzept

Im Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde St. Georgen bei Salzburg wurde für diesen Bereich eine Wohnnutzung vorgesehen.

5.2 Flächenwidmung

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Georgen bei Salzburg (von der Salzburger Landesregierung am 7.6.2000 aufsichtsbehördlich genehmigt) liegt das Planungsgebiet im Bauland/Erweiterte Wohngebiete.

Ein Teil der Planungsfläche entlang der Landesstraße ist als Lärmverdachtsfläche gekennzeichnet.

5.3 Flächennutzung

Das Planungsgebiet ist derzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

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 Ortsteiles Irlach ist fast ausschließlich durch Ein- und Zweifamilienhäuser östlich der L205 St. Georgener Landesstraße sowie durch landwirtschaftliche Objekte westlich der L205 geprägt.

5.6 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist durch die L205 St. Georgener Landesstraße erschlossen. Die innere Aufschließungsstraße muss zum Teil noch errichtet werden. Für den ruhenden Verkehr sind offene und überdeckte Abstellplätze entlang der inneren Aufschließungsstraße und den Wohnobjekten zugeordnet vorgesehen.

Durch die Verlegung der Ortstafel Richtung Süden ca. bis Straßen-km 6 250 bzw. durch die Aufweitung der L205 und die Errichtung einer Abbiegespur wird eine gefahrlose Erschließung der Grundstücke sichergestellt.

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 bei Salzburg.

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

Oben angeführte 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 Aufweitung der L205 St. Georgener Landesstraße und für die interne Aufschließungsstraße werden von den Grundeigentümern getragen.

Weiters wird die Trafostation der Salzburg AG auf Kosten der Grundstückseigentümer verlegt. Sämtliche Anschlüsse zwischen den bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen werden von den zukünftigen Grundeigentümern errichtet.

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

6. PLANUNGSKONZEPT

Im Bereich des Planungsgebietes soll eine Mischung von verschiedenen Bauformen (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser) mit zugeordneten Nebenanlagen (Stellplätze, Garagen etc.) errichtet werden.

Die GP 4086/4 wurde aufgrund der Vorgaben des zu ändernden Bebauungsplanes in das Planungsgebiet aufgenommen.

Kubatur, Ausmaß und bauliche Gestaltung soll der vorherrschenden Bebauung der Umgebung nicht widersprechen. Dies bedeutet, dass die in der Umgebung vorherrschende Bebauungsstruktur weitergeführt wird und Bebauungen größeren Maßstabs nicht realisiert werden sollen.

Dementsprechend werden die notwendigen Parameter der Bebauung, wie bauliche Ausnutzbarkeit und Bauhöhe festgelegt.

Aufgrund der Siedlungsrandlage sind entsprechende Bepflanzungsmaßnahmen als Übergang zum Grünraum notwendig.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes im verlärmten Bereich entlang der L205 St. Georgener Landesstraße - Handlungsstufe 1 und 2 - sind Lärmschutzmaßnahmen zu treffen und mit den Einreichunterlagen zur Baubewilligung vorzulegen.

7. VERORDNUNGSTEXT

Unter möglicher Berücksichtigung der im § 28 (1) erfassten Umstände sind im vorliegenden Bebauungsplan der Grundstufe folgende Bebauungsgrundlagen festgelegt:

7.1 BEBAUUNGSGRUNDLAGEN GEMÄSS § 28 (2), ROG 98 I.D.G.F.

7.1.1 Baufluchtlinie (§ 31 Abs. 1)

Baufluchtlinie - siehe Plan

7.1.2 Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 32 Abs. 3)

Die Grundflächenzahl wurde für das Planungsgebiet mit 0,25 festgelegt. Als Bezugsfläche wird die Planungsfläche abzüglich Verkehrsflächen herangezogen.

7.1.3 Bauhöhen (§ 33)

Für das gesamte Planungsgebiet wurde die Bauhöhe durch die oberste Traufenhöhe mit 6,5m und durch die Firsthöhe mit 9,50 bzw. 10,0m (siehe Plan) festgelegt.

Als Ausgangsniveau für die Höhenfestlegung ist das natürliche Gelände heranzuziehen.

7.1.4 Erfordernis einer Aufbaustufe (§ 29)

Aufgrund der vorherrschenden baulichen Struktur und der geplanten Bebauung wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe von der Gemeinde St. Georgen bei Salzburg als nicht notwendig erachtet.

7.2 BEBAUUNGSGRUNDLAGEN GEMÄSS § 29 (2), ROG 98 I.D.G.F.

7.2.1 Bauweisen (§ 34)

Offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt

Offene Bauweise - freistehend

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

Als Dachform für das Wohnhaus ist das Satteldach, eventuell mit Krüppelwalm, auszuführen. Die Dachneigung beträgt 30° bis 38°.

Für Nebengebäude (Carports, Schuppen u. dgl.) sind neben den Satteldächern auch Pultdächer und Flachdächer zulässig.

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

Entlang der zum Grünraum offenen Planungsgrenze im Norden und Osten und entlang der L205 St. Georgener Landesstraße im Westen ist zur Schaffung von Grünbeständen eine feldgehölzartige Bepflanzung zu verwirklichen.

Ausgestaltung: Hecke aus Sträuchern mit mindestens 1 Hochstamm bzw. Stammbusch 14/16 oder Heister 150/200 im Abstand von mindestens 20m.

Weiters sind pro Wohneinheit auf den dazugehörigen Grundstücken mindestens ein Laubbaum bzw. Obstbaum 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.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit, insbesondere zur Gewährung der freien Sicht über Straßenverläufe (STV-§91-Abs. 1-5) sollten Einfriedungen im Vorgartenbereich eine Höhe von 1,0m und lebende Zäune (Hecken) eine Höhe von 1,5m nicht überschreiten, wobei der massive Sockel - bezogen auf das jeweilige Straßenniveau - eine Höhe von 0,30m nicht überschreiten darf.

Stellplätze:

Für das gesamte Planungsgebiet wird ein Stellplatzschlüssel (Verhältnis zwischen Wohneinheit und Stellplatzanzahl) von mindestens 1:2,5 festgelegt.

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

7.2.4 Lärmschutzmaßnahmen (BF3)

Bedingt durch die Lage des Planungsgebietes im Nahbereich der L205 St. Georgener Landesstraße 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.

Mit den Einreichunterlagen ist ein auf das Bauvorhaben bezogenes schalltechnisches Projekt vorzulegen.

Dessen Vorgaben müssen im Zuge des Baubewilligungsverfahrens geprüft und bei der Realisierung eingehalten werden.

GEMEINDE ST.GEORGEN BEI SALZBURG BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

FÜR DEN BEREICH "STANGL" IN IRLACH - 1. ABÄNDERUNG
GRUNDPARZELLEN NR.: 4086/4, 4086/3, 4086/17, 4085/3, 4085/2,
4085/5, 4085/6, 4085/4, 4086/1 UND 4075; KG ST. GEORGEN
M 1:500

LEGENDE:

1. FESTLEGUNGEN IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN:

1.1 BAULAND:

EW

ERWEITERTE WOHNGEBIETE (§17 Abs.1 Z.2)

EW/L

ERWEITERTE WOHNGEBIETE (§17 Abs.1 Z.2) / LÄRMBELASTETE FLÄCHE (HANDLUNGSSTUFE 2)

2. FESTLEGUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN:

2.1 FLUCHTLINIEN:

----- BAUFUCHTLINIE (§31 Abs.1) (WH=WOHNHAUS, NG=NEBENGEBÄUDE)

2.2 BAULICHE AUSNUTZBARKEIT DER GRUNDFLÄCHEN:

GRZ 0,25

GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ (§32 Abs.2)

2.3 BAUHÖHEN:

FH ZB: 9,50

FIRSTHÖHE (FH) - IN METERN

TH 6,50

OBERSTE TRAUFEHÖHE (TH) - IN METERN

2.4 BAUWEISEN:

o

OFFENE BAUWEISE - FREISTEHEND ODER GEKUPPELT (§34 lit.b)

of

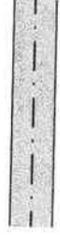
OFFENE BAUWEISE - FREISTEHEND (§34 lit.b)

2.5 ÄUSSERE ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG VON BAUTEN:

DN 30°-38°

DACHNEIGUNG (DN)

2.6 VERKEHRSFLÄCHEN:



VERLAUF SONSTIGER STRASSEN



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



LAGE VON STELLFLÄCHEN FÜR KRAFTFAHRZEUGE (§29 Abs.2 Z.12)

2.7 FREIRAUMGESTALTUNG:



STANDPLÄTZE FÜR ABFALLBEHÄLTER, ALTSTOFFCONTAINER (§29 Abs.2 Z.16)

2.8 SONSTIGE DARSTELLUNGEN:



GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES



GRENZLINIEN (ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN EINZELNEN BEBAUUNGSGRUNDLAGEN)
GRENZLINIEN ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN EINZELNEN WIDMUNGSKATEGORIEN

BF 1

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

BF 2

BESONDERE FESTLEGUNGEN IN TEXTFORM HINSICHTLICH DER FREIRAUMGESTALTUNG - AUSSENANLAGEN

BF 3

BESONDERE FESTLEGUNGEN IN TEXTFORM HINSICHTLICH DER AUSFÜHRUNG VON LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN

WIDM.	VOLLG.
GRZ	GFZ
BMZ	BAUW
NUTZUNGSANT.	

NUTZUNGSSCHABLONE FÜR EINHEITLICHE BEBAUUNGSBEDINGUNGEN



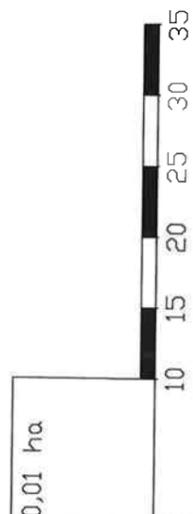
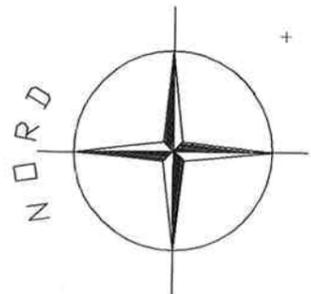
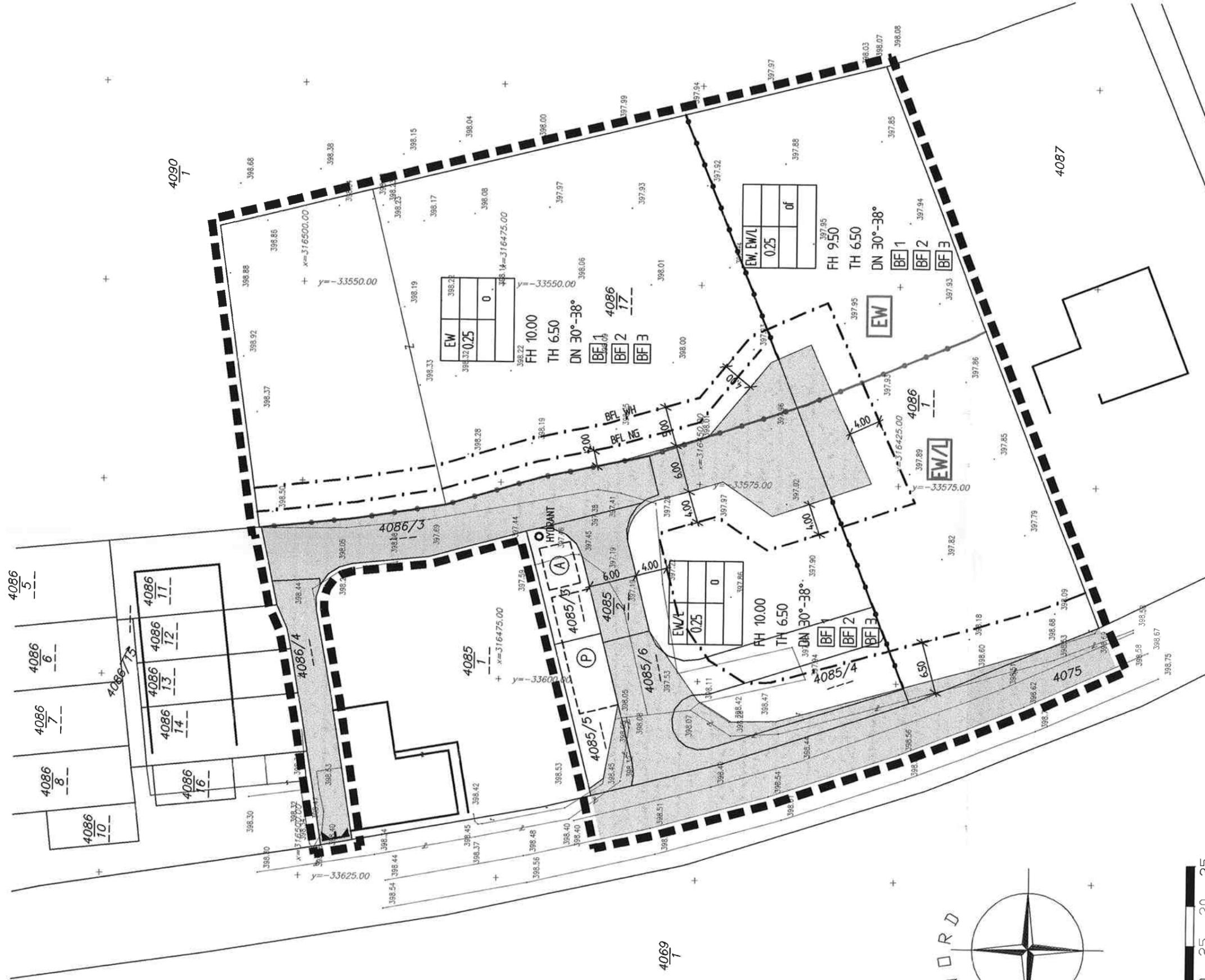
BESTAND



GRUNDSTÜCKSGRENZE lt. KATASTER



HYDRANT



4089
7

4090
7

4087

4086
5

4086
6

4086
7

4086
8

4086
10

4086
11

4086
12

4086
13

4086
14

4086
16

4086
17

4086
18

4086
19

4086
20

4086
21

4086
22

4086
23

4086
24

4086
25

4086
26

4086
27

4086
28

4086
29

4086
30

4086
31

4086
32

4086
33

4086
34

4086
35

4086
36

4086
37

4086
38

4086
39

4086
40

4086
41

4086
42

4086
43

4086
44

4086
45

4086
46

4086
47

4086
48

4086
49

4086
50

4086
51

4086
52

4086
53

4086
54

4086
55

4086
56

4086
57

4086
58

4086
59

4086
60

4086
61

4086
62

4086
63

4086
64

4086
65

4086
66

4086
67

4086
68

4086
69

4086
70

4086
71

4086
72

4086
73

4086
74

4086
75

4086
76

4086
77

4086
78

4086
79

4086
80

4086
81

4086
82

4086
83

4086
84

4086
85

4086
86

4086
87

4086
88

4086
89

4086
90

4086
91

4086
92

4086
93

4086
94

4086
95

4086
96

4086
97

4086
98

4086
99

4086
100

$x = -33550.00$
 $y = -33550.00$

$x = -316475.00$
 $y = -33550.00$

$x = -316475.00$
 $y = -33600.00$

$x = -316425.00$
 $y = -33575.00$

$x = -33625.00$
 $y = -33625.00$

$x = -316475.00$
 $y = -33600.00$

$x = -316425.00$
 $y = -33575.00$

EW	398.28
0.25	0

EW	397.85
0.25	0

EW	397.85
0.25	0

FH 10.00
TH 6.50
DN 30°-38°

FH 9.50
TH 6.50
DN 30°-38°

FH 10.00
TH 6.50
DN 30°-38°

BF 1
BF 2
BF 3

BF 1
BF 2
BF 3

BF 1
BF 2
BF 3

HYDRANT

(A)

(P)

0,01 ha