

# 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 dazugehörenden 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.	

NUTZUNGSCHABLONE FÜR EINHEITLICHE BEBAUUNGSBEDINGUNGEN



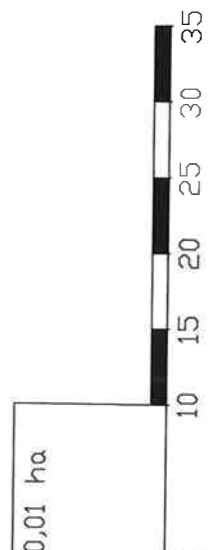
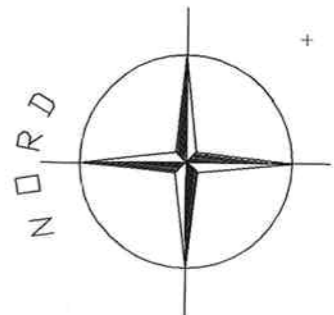
BESTAND



GRUNDSTÜCKSGRENZE lt. KATASTER



HYDRANT



EW	0.25	0
----	------	---

EW, EW/L	0.25	0
----------	------	---

EW/L	0.25	0
------	------	---

FH 10.00  
TH 6.50  
DN 30°-38°  
4086/1  
4086/2  
4086/3

FH 9.50  
TH 6.50  
DN 30°-38°  
4086/1  
4086/2  
4086/3

FH 10.00  
TH 6.50  
DN 30°-38°  
4085/1  
4085/2  
4085/3

$x = -316500.00$   
 $y = -33550.00$

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

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

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

4090/1

4087

4089/1

4075

HYDRANT

(A)

(P)

4086/3

4085/1

4085/2

4085/3

4085/4

4085/5

4085/6

$x = -33625.00$

$x = -316500.00$

$x = -316475.00$

$x = -316425.00$

$x = -316500.00$

$x = -316475.00$

$x = -316425.00$