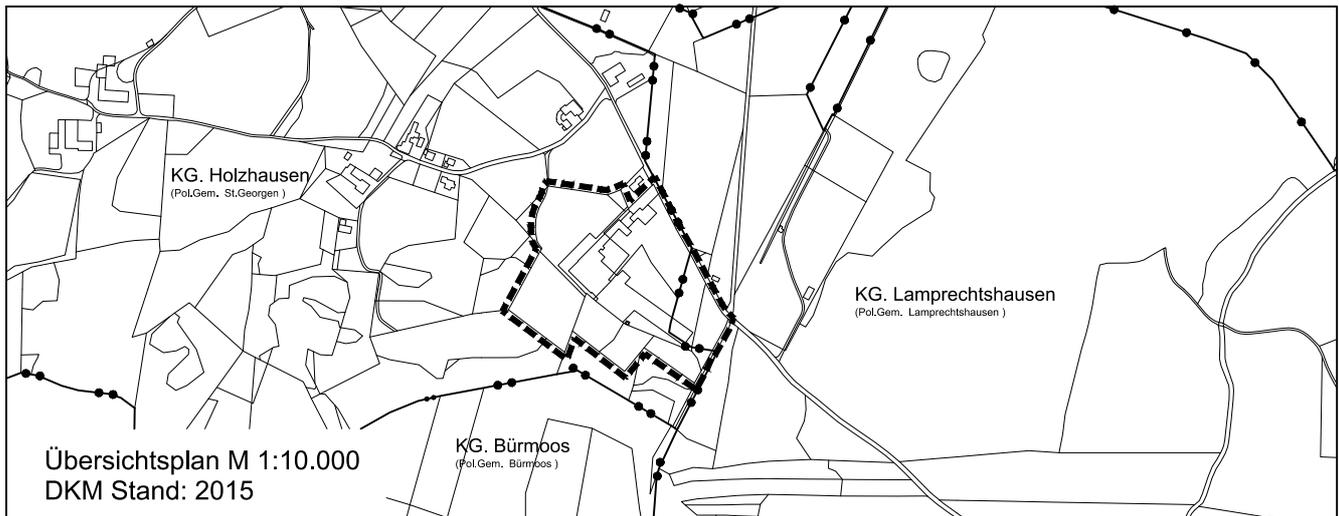


GEMEINDE ST.GEORGEN BEI SALZBURG GEMEINDE LAMPRECHTSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜR DEN BEREICH "GEWERBEGEBIET FA. RAMBÖCK"

GP 110/13, 110/14, 110/11, 110/17, 112/31 UND 112/28, KG 56406 Holzhausen
GP 653, KG 56408 Lamprechtshausen

M 1:500



Kundmachung der Entwurfsauflage vom 10.11.2020 bis 09.12.2020	GEMEINDE ST.GEORGEN BEI SALZBURG  <i>Janagl F.</i> Rundsiegel Bürgermeister
Beschluss der Gemeindevertretung am 02.03.2021	
Kundmachung der Verordnung vom 07.07.2021 bis 21.07.2021	
Beginn der Rechtswirksamkeit am 08.07.2021	

Kundmachung der Entwurfsauflage vom 05.02.21 bis 08.03.21	GEMEINDE LAMPRECHTSHAUSEN  <i>Andreas Fabinger</i> Rundsiegel Bürgermeister
Beschluss der Gemeindevertretung am 26.04.21	
Kundmachung der Verordnung vom 07.07.2021 bis 21.7.2021	
Beginn der Rechtswirksamkeit am 08.07.2021	

Planverfasser Lenglachner ZT GmbH Architekturbüro Salzachtalstraße 14, 5400 Hallein Tel.: +43 6245 87073 E-Mail: office@lenglachner.at Geschäftszahl 144/65 - Februar 2020	 Rundsiegel Planverfasser
---	---

INHALTSVERZEICHNIS

1	PRÄAMBEL.....	3
2	GELTUNGSBEREICH	4
3	GESETZLICHE GRUNDLAGEN.....	4
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	Struktur des Gebietes	6
6.5	Natürliche und rechtliche Beschränkungen	6
6.6	Verkehrerschließung.....	7
6.7	Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung	7
6.8	Aufschließungsmaßnahmen	7
7	PLANUNGSKONZEPT	8
8	VERORDNUNGSTEXT.....	9
8.1	Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009 i.d.g.F.	9
8.1.1	Straßenfluchtlinien (§ 54)	9
8.1.2	Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1)	9
8.1.3	Bauliche Ausnutzbarkeit - Baumassenzahl (§ 56 Abs. 3).....	9
8.1.4	Bauhöhen (§ 57).....	9
8.1.5	Erfordernis einer Aufbaustufe.....	9

1 PRÄAMBEL

Die Gemeinden St. Georgen bei Salzburg und Lamprechtshausen beabsichtigen, für das bestehende Gewerbegebiet der Firma Ramböck einen Bebauungsplan der Grundstufe aufzustellen.

Der Bebauungsplan der Grundstufe umfasst das gesamte Betriebsareal der Firma Ramböck, das sowohl auf Gemeindegebiet von St. Georgen bei Salzburg als auch auf Gemeindegebiet von Lamprechtshausen liegt.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um bestehende und geplante - die Gemeindegrenze übergreifende - Nutzungen und Baumaßnahmen zu ermöglichen.

ST. GEORGEN BEI SALZBURG:

Die Gemeinde St. Georgen beabsichtigt, den am 2.9.2015 beschlossenen Bebauungsplan der Grundstufe „Gewerbegebiet Seetal“ aufzuheben und durch den Bebauungsplan der Grundstufe „Gewerbegebiet Fa. Ramböck“ zu ersetzen.

Der Bebauungsplan umfasst das gesamte Betriebsareal der Firma Ramböck, das sowohl auf Gemeindegebiet von St. Georgen als auch auf Gemeindegebiet von Lamprechtshausen liegt.

LAMPRECHTSHAUSEN:

Die Gemeinde Lamprechtshausen beabsichtigt, einen Bebauungsplan der Grundstufe für den Bereich „Gewerbegebiet Fa. Ramböck“ aufzustellen.

Dieser Bebauungsplan stellt eine Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans auf St. Georgener Gemeindegebiet, ehemals „Gewerbegebiet Seetal“ dar.

Die Fläche ist bereits gewidmet, bebaut und gewerblich genutzt.

Die festgelegten Bebauungsgrundlagen auf dem Gemeindegebiet St. Georgen werden weitergeführt (Baufluchtlinie, Bauhöhe und bauliche Ausnutzbarkeit).

Aufgrund des gemeindeübergreifenden Planungsareals bzw. aufgrund der Solitärlage des Firmenareals Ramböck wird der Bebauungsplan nunmehr als Bebauungsplan der Grundstufe „Gewerbegebiet Fa. Ramböck“ bezeichnet.

Geplant ist die Herausnahme der Planungsgebietsgrenze.

Alle übrigen Bebauungsgrundlagen bleiben unverändert.

2 GELTUNGSBEREICH

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst die GP 110/13, 110/14, 110/11, 110/17, 112/31 und 112/28, KG 56406 Holzhausen sowie die GP 653, KG 56408 Lamprechtshausen.

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 Bedachtnahme auf einen sparsamen Bodenverbrauch und auf eine geordnete Siedlungsentwicklung.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes der Grundstufe ist die Gewährleistung einer zweckmäßigen und einer landschaftsschonenden 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.

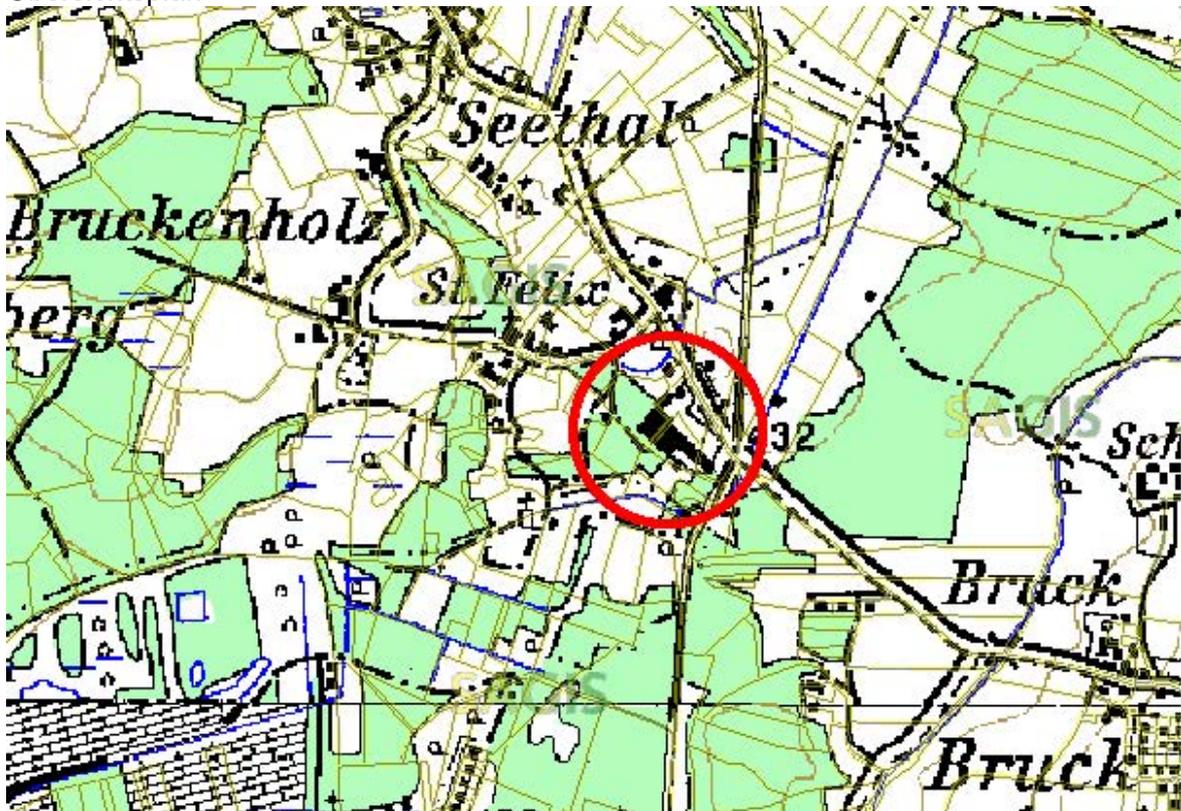
5 LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGEBIETES

Die gegenständlichen Parzellen liegen im Gemeindegebiet von St. Georgen und im Gemeindegebiet von Lamprechtshausen. Sie umfassen das Betriebsareal der Fa. Ramböck an der Holzhauser Straße.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt auf St. Georgener Gemeindegebiet 41 963 m² und auf Lamprechtshausener Gemeindegebiet 5 380 m² (insgesamt 47 343 m²). Das Planungsareal umfasst das bebaute und genutzte Betriebsareal sowie die Erweiterungsflächen der Firma Ramböck.

Die Grenzen des Planungsgebietes werden von der Gemeindestraße im Nordosten, von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden, Westen und Norden sowie vom Privatgrundstück des Firmeninhabers gebildet.

Übersichtsplan



6 GRUNDLAGENFORSCHUNG

6.1 Räumliches Entwicklungskonzept

In den Räumlichen Entwicklungskonzepten der betreffenden Gemeinden St. Georgen bei Salzburg und Lamprechtshausen wurden für das Gewerbegebiet Ramböck bauliche Entwicklungsmöglichkeiten vorgesehen.

6.2 Flächenwidmung

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan beider Gemeinden liegt das Planungsgebiet im „Bauland/Gewerbegebiete“.

6.3 Flächennutzung

Das Planungsgebiet ist zum Teil bebaut bzw. betrieblich genutzt.

6.4 Struktur des Gebietes

Die Bebauungsstruktur ist am Planungsareal durch Gewerbebauten mit den dazugehörigen Nebeneinrichtungen und Verwaltungsbauten sowie im Umfeld durch Waldflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Die Objekte sind überwiegend mit geneigten Dächern abgedeckt.

6.5 Natürliche und rechtliche Beschränkungen

Am Südostrand des Planungsgebietes tangiert das Biotop Nr. 564060050 „Fürther Kanal“ die Planungsfläche.

6.6 Verkehrserschließung

Das Betriebsareal der Firma Ramböck ist großräumig gesehen durch die L205 St. Georgener Landesstraße bzw. durch L115 Bürmooser Landesstraße und in der Folge durch Gemeindestraßen bzw. unmittelbar durch die Holzhauser Straße (Gemeindestraße) straßenmäßig erschlossen. Die interne Aufschließung des Planungsgebietes erfolgt über das bestehende Betriebsgelände.

6.7 Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Die Versorgung mit Strom und Telefon ist durch die Anlagen der Salzburg AG, der Salzburg Netz GmbH und der Telekom gewährleistet. Die Aufschließung hat über Verkabelungen in den Aufschließungsstraßen zu erfolgen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus den bestehenden Anlagen der Wassergenossenschaft St. Georgen.

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

Die Dach- und Oberflächenwässer werden gesammelt, retentiert und in den linksufrigen Seitengraben des Fürtherkanals eingeleitet.

6.8 Aufschließungsmaßnahmen

Sämtliche Anschlüsse zu den bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen werden von der Grundeigentümerin errichtet.

Für die betroffenen Gemeinden entstehen keine Aufschließungskosten.

7 PLANUNGSKONZEPT

Aufbauend auf die Ergebnisse der Grundlagenforschung und die erkennbaren Planungsziele der Gemeinden für das Gewerbegebiet Ramböck soll das folgende Konzept die Planungsziele der vorliegenden Arbeit aufzeigen.

Die Planungsfläche liegt am Ostrand des Gemeindegebietes, südöstlich der Ortschaft Holzhausen, auf Flächen der Gemeinden St. Georgen bei Salzburg und Lamprechtshausen.

Hier sollen für die bestehende Betriebsanlage - wie in den Räumlichen Entwicklungskonzepten vorgesehen bzw. im Flächenwidmungsplan geplant - bauliche Erweiterungsmöglichkeiten berücksichtigt werden.

Aufgrund dieser Planungsvorgaben werden die notwendigen Parameter der Bebauung, wie bauliche Ausnutzbarkeit und Bauhöhe festgelegt bzw. weitergeführt.

Die Parameter der Bebauung werden vom Bestand in St. Georgen auf das Gebiet in Lamprechtshausen übernommen.

Die Betriebsanlage liegt in der Landschaft gut eingebettet und ist lediglich von Norden gut einsehbar. Sie ist durch Baumkulissen von außen weitgehend abgeschirmt.

Zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen sind nicht geplant.

8 VERORDNUNGSTEXT

Unter möglicher Berücksichtigung der im § 51 (1), ROG 2009 i.d.g.F. erfassten Umstände sind im Bebauungsplan der Grundstufe jedenfalls folgende Bebauungsgrundlagen festzulegen:

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

8.1.1 Straßenfluchtlinien (§ 54)

- siehe Plan

8.1.2 Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1)

- siehe Plan

8.1.3 Bauliche Ausnutzbarkeit - Baumassenzahl (§ 56 Abs. 3)

Die Baumassenzahl wurde für das Planungsgebiet mit 5,0 festgelegt.

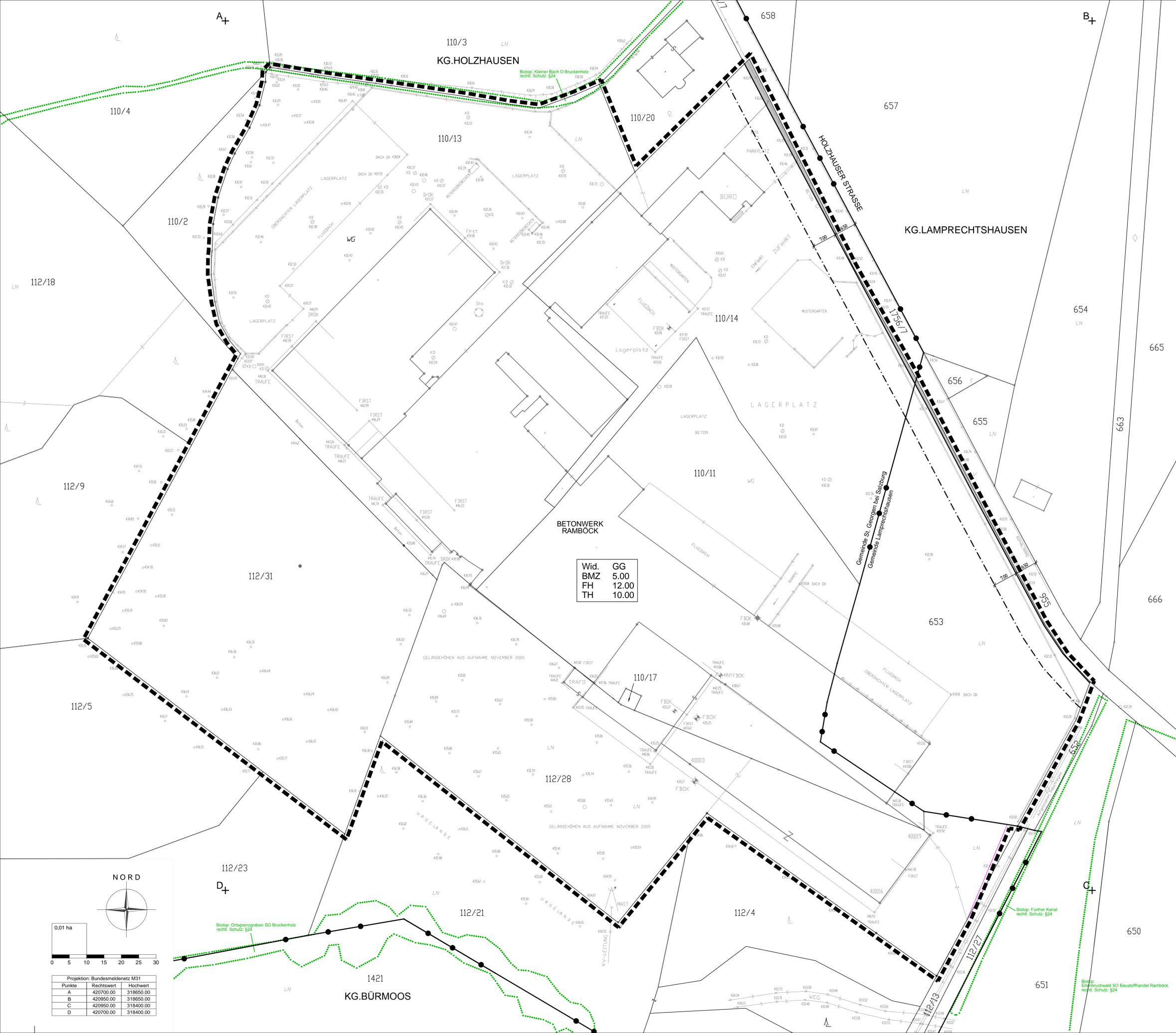
8.1.4 Bauhöhen (§ 57)

Die Bauhöhe wird durch die Festlegung der Firsthöhe mit 12,0 m und der obersten Traufenhöhe mit 10,0 m festgelegt.

Als Bezugsniveau ist das gewachsene Gelände heranzuziehen.

8.1.5 Erfordernis einer Aufbaustufe

Aufgrund der geplanten Nutzung wird die Erstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe seitens der betroffenen Gemeinden als nicht notwendig erachtet.



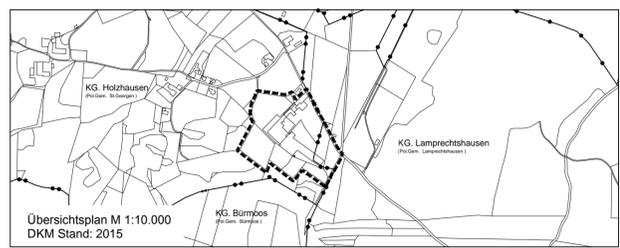
- LEGENDE:**
1. FESTLEGUNGEN IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN:
 - 1.1 FLÄCHENWIDMUNGEN:
 - GG GEWERBEZONEN (§ 30 Abs 1 Z 7 ROG 2009)
 - 1.2 KENTTLICHMACHUNGEN:
 - BIOTOPE lt. SAGIS
 2. FESTLEGUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN:
 - 2.1 FLUCHTLINIEN (§ 55 ROG 2009):
 - STRASSENFLUCHTLINIEN (§54 ROG 2009)
 - BAUFLUCHTLINIE (§ 55 Abs 1 ROG 2009)
 - 2.2 BAULICHE AUSNUTZBARKEIT DER GRUNDFLÄCHEN (§ 56 ROG 2009):
 - BMZ 5.00 BAUMASSENAHLE - BMZ (§ 56 Abs 3 ROG 2009)
 - 2.3 BAUHÖHEN (§ 57 ROG 2009):
 - FH 12.00 FRSTHÖHE (FH) - IN METERN BEZOGEN AUF DAS GEWACHSENE GELÄNDE
 - TH 10.00 OBERSTE TRAUFEHÖHE (TH) - IN METERN BEZOGEN AUF DAS GEWACHSENE GELÄNDE
 - 2.4 VERKEHRSPFLÄCHEN:
 - VERLAUF DER GEMEINDESTRASSE
 - 2.5 SONSTIGE DARSTELLUNGEN:
 - GRENZE DES PLANUNGSBEZIEHES
 - NUTZUNGSSCHABLONE FÜR EINHEITLICHE BEBAUUNGSBEDINGUNGEN
 - BESTAND
 - GRUNDSTÜCKSGRENZE LT. KATASTER
 - WIDMUNGSGRENZE

PLANUNGSGRUNDLAGE:
 - Lageplan M 1500 vom Vermessungsbüro Dipl. Ing. Günther Fally, 5020 Salzburg, GZ: 14719/09/G vom 17.9.2015

GEMEINDE ST.GEORGEN BEI SALZBURG GEMEINDE LAMPRECHTSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜR DEN BEREICH "GEWERBEZONEN FA. RAMBÖCK"

GP 110/13, 110/14, 110/11, 110/17, 112/31 UND 112/28, KG 56406 Holzhausen
 GP 653, KG 56408 Lamprechtshausen
 M 1:500



Kundmachung der Entwurfsaufgabe vom 10.11.2020 bis 09.12.2020	GEMEINDE ST.GEORGEN BEI SALZBURG
Beschluss der Gemeindevertretung am 02.03.2021	
Kundmachung der Verordnung vom 07.07.2021 bis 21.07.2021	
Beginn der Rechtswirksamkeit am 08.07.2021	Rundsigel Bürgermeister

Kundmachung der Entwurfsaufgabe vom 05.02.21 bis 08.02.21	GEMEINDE LAMPRECHTSHAUSEN
Beschluss der Gemeindevertretung am 26.04.21	
Kundmachung der Verordnung vom 07.07.2021 bis 21.7.2021	
Beginn der Rechtswirksamkeit am 08.07.2021	Rundsigel Bürgermeister

Planverfasser Lenglachner ZT GmbH Architekturbüro Salzachtalstraße 14, 5400 Hallein Tel.: +43 6245 87073 E-Mail: office@lenglachner.at Geschäftszahl 144/65 - Februar 2020	 Michael Lenglachner Architekt Adnet Rundsigel Planverfasser
---	---