

# GEMEINDE ST.GEORGEN BEI SALZBURG

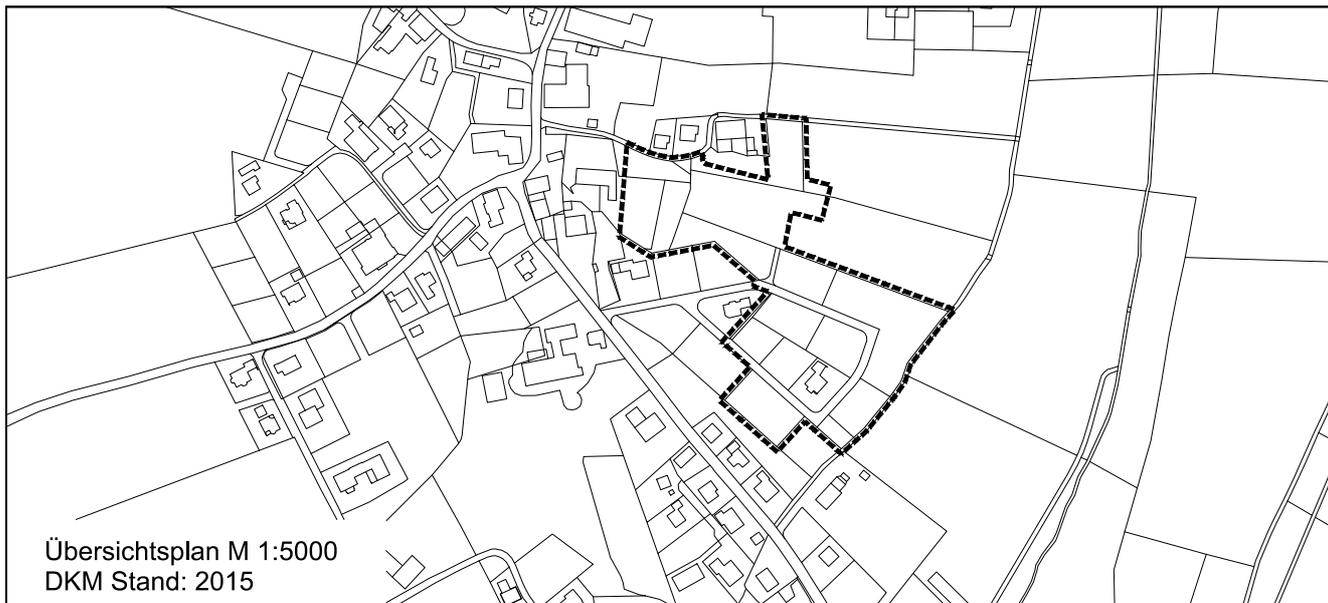
## BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜR DEN BEREICH "HOLZHAUSEN - BIRKENWEG UND MOOSWEG"

### 3. ABÄNDERUNG

mit Planungsgebietserweiterung und Anpassung an das ROG 2009 i.d.g.F

GP 1920, 1919, 1917/1, 1916, 334/1, 334/2, 1915, 1914/11, 1914/12, 1914/13, 1914/23, 1914/14, 1914/10, 1914/17, 1914/18, 1914/19, 1914/20, 1914/21, 1914/22, 1914/15, 1914/16, 1914/8 UND 332/5,  
KG 56406 HOLZHAUSEN

M 1:500



Kundmachung der Entwurfsauflage

vom 03.07.2020 bis 06.08.2020

Beschluss der Gemeindevertretung

am 22.09.2020

Kundmachung der Verordnung

vom 22.04.2021 bis 06.05.2021

Beginn der Rechtswirksamkeit

am 23.04.2021



Rundsiegel Bürgermeister

Planverfasser

Lenglachner ZT GmbH  
Architekturbüro

Salzachtalstr. 14, 5400 Hallein  
Tel.: +43 6245 87073  
E-Mail: office@lenglachner.at

Geschäftszahl

144/64 - Jänner 2020, geändert: August 2020



Rundsiegel Planverfasser

## INHALTSVERZEICHNIS

1	BEGRÜNDUNG DER 3. ABÄNDERUNG .....	3
2	PRÄAMBEL (STAMMFASSUNG).....	4
3	GELTUNGSBEREICH .....	4
4	GESETZLICHE GRUNDLAGEN.....	4
5	ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES .....	5
6	LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGEBIETES.....	6
7	GRUNDLAGENFORSCHUNG.....	7
7.1	Räumliches Entwicklungskonzept.....	7
7.2	Flächenwidmung .....	7
7.3	Flächennutzung.....	7
7.4	Nutzungsbeschränkungen.....	7
7.5	Struktur des Gebietes.....	8
7.6	Verkehrerschließung .....	8
7.7	Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung.....	8
7.8	Aufschließungsmaßnahmen.....	9
8	PLANUNGSKONZEPT .....	10
9	VERORDNUNGSTEXT.....	11
9.1	Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009 i.d.g.F. ....	11
9.1.1	Bauflichtlinie (§ 55 Abs. 1) .....	11
9.1.2	Bauliche Ausnutzbarkeit - Grundflächenzahl (§ 56 Abs. 2).....	11
9.1.3	Bauhöhen (§ 57) .....	11
9.1.4	Erfordernis einer Aufbaustufe .....	11
9.2	Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009 i.d.g.F. ....	12
9.2.1	Bauweisen (§ 58 lit. b).....	12
9.2.2	Besondere Festlegungen in Textform bezüglich der Situierung der Objekte und der architektonischen Gestaltung der Gebäude (BF1).....	12
9.2.3	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen, Bepflanzungsmaßnahmen, Minderungsmaßnahmen zur Abflussregulierung (BF2) .....	12
9.2.4	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Ausführung des dritten Geschoßes als sogenanntes oberstes Geschoß (BF3) .....	13
9.2.5	Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich Bodenmeliorationsmaßnahmen (BF4) .....	13
9.2.6	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Ausführung der Aufschließungsstraßen mit Umkehrplätzen und Schneeablagerflächen sowie des Geh- und Radweges (BF5) .....	14

## **1 BEGRÜNDUNG DER 3. ABÄNDERUNG**

Die Gemeinde St. Georgen beabsichtigt, den Bebauungsplan „Holzhausen Birkenweg“ abzuändern.

Vorgesehen ist, eine Änderung der Bebauungsparameter vorzunehmen und das Planungsgebiet um den Bereich „Moosweg“ zu erweitern.

Grundlage dieser Maßnahme bilden die Änderung des Flächenwidmungsplanes und die neue straßenmäßige Erschließung - Ausbau des Moosweges - sowie die geänderten Planungsvorstellungen der Gemeinde.

Die Änderungen betreffen die Gestaltung der Dächer (Dachformen) sowie die Festlegung des Bezugspunktes für die Bauhöhe.

Ansonsten werden die bestehenden Bebauungsgrundlagen fortgeführt bzw. planungsbedingt adaptiert.

Das Planungsgebiet wird nunmehr unter der Bezeichnung „Holzhausen - Birkenweg und Moosweg“ geführt.

Außerdem ist eine Anpassung an das ROG 2009 i.d.g.F. - Festlegung der Gebäudehöhen durch Firsthöhen anstelle der Anzahl der Geschoße - vorgesehen.

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

## **2 PRÄAMBEL (STAMMFASSUNG)**

Die Gemeinde St. Georgen hat für den Bereich „Holzhausen - Birkenweg“ (Glaser) einen Bebauungsplan der Grundstufe aufgestellt - beschlossen am 21.2.2013.

### **Bisher durchgeführte Änderungen:**

#### 1. Abänderung - beschlossen am 25.4.2014

Erweiterung des Planungsgebietes um die GP 1914/8, KG 56406 Holzhausen (Paradeiser)

Das Planungsareal soll nunmehr um die GP 1914/8, KG 56406 Holzhausen (Paradeiser) erweitert und die Bebauungsgrundlagen fortgeschrieben werden.

#### 2. Abänderung - beschlossen am 3.3.2016

Abänderung / Planungsgebietserweiterung um die GP 1914/14 (Etappe 2)

Das Planungsareal wurde um die GP 1914/8, KG 56406 Holzhausen (Paradeiser) erweitert und die Bebauungsgrundlagen fortgeschrieben.

Nunmehr wird das Planungsareal flächenmäßig abgeändert bzw. erweitert und umfasst die Etappe 2. In diesem Zug wird auch der aktuelle Katasterstand in den Bebauungsplan aufgenommen.

Alle anderen Festlegungen im Bebauungsplan bleiben unverändert.

## **3 GELTUNGSBEREICH**

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst die GP 1920, 1919, 1917/1, 1916, 334/1, 334/2, 1915, 1914/11, 1914/12, 1914/13, 1914/23, 1914/14, 1914/10, 1914/17, 1914/18, 1914/19, 1914/20, 1914/21, 1914/22, 1914/15, 1914/16, 1914/8 und 332/5, KG 56406 Holzhausen.

## **4 GESETZLICHE GRUNDLAGEN**

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

## **5 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.

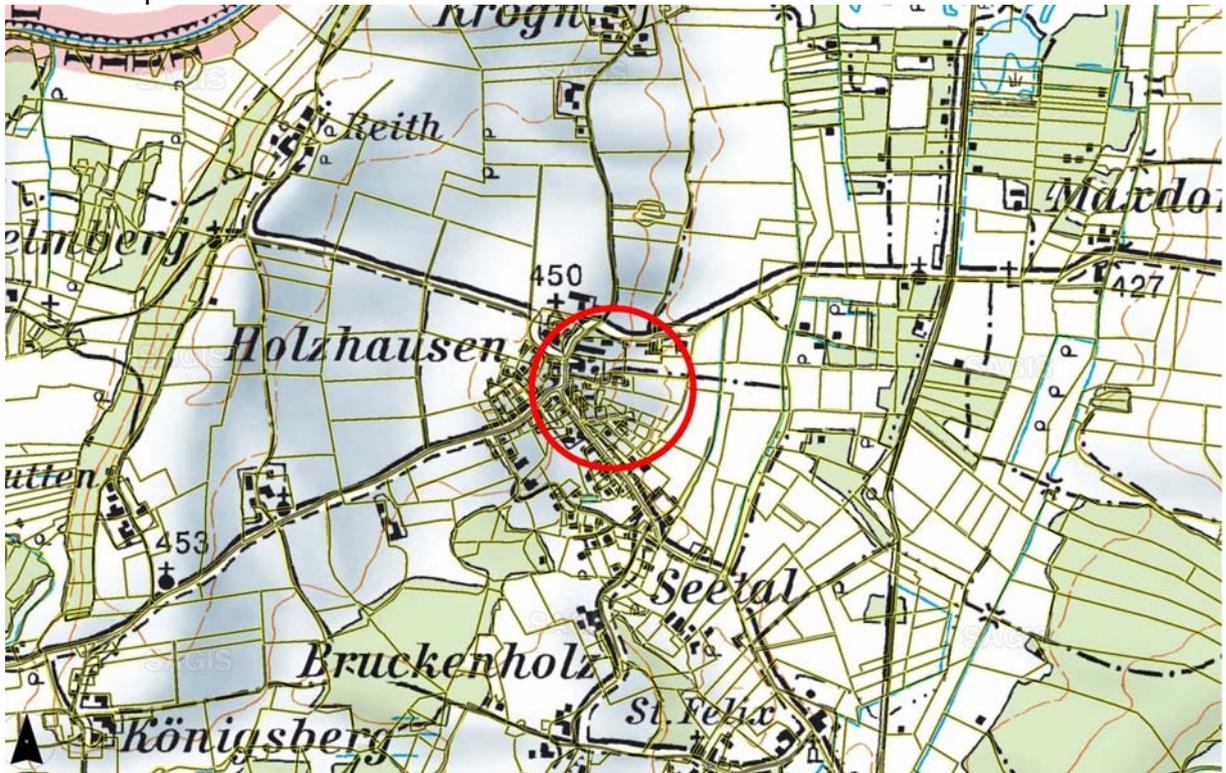
## 6 LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Holzhausen, am Nordrand des Siedlungskörpers, am Birkenweg und am Moosweg und umfasst die GP 1920, 1919, 1917/1, 1916, 334/1, 334/2, 1915, 1914/11, 1914/12, 1914/13, 1914/23, 1914/14, 1914/10, 1914/17, 1914/18, 1914/19, 1914/20, 1914/21, 1914/22, 1914/15, 1914/16, 1914/8 und 332/5, KG 56406 Holzhausen.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt 18 632 m<sup>2</sup>.

Die Grenzen des Planungsgebietes sind überwiegend mit den Parzellen- bzw. zum Großteil mit den Baulandgrenzen identisch.

Übersichtsplan



## **7 GRUNDLAGENFORSCHUNG**

### **7.1 Räumliches Entwicklungskonzept**

Im Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde St. Georgen wurde für den gegenständlichen Bereich eine bauliche Entwicklung für „Wohnen“ vorgesehen.

### **7.2 Flächenwidmung**

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Georgen liegt das Planungsgebiet zum Teil in den Baulandkategorien Erweiterte Wohngebiete, Ländliche Kerngebiete und Dorfgebiete, zum Teil im Grünland/Ländliche Gebiete, zum Teil im Grünland/Sonstige Flächen und auf Verkehrsflächen (VGD).

### **7.3 Flächennutzung**

Die Planungsfläche ist zum Teil mit Wohnobjekten bebaut und wird teilweise landwirtschaftlich genutzt.

### **7.4 Nutzungsbeschränkungen**

Westliche Teilflächen des Planungsareals liegen auf einer „der Gemeinde wegen der Baugestaltung besonders wichtig erscheinenden Fläche“ und im Schongebiet „Teil Brunnen Hutten, Quelle Krögn“. Die Vorgaben der Schongebietsverordnung St. Georgen (insbesondere § 3 bewilligungspflichtige Maßnahmen bzw. § 4 anzeigepflichtige Maßnahmen) sind zu beachten.

Im Planungsgebiet ist aufgrund der geologischen Verhältnisse des Bodenaufbaus (20 bis 30 cm Mutterboden über Seeton grau, fest) mit erschwerten Bauführungen zu rechnen.

Diese Tatsache ist bei der Gebäudegründung zu berücksichtigen (eventuell bodenmechanisches Gutachten erforderlich).

## **7.5 Struktur des Gebietes**

Die Bebauungsstruktur des unmittelbaren Umfeldes der Planungsfläche ist durch frei stehende, überwiegend zweigeschoßige Ein- und Zweifamilienhäuser mit Nebenanlagen sowie von Hofstellen geprägt.

Die Objekte sind mit geneigten Dächern abgedeckt.

## **7.6 Verkehrserschließung**

Die Zufahrt erfolgt von der Holzhauser Straße (Gemeindestraße) aus über den Birkenweg bzw. über den verbreiterten, nach Osten verlängerten Moosweg (dem öffentlichen Verkehr gewidmete Privatstraßen).

Ziel ist - im Zuge der nächsten Widmungsetappen - eine Ringstraße (Verlängerung der Stichstraße Richtung Osten und Weiterführung nach Norden mit Einbindung in den bestehenden Wegverlauf) zu realisieren.

Zwischenzeitlich werden parallel zur Bebauung die Straßenenden mit einem Umkehrplatz ausgestattet.

Weiters ist die Errichtung einer Geh- und Radwegverbindung zwischen den Straßenzügen vorgesehen.

## **7.7 Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung**

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

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

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

Die Dach- und Oberflächenwässer werden gesammelt, retentiert und in den zum Teil verrohrten Vorfluter (Holzhauser-Kanal) im Osten eingeleitet.

Diesbezüglich ist eine wasserrechtliche Bewilligung zu erwirken.

## **7.8 Aufschließungsmaßnahmen**

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

Der Ausbau des Moosweges mit Umkehrmöglichkeiten und Schneeablagereflächen bzw. die Errichtung des Fuß- und Radweges erfolgt ebenfalls durch die Grundeigentümer.

## 8 PLANUNGSKONZEPT

Aufbauend auf die Ergebnisse der Grundlagenforschung soll das folgende Konzept die Planungsziele der vorliegenden Arbeit aufzeigen.

Vorgesehen ist, das gesamte gering geneigte Areal mit Einfamilienhäuser und Doppelhäuser zu bebauen.

Die Bebauungsstruktur und die architektonische Gestaltung sollen sich in die Umgebung und in die Landschaft einfügen sowie der vorherrschenden Bebauung nicht widersprechen.

Die bereits bestehende Bebauung (Einfamilienhausbebauung) im Süden und Westen soll im Planungsgebiet fortgeführt werden. Dementsprechend werden die notwendigen Parameter der Bebauung wie bauliche Ausnutzbarkeit, Bauhöhen, Dachform und Dachneigung festgelegt.

Die Umgebung ist durch frei stehende Objekte geprägt. Diese weisen eine Höhe von 1½ bis 2½ Geschossen auf und sind mit geneigten Dächern abgedeckt.

Die Dachneigungen der Bestandsbauten betragen bis ca. 40°. Deshalb wird für den oberen Gebäudeabschluss das Satteldach, das Walmdach bzw. das Krüppelwalmdach (Dachneigung 22° bis 38°) gewählt, weil die Form der Bebauung der Umgebung entspricht bzw. weil dadurch eine sinnvolle Fortführung der Dachlandschaft gewährleistet ist.

Demzufolge wird die Ausführung von Flach- und Pultdächern nicht mehr berücksichtigt.

Auf die besondere Eignung des Areals für die Verwendung von Solarenergie wird hingewiesen.

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand sind Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen durchzuführen.

Für größere Teilplanungsbereiche (Teilgebiete 1.2 und 7) wird gemäß Bebauungskonzept zur Sicherstellung einer sparsamen Verwendung von Grund und Boden die Errichtung von mindestens zwei Wohneinheiten vorgegeben.

Zum Ausgleich der Auswirkungen einer Bebauung auf die natürliche Bodenfruchtbarkeit und auf die sehr hohe Abflussregulierung werden Bodenmeliorationsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelungsflächen soweit möglich festgelegt.

## **9 VERORDNUNGSTEXT**

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

### **9.1 Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009 i.d.g.F.**

#### **9.1.1 Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1)**

- siehe Plan

#### **9.1.2 Bauliche Ausnutzbarkeit - Grundflächenzahl (§ 56 Abs. 2)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Planungsgebiet mit 0,20 - siehe Plan - und mit 0,25 - siehe Plan - festgelegt.

#### **9.1.3 Bauhöhen (§ 57)**

Für das gesamte Planungsgebiet wird die Bauhöhe durch eine Höchsthöhe in Form einer Firsthöhe mit 10,0 m festgelegt.

Als Bezugsniveau für die Höhenfestlegung ist das gewachsene Gelände bzw. der festgelegte Bezugspunkt heranzuziehen (siehe Plan).

#### **9.1.4 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.

## **9.2 Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009 i.d.g.F.**

### **9.2.1 Bauweisen (§ 58 lit. b)**

Offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt

### **9.2.2 Besondere Festlegungen in Textform bezüglich der Situierung der Objekte und der architektonischen Gestaltung der Gebäude (BF1)**

Geschlossene Garagen mit senkrechter Zufahrt haben einen Abstand von mindestens 5,0 m von der Verkehrsfläche aufzuweisen.

Überdachungen von Stellplätzen und Garagen mit paralleler Einfahrt können bis 2,0 m an die Verkehrsfläche herangebaut werden.

Als Dachform für das Wohnhaus wird das Satteldach, das Walmdach und das Krüppelwalmdach, jeweils mit einer Dachneigung von 22° bis 38°, festgelegt. Die Dacheindeckung ist mit matter Oberfläche im Rot-, Braun- oder Grauton auszuführen.

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

### **9.2.3 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen, Bepflanzungsmaßnahmen, Minderungsmaßnahmen zur Abflussregulierung (BF2)**

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

#### Bepflanzungsmaßnahmen:

Die Bepflanzung und Begrünung haben grundsätzlich nur mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu erfolgen. Pro Grundstück ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Entlang der internen Grundgrenzen darf die Höhe der Bepflanzung maximal 1,5 m betragen.

An den Außenrändern des Planungsgebietes sind im Anschluss an landwirtschaftlich genutzten Flächen Eingrünungsmaßnahmen in Form von Grünstrukturen - bestehend aus Laubbäumen, Heister, Hecken und Gebüschgruppen - durchzuführen.

Grundstücksaufschlüsse und die Kurvenbereiche der Aufschlüsselungsstraße sind auf Sichtweite von 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 soweit möglich mittels Mulden-Rigolen-Systeme durchzuführen.

#### Stellplätze:

Pro Wohneinheit sind mindestens 2,5 Stellplätze vorzusehen.

#### Einfriedungen:

Entlang der Aufschließungsstraße haben Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,5 m zur im Plan dargestellten öffentlichen Straße aufzuweisen.

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

### **9.2.4 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Ausführung des dritten Geschoßes als sogenanntes oberstes Geschoß (BF3)**

Das dritte Geschoß ist als sogenanntes „oberstes Geschoß“ auszuführen und hat die Vorgaben der „Kniestockregelung“ gemäß Definition im § 56, Abs. 4 Zif. 2 lit c) ROG 2009 i.d.g.F. einzuhalten.

### **9.2.5 Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich Bodenmeliorationsmaßnahmen (BF4)**

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 nachgereichten Behördenverfahren sind Verwertungsnachweise - vom Bauherrn und von der Erdbaufirma - für den Humus verpflichtend vorzulegen.

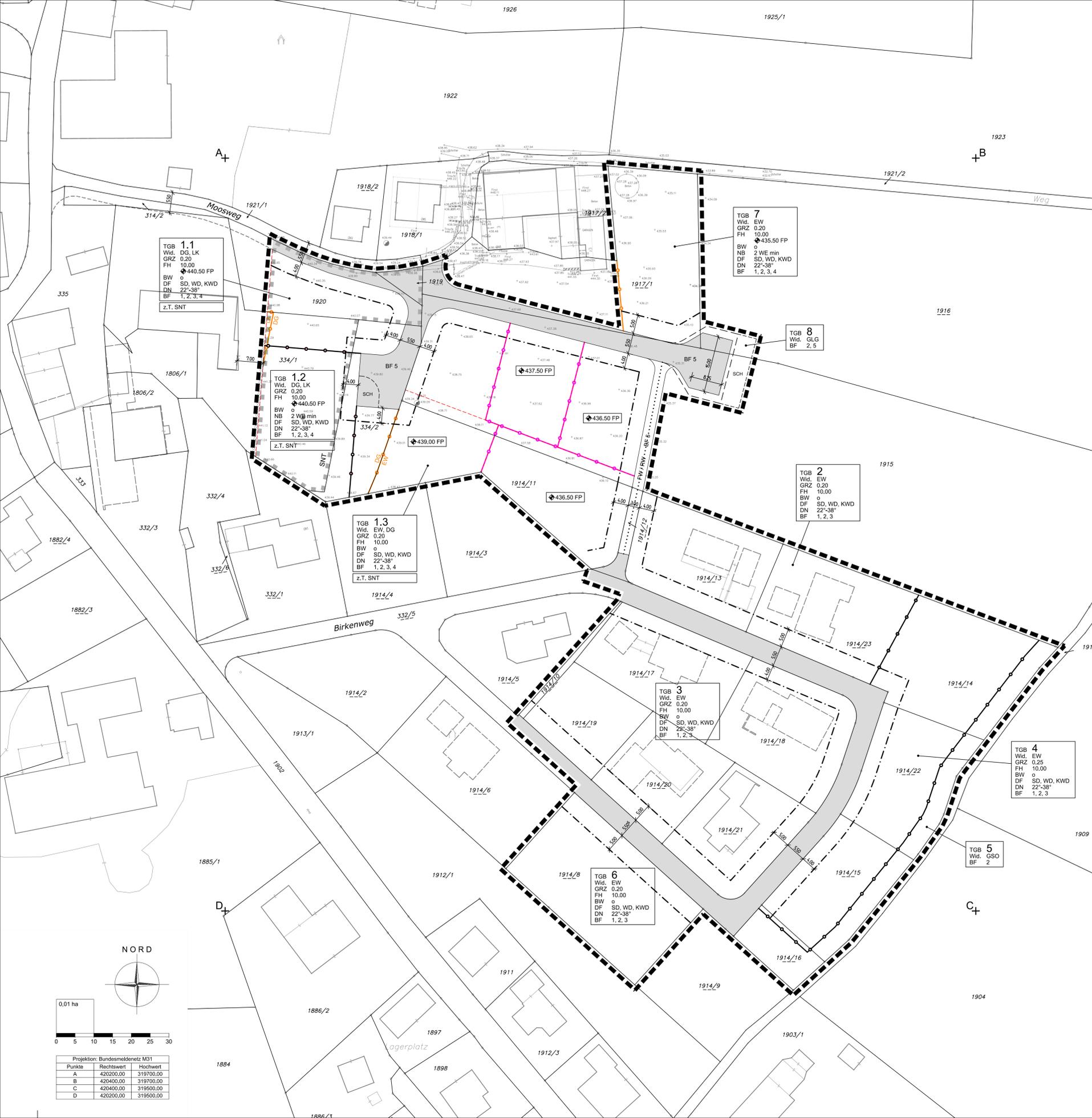
### **9.2.6 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Ausführung der Aufschließungsstraßen mit Umkehrplätzen und Schneeablagerflächen sowie des Geh- und Radweges (BF5)**

Die befahrbare Breite des Moosweges hat mindestens 5,0 m zu betragen.

Am Ende des Stichweges ist ein Umkehrplatz mit angeschlossenen Schneeablagerflächen (siehe Plan) zu errichten.

Der Bereich der Umkehrplätze und der Schneeablagerflächen ist befahrbar und nicht eingefriedet - unter Berücksichtigung des Fahrzeugüberhangs - auszuführen.

Der Geh- und Radweg hat eine befahrbare Breite von 2,5 m aufzuweisen.

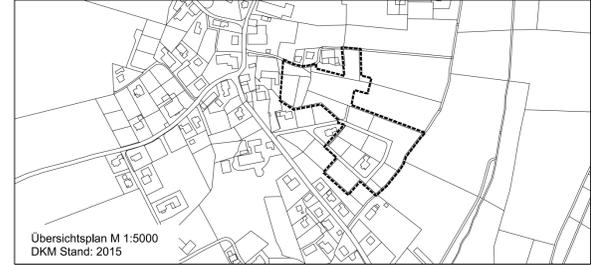


**LEGENDE:**

- FESTLEGUNGEN IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN:
  - FLÄCHENWIDMUNGEN:
    - EW: ERWEITERTE WOHNGEBIETE (§ 30 Abs 1 Z 2 ROG 2009)
    - LK: LÄNDLICHE KERNGEBIETE (§ 30 Abs 1 Z 4 ROG 2009)
    - DG: DORFGEBIETE (§ 30 Abs 1 Z 5 ROG 2009)
    - GLG: GRÜNLAND - LÄNDLICHE GEBIETE (§ 36 Z 1 ROG 2009)
    - GSD: GRÜNLAND - SONSTIGE (§ 36 Z 15 ROG 2009)
    - WIDMUNGSGRENZE:
  - KENTTLICHMACHUNGEN:
    - SNT: SCHONGEBIET FÜR TRINKWASSERVERSORGUNGSANLAGEN
- FESTLEGUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN:
  - FLUCHTLINIEN (§54, § 55 ROG 2009):
    - BAUFLUCHTLINIE (§ 55 Abs 1 ROG 2009)
  - BAULICHE AUSNUTZBARKEIT DER GRUNDFLÄCHEN (§ 56 ROG 2009):
    - GRZ z.B. 0.20: GRUNDFLÄCHENZAH - GRZ (§ 56 Abs 2 ROG 2009)
  - BAUHÖHEN (§ 57 ROG 2009):
    - FH 10.00: FRSTHÖHE - IN METERN BEZOGEN AUF DAS GEWACHSENE GELÄNDE ODER AUF DAS NIVEAU DES BEZUGSPUNKTES
    - z.B. 440.50 FP: NIVEAU DES BEZUGSPUNKTES FÜR HÖHENFESTLEGUNGEN
  - BAUWEISEN (§ 58 ROG 2009):
    - Bw o: OFFENE BAUWEISE - FREISTEHEND ODER GEKÜPPELT (§ 58 III b ROG 2009)
  - NUTZUNG VON BAUTEN (§§ 60, 53 Abs 2 Z 11 ROG 2009):
    - NB 2 WE min: ANZAHL DER WOHNHEITEN ALS MINDESTZAHL (§ 53 Abs 2 Z 11)
  - AÜSSERE ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG VON BAUTEN (§ 53 Abs 2 Z 7 ROG 2009):
    - DN 22°-38°: DACHNEIGUNG (DN)
    - DF SD, WD, KWD: DACHFORM SATTELDACH (SD), WALMDACH (WD), KRÜPPELWALMDACH (KWD) BZW. PULTDACH (PD)
  - VERKEHRSLÄCHEN:
    - SONSTIGE ÖFFENTLICHE STRASSEN
    - SELBSTSTÄNDIGR FUSS- UND RADWEG (FW/RW)
  - SONSTIGE DARSTELLUNGEN:
    - GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES
    - GRENZLINEN (ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN EINZELNEN BEBAUUNGSGRUNDLAGEN) TEILGEBIETE
    - GRENZLINEN ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN EINZELNEN BEZUGSPUNKTEN FÜR HÖHENFESTLEGUNGEN IN EINEM TEILGEBIET
    - BF: BESONDERE FESTLEGUNGEN IN TEXTFORM HINSICHTLICH
      - BF 1: DER SITUIERUNG DER OBJEKTE UND DER ARCHITEKTONISCHEN GESTALTUNG DER GEBÄUDE
      - BF 2: DER FREIRAUMGESTALTUNG - AUSSENANLAGEN, BEPFLANZUNGSMASSNAHMEN, MINDERUNGSMASSNAHMEN ZUR ABFLUSSREGULIERUNG
      - BF 3: DER AUSFÜHRUNG DES DRITTEN GESCHOSSES ALS SOGENANNTES OBERSTES GESCHOSS
      - BF 4: BODENMELIORATIONSMASSNAHMEN
      - BF 5: DER AUSFÜHRUNG DER AUFSCHLIESSUNGSSTRASSEN MIT UMKEHRPLÄTZEN UND SCHNEEABLAGERFLÄCHEN SOWIE DES GEH- UND RADWEGES
    - NUTZUNGSSCHABLONE FÜR EINHEITLICHE BEBAUUNGSBEDINGUNGEN
    - BESTAND
    - GRUNDSTÜCKSGRENZE II. KATASTER
    - SCH: SCHNEEABLAGERFLÄCHE
    - FREIHALTEBEREICH FÜR FAHRZEUGÜBERHANG (BF 5)
    - geplante Teilung

PLANUNGSGRUNDLAGE:  
Lageplan M 1500 vom Vermessungsbüro Sartchner-Zopp, 5020 Salzburg, GZ: 18433  
Kataster: Stand 2015

**GEMEINDE ST.GEORGEN BEI SALZBURG**  
**BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE**  
**FÜR DEN BEREICH "HOLZHAUSEN - BIRKENWEG UND MOOSWEG"**  
**3. ABÄNDERUNG**  
mit Planungsgebietserweiterung und Anpassung an das ROG 2009 i.d.g.F.  
GP 1920, 1919, 1917/1, 1916, 334/1, 334/2, 1915, 1914/11, 1914/12, 1914/13, 1914/23, 1914/14, 1914/10, 1914/17, 1914/18, 1914/19, 1914/20, 1914/21, 1914/22, 1914/15, 1914/16, 1914/8 UND 332/5,  
KG 56406 HOLZHAUSEN  
M 1:500



Kundmachung der Entwurfsaufgabe	vom 03.07.2020 bis 06.08.2020
Beschluss der Gemeindevertretung	am 22.09.2020
Kundmachung der Verordnung	vom 22.04.2021 bis 06.05.2021
Beginn der Rechtswirksamkeit	am 23.04.2021

Planverfasser  
Lenglachner ZT GmbH  
Architekturbüro  
Salzachstr. 14, 5400 Hallein  
Tel.: +43 6245 87073  
E-Mail: office@lenglachner.at

Geschäftszahl  
144/64 - Jänner 2020, geändert: August 2020

Rundsiegel Planverfasser

