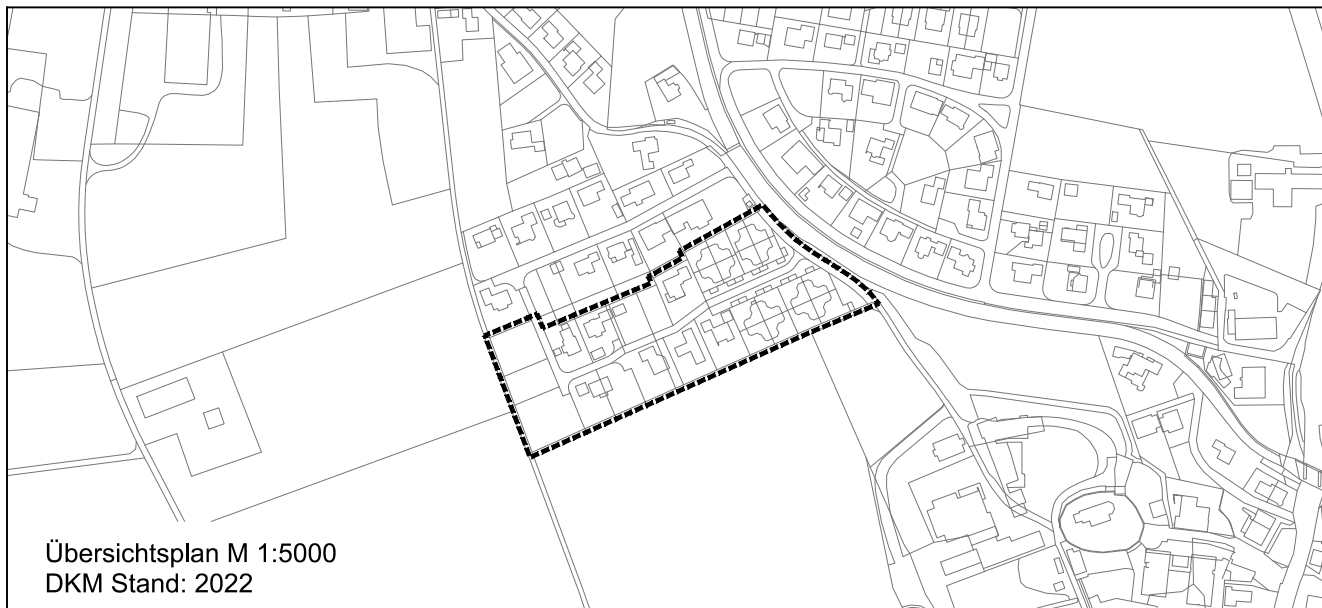


GEMEINDE ST.GEORGEN BEI SALZBURG

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜR DEN BEREICH "Brückenweg"

GP 4308/19, 4308/20, 4308/21, 4308/1, 4308/27, 4308/26, 4308/63, 4308/64, 4308/25, 4308/66, 4308/24, 4308/23, 4308/22, 4308/65, 4308/15, 4308/28, 4308/67, 4308/30, 4308/31, 4308/34, 4308/35, 4308/36, 4308/37, 4308/38, 4308/39, 4308/40, 4308/41, 4308/42, 4308/43, 4308/44, 4308/45, 4308/46, 4308/47, 4308/33, 4308/71, 4308/29, 4308/32, 4308/48, 4308/49, 4308/50, 4308/51, 4308/52, 4308/53, 4308/54, 4308/58, 4308/57, 4308/56, 4308/55, 4308/59, 4308/60, 4308/61, 4308/62, 4308/69, 4308/70 und 4485/1, KG 56413 St. Georgen

M 1:500



Kundmachung der Entwurfsauflage

vom 09.02.2023 bis 09.03.2023

Beschluss der Gemeindevertretung

am 25.04.2023

Kundmachung der Verordnung

vom 19.06.2023 bis 03.07.2023

Beginn der Rechtswirksamkeit

am 20.06.2023



Gangl F.

Rundsiegel Bürgermeister

Planverfasser

Lenglachner ZT GmbH
Architekturbüro

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

Geschäftszahl

144/87 - Jänner 2023



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	Nutzungsbeschränkungen	6
6.5	Struktur des Gebietes	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 (§ 56 Abs. 4).....	9
8.1.4	Bauhöhen (§ 57)	9
8.1.5	Erfordernis einer Aufbaustufe	9
8.2	Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009.....	10
8.2.1	Bauweisen (§ 58 lit. b).....	10
8.2.2	Besondere Festlegungen in Textform bezüglich 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 der Gestaltung von Garagen (BF3)	11

1 PRÄAMBEL

Die Gemeinde St. Georgen beabsichtigt, einen Bebauungsplan der Grundstufe für den Bereich „Brückenweg“ neu aufzustellen.

Es handelt es sich hier um eine Zusammenführung von zwei Bebauungsplänen, die aufgrund diverser Änderungen der Planungsziele und Eigentumsverhältnisse eine Anpassung erfahren müssen.

Der neue Bebauungsplan „Brückenweg“ erfasst die zusammengeführten Planungsgebiete der Bebauungspläne „Lindengasse“ im Osten und „Brückenweg“ im Westen.

Grundsätzlich werden die festgelegten Bebauungsgrundlagen übernommen. Geringfügige Änderungen werden aufgrund der neuen Eigentumsverhältnisse durchgeführt.

Geplant ist auch die Neufestlegung der baulichen Ausnutzbarkeit zur Sicherstellung von untergeordneten Zubauten und Nebenanlagen im Bereich der „Sternhäuser“.

In diesem Zusammenhang wird die Bebauungsdichte durch eine GFZ festgelegt.

Im Zuge der Abänderung erfolgt auch die Anpassung an die Vorgaben des ROG 2009 i.d.g.F. (Festlegung der Bauhöhe) bzw. an die Darstellungsverordnung.

Alle übrigen Bebauungsgrundlagen bleiben unverändert.

Die oben genannten zwei Bebauungspläne werden von der Gemeindevertretung mittels Beschluss aufgehoben.

2 GELTUNGSBEREICH

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst die GP 4308/19, 4308/20, 4308/21, 4308/1, 4308/27, 4308/26, 4308/63, 4308/64, 4308/25, 4308/66, 4308/24, 4308/23, 4308/22, 4308/65, 4308/15, 4308/28, 4308/67, 4308/30, 4308/31, 4308/34, 4308/35, 4308/36, 4308/37, 4308/38, 4308/39, 4308/40, 4308/41, 4308/42, 4308/43, 4308/44, 4308/45, 4308/46, 4308/47, 4308/33, 4308/71, 4308/29, 4308/32, 4308/48, 4308/49, 4308/50, 4308/51, 4308/52, 4308/53, 4308/54, 4308/58, 4308/57, 4308/56, 4308/55, 4308/59, 4308/60, 4308/61, 4308/62, 4308/69, 4308/70 und 4485/1, KG 56413 St. Georgen.

3 GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Die gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 i.d.g.F. bzw. die Darstellungsverordnung (LGBl. Nr. 76/2022).

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 Bebauung im gegenständlichen Bereich 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.

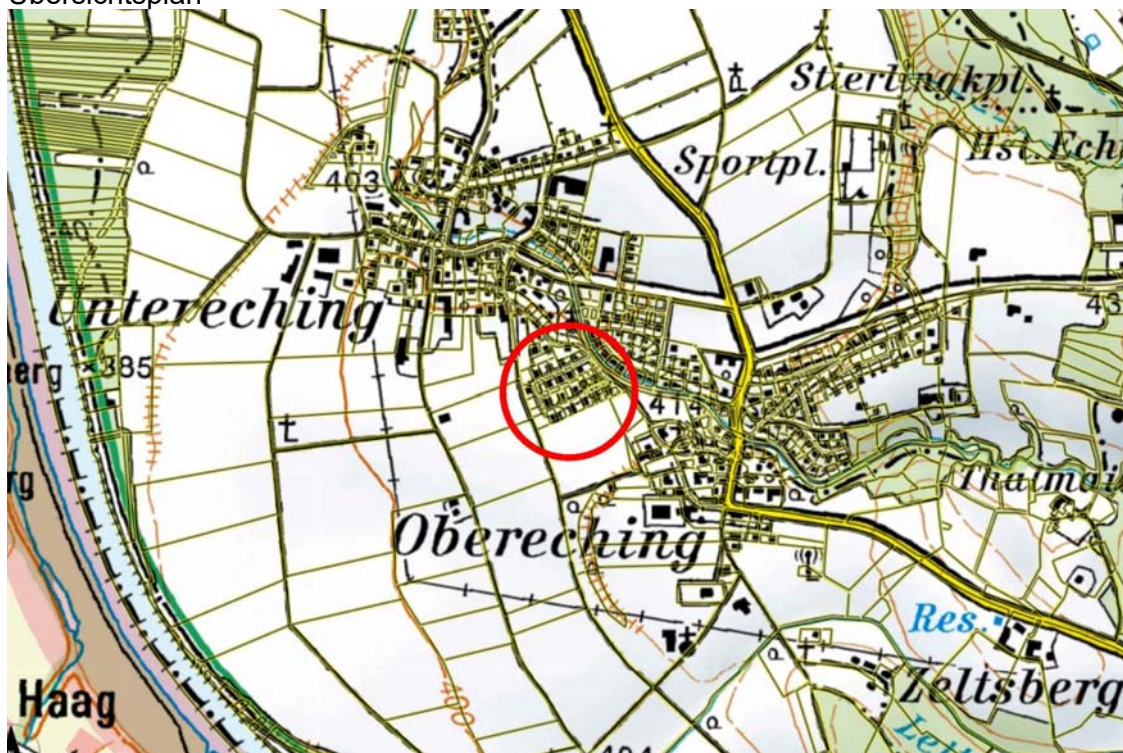
5 LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGBIETES

Das Planungsgebiet liegt zwischen der Voggenbergsiedlung und dem Pladenbach, am Südrand von Untereching.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 16 841 m².

Die Planungsgebietsgrenze ist mit den Parzellengrenzen bzw. mit den umgebenden Aufschliessungsstraßen identisch.

Übersichtsplan



6 GRUNDLAGENFORSCHUNG

6.1 Räumliches Entwicklungskonzept

Im Ziele- und Maßnahmenkatalog ist unter Punkt 3.1.3.1 „Primäre Entwicklungsschwerpunkte“ für den gegenständlichen Bereich eine bauliche Entwicklung vorgesehen.

6.2 Flächenwidmung

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Georgen bei Salzburg liegt das Planungsgebiet im Bauland/Erweiterte Wohngebiete.

6.3 Flächennutzung

Das Planungsgebiet ist zum Großteil mit Wohnobjekten bebaut.

6.4 Nutzungsbeschränkungen

Die Planungsfläche liegt gemäß revidiertem Gefahrenzonenplan für den Pladenbach 2022 zum Teil innerhalb des HQ300 (rote Zone mit Gefährdung niedriger Wahrscheinlichkeit).

6.5 Struktur des Gebietes

Die Bebauungsstruktur des Ortsteils Untereching ist fast ausschließlich durch eine überwiegende Wohnnutzung geprägt.

Die Häuser sind mit geneigten Dächern, vorwiegend Satteldächer und Krüppelwalmdächer, mit einer Dachneigung von ca. 24° bis 37° abgedeckt.

Die Farbe der Dacheindeckung ist überwiegend dunkelrot bis braun.

6.6 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist großräumig gesehen durch die L205 St. Georgener Landesstraße und in der Folge durch Gemeindestraßen straßenmäßig erschlossen.

Die Zufahrt erfolgt über die Lindenstraße (Gemeindestraße GP 4485, KG 56413 St. Georgen).

Die interne Aufschließung erfolgt durch den Brückenweg (zum Teil Gemeindestraße).

Der westliche Teil dieser Weganlage wird von der Gemeinde in absehbarer Zeit übernommen und ist im Plan bereits als Gemeindestraße dargestellt.

6.7 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.

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

Oben angeführte Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden und liegen in den Aufschließungsstraßen.

Dach- und Oberflächenwässer werden über Sickeranlagen am eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht.

6.8 Aufschließungsmaßnahmen

Aufschließungsmaßnahmen und deren abschätzbare Kosten:

Sämtliche Anschlüsse zwischen den bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen werden von den zukünftigen Grundeigentümern bzw. durch den Bauträger errichtet.

Die anteiligen Kosten für die Kanalerstellung betragen für die Gemeinde St. Georgen € 30.000,00.

7 PLANUNGSKONZEPT

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

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) am Nordrand soll in den Planungsgebieten 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 $1\frac{1}{2}$ bis $2\frac{1}{2}$ 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 Dachformen der Bebauung der Umgebung entsprechen bzw. weil dadurch eine sinnvolle Fortführung der Dachlandschaft gewährleistet ist.

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 Straßenfluchtlinien (§ 54)

- siehe Plan

8.1.2 Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1)

Baufluchtlinie Wohnhaus - siehe Plan

Baufluchtlinie Nebengebäude - siehe Plan

8.1.3 Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56 Abs. 4)

Die bauliche Ausnutzbarkeit wird zum Teil durch eine Geschosflächenzahl (siehe Plan) bzw. zum Teil durch eine Grundflächenzahl (siehe Plan) festgelegt.

8.1.4 Bauhöhen (§ 57)

Die Bauhöhe wird durch die oberste Traufenhöhe (siehe Plan) und durch die Firsthöhe (siehe Plan) festgelegt.

Als Ausgangsniveau für die Höhenfestlegung ist das natürliche Gelände heranzuziehen.

8.1.5 Erfordernis einer Aufbaustufe

Aufgrund der geplanten Nutzung 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

8.2.1 Bauweisen (§ 58 lit. b)

Geschlossene Bauweise

Offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt

8.2.2 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 Straßenfluchtlinie bzw. Verkehrsfläche aufzuweisen.

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

Westlicher Planungsbereich:

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

Östlicher Planungsbereich („Sternhäuser“):

Als Dachform für das Wohnhaus ist das Satteldach bzw. Pultdach, mit einer Dachneigung von 8° bis 12° auszuführen.

Ausführung von Kellergeschoßen:

Kellergeschoße, Lichtschächte, Eingangsschwellen und sonstige Öffnungen sind zumindest bis 400,80 m über Meeresniveau in wasserdichter Ausführung herzustellen.

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

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

Pro Hauseinheit sind auf den dazugehörenden Grundstücken mindestens zwei Laubbäume bzw. Obstbäume zu pflanzen.

Die Bepflanzung und Begrünung haben grundsätzlich nur mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu erfolgen. Entlang der internen Grundgrenzen darf die Höhe der Bepflanzung maximal 1,5 m betragen.

An den Außenrändern des Planungsgebietes - im Anschluss an landwirtschaftlich genutzte Flächen - sind Eingrünungsmaßnahmen in Form von Grünstrukturen, bestehend aus Laubbäumen (mindestens 1 Stück pro Wohnhaus und Grundstück), Heister (mindestens 2 Stück pro Wohnhaus und Grundstück), Hecken und Gebüschgruppen durchzuführen.

Stellplätze:

Pro Wohneinheit sind mindestens 2,5 Stellplätze vorzusehen.

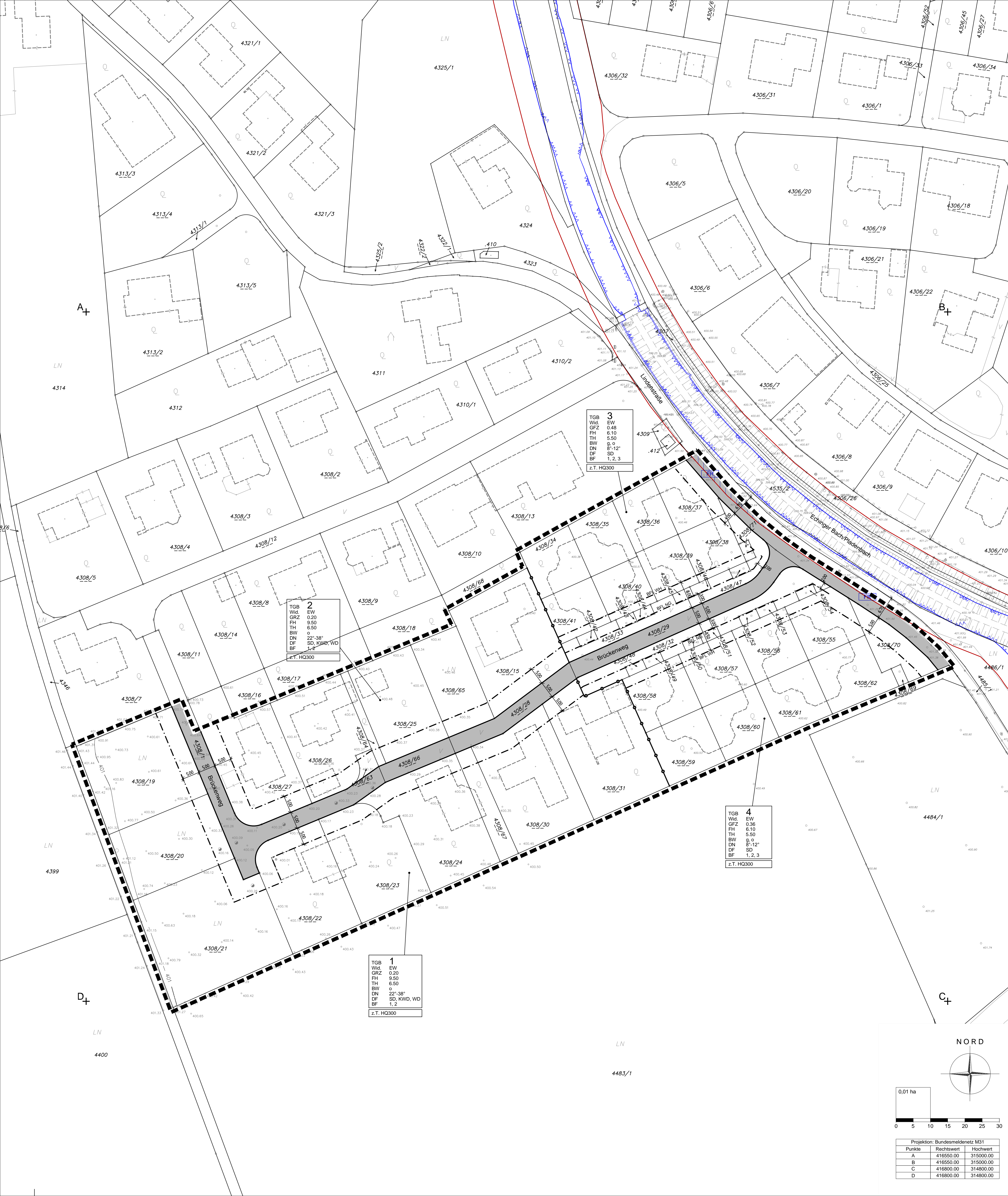
Einfriedungen:

Entlang der Aufschließungsstraße (Brückenweg) haben Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,5 m zur Straßenfluchtlinie aufzuweisen.

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

8.2.4 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Gestaltung von Garagen (BF3)

Die Gestaltung von Nebenanlagen (Garagen, Autounterstellplätze) hat in einheitlicher Form zu erfolgen.



LEGENDE:

1. FESTLEGUNGEN IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN:
11. FLÄCHENWIDMUNGEN:
 - EW ERWEITERTE WOHNGEBIETE (§ 30 Abs 1 Z 2 ROG 2009)
12. KENNTLICHMACHUNGEN:
 - GEFAHRENZONEN BUNDESWASSERBAUVERWALTUNG - ROTE ZONE lt. Revision Gefahrenzonenplanung 2022
 - GEFAHRENZONEN BUNDESWASSERBAUVERWALTUNG - HQ30 - Reinwasser Anschlaglinie lt. Revision Gefahrenzonenplanung 2022
 - GEFAHRENZONEN BUNDESWASSERBAUVERWALTUNG - HQ100 - Gefahrenzenario Anschlaglinie lt. Revision Gefahrenzonenplanung 2022
 - HQ300 GEFAHRENZONEN BUNDESWASSERBAUVERWALTUNG HQ300 Zone sowie HQ300 Anschlaglinie nicht dargestellt
2. FESTLEGUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN:
- 2.1. FLUCHTLINIEN (§ 54, § 55 ROG 2009):
 - STRASSENFLUCHTLINIEN (§ 54 ROG 2009)
 - BAUFLUCHTLINIE (§ 55 Abs 1 ROG 2009)
 - BAUFLUCHTLINIE - BFL (§ 55 Abs 1 ROG 2009)
 - WH-WOHNSHAUS, NG-NEBENGEBAUDE
- 2.2. BAULICHE AUSNUTZBARKEIT DER GRUNDFLÄCHEN (§ 56 ROG 2009):
 - GRZ 0,20 GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ (§ 56 Abs 2 ROG 2009)
 - GFZ z.B. 0,48 GESCHÖSSFLÄCHENZAHL - GFZ (§ 56 Abs 4 ROG 2009)
- 2.3. BAUHÖHEN (§ 57 ROG 2009):
 - FH z.B. 9,50 FIRSHÖHE - IN METERN BEZOGEN AUF DAS NATÜRLICHE GELÄNDE
 - TH z.B. 6,50 OBERSTE TRAUFNENNE - IN METERN BEZOGEN AUF DAS NATÜRLICHE GELÄNDE
- 2.4. BAUWEISEN (§ 58 ROG 2009):
 - BW g GESCHLOSSENE BAUWEISE (§ 58 lit a ROG 2009)
 - BW o OFFENE BAUWEISE - FREISTEHEND ODER GEKUPPELT (§ 58 lit b ROG 2009)
- 2.5. ÄUSSERE ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG VON BAUTEN (§ 53 Abs 2 Z 7 ROG 2009):
 - DN z.B. 22°-38° DACHNEIGUNG (DN)
 - DF SD, KWD, WD DACHFORM SATTELDACH (SD), KRÜPPELWALMDACH (KWD), WALMDACH (WD)
- 2.6. VERKEHRSPFLÄCHEN:
 - VERLAUF DER GEMEINDESTRASSE (§ 51 Abs 2 Z 2 ROG 2009)
- 2.7. SONSTIGE DARSTELLUNGEN:
 - GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES
 - GRENZLINIEN (ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN EINZELNEN BEBAUUNGSGRUNDLAGEN)
 - TGB TEILGEBIETE
 - BF BESONDERE FESTLEGUNGEN IN TEXTFORM HINSICHTLICH DER SITUATION DER OBJEKTE UND DER ARCHITEKTONISCHEN GESTALTUNG DER GEBÄUDE
 - BF 2 DER FREIRAUMGESTALTUNG - AUSSENANLAGEN, BF 3 DER GESTALTUNG VON GARAGEN
 - NUTZUNGSSCHABLONE FÜR EINHEITLICHE BEBAUUNGSBEDINGUNGEN
 - BESTAND II. DKM
 - GRUNDSTÜCKSGRENZEN II. DKM

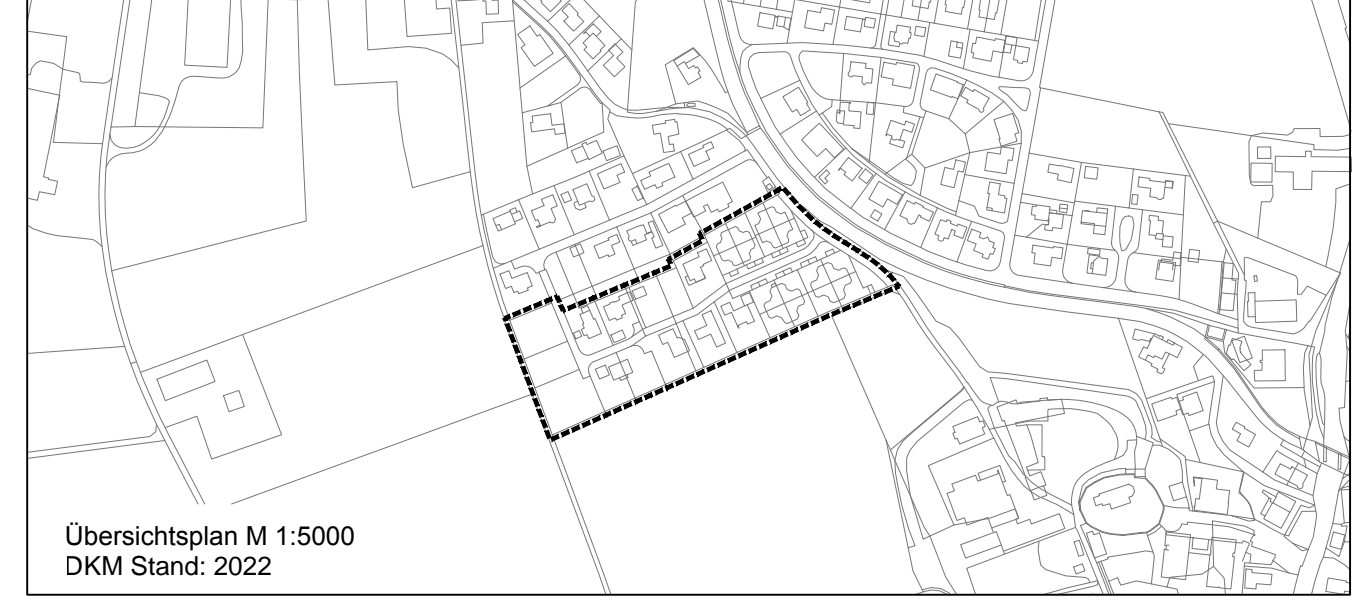
PLANUNGSGRUNDLAGE:
 - DKM (Stand Oktober 2022)
 - Höhenplan, Dipl.-Ing. Zopp und Partner Ziviltechnikergesellschaft mbH, 5020 Salzburg, GZ: 13792-1, 2107.2003
 - Bestandsaufnahme, Geometer Dipl.-Ing. Wolfgang Moßhammer, 5101 Bergheim, GZ: 2761, 06.12.2005

GEMEINDE ST.GEORGEN BEI SALZBURG


BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜR DEN BEREICH "Brückenweg"

GP 4308/19, 4308/20, 4308/21, 4308/1, 4308/27, 4308/26, 4308/63, 4308/64, 4308/25, 4308/66, 4308/24, 4308/23, 4308/22, 4308/65, 4308/15, 4308/28, 4308/67, 4308/30, 4308/31, 4308/34, 4308/35, 4308/36, 4308/37, 4308/38, 4308/39, 4308/40, 4308/41, 4308/42, 4308/43, 4308/44, 4308/45, 4308/46, 4308/47, 4308/33, 4308/71, 4308/29, 4308/32, 4308/48, 4308/49, 4308/50, 4308/51, 4308/52, 4308/53, 4308/54, 4308/56, 4308/57, 4308/56, 4308/55, 4308/59, 4308/60, 4308/61, 4308/62, 4308/69, 4308/70 und 4485/1, KG 56413 St. Georgen

M 1:500




Kundmachung der Entwurfsaufgabe	vom 09.02.2023 bis 09.03.2023
Beschluss der Gemeindevertretung	am 25.04.2023
Kundmachung der Verordnung	vom 19.06.2023 bis 03.07.2023
Beginn der Rechtswirksamkeit	am 20.06.2023



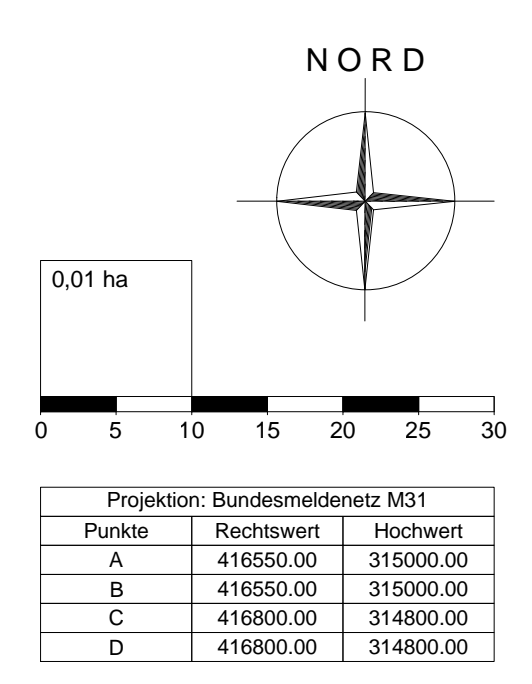
Gangl F.
Rundsigel Bürgermeister

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



Rundsigel Planverfasser

Geschäftszahl
 144/87 - Jänner 2023



TGB 3
 Wid. EW
 GFZ 0,48
 FH 6,10
 TH 5,50
 BW 0
 DN 8°-12°
 DF SD
 BF 1, 2, 3
 z.T. HQ300

TGB 2
 Wid. EW
 GRZ 0,20
 GFZ 0,50
 FH 6,50
 TH 6,50
 BW 0
 DN 22°-38°
 DF SD, KWD, WD
 BF 1, 2
 z.T. HQ300

TGB 4
 Wid. EW
 GFZ 0,36
 FH 6,10
 TH 5,50
 BW 0
 DN 8°-12°
 DF SD
 BF 1, 2, 3
 z.T. HQ300

TGB 1
 Wid. EW
 GRZ 0,20
 GFZ 0,50
 FH 6,50
 TH 6,50
 BW 0
 DN 22°-38°
 DF SD, KWD, WD
 BF 1, 2
 z.T. HQ300