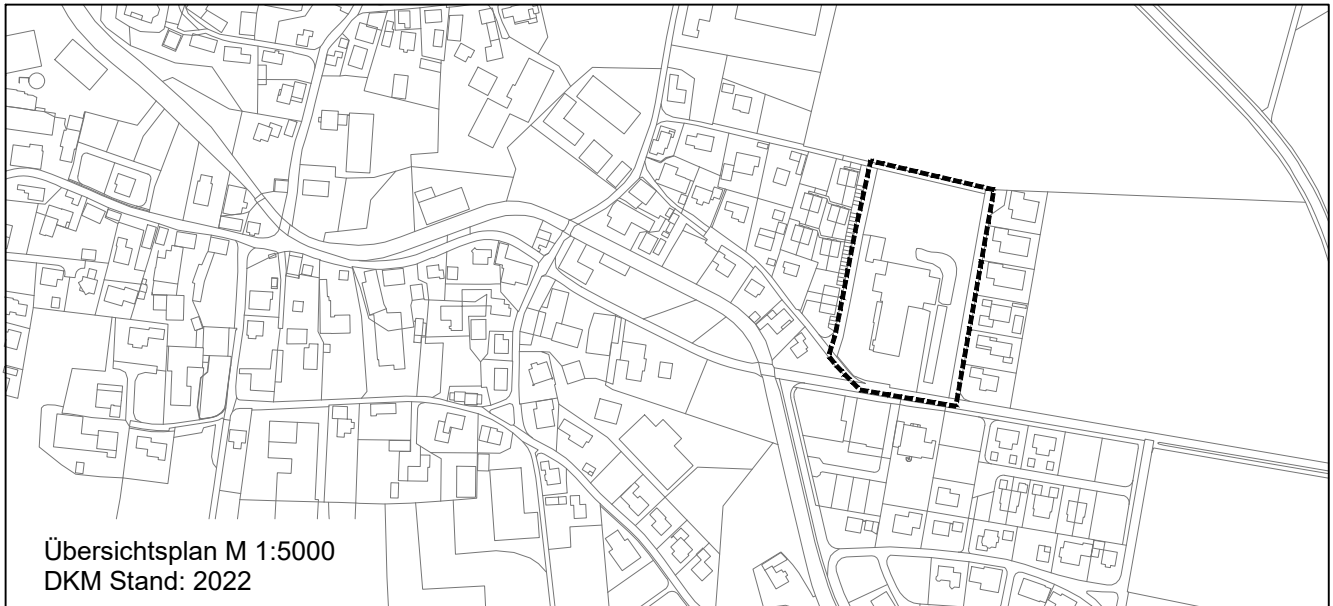


GEMEINDE ST.GEORGEN BEI SALZBURG

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜR DEN BEREICH "Unterechinger Straße, Phi-Oil"

GP 4304, 4595, 4292/1, 4300/1, 4290/2 und 4305/1, KG 56413 St. Georgen

M 1:500



Kundmachung der Entwurfsauflage

vom 24.07.2024 bis 21.08.2024

Beschluss der Gemeindevertretung

am 24.09.2024

Kundmachung der Verordnung

vom 16.12.2024 bis 30.12.2024

Beginn der Rechtswirksamkeit

am 17.12.2024

Rundsiegel Bürgermeister



Lengl F.

Planverfasser

Lenglachner ZT GmbH
Architekturbüro

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

Geschäftszahl

144/92 - Juli 2024

Für die ZT GmbH



INHALTSVERZEICHNIS

1	PRÄAMBEL.....	3
2	VERFAHRENSABLAUF.....	3
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.....	10
8.1	Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009 i.d.g.F.....	10
8.1.1	Straßenfluchtlinien (§ 54).....	10
8.1.2	Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1).....	10
8.1.3	Bauliche Ausnutzbarkeit - Grundflächenzahl (§ 56 Abs. 2).....	10
8.1.4	Bauhöhen (§ 57)	10
8.1.5	Erfordernis einer Aufbaustufe	10
8.2	Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009 i.d.g.F.....	11
8.2.1	Bauweisen (§ 58 lit. b).....	11
8.2.2	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Situierung der Objekte und der architektonischen Gestaltung der Gebäude (BF1)	11
8.2.3	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen, Bepflanzungsmaßnahmen bzw. Abflussregulierung (BF2)	11
8.2.4	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Baukörperabmessungen (BF3).....	12
8.2.5	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich Bodenmelioration (BF4).12	
8.2.6	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Nutzung im Bestandsobjekt im Süden (BF5)	13
8.2.7	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten als Höchstzahl im Bestandsobjekt im Süden (BF6)	13

1 PRÄAMBEL

Die Gemeinde St. Georgen bei Salzburg beabsichtigt, einen Bebauungsplan der Grundstufe im Bereich des ehemaligen Betriebsareals der Firma Phi-Oil aufzustellen.

Vorgesehen ist, hier die erforderlichen Bebauungsparameter für eine zukünftige Wohn- und Dienstleistungsnutzung entsprechend der Umgebung festzulegen.

Das im Planungsareal befindliche Hauptgebäude soll in Zukunft zumindest im Erdgeschoß Dienstleistungsbetriebe und in den Obergeschoßen Wohnungen beherbergen.

Bei einem Abtrag dieses Objektes bzw. bei Neuerrichtung mehrerer Bauten im gesamten Planungsareal sind im Erdgeschoß mindestens 250 m² Nutzfläche für Dienstleistungsbetriebe bereitzustellen.

Außerdem ist die Verbreiterung der östlichen und nördlichen Straßenfläche vorgesehen.

Der Bebauungsplan soll auch der Freigabe des Anschließungsgebietes/ Wasserversorgung dienen.

Bei Kenntnis eines zukünftigen Gesamtkonzeptes soll das Planungsareal in „Erweiterte Wohngebiete“ umgewidmet werden.

2 VERFAHRENSABLAUF

Zum Verfahren gemäß § 65, ROG 2009 i.d.g.F.

Diesbezüglich wird auf die Niederschrift zur Sitzung der Gemeindevertretung am 24.09.2024 hingewiesen.

3 GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Die gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 i.d.g.F. bzw. die Darstellungsverordnung (LGBl. Nr. 73/2023).

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 die Verwirklichung einer landschaftschonenden 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 PLANUNGSGBIETES

Das Planungsgebiet in Eching umfasst die Parzellen Nr. 4304, 4595, 4292/1, 4300/1, 4290/2 und 4305/1, KG 56413 St. Georgen.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt 11 408 m².

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

Übersichtsplan



6 GRUNDLAGENFORSCHUNG

6.1 Räumliches Entwicklungskonzept

Im Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde St. Georgen bei Salzburg wurde für den gegenständlichen Bereich eine bauliche Entwicklung für Wohnen bzw. für mit Wohnen vertretbare Nutzungen vorgesehen.

6.2 Flächenwidmung

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Georgen bei Salzburg erfassen die Widmungskategorien Bauland/Ländliche Kerngebiete, Betriebsgebiete, Grünland/Ländliche Gebiete und Verkehrsflächen das Planungsgebiet.

Das Betriebsgebiet ist mit der Kennzeichnung „Aufschließungsgebiet/Wasserversorgung“ belegt.

6.3 Flächennutzung

Das Planungsgebiet ist zum Teil mit einem Betriebsobjekt bebaut.

6.4 Nutzungsbeschränkungen

Natürliche und rechtliche Beschränkungen liegen vor.

Die Fläche liegt gemäß revidierten Gefahrenzonenplan für den Pladenbach 2022 zum Teil im HQ 300.

6.5 Struktur des Gebietes

Die Umgebung des Planungsareals ist von einer Mischnutzung (überwiegend Wohnnutzung bzw. zum Teil landwirtschaftliche Nutzung und zum Teil betriebliche Nutzung) geprägt.

Die Bebauung wird von einer zweigeschoßigen Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhausstruktur mit Nebenanlagen bestimmt.

Die Häuser sind mit geneigten Dächern, vorwiegend Satteldächer und Krüppelwalmdächer, abgedeckt.

6.6 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet wird durch die Unterechinger Straße (Gemeindestraße) erschlossen.

Eine Ringstraße um das Planungsgebiet ist vorgesehen.

6.7 Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

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

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem bestehenden Netz der Wassergenossenschaft St. Georgen.

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

Die Dach- und Oberflächenwässer werden auf Eigengrund versickert und/oder nach Retention in den bestehenden Mischkanal der Gemeinde St. Georgen eingeleitet.

6.8 Anschließungsmaßnahmen

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

Für die Gemeinde St. Georgen entstehen keine Anschließungskosten.

7 PLANUNGSKONZEPT

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

Das Planungsareal ist im Süden als Bauland/Ländliche Kerngebiete (LK) und im Norden als Bauland/Betriebsgebiete (BE) ausgewiesen.

Grundsätzlich soll die bereits bestehende Bebauung im Umfeld des Planungsgebietes fortgeführt werden.

Dementsprechend werden die notwendigen Parameter der Bebauung wie bauliche Ausnutzbarkeit, Bauhöhen, Dachform und Dachneigung festgelegt. Die Bebauungsstruktur und die architektonische Gestaltung sollen sich in die Umgebung und in die Landschaft einfügen sowie der vorherrschenden Bebauung nicht widersprechen.

Im LK stehen zwei Möglichkeiten offen:

Entweder wird der Bestand (Hauptgebäude) erhalten oder die Objekte werden abgetragen und durch Neubauten ersetzt.

Bei Erhalt des bestehenden Betriebsobjektes (Hauptgebäude) ist vorgesehen im Erdgeschoß eine Dienstleistungsnutzung in Form einer Mindestfläche vorzuschreiben. Weiters wird die maximale Anzahl an Wohneinheiten im Bestandsobjekt (Hauptgebäude) festgelegt. Für Zubauten sind o. a. Bebauungsparameter maßgebend.

Die Unterbringung von Dienstleistungsbetrieben mit einer Gesamtnutzfläche von mind. 250 m² ist vorgesehen.

Bei Neubauvorhaben sind widmungskonforme Nutzungen zulässig. Die Bauhöhe wird generell auf 2½ Geschoße beschränkt.

Um o.a. Ziele zu erreichen, werden nachstehende Bebauungsgrundlagen für den Planungsbereich festgeschrieben:

GRZ: 0,23

Traufenhöhe: 7,5 m

Firsthöhe: 10,5 m

Dachneigung: 20 bis 38 Grad

Zur Fortführung der in der Umgebung bestehenden Bebauungsstruktur wird die maximal bebaubare Fläche pro Objekt mit 220 m² festgelegt.

Die Dachneigungen der Bestandsbauten im Umfeld (mit Satteldach und Krüppelwalmdach) betragen bis ca. 40 Grad.

Deshalb werden für den oberen Gebäudeabschluss das Satteldach und das Krüppelwalmdach gewählt, weil diese Dachformen der Bebauung der Umgebung entsprechen bzw. dadurch eine sinnvolle Fortführung der Dachlandschaft gewährleistet ist.

Zum Ausgleich der Auswirkungen einer Bebauung auf die natürlichen Bodenfunktionen werden Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelungsflächen und für die Wiederverwertung des Oberbodens festgelegt.

Die Stellplatzverordnung der Gemeinde ist zu berücksichtigen.

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

Von der Unterechinger Straße (Gemeindestraße) ist nur eine Zu- und Abfahrt auf das Planungsareal zulässig. Die innere Aufschließung wird projektbezogen errichtet.

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)

- siehe Plan

8.1.3 Bauliche Ausnutzbarkeit - Grundflächenzahl (§ 56 Abs. 2)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,23 festgelegt - siehe Plan.

8.1.4 Bauhöhen (§ 57)

Die Bauhöhe wird in Form von Höchsthöhen durch die Firsthöhe mit 10,5 m und durch die oberste Traufenhöhe mit 7,5 m (siehe Plan) festgelegt.

Als Bezugsniveau für die getroffene Höhenfestlegung werden 401,00 m über Meeresebene festgelegt.

8.1.5 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.

8.2 Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009 i.d.g.F.

8.2.1 Bauweisen (§ 58 lit. b)

Offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt

8.2.2 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Situierung der Objekte und der architektonischen Gestaltung der Gebäude (BF1)

Die Situierung der Wohnobjekte hat derart zu erfolgen, dass sie zueinander die gesetzlich erforderlichen Mindestabstände aufweisen.

Die Wohnobjekte haben zur internen Aufschließungsstraße einen Abstand von mindestens 5,0 m aufzuweisen.

Die Situierung der Garagen mit senkrechter Zufahrt hat in einem Abstand von mindestens 5,0 m zur internen Aufschließungsstraße zu erfolgen.

Carports, Garagen mit paralleler Zufahrt und Nebenanlagen können bis 2,0 m zur internen Aufschließungsstraße herangebaut werden.

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

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

8.2.3 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen, Bepflanzungsmaßnahmen bzw. Abflussregulierung (BF2)

Ausführung der internen Aufschließungsstraße:

Die interne Aufschließungsstraße ist gemäß den Vorgaben der RVS 03.01.12 „Rahmenrichtlinie für Verkehrserschließung“ herzustellen.

Die Zufahrten von dieser Aufschließungsstraße zu den Stellplätzen und zu den Privatgrundstücken sind offen zu gestalten.

Stellplätze:

Pro Wohneinheit sind mindestens 2,5 Stellplätze vorzusehen.

Einfriedungen:

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

Bepflanzungsmaßnahmen, Ausführung von Geländeanhebungen:

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.

Pro Wohnobjekt sind mindestens zwei Laubbäume bzw. Obstbäume im zugeordneten Freiraumbereich zu pflanzen.

Unbedingt erforderliche Niveauanhebungen sind durch Böschungen in das gewachsene Gelände einzubinden.

Maßnahmen 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 mittels Mulden-Rigolen-Systeme durchzuführen.

8.2.4 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Baukörperabmessungen (BF3)

Die maximal bebaubare Fläche pro Objekt beträgt 220 m².

8.2.5 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich Bodenmelioration (BF4)

Der in der SAGIS-Bewertung festgestellte „hochwertige“ Boden auf GP 4304 ist auf minderwertigen Flächen gemäß der BMLFUW Richtlinie für die sachgerechte Bodenrekultivierung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen im Gemeindegebiet St. Georgen bei Salzburg neu aufzubringen.

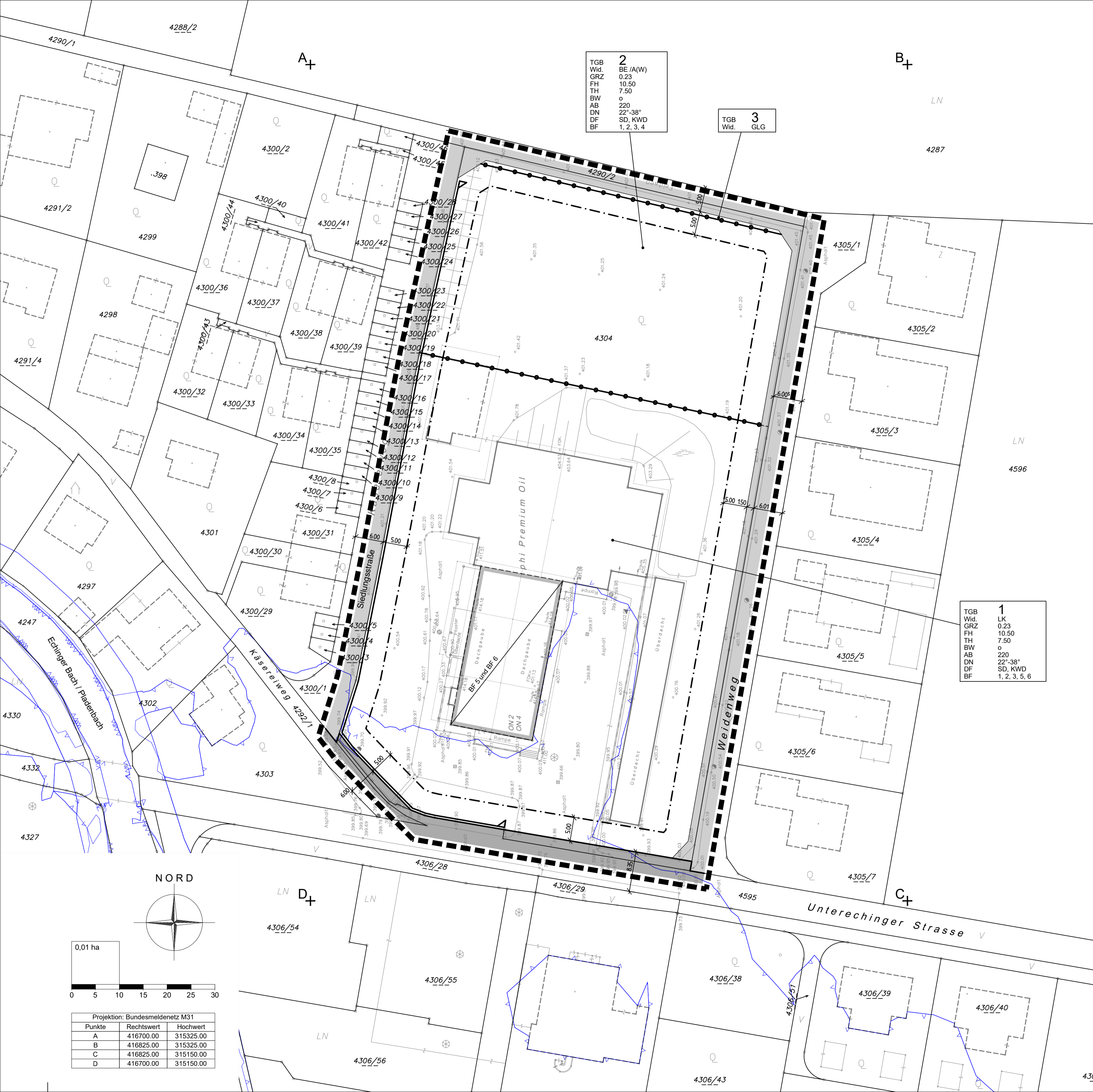
Im Zuge der nachgereichten Behördenverfahren sind Verwertungsnachweise - vom Bauherrn und von der Erdbaufirma - für den Humus verpflichtend vorzulegen.

8.2.6 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Nutzung im Bestandsobjekt im Süden (BF5)

Im Bestandsobjekt sind im Erdgeschoß mind. 250 m² für Dienstleistungsnutzungen vorzusehen.

8.2.7 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten als Höchstzahl im Bestandsobjekt im Süden (BF6)

Im Bestandsobjekt sind maximal 21 Wohneinheiten zulässig.



TGB	2
Wid.	BE /A(W)
GRZ	0,23
FH	10,50
TH	7,50
BW	o
AB	220
DN	22°-38°
DF	SD, KWD
BF	1, 2, 3, 4

TGB	3
Wid.	GLG

TGB	1
Wid.	LK
GRZ	0,23
FH	10,50
TH	7,50
BW	o
AB	220
DN	22°-38°
DF	SD, KWD
BF	1, 2, 3, 5, 6

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)
 - BE BETRIEBSGEBIETE (§ 30 Abs 1 Z 6 ROG 2009)
 - /A(W) AUFSCHLIESSUNGSGEBIETE (§ 37 Abs 1) AUFSCHLIESSUNGSVORAUSSETZUNGEN, WASSERVERSORGUNG
 - GLG GRÜNLAND - LÄNDLICHE GEBIETE (§ 36 Abs 1 Z 1 ROG 2009)
 - KENNTLICHMACHUNGEN:
 - GEFAHRENZONEN BUNDESWASSERBAUVERWALTUNG Gefahrengzone HQ300 bzw. Überflutungsflächen HQ300
- FESTLEGUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN:
 - FLUCHTLINIEN (§54, § 55 ROG 2009):
 - STRASSENFLUCHTLINIEN (§54 ROG 2009)
 - BAUFLUCHTLINIE (§ 55 Abs 1 ROG 2009)
 - BAULICHE AUSNUTZBARKEIT DER GRUNDFLÄCHEN (§ 56 ROG 2009):
 - GRZ 0,23 GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ (§ 56 Abs 2 ROG 2009)
 - BAUHÖHEN (§ 57 ROG 2009):
 - FH 10,50 FIRSTHÖHE - IN METERN BEZOGEN AUF DAS NATÜRLICHE GELÄNDE
 - TH 7,50 OBERSTE TRAUFEHÖHE - IN METERN BEZOGEN AUF DAS NATÜRLICHE GELÄNDE
 - BAUWEISEN (§ 58 ROG 2009):
 - Bw o OFFENE BAUWEISE - FREISTEHEND ODER GEKUPPELT (§ 58 lit b ROG 2009)
 - ABMESSUNGEN VON BAUTEN (§ 53 Abs 2 Z 6 ROG 2009)
 - AB 220 MAXIMAL BEBAUBARE FLÄCHE (in m²) PRO OBJEKT
 - AUSSERE ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG VON BAUTEN (§ 53 Abs 2 Z 7 ROG 2009)
 - DN 22°-38° DACHNEIGUNG (DN)
 - DF SD, KWD DACHFORM SATTELDACH (SD), KRÜPPELWALMDACH (KWD)
 - VERKEHRSFLÄCHEN:
 - VERLAUF DER GEMEINDESTRASSE
 - SONSTIGE ÖFFENTLICHE STRASSEN
 - AUSFAHRTS- BZW. EINFAHRTSVERBOT (§ 53 Abs 2 Z 12 ROG 2009)
 - SONSTIGE DARSTELLUNGEN:
 - GRENZE DES PLANUNGSGBIETES
 - GRENZLINIEN (ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN EINZELNEN BEBAUUNGSGRUNDLAGEN)
 - TGB TELGEBIETE
 - BF BESONDERE FESTLEGUNGEN IN TEXTFORM HINSICHTLICH
 - BF 1 DER SITUIERUNG DER OBJEKTE UND DER ARCHITEKTONISCHEN GESTALTUNG DER GEBÄUDE
 - BF 2 DER FREIRAUMGESTALTUNG - AUSSENANLAGEN, BEPFLANZUNGSMASSNAHMEN BZW. ABFLUSSREGULIERUNG
 - BF 3 DER BAUKÖRPERABMESSUNGEN
 - BF 4 BODENKURVATION
 - BF 5 DER NUTZUNG IM BESTANDSOBJEKT IM SÜDEN
 - BF 6 DER ANZAHL DER WOHNHEITEN ALS HÖCHSTZAHL IM BESTANDSOBJEKT IM SÜDEN
 - ☐ NUTZUNGSSCHABLONE FÜR EINHEITLICHE BEBAUUNGSBEDINGUNGEN
 - ☐ BESTAND II. Geometeraufnahme
 - ☐ BESTAND II. DKM
 - ☐ GRUNDSTÜCKSGRENZE II. DKM

GEMEINDE ST.GEORGEN BEI SALZBURG

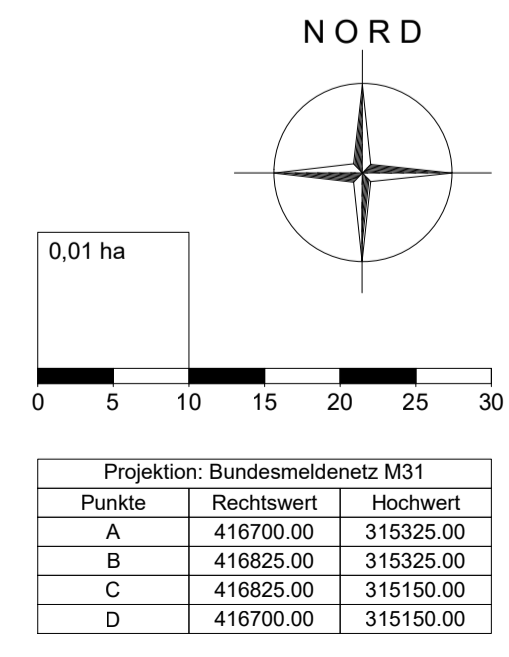
BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜR DEN BEREICH "Unterechinger Straße, Phi-Oil"

GP 4304, 4595, 4292/1, 4300/1, 4290/2 und 4305/1, KG 56413 St. Georgen
M 1:500



Kundmachung der Entwurfsauflage vom 24.07.2024 bis 21.08.2024	Rundsiegel Bürgermeister
Beschluss der Gemeindevertretung am 24.09.2024	
Kundmachung der Verordnung vom 16.12.2024 bis 30.12.2024	
Beginn der Rechtswirksamkeit am 17.12.2024	

Planverfasser Lenglachner ZT GmbH Architekturbüro Salzachtalstraße 14, 5400 Hallein Tel.: +43 6245 87073 E-Mail: office@lenglachner.at	Für die ZT GmbH
Geschäftszahl 144/92 - Juli 2024	



Projektion: Bundesmeldenetz M31		
Punkte	Rechtswert	Hochwert
A	416700.00	315325.00
B	416825.00	315325.00
C	416825.00	315150.00
D	416700.00	315150.00

PLANUNGSGRUNDLAGE:
DKM (Stand: Oktober 2022)
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro DI Zopp und Partner ZT GmbH, 5020 Salzburg, GZ: 15054-B
Einmessplan, Vermessungsbüro Scharfner.Zopp Ziviltechniker GmbH, 5020 Salzburg, GZ: 15054-K1