

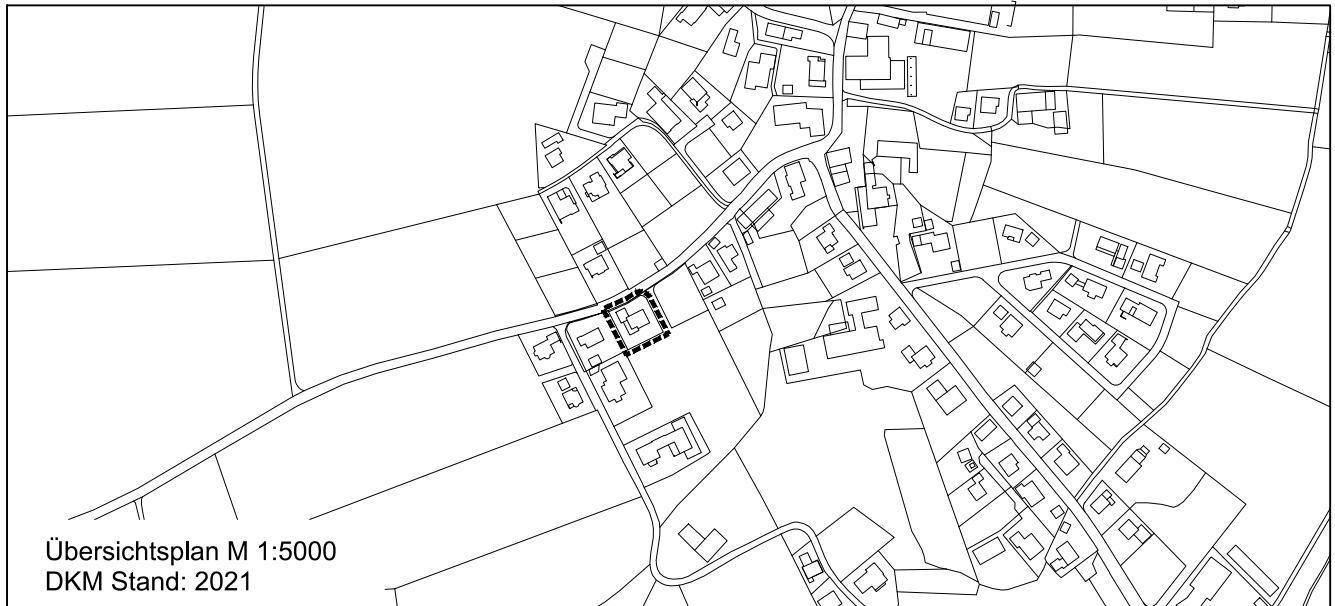
GEMEINDE ST.GEORGEN BEI SALZBURG

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜR DEN BEREICH "Holzhausen - Holzhauserstraße" (Patsch)


1. ABÄNDERUNG und Anpassung an des ROG 2009 i.d.g.F.

GP 1863/7 und 1863/8, KG 56406 Holzhausen

M 1:500



Kundmachung der Entwurfsauflage vom 01.04.2022 bis 29.04.2022	 Rundsigel Bürgermeister
Beschluss der Gemeindevertretung am 03.05.2022	
Kundmachung der Verordnung vom 01.06.2022 bis 15.06.2022	
Beginn der Rechtswirksamkeit am 02.06.2022	

Planverfasser Lenglachner ZT GmbH Architekturbüro Salzachtalstraße 14, 5400 Hallein Tel.: +43 6245 87073 E-Mail: office@lenglachner.at Geschäftszahl 144/79 - März 2022	 Rundsigel Planverfasser
--	--

INHALTSVERZEICHNIS

1	BEGRÜNDUNG DER 1. ABÄNDERUNG	3
2	GELTUNGSBEREICH	3
3	GESETZLICHE GRUNDLAGEN	3
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 bezüglich der Situierung der Objekte und der architektonischen Gestaltung der Gebäude (BF1)	11
8.2.3	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen (BF2)	11

1 BEGRÜNDUNG DER 1. ABÄNDERUNG

Die Gemeinde St. Georgen bei Salzburg beabsichtigt, den Bebauungsplan der Grundstufe für den Bereich „Holzhausen - Holzhauserstraße“ (Patsch) geringfügig abzuändern.

Die Planungsfläche ist bereits bebaut.

Es ist geplant, den Baubestand zu erweitern, die Grundstücksaufschließung der Bewilligung anzupassen und eine gesetzlich erwünschte innere Verdichtung zu ermöglichen.

Demzufolge wird die bauliche Ausnutzbarkeit geringfügig erhöht, das Ein- und Ausfahrtsverbot neu geregelt und die Bauhöhe durch eine Firsthöhe festgelegt.

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

Die sonstigen Parameter der Bebauung bleiben unverändert.

2 GELTUNGSBEREICH

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst die GP 1863/7 und 1863/8, KG 56406 Holzhausen.

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 die Verwirklichung 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.

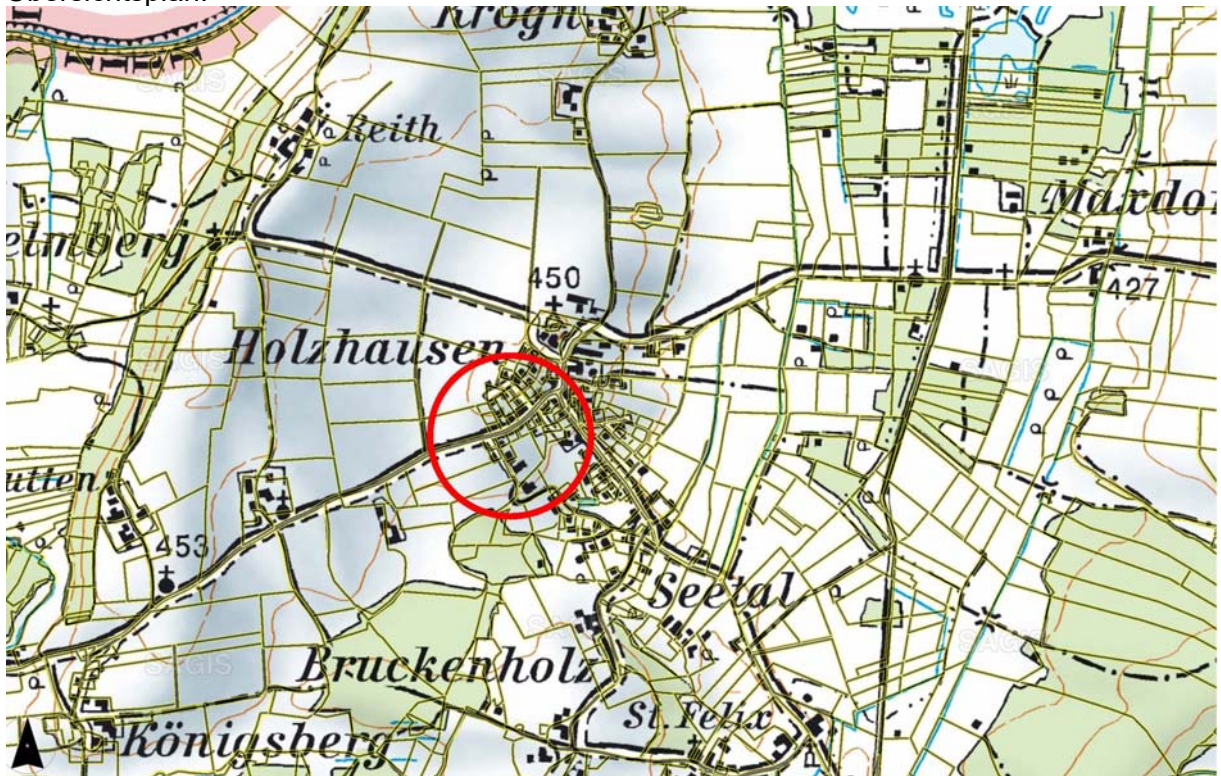
5 LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Holzhausen, am Westrand des Siedlungskörpers und umfasst die GP 1863/7 und 1863/8, KG 56406 Holzhausen.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt 749 m².

Die Planungsgebietsgrenze ist mit den Parzellengrenzen identisch.

Übersichtsplan:



6 GRUNDLAGENFORSCHUNG

6.1 Räumliches Entwicklungskonzept

Im Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde St. Georgen bei Salzburg wurden für Holzhausen Entwicklungsmöglichkeiten vorgesehen.

Im Textteil wurde für den gegenständlichen Bereich eine bauliche Entwicklung festgelegt.

6.2 Flächenwidmung

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Georgen bei Salzburg liegt das Planungsgebiet in der Widmungskategorie Grünland/ Ländliche Gebiete.

6.3 Flächennutzung

Das Planungsgebiet ist unbebaut und unterliegt derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung.

6.4 Nutzungsbeschränkungen

Die Planungsfläche liegt im Schongebiet St. Georgen, Teil Brunnen Hutten, Quelle Krögn.

Hinweis:

Die Vorgaben der „Schongebietsverordnung St. Georgen“ (insbesondere § 3 bewilligungspflichtige Maßnahmen bzw. § 4 anzeigepflichtige Maßnahmen) sind zu berücksichtigen.

6.5 Struktur des Gebietes

Die Bebauungsstruktur des unmittelbaren Umfeldes der Planungsfläche ist durch frei stehende überwiegend zweigeschoßige Ein- und Zweifamilienhäuser mit Nebenanlagen geprägt. Die Objekte sind mit geneigten Dächern abgedeckt.

6.6 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist großräumig gesehen durch die Holzhauser-Straße und in der Folge durch eine noch zu errichtende dem öffentlichen Verkehr zu widmende Privatstraße straßenmäßig erschlossen.

6.7 Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

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

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

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

Die Oberflächenwässer werden gesammelt und durch Sickeranlagen auf Eigengrund entsorgt und/oder durch den Mischwasserkanal der Gemeinde mit vorgeschalteter Retention abgeleitet.

6.8 Anschließungsmaßnahmen

Die Errichtung der Anschließungsstraße sowie sämtliche Anschlüsse zwischen den bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt durch die Grundeigentümer.

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) im Osten, Norden 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 - wie in der Umgebung - das Satteldach, das Walmdach bzw. das Krüppelwalmdach (Dachneigung 22° bis 38°) gewählt, weil diese Form der Bebauung der Umgebung entspricht und dadurch eine sinnvolle Fortführung der Dachlandschaft gewährleistet ist.

Zum Ausgleich der Auswirkungen einer Bebauung auf die natürlichen Bodenfunktionen werden Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelungsflächen soweit möglich festgelegt.

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht auch die verkehrsmäßige Erschließung der im REK vorgesehenen Entwicklungsflächen.

Aufschließungskonzept



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 für das Planungsgebiet mit 0,23 festgelegt - siehe Plan.

8.1.4 Bauhöhen (§ 57)

Für das Planungsgebiet wird die Bauhöhe durch eine Firsthöhe mit 10,0 m festgelegt.

Als Bezugsniveau für die Höhenfestlegung ist das natürliche Gelände heranzuziehen.

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 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 sind das Satteldach, das Walmdach oder das Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 22° bis 38° auszuführen.

Die Dacheindeckung ist mit matter Oberfläche im Rot-, Braun- oder Schwarzton auszuführen.

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

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

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.

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.

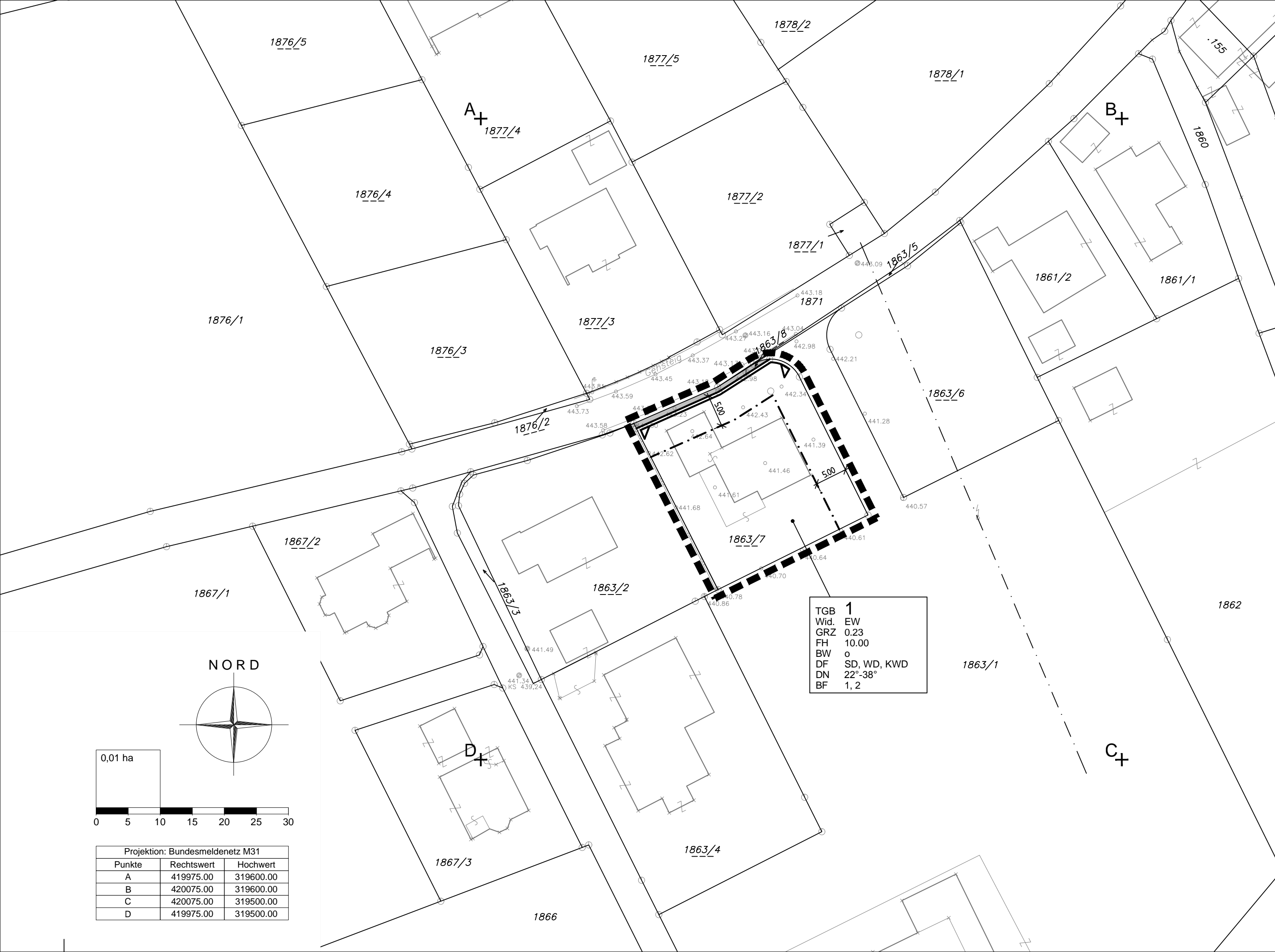
Stellplätze:

Pro Wohneinheit sind mindestens 2,5 Stellplätze vorzusehen.

Einfriedungen:

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

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



TGB	1
Wid.	EW
GRZ	0,23
FH	10,00
BW	o
DF	SD, WD, KWD
DN	22°-38°
BF	1, 2

LEGENDE:

1. FESTLEGUNGEN IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN:
 - 1.1 FLÄCHENWIDMUNGEN:
 - EW ERWEITERTE WOHNGBIETE (§ 30 Abs 1 Z 2 ROG 2009)
2. FESTLEGUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN:
 - 2.1 FLUCHTLINIEN (§54, § 55 ROG 2009):
 - STRASSENFLUCHTLINIEN (§54 ROG 2009)
 - BAUFLUCHTLINIE (§ 55 Abs 1 ROG 2009)
 - 2.2 BAULICHE AUSNUTZBARKEIT DER GRUNDFLÄCHEN (§ 56 ROG 2009):
 - GRZ 0,23 GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ (§ 56 Abs 2 ROG 2009)
 - 2.3 BAUHÖHEN (§ 57 ROG 2009):
 - FH 10,00 FIRSTHÖHE - IN METERN BEZOGEN AUF DAS NATÜRLICHE GELÄNDE
 - 2.4 BAUWEISEN (§ 58 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 22°-38° DACHNEIGUNG (DN)
 - DF SD, WD, KWD DACHFORM SATTELDACH (SD), WALMDACH(WD), KRÜPPELWALMDACH (KWD)
 - 2.6 VERKEHRSFLÄCHEN:
 - VERLAUF DER GEMEINDESTRASSE
 - AUSFAHRTS- BZW. EINFahrTSVERBOT (§ 53 Abs 2 Z 12 ROG 2009)
 - 2.7 SONSTIGE DARSTELLUNGEN:
 - GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES
 - TGB TEILGEBIETE
 - BF BESONDERE FESTLEGUNGEN IN TEXTFORM HINSICHTLICH
 - BF 1 DER SITUIERUNG DER OBJEKTE UND DER ARCHITEKTONISCHEN GESTALTUNG DER GEBÄUDE
 - BF 2 DER FREIRAUMGESTALTUNG - AUSSENANLAGEN
 - NUTZUNGSSCHABLONE FÜR EINHEITLICHE BEBAUUNGSBEDINGUNGEN
 - BESTAND

PLANUNGSGRUNDLAGE:
DKM (Stand: 2021)
Lage- und Höhenplan M 1500, Geometer Walter Altenberger, 5020 SALZBURG, GZ.: 1329/12

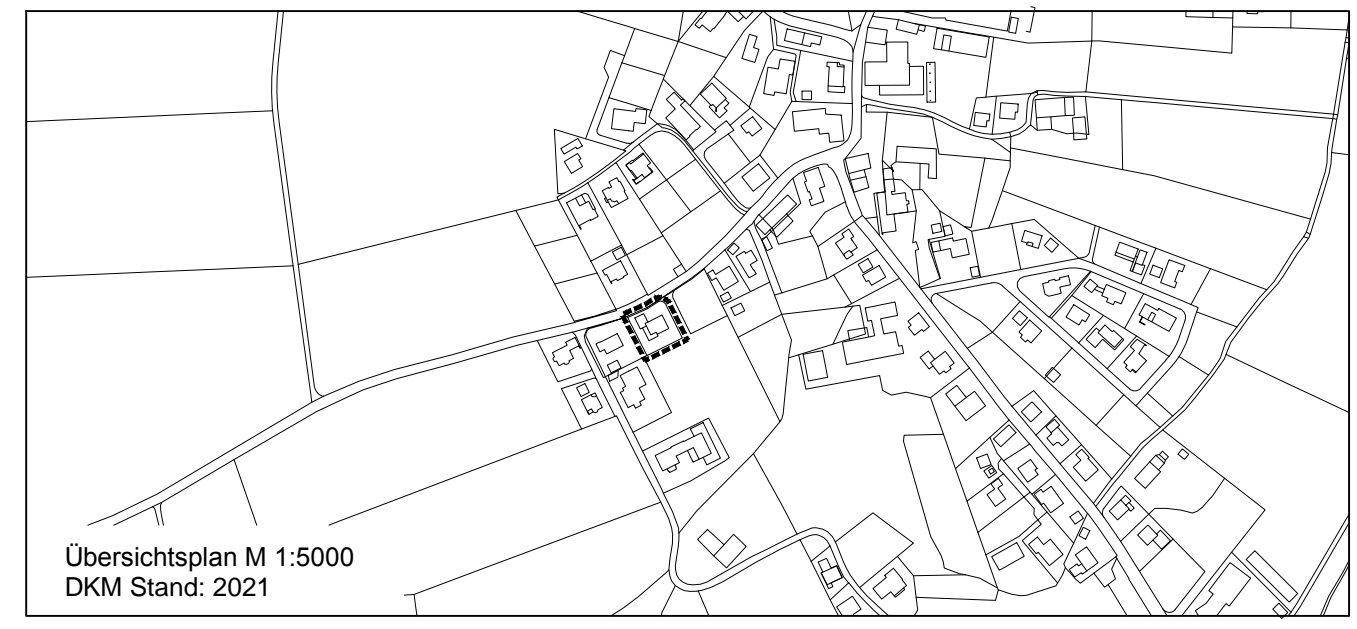
GEMEINDE ST.GEORGEN BEI SALZBURG

**BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE
FÜR DEN BEREICH "Holzhausen - Holzhauserstraße" (Patsch)**

**1. ABÄNDERUNG
und Anpassung an des ROG 2009 i.d.g.F.**

GP 1863/7 und 1863/8, KG 56406 Holzhausen

M 1:500



Kundmachung der Entwurfsauflage	vom 01.04.2022 bis 29.04.2022
Beschluss der Gemeindevertretung	am 03.05.2022
Kundmachung der Verordnung	vom 01.06.2022 bis 15.06.2022
Beginn der Rechtswirksamkeit	am 02.06.2022



Rundsiegel Bürgermeister

Planverfasser Lenglachner ZT GmbH Architekturbüro Salzachtalstraße 14, 5400 Hallein Tel.: +43 6245 87073 E-Mail: office@lenglachner.at	
Geschäftszahl 144/79 - März 2022	

Rundsiegel Planverfasser