

GEMEINDE ST. GEORGEN BEI SALZBURG

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜR DEN

„DIENSTLEISTUNGSBEREICH - ÖSTLICH DER L205“
(GIGLMAYR) IN UNTERECHING

GP 4597, 4599, 4626, 4582/1 UND 4631, KG 56413 ST. GEORGEN

1. ABÄNDERUNG

im Bereich der GP 4597, KG 56413 St. Georgen
und Anpassung an das ROG 2009
M 1:500

**ÖFFENTLICHE AUFLAGE
DES ENTWURFES:**

VON 12.5.2009 BIS 16.6.2009

**BESCHLUSS DER
GEMEINDEVERTRETUNG:**


AM 18.8.2009

**KUNDMACHUNG
DER VERORDNUNG:**

VON 08.09.09 BIS 22.09.09

WIRKSAMKEITSBEGINN:

AM 09.09.2009


Handwritten signature in blue ink over the seal.
RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

PLANVERFASSER:

Arch. Dipl. Ing. Martin Lenglachner, 5421 Adnet, Waidach 241, Tel. Nr.: 06245/87073, Fax: 870735

GZ: 144/26 - April 2009



ERLÄUTERUNGSBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

1	BEGRÜNDUNG DER 1. ABÄNDERUNG	3
2	GELTUNGSBEREICH.....	3
3	GESETZLICHE GRUNDLAGEN	4
4	ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES	4
5	LAGE UND GRÖÖE DES PLANUNGSGBIETES	4
6	GRUNDLAGENFORSCHUNG	5
6.1	Räumliches Entwicklungskonzept.....	5
6.2	Flächenwidmung	5
6.3	Flächennutzung.....	5
6.4	Natürliche und rechtliche Beschränkungen.....	5
6.5	Struktur des Gebietes	6
6.6	Verkehrerschließung	6
6.7	Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung.....	6
6.8	Aufschließungskosten	7
6.9	Grenze des Planungsgebietes	7
7	PLANUNGSKONZEPT	8
8	VERORDNUNGSTEXT	13
8.1.1	Straßenfluchtlinien - Aufschließungsstraßen	13
8.1.2	Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1).....	13
8.1.3	Bauliche Ausnutzbarkeit - Grundflächenzahl (§ 56 Abs. 2)	13
8.1.4	Bauhöhen (§ 57 Abs. 2).....	13
8.1.5	Erfordernis einer Aufbaustufe	13
8.2	Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009	14
8.2.1	Bauweisen (§ 58 b)	14
8.2.2	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Bepflanzungsmaßnahmen (BF1)	14
8.2.3	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen (BF2).....	15
8.2.4	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Ausführung von Fassaden und Dachflächen sowie Werbeeinrichtungen (BF3).....	15

1 BEGRÜNDUNG DER 1. ABÄNDERUNG

Die Gemeinde St. Georgen bei Salzburg hat am 13.12.2007 einen Bebauungsplan der Grundstufe für den „Dienstleistungsbereich - östlich der L205“ (Giglmayr) in Untereching beschlossen.

Vorgabe dieses Bebauungsplans war die geplante Neuerrichtung eines Nahversorgers. Im Zuge der Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes für dieses Projekt wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und die erforderlichen Bebauungsbedingungen festgelegt. Zwischenzeitlich hat sich die Situation insoweit geändert, als im Bereich des Nahversorgers zusätzlich eine Tankstelle errichtet werden soll.

Aufgrund dieser Entwicklung ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Geplant ist, zwischen dem Nahversorger und der Landesstraße eine Tankstelle zu errichten. Für eine Tankstelle ist gemäß ROG 2009 eine Baulandwidmung der Kategorie Sonderfläche (für den speziellen Fall) erforderlich. Neben einer Änderung des Flächenwidmungsplans wurde auch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Als Änderung ist die zusätzliche Aufnahme einer Sonderfläche, die Festlegung einer Baugrenzlinie mit Erweiterung des Planungsgebietes für Bepflanzungsmaßnahmen sowie die Anhebung der Gebäudehöhe um 0,5 m für die eventuelle Errichtung eines Gründaches zu nennen.

Die Festlegung einer Baugrenzlinie wird damit begründet, dass die Bebauung aufgrund raumordnungsfachlicher Überlegungen innerhalb der vorgegebenen Grenzen (Straße, Grünland, Widmungs- und Grundstücksgrenzen) erfolgen soll. Die gesetzlich erforderlichen Mindestabstände zur Grenze des Planungsgebietes werden eingehalten.

2 GELTUNGSBEREICH

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst die Grundparzellen Nr. 4597, 4599, 4626, 4582/1 und 4631, KG 56413 St. Georgen.

3 GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Die gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (LGBl. 30/2009) bzw. die Darstellungsverordnung für Bebauungspläne (LGBl. 83/1998).

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 für den „Dienstleistungsbereich - östlich der L205“ (Giglmayr) unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung, der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen und der Vorgaben hinsichtlich notwendiger eingriffsmindernder Maßnahmen gemäß Umweltbericht.

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 UND GRÖSSE DES PLANUNGSGEBIETES

Die Planungsfläche befindet sich am Rand des Hauptortes Eching, im östlichen Anschluss an die L205 St. Georgener Landesstraße bzw. nördlich und südlich der Zufahrt zum Sportzentrum der Gemeinde.

Die Größe der Planungsfläche beträgt ca. 1,0 ha.

6 GRUNDLAGENFORSCHUNG

6.1 Räumliches Entwicklungskonzept

Im Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde St. Georgen wurde für diesen Bereich eine Dienstleistungsnutzung vorgesehen.

6.2 Flächenwidmung

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Georgen (von der Salzburger Landesregierung am 7.6.2000 aufsichtsbehördlich genehmigt) liegt das Planungsgebiet im Bauland/Betriebsgebiete, im Grünland/Ländliche Gebiete, auf Verkehrsflächen/Parkplätze und auf Verkehrsflächen.

6.3 Flächennutzung

Das Planungsgebiet ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

6.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen

Natürliche Beschränkungen

Natürliche Beschränkungen liegen nicht vor, die Fläche besitzt Baulandeignung.

Rechtliche Beschränkungen

- 30 kV-Hochspannungsfreileitung
- Bauverbotsbereich entlang der L205 St. Georgener Landesstraße

Hinweis:

Aufgrund der Lage der GP 4597, KG 56413 St. Georgen im Bereich einer möglichen archäologischen Verdachtszone ist eine Voruntersuchung durchzuführen.

Diesbezüglich werden Auflagen im projektbezogenen Bauverfahren festgeschrieben.

6.5 Struktur des Gebietes

Die Nutzungsstruktur des Planungsgebietes ist durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Im engeren Umfeld befinden sich neben Hauptverkehrsstraßen landwirtschaftliche Hofstellen und daran anschließend von der Wohnnutzung geprägte Siedlungsgebiete.

6.6 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist großräumig gesehen durch die L205 St. Georgener Landesstraße und in der Folge durch die Gemeindestraße (Sportplatzstraße) straßenmäßig erschlossen. Eine teilweise Umlegung der Sportplatzstraße ist geplant.

Das Projekt von Herrn Dipl. Ing. Dietmar Krammer sieht neben dem Ausbau des Knotens und der Aufschließung des gegenständlichen Standortes des Nahversorgers auch die Möglichkeit der Fortsetzung der Straße zur weiteren Erschließung des nördlich gelegenen Bereiches vor.

Im Fußgänger- und Radverkehr wird zur Erschließung des gegenständlichen Standortes ein Geh- und Radweg mit einer Querungshilfe errichtet.

6.7 Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Die Versorgung mit Strom und Telefon ist durch die Leitungsnetze der Salzburg AG und der Post gewährleistet. Die Aufschließung ist über Verkabelungen in den Aufschließungsstraßen geplant.

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 liegen in den Aufschließungsstraßen bzw. führen am Planungsgrundstück vorbei (Versorgungsleitung der WG St. Georgen, Abwasserdruckleitung vom Sportplatz).

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

6.8 Aufschließungskosten

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

Die Kosten für den Ausbau des Knotens L205 St. Georgener Landesstraße/ Sportplatzstraße und für die Errichtung des Geh- und Radweges werden anteilmäßig von der Gemeinde St. Georgen und vom Land übernommen.

6.9 Grenze des Planungsgebietes

Die Grenze des Planungsgebietes umfasst die zur Verbauung bzw. zur Errichtung der Pkw-Stellplätze und zur Durchführung der erforderlichen Bepflanzungsmaßnahmen vorgesehenen Flächen.

Demzufolge liegen neben Baulandflächen auch Grünlandflächen bzw. Verkehrsflächen innerhalb des Planungsgebietes.

Zur Sicherstellung der erforderlichen Bepflanzungsmaßnahmen wurden oben angeführte Grünland- und Verkehrsflächen in das Planungsgebiet mit aufgenommen.

7 PLANUNGSKONZEPT

Vorgesehen ist die Errichtung eines Nahversorgungsbetriebes mit den dazugehörenden Nebenanlagen.

Der Planungsbereich wird durch die noch zu verbreiternde und teilweise zu verlegende Erschließungsstraße im Süden abgegrenzt. Eine Weiterführung der Aufschließungsstraße Richtung Norden ist für die Zukunft vorgesehen.

Grundsätzlich wurde bei der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes die vorliegende Planung berücksichtigt.

Die Bebauungsgrundlagen wurden auf den erkennbaren Planungszielen der Gemeinde aufgebaut.

Zusätzlich wurden die Vorgaben und Empfehlungen der Fachdienststellen des Landes bzw. der externen Gutachter, die das eigentliche Planungsgebiet betreffen, mit aufgenommen.

Der geplante Nahversorgungsbetrieb stellt quasi einen Neuanriss im Siedlungsgefüge von Eching dar. Aus diesem Grund sind eingriffsmindernde Maßnahmen bei der Realisierung des Projektes erforderlich.

Gemäß den Vorgaben der Verfasser der Unterlagen für die Umweltprüfung und der Mitteilung des Landes zum Antrag um Bekanntgabe der unerlässlichen Untersuchungen sind folgende Festlegungen im Bebauungsplan notwendig:

FACHDIENSTSTELLEN DES LANDES

Wasserwirtschaft:

Niederschlagswässer sind an Ort und Stelle zu versickern.

Für die Niederschlagswässer des Parkplatzes sind begrünte Mulden oder sonstige Vorreinigungsmaßnahmen nach Forderung der Wasserrechtsbehörde einzurichten.

Naturschutzfachdienst:

Eingrünung und landschaftliche Einbindung der zu erwartenden Gewerbebauten. Diese dürfen nicht nur die nunmehr vorgesehene Teilfläche umfassen, sondern müssen im Sinne einer vorausschauenden Raumplanung Überlegungen hinsichtlich der zeitlich vorlaufenden Umpflanzung des Gesamtareals Festlegungen eines Mindestanteils an Flächen mit Baumbepflanzung innerhalb des Areals, Gestaltung der inneren

Aufschließung, Dachbegrünung, ökologische Gestaltung von Retentionsbecken etc. berücksichtigen.

Der Verfasser der Stellungnahme führt weiters aus:

Erst danach kann sinnvoller Weise eine Planung für eine konkrete Ansiedlung von Einzelbetrieben (unter Berücksichtigung von eingriffsmindernden Maßnahmen) integriert werden.

Dazu wird Folgendes festgehalten:

Gemäß den Festlegungen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes erfolgt eine bauliche Entwicklung des ca. 2 bis 3 ha großen Gewerbestandortes nur bei Sicherstellung einer Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebes.

Aus diesem Grund wird im Zuge dieses Verfahrens eine vertretbare Lösung für den anzusiedelnden Nahversorgungsbetrieb angestrebt und in der Folge bei einer weiteren Entwicklung des Gewerbestandortes die vom Naturschutzfachdienst geforderte Gesamtlösung verfolgt. Siehe dazu auch das vorläufige Erschließungs- und Gestaltungskonzept (Grobkonzept).

LANDESUMWELTANWALTSCHAFT:

Zur Sicherstellung der Umsetzung der vorgeschlagenen Minderungsmaßnahmen sollen diese neben dem aufzustellenden Bebauungsplan in einer landschaftspflegerischen Begleitplanung Eingang finden.

BUNDESDENKMALAMT:

Die Durchführung einer archäologischen Vorbefundung wird angeraten.

Die unbedingt erforderlichen archäologischen Voruntersuchungen im Bereich der GP 4597 sind im Rahmen des projektsbezogenen Bauverfahrens verbindlich festzuschreiben.

EXTERNE GUTACHTER:

Arch. Lenglachner

Kulturgüter und Ortsbild

- Situierung der Baulichkeiten im Nahbereich des Bestandsobjektes Giglmayr durch die Festlegung der Baufluchtlinie
- Reduzierte Höhenentwicklung im Vergleich zum Nachbarobjekt Giglmayr

- Zurückhaltende Gestaltung der Außenanlagen, Werbeeinrichtungen, Festlegung von Bepflanzungsmaßnahmen (siehe dazu auch die Festlegungen vom Büro Schlager Ökologen+Ingenieure)
- Festlegung zur Bebauungsstruktur:
 - Maximale GRZ
 - Maximale Bauhöhe
- Festlegung einer offenen Bauweise - freistehend oder gekuppelt
- Es soll auch das Prinzip der Unauffälligkeit betont und durch die Wahl des entsprechenden Baumaterials unterstrichen werden. Eine dezente, zurückhaltende Farbgebung und die Vermeidung großflächiger glänzender Oberflächen im Bereich von Fassaden sind erforderlich.
- Die Dachflächen sind mit unauffälligen dunklen Materialien mit matter Oberfläche zu decken.
- Festlegungen zu den Außenanlagen:
 - Verkehrsflächen sind in Fahrbereiche und Pkw-Stellflächen durch die Verwendung unterschiedlicher Beläge zu gliedern.
- Die Erstellung eines Grünraumkonzeptes in Form einer landschaftspflegerischen Begleitplanung ist erforderlich.
 - Darin sind Durch- und Eingrünungsmaßnahmen sowie Grünverbindungen zu planen und mit qualitativen und quantitativen Angaben zu ergänzen.
 - Festlegung zu den Eingrünungsmaßnahmen:
 - Eine Verzahnung zwischen Bebauung und Bepflanzung ist erforderlich.
 - Festlegung zu den Durchgrünungsmaßnahmen:
 - Eine Festlegung von zusammenhängenden Grünbereichen ist zu treffen.
 - Festlegungen zu den Grünverbindungen:
 - Eine Festlegung von Verbindungsstrukturen zu bestehenden Grünbeständen bzw. verbauten Siedlungsbereichen ist vorzunehmen.
 - (Siehe dazu auch die Festlegungen vom Büro Schlager Ökologen+Ingenieure)
- Festlegungen zu den Werbeeinrichtungen hinsichtlich Lage, Gestaltung und Ausführung (siehe dazu auch die Festlegungen vom Büro Schlager Ökologen+Ingenieure):
 - Zurückhaltende Gestaltung der Ankündigungs- und Werbeflächen

Schlager Ökologen+Ingenieure

Landschaftsstruktur und Landschaftsbild,

Vegetation und Tierwelt,

Erholungsnutzung und Grünflächen,

Lebensräume und Biotope sowie

Boden:

Im Bebauungsplan ist die Festlegung der nachstehenden landschaftsbaulichen Ausgleichsmaßnahmen zwingend aufzunehmen:

- Umgrenzende Abpflanzung des gesamten Areals mit strukturierten, landschaftstypischen Hecken (keine Nadelgehölze); eventuell Anlage eines Sichtschutzwalls mit waldähnlicher Abpflanzung
- Unregelmäßige räumliche Gliederung der Parkplatzfläche durch Schaffung von größeren Grüninseln mit Baumgruppen; keine isolierten Solitärbaumpflanzungen
- Im Norden vorgestaffelte Anlage eines lockeren Obstbaumbestandes (heimische Sorten)
- Im Süden Pflanzung einer Baumreihe (Pflanzabstand 8m, Pflanzdimension: 20/25cm STU, Baumart: Bergahorn) entlang der L205 St. Georgener Landesstraße
- Verwendung eines hellen, grobkörnigen Oberflächenbelages für die Stellflächen
- Minimierung der Beschilderung
- Reduktion der Ankündigungs- und Werbeflächen auf ein informatives Minimum
- Keine beleuchteten Werbetafeln außerhalb der Geschäftszeiten

Um die Eingriffsintensität auf die erfassten Schutzgüter zu reduzieren, sind weitere Maßnahmen über das Naturschutzgesetz im Zuge der naturschutzrechtlichen Verhandlung bewilligungspflichtiger Maßnahmen (Parkplatz, ...) festzulegen.

Aufbauend auf die Ergebnisse der Grundlagenforschung und der Umweltprüfung wurden die Parameter der Bebauung, wie bauliche Ausnutzbarkeit, Bauhöhe, Bauweise, Außenanlagen und Freiraumgestaltung, Bepflanzungsmaßnahmen und die Ausführung von Fassaden und Dachflächen sowie Werbeeinrichtungen unter Berücksichtigung der isolierten Lage des Projektes festgelegt.

Darüber hinaus ist vorgesehen Grünstrukturen neu anzulegen.

Die festgelegte bauliche Ausnutzbarkeit und die vorgesehene Höhenentwicklung wurden von der bereits vorhandenen Planung bzw. von den Bestandsobjekten im Nahbereich abgeleitet.

Die Festlegung von Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen soll eine Einbindung der geplanten Baumaßnahmen in die Landschaftsstruktur und in das Landschafts- und Ortsbild unterstützen.

Hinsichtlich der notwendigen Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich der geplanten Stellplätze und Grünlandflächen wird auf die Vorgaben der erforderlichen naturschutzrechtlichen Bewilligung hingewiesen.

Aufgrund der Lage der GP 4597, KG 56413 St. Georgen im Bereich einer möglichen archäologischen Verdachtszone ist eine Voruntersuchung durchzuführen.

Diesbezüglich werden Auflagen im projektbezogenen Bauverfahren festgeschrieben.

Die Größe und das Ausmaß (Kubatur) des geplanten Objektes entsprechen der vorherrschenden Bebauung in der Umgebung, wobei die Höhenentwicklung eine Reduzierung vorsieht. Im Bereich der Baulandfläche, entlang der Verkehrsträger und im Bereich des Planungsvorfeldes sind zusätzliche Bepflanzungs- und Durchgrünungsmaßnahmen zur Gliederung und Auflockerung der Freiräume bzw. zur besseren Einbindung der Baumaßnahmen in den Landschaftsraum vorzusehen.

8 VERORDNUNGSTEXT

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

8.1 Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009

8.1.1 Straßenfluchtlinien - Anschließungsstraßen

- 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 0,7 festgelegt - siehe Plan.

8.1.4 Bauhöhen (§ 57 Abs. 2)

Die Bauhöhe wird durch die Anzahl der oberirdischen Geschosse - 2 Geschosse - und durch die Höchsthöhe als Absolutwert in Meereshöhe mit 407,50 m 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

8.2.1 Bauweisen (§ 58 b)

Offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt

8.2.2 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Bepflanzungsmaßnahmen (BF1)

Die Bepflanzung und Begrünung hat grundsätzlich nur mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu erfolgen.

- Die Erstellung eines Grünraumkonzeptes in Form einer landschaftspflegerischen Begleitplanung ist erforderlich. Dieses ist im Zuge der naturschutzrechtlichen Bewilligung des Parkplatzes vorzulegen.
Darin sind Durch- und Eingrünungsmaßnahmen sowie Grünverbindungen zu planen und mit qualitativen und quantitativen Angaben zu ergänzen.
 - Festlegung zu den Eingrünungsmaßnahmen:
Eine Verzahnung zwischen Bebauung und Bepflanzung ist erforderlich.
 - Festlegung zu den Durchgrünungsmaßnahmen:
Eine Festlegung von zusammenhängenden Grünbereichen ist zu treffen.
 - Festlegungen zu den Grünverbindungen:
Eine Festlegung von Verbindungsstrukturen zu bestehenden Grünbeständen bzw. verbauten Siedlungsbereichen ist vorzunehmen.
- Ausführung einer umgrenzenden Abpflanzung des gesamten Areals mit strukturierten, landschaftstypischen Hecken - keine Nadelgehölze; (eventuell Anlage eines Sichtschutzwalls mit waldähnlicher Abpflanzung)
- Sicherstellung einer unregelmäßigen räumlichen Gliederung der Parkplatzfläche durch Schaffung von größeren Grüninseln mit Baumgruppen; (keine isolierten Solitärbaumpflanzungen)
- Anlage eines vorgelagerten lockeren Obstbaumbestandes (heimische Sorten) nördlich des geplanten Nahversorgungsbetriebes
- Südlich des Nahversorgungsbetriebes ist auf der GP 4626 die Pflanzung einer Baumreihe (Pflanzenabstand 8m, Pflanzdimension: 20/25cm STU, Baumart: Bergahorn) entlang der L205 St. Georgener Landesstraße vorzunehmen.

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

Die Verkehrsflächen sind in Fahrbereiche und Pkw-Stellflächen durch die Verwendung unterschiedlicher Beläge zu gliedern.

Für die Stellflächen ist ein heller grobkörniger Oberflächenbelag zu verwenden.

Für die Niederschlagswässer des Parkplatzes sind begrünte Mulden oder sonstige Vorreinigungsmaßnahmen nach Forderung der Wasserrechtsbehörde einzurichten.

8.2.4 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Ausführung von Fassaden und Dachflächen sowie Werbeeinrichtungen (BF3)

Die Fassaden sind mit einer dezenten zurückhaltenden Farbgebung auszuführen, großflächige glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

Die Dachflächen sind mit unauffälligen dunklen Materialien mit matter Oberfläche zu decken.

Die Beschilderung sowie Ankündigungs- und Werbeflächen sind auf ein informatives Minimum zu reduzieren. Mit Ausnahme eines freistehenden Pylons sind oben angeführte Anlagen auf den Fassaden anzuordnen. Die Situierung von Beschriftungen und Werbeflächen oberhalb von Dachtraufen oder Gesimsen ist nicht gestattet.

Beleuchtete Werbeeinrichtungen und Beschriftungen außerhalb der Geschäftszeiten dürfen nicht ausgeführt werden.

GEMEINDE ST. GEORGEN BEI SALZBURG

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

FÜR DEN "DIENSTLEISTUNGSBEREICH - ÖSTLICH DER L205"
(GIGLMAYR) IN UNTERECHING

GRUNDPARZELLEN NR.: 4597, 4599, 4626, 4582/1 UND 4631;

KG ST. GEORGEN

M 1:1000

1. ABÄNDERUNG IM BEREICH DER GP: 4597, KG ST. GEORGEN UND ANPASSUNG AN DAS ROG 2009

LEGENDE:



1. FESTLEGUNGEN IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN:

1.1 FLÄCHENWIDMUNGEN:

SF	SONDERFLÄCHEN (§30 Abs.1 Z.12) - TANKSTELLE
BE	BETRIEBSGEBIETE (§30 Abs.1 Z.6)
V [P]	VERKEHRSFLÄCHE - PARKPLÄTZE (§35 Abs.3)
GL	LÄNDLICHE GEBIETE (§36 Abs.1 Z.1)

2. FESTLEGUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN:

2.1 FLUCHTLINIEN:

	STRASSENFLUCHTLINIEN (§54)
	BAUFLUCHTLINIE (§55 Abs.1)
	BAUGRENZLINIE (§55 Abs.3)

2.2 BAULICHE AUSNUTZBARKEIT DER GRUNDFLÄCHEN:

GRZ 0.70	GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ (§56 Abs.2)
----------	------------------------------------



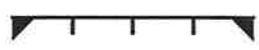
2.3 BAUHÖHEN (§57):

HH 407.50	HÖCHSTHÖHE (HH) - ABSOLUT IN METERN
II	ZAHL DER OBERIRDISCHEN GESCHOSSE - HÖCHSTHÖHE



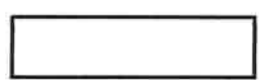

2.4 BAUWEISEN:

o	OFFENE BAUWEISE - FREISTEHEND ODER GEKUPPELT (§58 lit.b)
---	--

2.6 VERKEHRSFLÄCHEN:

	VERLAUF DER GEMEINDESTRASSE
	VERLAUF SONSTIGER STRASSEN
	AUSFAHRTS- BZW. EINFahrtsVERBOT

2.7 SONSTIGE DARSTELLUNGEN:

	GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES								
	GRENZLINIEN (ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN EINZELNEN BEBAUUNGSGRUNDLAGEN)								
[BF] 1	BESONDERE FESTLEGUNGEN IN TEXTFORM HINSICHTLICH DER BEPFLANZUNGSMASSNAHMEN								
[BF] 2	BESONDERE FESTLEGUNGEN IN TEXTFORM HINSICHTLICH DER FREIRAUMGESTALTUNG - AUSSENANLAGEN								
[BF] 3	BESONDERE FESTLEGUNGEN IN TEXTFORM HINSICHTLICH DER AUSFÜHRUNG VON FASSADEN UND DACHFLÄCHEN SOWIE WERBEEINRICHTUNGEN								
<table border="1" data-bbox="168 2151 325 2285"><tr><td>WIDM.</td><td>VOLLG.</td></tr><tr><td>GRZ</td><td>GFZ</td></tr><tr><td>BMZ</td><td>BAUW</td></tr><tr><td colspan="2">NUTZUNGSANT.</td></tr></table>	WIDM.	VOLLG.	GRZ	GFZ	BMZ	BAUW	NUTZUNGSANT.		NUTZUNGSSCHABLONE FÜR EINHEITLICHE BEBAUUNGSBEDINGUNGEN
WIDM.	VOLLG.								
GRZ	GFZ								
BMZ	BAUW								
NUTZUNGSANT.									
	BESTAND								
	GRUNDSTÜCKSGRENZE lt. KATASTER								

PLANUNGSGRUNDLAGE: Kataster

Lageplan M 1:500 vom Vermessungsbüro Dipl.Ing.Klaus Fally, 5020 Salzburg, GZ: 11483/99
Arch.Dipl.Ing.Martin Lenglachner, 5421 Adnet, Waidach 241, Tel.:06245/87073, Fax:87073-5
GZ: 144/26 - APRIL 2009;

4287

4598

4597

SF Tankstelle	II
0.70	-
-	0
-	-

HH 407.50
 BF 1
 BF 2
 BF 3

000000E
 + 315200.00

000000E
 + 315200.00

GL	-
-	-
-	-
-	-

BF 1

VP	-
-	-
-	-
-	-

BF 1

BE	II
0.70	-
-	0
-	-

HH 407.50
 BF 1
 BF 2
 BF 3

4596

UNTERECHING

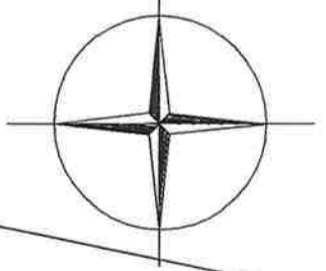
Weg

4595

4626

4594

N O R D

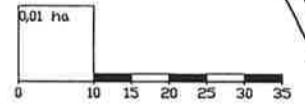


GL	-
-	-
-	-
-	-

BF 1

000000E
 + 315000.00

000000E
 + 315000.00



4587
2

4587
3

4587
4

4587
10

4587
5

4587
8

4588

4593

4628
2

4628
4

4629

