

GEMEINDE ST. GEORGEN BEI SALZBURG

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜR DEN BEREICH „ECHING“

GP 4306/5, 4306/6, 4306/7, 4306/8, 4306/9, 4306/10, 4306/11, 4306/12,
4306/13, 4306/14, 4306/15, 4306/16, 4306/17, 4306/18, 4306/19, 4306/20,
4306/21, 4306/22, 4306/23, 4306/24, 4306/25, 4306/26, 4587/14, 4587/2,
4587/3, 4587/13, 4587/16, 4587/15, 4587/4, 4587/10, 4587/5, 4587/12,
4587/6 UND 4587/7, KG 56413 ST. GEORGEN

M 1:500

ÖFFENTLICHE AUFLAGE
DES ENTWURFS:

VON 16.12.2013 BIS 14.01.2014

BESCHLUSS DER
GEMEINDEVERTRETUNG:

AM 25.04.2014

KUNDMACHUNG
DER VERORDNUNG:

VON 16.6.14 BIS 01.7.14

WIRKSAMKEITSBEGINN:

AM 17.6.14



Angel Fraun

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

PLANVERFASSER:

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

GZ: 144/43 - September / November 2013



INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | GELTUNGSBEREICH..... | 3 |
| 2 | GESETZLICHE GRUNDLAGEN | 3 |
| 3 | ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES..... | 3 |
| 4 | LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGEBIETES | 4 |
| 5 | GRUNDLAGENFORSCHUNG | 5 |
| 5.1 | Räumliches Entwicklungskonzept | 5 |
| 5.2 | Flächenwidmung..... | 5 |
| 5.3 | Flächennutzung | 5 |
| 5.4 | Nutzungsbeschränkungen | 5 |
| 5.5 | Struktur des Gebietes | 6 |
| 5.6 | Verkehrerschließung..... | 6 |
| 5.7 | Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung | 7 |
| 5.8 | Aufschließungsmaßnahmen | 7 |
| 6 | PLANUNGSKONZEPT..... | 8 |
| 7 | VERORDNUNGSTEXT | 9 |
| 7.1 | Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009..... | 9 |
| 7.1.1 | Straßenfluchtlinien (§ 54) | 9 |
| 7.1.2 | Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1) | 9 |
| 7.1.3 | Bauliche Ausnutzbarkeit - Grundflächenzahl (§ 56 Abs. 2)..... | 9 |
| 7.1.4 | Bauhöhen (§ 57) | 9 |
| 7.1.5 | Erfordernis einer Aufbaustufe | 9 |
| 7.2 | Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009..... | 10 |
| 7.2.1 | Besondere Festlegungen in Textform bezüglich der Situierung der Objekte und der architektonischen Gestaltung der Gebäude (BF1)..... | 10 |
| 7.2.2 | Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen (BF2)..... | 10 |

1 GELTUNGSBEREICH

Die Gemeinde St. Georgen bei Salzburg beabsichtigt, im Bereich „Eching“ einen Bebauungsplan der Grundstufe neu aufzustellen.

Der Bebauungsplan umfasst zwei ehemalige Planungsareale:

- Bebauungsplan Eching „Oberwies“ aus dem Jahr 1988
- Bebauungsplan „Duschl-Gründe“ aus dem Jahr 1985

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. die Neufestlegung der Bebauungsparameter sollen unter Berücksichtigung des Bestandes einheitliche Rahmenbedingungen (auch für die noch unbebauten Parzellen) geschaffen werden.

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt die oben angeführten älteren Bebauungspläne, die vor der Beschlussfassung des neuen Bebauungsplanes aufgehoben werden.

2 GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Die gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes bildet das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (LGBl. 30/2009) bzw. die Darstellungsverordnung (LGBl. 10/2011).

3 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.

4 LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGBIETES

Das Planungsgebiet in Eching, im nördlichen Anschluss an den Pladenbach, umfasst die Parzellen Nr. 4306/5, 4306/6, 4306/7, 4306/8, 4306/9, 4306/10, 4306/11, 4306/12, 4306/13, 4306/14, 4306/15, 4306/16, 4306/17, 4306/18, 4306/19, 4306/20, 4306/21, 4306/22, 4306/23, 4306/24, 4306/25, 4306/26, 4587/14, 4587/2, 4587/3, 4587/13, 4587/16, 4587/15, 4587/4, 4587/10, 4587/5, 4587/12, 4587/6 und 4587/7, KG 56413 St. Georgen.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt 28 377 m².

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

Übersichtsplan



5 GRUNDLAGENFORSCHUNG

5.1 Räumliches Entwicklungskonzept

Im Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde St. Georgen bei Salzburg wurde für den gegenständlichen Bereich eine bauliche Entwicklung vorgesehen.

5.2 Flächenwidmung

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde liegt das Planungsgebiet in der Widmungskategorie Bauland/Erweiterte Wohngebiete und auf Verkehrsflächen (VGD).

5.3 Flächennutzung

Das Planungsgebiet ist zum Großteil bebaut und unterliegt einer Wohnnutzung.

5.4 Nutzungsbeschränkungen

Natürliche und rechtliche Beschränkungen liegen vor.

Die Fläche liegt gemäß Flächenwidmungsplan im Überflutungsbereich HQ 100 des Pladenbaches.

Aus diesem Grund wurde das Ingenieurbüro Gostner & Aigner beauftragt, eine hydraulische Untersuchung des Pladenbaches in Ober- und Untereching durchzuführen.

Diese Überprüfung ergab folgendes Ergebnis:

„Aufgrund der neuen Bemessungswerte kommt es nur mehr in sehr eng begrenzten Bereichen zu Überbordungen, die durch geringe höhenmäßige Anpassungen unter Beachtung der erforderlichen Standsicherheit entsprechend saniert werden können. Im Bereich der geplanten Bebauung kommt es nur bei einem HQ100 zu geringen Wasserzutritten in den ausgewiesenen Überflutungsbereichen.“

Gemäß Stellungnahme der Abteilung Wasserwirtschaft des Amtes der Salzburger Landesregierung (zum Umwidmungs- und Bebauungsplanerstellungsverfahren für den Bereich „Lindenstraße“ im Nahbereich) sind Auflagen - unter der Voraussetzung, dass die im Gutachten von Dipl. Ing. Aigner aufgezeigten örtlich begrenzten Geländesenken entlang des Pladenbachufers geschlossen werden - zu erfüllen.

Gemäß Schreiben der Gemeinde St. Georgen bei Salzburg vom 11.12.2008 wurde das rechtsseitige Pladenbachufer zwischenzeitlich höhenmäßig entsprechend dem hydraulischen Gutachten vom Ingenieurbüro Gostner & Aigner angepasst.

Eine positive Stellungnahme (E-Mail-Nachricht) der Abteilung Wasserwirtschaft vom 5.6.2012 liegt vor.

Gemäß Wasserbuch wurden zwei Brunnenanlagen „Dürager, Pladenbachstraße 25“ und „Amerhauser, Pladenbachstraße 64“ bewilligt.

5.5 Struktur des Gebietes

Die Umgebung des Planungsareals ist überwiegend durch eine Wohnnutzung bzw. zum Teil durch eine landwirtschaftliche Nutzung und durch öffentliche Objekte geprägt. Die Bebauung wird von einer zweigeschoßigen frei stehenden Einfamilienhausstruktur mit Nebenanlagen bestimmt.

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

5.6 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist großräumig gesehen durch die L205 St. Georgener Landesstraße, in der Folge durch Gemeindestraßen und zum Teil durch Privatwege erschlossen.

5.7 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 Anschlussstraßen 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 jeweils nach Retention in den bestehenden Mischkanal der Gemeinde St. Georgen eingeleitet.

5.8 Anschlussmaßnahmen

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

Für die Gemeinde St. Georgen bei Salzburg entstehen keine Anschlusskosten.

6 PLANUNGSKONZEPT

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

Grundsätzlich soll die bereits bestehende Bebauung (Einfamilienhausbebauung) im Planungsgebiet 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.

Geplant ist die Nachverdichtung des Baubestandes (Anhebung der GRZ von 0,20 auf 0,23).

Die Umgebung und die Bestandsbauten im Planungsgebiet sind durch freistehende Objekte geprägt. Diese weisen eine Höhe von 1½ bis 2½ Geschoßen auf und sind mit geneigten Dächern abgedeckt. Vorgesehen ist die Anhebung der Bauhöhe auf zwei oberirdische Geschoße.

Die Dachneigungen der Bestandsbauten betragen 32° bis ca. 40°. Deshalb werden für den oberen Gebäudeabschluss das Satteldach, das Walmdach und das Krüppelwalmdach gewählt, weil die Form der Bebauung der Umgebung entspricht bzw. weil dadurch eine sinnvolle Fortführung der Dachlandschaft gewährleistet ist.

7 VERORDNUNGSTEXT

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

7.1 Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009

7.1.1 Straßenfluchtlinien (§ 54)

- siehe Plan

7.1.2 Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1)

- siehe Plan

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

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

7.1.4 Bauhöhen (§ 57)

Für das gesamte Planungsgebiet wird die Bauhöhe durch die oberste Traufenhöhe mit 6,5 m und durch die Firsthöhe mit 11,0 m festgelegt.

Als Bezugsniveau für die Höhenfestlegung ist das gewachsene Gelände heranzuziehen.

Für das gesamte Planungsgebiet wird die Höchsthöhe durch die Anzahl der oberirdischen Geschoße - 2 Geschoße - festgelegt. Weiters wird der Ausschluss von zusätzlichen Dachgeschoßen festgeschrieben.

7.1.5 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.

7.2 Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009

7.2.1 Besondere Festlegungen in Textform bezüglich der Situierung der Objekte und der architektonischen Gestaltung der Gebäude (BF1)

Garagen können bis auf 1,0 m an die Nachbargrundgrenze herangebaut werden.

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

Carports und Nebengebäude können bis 2,0 m zur Straßenfluchtlinie herangebaut werden.

Die technische Kniestockhöhe im Dachgeschoß wird mit zwei übereinanderliegenden Holzpfeilen ab Oberkante Rohdecke über OG festgelegt. Eine Übermauerung im Dachgeschoß ist nicht möglich.

Als Dachform für das Wohnhaus ist das Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 32° bis 40° auszuführen.

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

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

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

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.

GEMEINDE ST.GEORGEN BEI SALZBURG

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜR DEN BEREICH "ECHING"

GP 4306/5, 4306/6, 4306/7, 4306/8, 4306/9, 4306/10, 4306/11, 4306/12, 4306/13, 4306/14, 4306/15, 4306/16, 4306/17, 4306/18, 4306/19, 4306/20, 4306/21, 4306/22, 4306/23, 4306/24, 4306/25, 4306/26, 4587/14, 4587/2, 4587/3, 4587/13, 4587/16, 4587/15, 4587/4, 4587/10, 4587/5, 4587/12, 4587/6 UND 4587/7; KG 56413 St. Georgen

M 1:500

LEGENDE:

1. FESTLEGUNGEN IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN:
 - 1.1 FLÄCHENWIDMUNGEN:
 - EW ERWEITERTE WOHNGEBIETE (§ 30 Abs 1 Z 2 ROG 2009)
 - VGD WICHTIGE VERKEHRSFÄCHEN DER GEMEINDE (§ 35 Abs 1 ROG 2009)
 - 1.2 KENNTLICHMACHUNGEN:
 - HOCHWASSERABFLUSSGEBIETE (HQ100) lt. FWP
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 1100 FIRSHÖHE (FH) - IN METERN BEZOGEN AUS GEWACHSENES GELÄNDE
 - TH 650 OBERSTE TRAUENHÖHE (TH) - IN METERN BEZOGEN AUS GEWACHSENES GELÄNDE
 - ZOG 2 ZAHL DER OBERIRDISCHEN GESCHOSSE - HÖCHSTHÖHE
 - 2.4 BAUWEISEN (§ 58 ROG 2009):
 - BW of OFFENE BAUWEISE - FREISTEHEND (§ 58 lit b ROG 2009)
 - 2.5 ÄUSSERE ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG VON BAUTEN (§ 53 Abs 2 Z 7 ROG 2009)
 - DN 32°-40° DACHNEIGUNG (DN)
 - DF SD, WD, KWD DACHFORM SATTELDACH (SD), WALMDACH (WD), KRÜPPELWALMDACH (KWD)
 - 2.6 VERKEHRSFÄCHEN:
 - VERLAUF DER GEMEINDESTRASSE
 - SONSTIGE ÖFFENTLICHE STRASSEN
 - 2.7 FREIRAUMGESTALTUNG:
 - FR SP SPIELPLATZ
 - 2.8 SONSTIGE DARSTELLUNGEN:
 - GRENZE DES PLANUNGSGBIETES
 - GRENZLINIEN (ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN EINZELNEN BEBAUUNGSGRUNDLAGEN)
 - BF 1 BESONDERE FESTLEGUNGEN IN TEXTFORM BEZÜGLICH DER SITUERUNG DER OBJEKTE UND DER ARCHITEKTONISCHEN GESTALTUNG DER GEBÄUDE
 - GARAGEN KÖNNEN BIS AUF 10m AN DIE NACHBARGRUNDGRENZE HERANGEBAUT WERDEN
 - SITUERUNG GARAGEN IM ABSTAND VON 5,0m ZUR STRASSENFLUCHTLINIE
 - SITUERUNG CARPORT UND NEBENGEBÄUDE IM ABSTAND VON 2,0m ZUR STRASSENFLUCHTLINIE
 - KNEISTÜCKHÖHE: KEINE ÜBERMAUERUNG IM DACHGESCHOSS MÖGLICH
 - ANBRINGUNG VON SOLAR- UND PHOTOVOLTAIKANLAGEN
 - BF 2 BESONDERE FESTLEGUNGEN IN TEXTFORM HINSICHTLICH DER FREIRAUMGESTALTUNG - AUSSENANLAGEN
 - TGB TEILGEBIET (1 BIS 5)
 - NUTZUNGSSCHABLONE FÜR EINHEITLICHE BEBAUUNGSBEDINGUNGEN
 - BESTAND
 - GRUNDSTÜCKSGRENZE lt. KATASTER

