

GEMEINDE ST. GEORGEN BEI SALZBURG

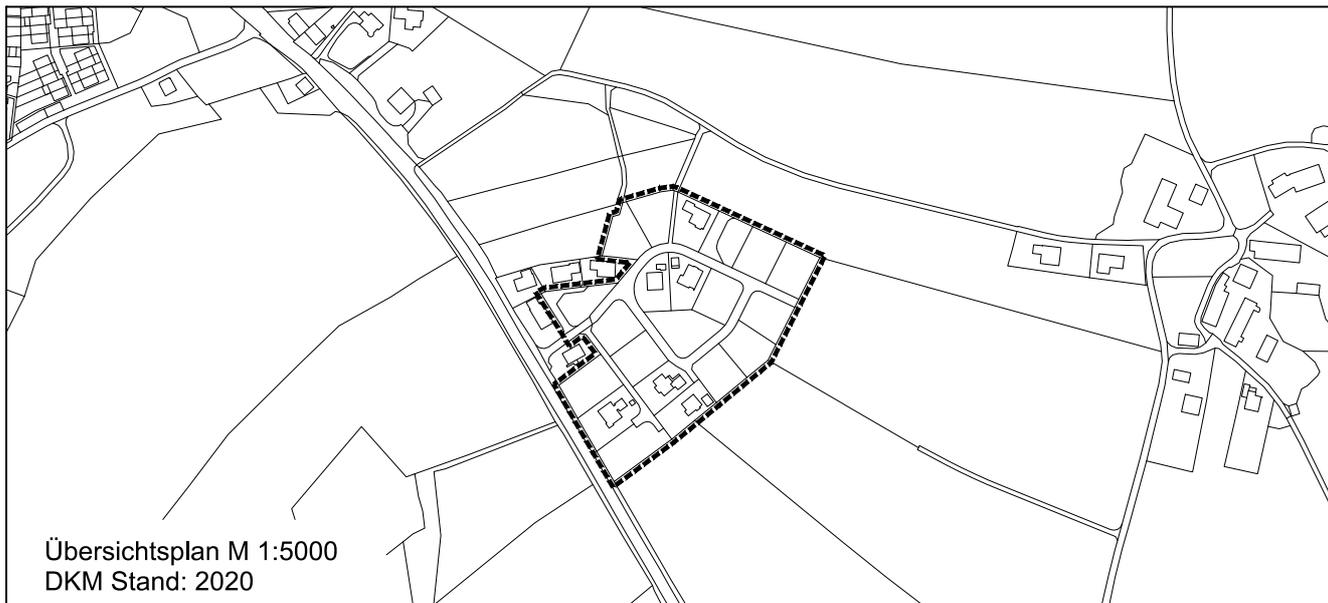
BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜR DEN BEREICH "VOLLERN" (BAULANDSICHERUNGSMODELL)

2. ABÄNDERUNG

und Anpassung an das ROG 2009 i.d.g.F

GP 961, 963, 965, 966, 967, 971, 970, 969, 968, 958, 960, 962, 977, 976, 975, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 974, 973 UND 972, KG 56407 Jauchsdorf

M 1:500



Kundmachung der Entwurfsauflage

vom 17.02.2021 bis 17.03.2021

Beschluss der Gemeindevertretung

am 28.06.2021

Kundmachung der Verordnung

vom 30.08.2021 bis 13.09.2021

Beginn der Rechtswirksamkeit

am 31.08.2021



Rundstempel Bürgermeister

Planverfasser

Lenglachner ZT GmbH
Architekturbüro

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

Geschäftszahl

144/74 - Jänner 2021



Rundstempel Planverfasser

INHALTSVERZEICHNIS

1	BEGRÜNDUNG DER 2. ABÄNDERUNG	3
2	GELTUNGSBEREICH	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	9
8.1	Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009 i.d.g.F.	9
8.1.1	Straßenfluchtlinie (§ 54)	9
8.1.2	Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1)	9
8.1.3	Baugrenzlinie (§ 55 Abs. 3)	9
8.1.4	Bauliche Ausnutzbarkeit - Grundflächenzahl (§ 56 Abs. 2)	9
8.1.5	Bauhöhen (§ 57)	9
8.1.6	Erfordernis einer Aufbaustufe	9
8.2	Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009 i.d.g.F.	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 Ausführung von Lärmschutzmaßnahmen (BF3)	11

1 BEGRÜNDUNG DER 2. ABÄNDERUNG

Die Gemeinde St. Georgen beabsichtigt, den Bebauungsplan der Grundstufe für den Bereich „Vollern“ (Baulandsicherungsmodell) abzuändern.

Vorgesehen ist, den bestehenden Bebauungsplan der Grundstufe an die aktuelle Gesetzeslage anzupassen bzw. Ergänzungen hinsichtlich der Verwendung von Solarenergie durchzuführen.

Im Speziellen wird die Bauhöhe, anstelle der Geschößanzahl, nur durch oberste Traufenhöhen und Firsthöhen - gemessen ab natürlichem Gelände - festgelegt.

Bisher vorgenommene Abänderungen

1. Abänderung im Bereich des Teilgebietes 9 (GP 972, 973 und 974) und Anpassung an die Plandarstellungsverordnung 2011 - beschlossen am 20.5.2015:

Die Änderung wird mit den geänderten Planungsabsichten der Gemeinde sowie mit der erforderlichen höhenmäßigen Situierung der Objekte im geeigneten Gelände begründet.

Vorgesehen ist, im Teilgebiet 9 die topografisch bedingte Anhebung der Firsthöhe um 0,5 m und der Traufenhöhe um 1,0 m. Alle übrigen Bebauungsgrundlagen bleiben aufrecht.

Im Zuge der Abänderung erfolgt auch die Einarbeitung des aktuellen Katasterstandes sowie eine Anpassung des Bebauungsplanes an das ROG 2009 und an die Plandarstellungsverordnung (LGBl Nr. 10/2011).

2 GELTUNGSBEREICH

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst die GP 961, 963, 965, 966, 967, 971, 970, 969, 968, 958, 960, 962, 977, 976, 975, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 974, 973 und 972, KG 56407 Jauchsdorf.

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 Bebauung im Bereich „Vollern“ 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 PLANUNGSGEBIETES

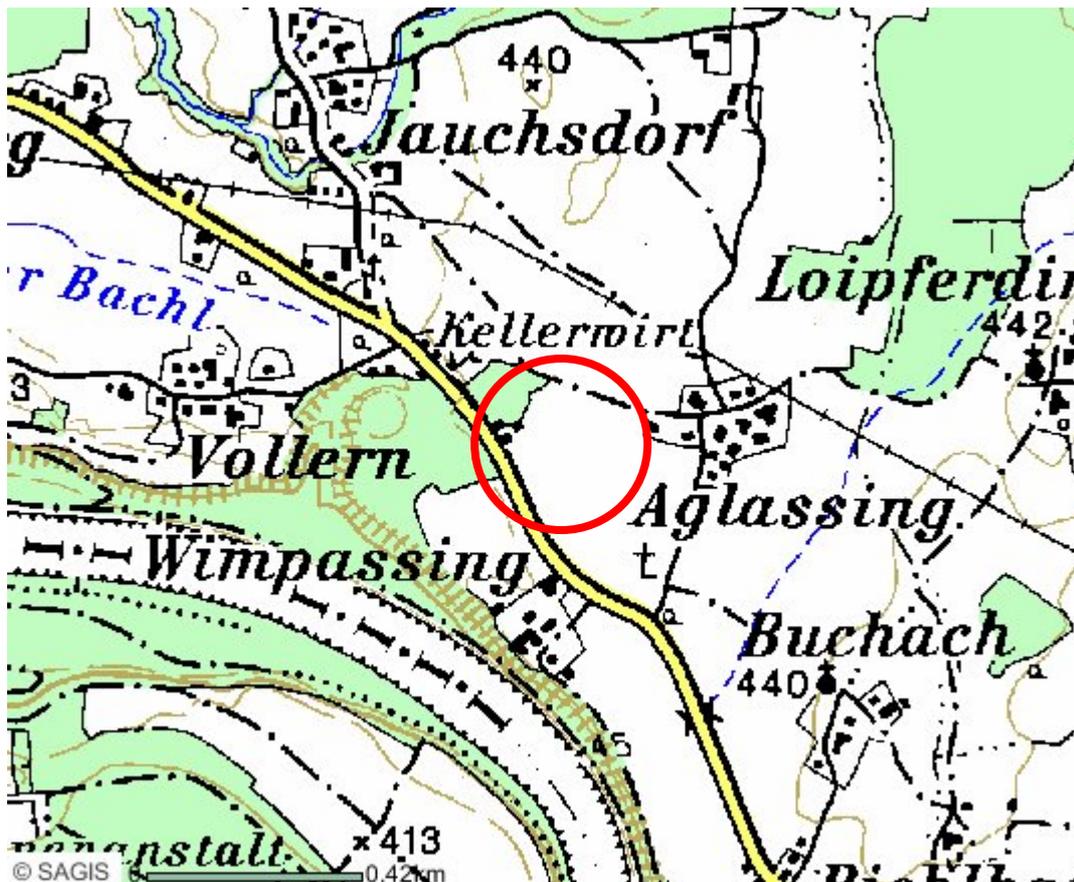
Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Vollern, östlich der St. Georgener Landesstraße.

Die Planungsfläche umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha.

Das gesamte Planungsareal besteht aus 15 Teilgebieten.

Die Teilgebiete 1, 3, 5, 7, 11 und 13 umfassen derzeit noch als Grünland ausgewiesene Flächen. Die restlichen Teilgebiete setzen sich aus gewidmeten Baulandflächen zusammen.

Um für den Gesamtbereich eine geordnete Bebauung sicherzustellen wird auch dieser Bereich mitbearbeitet.



6 GRUNDLAGENFORSCHUNG

6.1 Räumliches Entwicklungskonzept

Im Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde St. Georgen wurde für diesen Bereich eine Wohnnutzung 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/Erweiterte Wohngebiete“ mit der Kennzeichnung „Lärm“, im Grünland/Ländliche Gebiete, im Schutzstreifen als Immissionsschutz bzw. im Grünland/Sonstige nicht als Bauland oder Verkehrsfläche ausgewiesene Gebiete.

6.3 Flächennutzung

Das Planungsgebiet ist teilweise mit Wohnobjekten bebaut bzw. wird derzeit zum Teil landwirtschaftlich und als Privatgarten genutzt.

6.4 Nutzungsbeschränkungen

Natürliche Beschränkungen liegen nicht vor, die Fläche besitzt Baulandeignung.

Der westliche Planungsbereich liegt im verlärmten Bereich entlang der L205 St. Georgener Landesstraße.

6.5 Struktur des Gebietes

Die Bebauungsstruktur des Ortsteils Vollern ist fast ausschließlich durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt.

Die Häuser sind mit geneigten Dächern, vorwiegend Satteldächer und Krüppelwalmdächer, mit einer Dachneigung von ca. 30° bis 37° abgedeckt.

Die Farbe der Dacheindeckung ist überwiegend dunkelrot bis braun.

6.6 Verkehrserschließung

Der größte Teil des Planungsgebietes wird durch eine neue Aufschließungsstraße an die bestehende Gemeindestraße GP 961 angeschlossen, die in die L205 einbindet. Zusätzlich wird der innere Bereich des Planungsgebietes durch eine ringförmig angeordnete interne Erschließungsstraße, welche an die Aufschließungsstraße anbindet, aufgeschlossen. Die interne Erschließungsstraße wird im Norden durch einen Fuß- und Radweg mit dem bestehenden Privatweg GP 985 verbunden. Die im Südwesten und Nordwesten liegenden Bauparzellen werden durch private Stichstraßen ebenfalls an die bestehende Gemeindestraße GP 961 angeschlossen.

6.7 Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

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

Die Trink- und Nutzwasserversorgung erfolgt aus den bestehenden Anlagen 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. Regenwässer werden über Sickeranlagen oder bei Bedarf in den bestehenden Mischwasserkanal der Gemeinde St. Georgen mit vorgeschalteter Retention entsorgt.

6.8 Aufschließungsmaßnahmen

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

Für die Gemeinde St. Georgen entstehen keine Aufschließungskosten.

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 im Bereich Vollern nicht widersprechen.

Die bereits bestehende Bebauung soll im gegenständlichen Planungsgebiet fortgeführt werden.

Die gesamte Umgebung ist geprägt durch frei stehende Einfamilienhäuser.

Diese weisen eine Höhe von 1½ bis 2 Geschossen auf und sind mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung bis ca. 40° abgedeckt.

Deshalb wird für den oberen Gebäudeabschluss das Sattel-, Walm- bzw. Krüppelwalmdach - Dachneigung 25° bis 38° - gewählt, weil die Form der Bebauung der Umgebung entspricht bzw. weil dadurch eine sinnvolle Fortführung der Dachlandschaft gewährleistet ist.

Dementsprechend werden die notwendigen Parameter der Bebauung, wie bauliche Ausnutzbarkeit, Bauhöhen, Dachform und Dachneigung festgelegt.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes im verlärmten Bereich entlang der L205 St. Georgener Landesstraße - Handlungsstufe 1 und 2 - sind Lärmschutzmaßnahmen zu treffen und mit den Einreichunterlagen zur Baubewilligung vorzulegen.

Auf die Stellplatzverordnung der Planungsgemeinde wird verwiesen.

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

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 Straßenfluchtlinie (§ 54)

- siehe Plan

8.1.2 Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1)

- siehe Plan

8.1.3 Baugrenzlinie (§ 55 Abs. 3)

- siehe Plan

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

Die bauliche Ausnutzbarkeit wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,24 bzw. 0,20 - siehe Plan - festgelegt.

8.1.5 Bauhöhen (§ 57)

Die Bauhöhe wird durch die oberste Traufenhöhe mit 6,0 m bzw. 7,0 m (siehe Plan) und durch die Firsthöhe mit 9,5 m bzw. 10,00 bzw. 10,5 m (siehe Plan) festgelegt.

Als Ausgangsniveau für die Höhenfestlegung ist das natürliche Gelände heranzuziehen.

8.1.6 Erfordernis einer Aufbaustufe

Aufgrund der geplanten Nutzung wird die Erstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe seitens der Gemeinde St. Georgen 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 und 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.

Garagen mit paralleler Zufahrt und überdachte Autoabstellplätze müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m von der Straßenfluchtlinie bzw. von der Verkehrsfläche berücksichtigen.

Die äußersten Gebäudeteile von eingeschößigen Garagen bzw. von Stellplatzüberdachungen (Carport) mit einer maximalen Seitenlänge von 7,0 m und einer maximalen Traufhöhe von 2,5 m dürfen bis 1,5 m an die seitliche Grundgrenze herangebaut bzw. an der seitlichen Grundgrenze zusammengebaut werden.

Als Dachform für das Wohnhaus ist das Satteldach, das Walmdach bzw. das Krüppelwalmdach auszuführen. Die Dachneigung hat 25° bis 38° zu betragen.

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

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

Pro Wohnhaus sind auf den dazugehörigen Grundstücken mindestens zwei Laubbäume bzw. Obstbäume zu pflanzen.

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 zusätzlich 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.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit, insbesondere zur Gewährung der freien Sicht über Straßenverläufe (STV-§ 91-Abs. 1-5), sollten Einfriedungen im Vorgartenbereich eine Höhe von 1,0 m und lebende Zäune (Hecken) eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten, wobei der massive Sockel - bezogen auf das jeweilige Straßenniveau - eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten darf.

Stellplätze:

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

8.2.4 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Ausführung von Lärmschutzmaßnahmen (BF3)

Bedingt durch die Lage des Planungsgebietes im Nahbereich der L205 St. Georgener Landesstraße sind Lärmschutzmaßnahmen zur Erreichung des der Widmungskategorie entsprechenden Lärmklimas zu treffen.

Grundlage bildet die Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ vom Referat Örtliche Raumplanung und Referat Immissionsschutz vom Amt der Salzburger Landesregierung.

Im Zuge des Baubewilligungsverfahrens ist durch ein projektbezogenes Lärmgutachten nachzuweisen, dass die Immissionen durch geeignete Maßnahmen auf ein zulässiges Maß reduziert werden können.



- LEGENDE:**
- FESTLEGUNGEN IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN:
 - FLÄCHENWIDMUNGEN:

EW	ERWEITERTE WOHNGEBIETE (§ 30 Abs 1 Z 2 ROG 2009)
ΛL	LÄRMBELASTETE FLÄCHEN (HANDLUNGSSTUFE 2)
GLG	GRÜNLAND - LÄNDLICHE GEBIETE (§ 36 Z 1 ROG 2009)
GIS	GRÜNLAND - IMMISSIONSSCHUTZSTREIFEN (§ 36 Z 11 ROG 2009)
GSO	GRÜNLAND - SONSTIGE NICHT ALS BAULAND ODER VERKEHRSFLÄCHE AUSGEWIESENE FLÄCHEN (§ 36 Z 15 ROG 2009)
 - FESTLEGUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN:
 - FLUCHTLINIEN (§54, § 55 ROG 2009):

—	STRASSENFLUCHTLINIEN (§54 ROG 2009)
- - - - -	BAUFLUCHTLINIE (§ 55 Abs 1 ROG 2009)
— · — · —	BAUGRENZLINIE (§ 55 Abs 3 ROG 2009)
 - BAULICHE AUSNUTZBARKEIT DER GRUNDFLÄCHEN (§ 56 ROG 2009):

GRZ z.B. 0,24	GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ (§ 56 Abs 2 ROG 2009)
---------------	--
 - BAUHÖHEN (§ 57 ROG 2009):

FH z.B. 9,50	FIRSTHÖHE (FH) - IN METERN BEZOGEN AUF DAS NATÜRLICHE GELÄNDE
TH z.B. 6,00	ÖBERSTE TRAUFEHÖHE (TH) - IN METERN BEZOGEN AUF DAS NATÜRLICHE GELÄNDE
 - BAUWEISEN (§ 58 ROG 2009):

BW o	OFFENE BAUWEISE - FREISTEHEND ODER GEKUPPELT (§ 58 lit b ROG 2009)
------	--
 - ÄUSSERE ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG VON BAUTEN (§ 53 Abs 2 Z 7 ROG 2009):

DN 25°-38°	DACHNEIGUNG (DN)
DF SD, WD, KWD	DACHFORM: SATTELDACH (SD), WALMDACH(WD), KRÜPPELWALMDACH (KWD)
 - VERKEHRSFLÄCHEN:

—	VERLAUF DER GEMEINDESTRASSE (§ 51 Abs 2 Z 2 ROG 2009)
—	SONSTIGE ÖFFENTLICHE STRASSEN
· · · · ·	SELBSTÄNDIGER FUSS- UND RADWEG
 - SONSTIGE DARSTELLUNGEN:

— · — · —	GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES
— · — · —	GRENZLINIEN (ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN EINZELNEN BEBAUUNGSGRUNDLAGEN)
TGB	TEILGEBIETE
BF	BESONDERE FESTLEGUNGEN IN TEXTFORM HINSSICHTLICH BF 1 DER SITUIERUNG DER OBJEKTE UND DER ARCHITEKTONISCHEN GESTALTUNG DER GEBÄUDE BF 2 DER FREIRAUMGESTALTUNG - AUSSENANLAGEN BF 3 DER AUSFÜHRUNG VON LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN
TGB Wid.	NUTZUNGSSCHABLONE FÜR EINHEITLICHE BEBAUUNGSBEDINGUNGEN
—	BESTAND
SP	SPIELPLATZ
- PLANUNGSGRUNDLAGE: DKM (Stand: 2020)

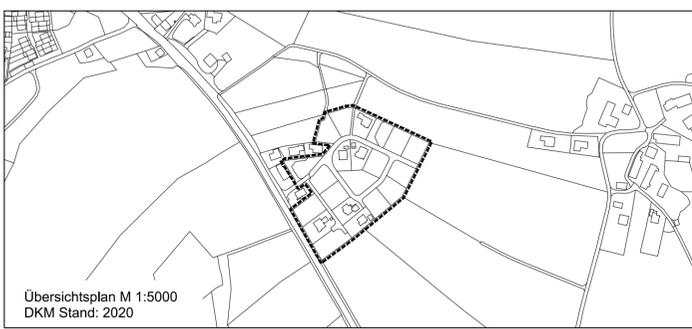
GEMEINDE ST. GEORGEN BEI SALZBURG

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜR DEN BEREICH "VOLLERN" (BAULANDSICHERUNGSMODELL)

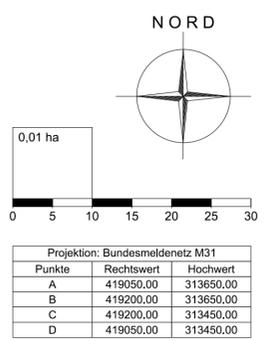
2. ABÄNDERUNG
und Anpassung an das ROG 2009 i.d.g.F

GP 961, 963, 965, 966, 967, 971, 970, 969, 968, 958, 960, 962, 977, 976, 975, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 974, 973 UND 972, KG 56407 Jauchsdorf

M 1:500



TGB 1 Wid. GSO geplant: EW/L GRZ 0,24 FH 9,50 TH 6,00 BW o DF SD, WD, KWD DN 25°-38° BF 1, 2, 3	TGB 2 Wid. EW GRZ 0,24 FH 9,50 TH 6,00 BW o DF SD, WD, KWD DN 25°-38° BF 1, 2	TGB 3 Wid. GLG geplant: EW GRZ 0,24 FH 9,50 TH 6,00 BW o DF SD, WD, KWD DN 25°-38° BF 1, 2	TGB 4 Wid. EW GRZ 0,24 FH 9,50 TH 6,00 BW o DF SD, WD, KWD DN 25°-38° BF 1, 2	TGB 5 Wid. GLG geplant: EW GRZ 0,24 FH 9,50 TH 6,00 BW o DF SD, WD, KWD DN 25°-38° BF 1, 2	TGB 6 Wid. EW GRZ 0,24 FH 9,50 TH 6,00 BW o DF SD, WD, KWD DN 25°-38° BF 1, 2	TGB 7 Wid. GLG geplant: EW GRZ 0,24 FH 9,50 TH 6,00 BW o DF SD, WD, KWD DN 25°-38° BF 1, 2	TGB 8 Wid. GLG BF 2
TGB 9 Wid. EW GRZ 0,24 FH 10,00 TH 7,00 BW o DF SD, WD, KWD DN 25°-38° BF 1, 2	TGB 10 Wid. EW/L GRZ 0,24 FH 9,50 TH 6,00 BW o DF SD, WD, KWD DN 25°-38° BF 1, 2, 3	TGB 11 Wid. EW GRZ 0,24 FH 9,50 TH 6,00 BW o DF SD, WD, KWD DN 25°-38° BF 1, 2, 3	TGB 12 Wid. EW/L GRZ 0,24 FH 9,50 TH 6,00 BW o DF SD, WD, KWD DN 25°-38° BF 1, 2, 3	TGB 13 Wid. GLG geplant: zT. EW/L zT. GIS GRZ 0,20 FH 10,50 TH 7,00 BW o DF SD, WD, KWD DN 25°-38° BF 1, 2, 3	TGB 14 Wid. EW/L GRZ 0,20 FH 10,50 TH 7,00 BW o DF SD, WD, KWD DN 25°-38° BF 1, 2, 3	TGB 15 Wid. GIS BF 3	



Kundmachung der Entwurfsauflage
vom 17.02.2021 bis 17.03.2021

Beschluss der Gemeindevertretung
am 28.06.2021

Kundmachung der Verordnung
vom 30.08.2021 bis 13.09.2021

Beginn der Rechtswirksamkeit
am 31.08.2021

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

Geschäftszahl
144/74 - Jänner 2021

Rundsiegel Bürgermeister
Rundsiegel Planverfasser