

GEMEINDE ST. GEORGEN BEI SALZBURG

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜR DEN BEREICH „SEETAL - HOLZHAUSEN“

GP 1837/1, 1837/2, 1836, 1835, 1834/1, 1864, 1834/4, 1834/5, 1834/3
1839/2, 1839/3, 1839/4, 1844 UND 89/1, KG 56406 HOLZHAUSEN

1. ABÄNDERUNG IM TEILGEBIET 1 (GP 89/1, KG HOLZHAUSEN) UND ANPASSUNG AN DAS ROG 2009

M 1:500

ÖFFENTLICHE AUFLAGE DES ENTWURFS:

Teilgebiet 1, 3, 5 und 6
von 20.04.2006 bis 18.5.2006
Teilgebiet 6 (Änderung)
von 20.07.2015 bis 18.08.2015

BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG:

Teilgebiet 1, 3, 5 und 6 am 30.5.2006

Teilgebiet 6 am 02.09.2015 (Änderung)

KUNDMACHUNG DER VERORDNUNG:

Teilgebiet 1 von 08.06.2006 bis 22.06.2006

Teilgebiet 2 von 02.12.2015 bis 16.12.2015

WIRKSAMKEITSBEGINN:

Teilgebiet 1 am 09.06.2006

Teilgebiet 2 am 03.12.2015



Frank Gangel
RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

PLANVERFASSER:

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

GZ: 144/50 - Juli 2015

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	Natürliche und rechtliche Beschränkungen.....	6
6.5	Struktur des Gebietes.....	6
6.6	Verkehrerschließung	7
6.7	Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung.....	7
6.8	Aufschließungsmaßnahmen und deren abschätzbare Kosten.....	7
7	PLANUNGSKONZEPT.....	8
8	VERORDNUNGSTEXT	9
8.1	Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009	9
8.1.1	Straßenfluchtlinie (§ 54) - Aufschließungsstraßen	9
8.1.2	Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1)	9
8.1.3	Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56 Abs. 2)	9
8.1.4	Bauhöhen (§ 57)	9
8.1.5	Erfordernis einer Aufbaustufe	9
8.2	Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009	10
8.2.1	Bauweisen (§ 58 lit. b).....	10
8.2.2	Ausfahrts- bzw. Einfahrtsverbot (§ 53 Abs. 2 Z. 12)	10
8.2.3	Besondere Festlegungen in Textform bezüglich Situierung der Objekte und der architektonischen Gestaltung der Gebäude (BF1).....	10
8.2.4	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen (BF2).....	10

1 BEGRÜNDUNG DER 1. ABÄNDERUNG

Die Gemeinde St. Georgen beabsichtigt, den bestehenden Bebauungsplan für den Bereich „Seetal - Holzhausen“ abzuändern.

Nachstehende Änderungen sind geplant:

- Reduzierung des Planungsgebietes auf das ausgewiesene Bauland im Bereich der GP 89/1, KG Holzhausen,
- Herausnahme der hier geplanten Aufschließungsstraße und
- geringfügige Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit.

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).

Alle übrigen Bebauungsgrundlagen bleiben aufrecht.

2 GELTUNGSBEREICH

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst die GP 1837/1, 1837/2, 1836, 1835, 1834/1, 1864, 1834/4, 1834/5, 1834/3 1839/2, 1839/3, 1839/4, 1844 und 89/1, KG 56406 Holzhausen.

3 GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

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 „Seetal - Holzhausen“ 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 PLANUNGSGBIETES

Das Planungsgebiet liegt am Südostrand von Holzhausen, ca. 5,5 km (Luftlinie) nordöstlich vom zentralen Ortskern (Gemeindeamt) entfernt.

Die Planungsfläche umfasst die vor genannten Parzellen mit einer Gesamtgröße von ca. 2,0 ha.

Die Grenzen des Planungsgebietes sind überwiegend mit den Parzellen- bzw. zum Großteil mit den Baulandgrenzen identisch.

Übersichtsplan



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 zum Teil im Bauland/Erweiterte Wohngebiete und zum Teil im Grünland/Ländliche Gebiete.

6.3 Flächennutzung

Das Planungsgebiet ist derzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

6.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen

Natürliche Beschränkungen und rechtliche Beschränkungen liegen nicht vor, die Fläche besitzt Baulandeignung.

6.5 Struktur des Gebietes

Die Bebauungsstruktur des Umfeldes der Planungsfläche ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie durch Hofstellen geprägt.

Die Häuser sind mit geneigten Dächern, vorwiegend Satteldächer und Krüppelwalmdächer, mit einer Dachneigung von ca. 24° bis 37° abgedeckt. Die Farbe der Dacheindeckung ist überwiegend dunkelrot bis braun.

6.6 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist großräumig gesehen durch Gemeindestraßen und in der Folge durch eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Privatstraße straßenmäßig erschlossen. Die internen Aufschließungsstraßen müssen noch errichtet werden.

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 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 sind vorhanden und liegen in den Aufschließungsstraßen.

Die Dach- und Oberflächenwässer werden versickert oder retentiert und anschließend in den Vorfluter eingeleitet.

6.8 Aufschließungsmaßnahmen und deren abschätzbare Kosten

Die internen Aufschließungsstraßen und sämtliche Anschlüsse zwischen den bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen werden von den 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 Holzhausen nicht widersprechen.

Die bereits bestehende Bebauung (Einfamilienhausbebauung) am Südostrand soll im gegenständlichen Planungsgebiet fortgeführt werden.

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

Die gesamte Umgebung ist durch freistehende Objekte geprägt. Diese weisen eine Höhe von 1½ bis 2½ Geschoßen auf und sind mit geneigten Dächern abgedeckt. Die Dachneigung beträgt zum Teil bis ca. 35°.

Deshalb wird für den oberen Gebäudeabschluss das Sattel-, Walm- bzw. Krüppelwalmdach - Dachneigung 24° bis 38° - gewählt, weil die Dachform der Bebauung der Umgebung entspricht bzw. weil dadurch eine sinnvolle Fortführung der Dachlandschaft gewährleistet ist.

8 VERORDNUNGSTEXT

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

8.1 Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009

8.1.1 Straßenfluchtlinie (§ 54) - Aufschließungsstraßen

- siehe Plan

8.1.2 Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1)

- siehe Plan

8.1.3 Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56 Abs. 2)

Die bauliche Ausnutzbarkeit wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt (siehe Plan).

8.1.4 Bauhöhen (§ 57)

Die Bauhöhe wird durch die Anzahl der oberirdischen Geschosse festgelegt (siehe Plan).

8.1.5 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

8.2.1 Bauweisen (§ 58 lit. b)

offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt

8.2.2 Ausfahrts- bzw. Einfahrtsverbot (§ 53 Abs. 2 Z. 12)

- siehe Plan

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

Als Dachform für das Wohnhaus ist das Satteldach, das Walmdach bzw. das Krüppelwalmdach, eventuell mit Quergiebel und Gaupen, auszuführen. Die Dachneigung beträgt 24° bis 38°.

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

Pro Hauseinheit sind auf den dazugehörenden Grundstücken mindestens zwei Laubbäume bzw. Obstbäume zu pflanzen.

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

Am Südwestrand und Südostrand des Planungsgebietes - im Anschluss an landwirtschaftlich genutzte Flächen - sind Eingrünungsmaßnahmen in Form von Grünstrukturen, bestehend aus Laubbäumen - mindestens 1 Stück pro Wohnhaus und Grundstück, Heister - mindestens 2 Stück pro Wohnhaus und Grundstück und Hecken, durchzuführen.

Stellplätze:

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

Geschlossene Garagen mit senkrechter Zufahrt haben einen Abstand von mindestens 5,0m 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.

Pro Wohneinheit sind mindestens 2,5 Stellplätze vorzusehen.

GEMEINDE ST. GEORGEN BEI SALZBURG BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

FÜR DEN BEREICH "SEETAL - HOLZHAUSEN"

GP 1837/1, 1837/2, 1836, 1835, 1834/1, 1864, 1834/4, 1834/5, 1834/3,
1839/2, 1839/3, 1839/4, 1844 UND 89/1; KG HOLZHAUSEN
M 1:500

1. ABÄNDERUNG UND ANPASSUNG AN DAS ROG 2009

LEGENDE:

1. FESTLEGUNGEN IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN:

1.1 FLÄCHENWIDMUNGEN:

EW	ERWEITERTE WOHNGEBIETE (§ 30 Abs 1 Z 2 ROG 2009)
GLG	GRÜNLAND - LÄNDLICHE GEBIETE (§ 36 Z 1 ROG 2009)

2. FESTLEGUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN:

2.1 FLUCHTLINIEN (§54, § 55 ROG 2009):

	STRASSENFLUCHTLINIE (§ 54 ROG 2009)
	BAUFLUCHTLINIE (§ 55 Abs 1 ROG 2009)

2.2 BAULICHE AUSNUTZBARKEIT DER GRUNDFLÄCHEN (§ 56 ROG 2009):

GRZ zB 0,20	GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ (§ 56 Abs 2 ROG 2009)
-------------	--

2.3 BAUHÖHEN (§ 57 ROG 2009):

ZOG 2	ZAHL DER OBERIRDISCHEN GESCHOSSE - HÖCHSTHÖHE
-------	---

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 24°-38°	DACHNEIGUNG (DN)
DF SD, WD, KWD	DACHFORM SATTELDACH (SD), WALMDACH (WD), KRÜPPELWALMDACH (KWD)

2.6 VERKEHRSFLÄCHEN:

	VERLAUF DER GEMEINDESTRASSE (§ 51 Abs 2 Z 2 ROG 2009)
	SONSTIGE ÖFFENTLICHE STRASSEN
	AUSFAHRTS- BZW. EINFAHRTSVERBOT (§ 53 Abs 2 Z 12 ROG 2009)

2.7 SONSTIGE DARSTELLUNGEN:

	GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES
	GRENZLINIEN (ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN EINZELNEN BEBAUUNGSGRUNDLAGEN)
	GRENZLINIEN ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN EINZELNEN WIDMUNGSKATEGORIEN IN EINEM TGB

BF 1	BESONDERE FESTLEGUNGEN IN TEXTFORM BEZÜGLICH DER SITUIERUNG DER OBJEKTE UND DER ARCHITEKTONISCHEN GESTALTUNG DER GEBÄUDE
BF 2	BESONDERE FESTLEGUNGEN IN TEXTFORM HINSICHTLICH DER FREIRAUMGESTALTUNG - AUSSENANLAGEN

TGB	TEILGEBIET (1 BIS 6)
-----	----------------------

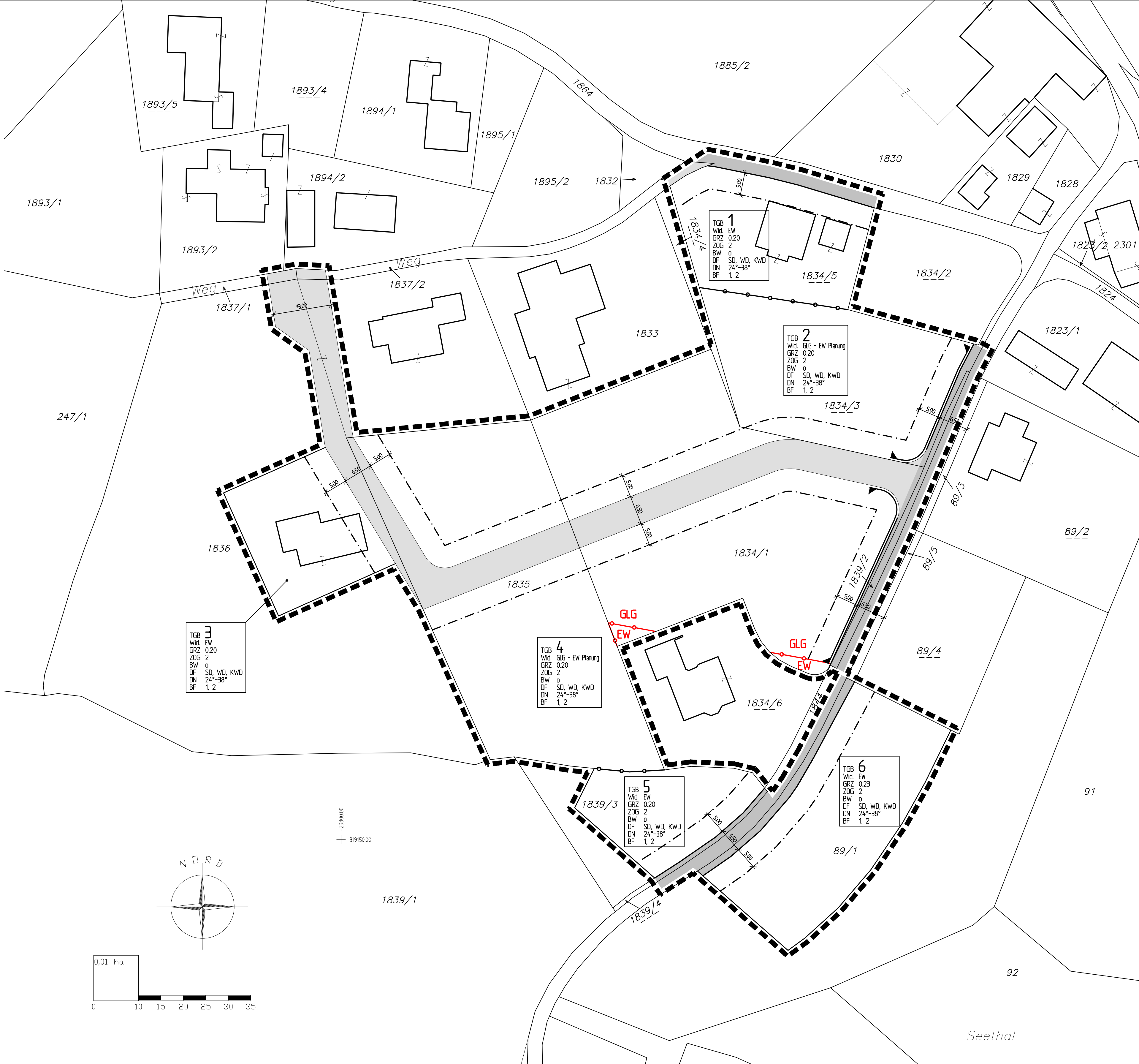
	NUTZUNGSSCHABLONE FÜR EINHEITLICHE BEBAUUNGSBEDINGUNGEN
--	---

	BESTAND
--	---------

	GRUNDSTÜCKSGRENZE lt. KATASTER (Stand: 2013)
--	--

PLANUNGSGRUNDLAGE: Kataster Stand: 2013

Lageplan vom Vermessungsbüro Scharfner Zopp, 5020 Salzburg, GZ.: 19171
Arch. Dipl. Ing. Martin Lenglachner, 5421 Adnet, Waidach 241, Tel.06245/87073, Fax:87073-5
GZ.: 144/50 - JULI 2015

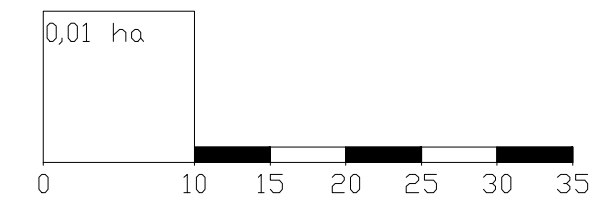
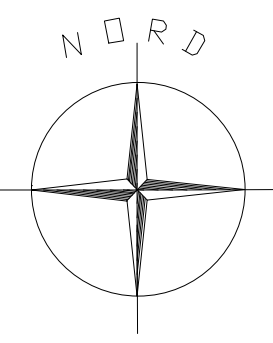


TGB 3
Wid. EW
GRZ 0,20
ZOG 2
BW o
DF SD, WD, KWD
DN 24°-38°
BF 1, 2

TGB 4
Wid. GLG - EW Planung
GRZ 0,20
ZOG 2
BW o
DF SD, WD, KWD
DN 24°-38°
BF 1, 2

TGB 5
Wid. EW
GRZ 0,20
ZOG 2
BW o
DF SD, WD, KWD
DN 24°-38°
BF 1, 2

TGB 6
Wid. EW
GRZ 0,23
ZOG 2
BW o
DF SD, WD, KWD
DN 24°-38°
BF 1, 2



+ 319150,00
- 29900,00

Seethal