

GEMEINDE ST. GEORGEN BEI SALZBURG

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜR DEN BEREICH „HOLZHAUSEN - BUCHENWEG“ GP 1877/2, 1877/5, 1878/1, 1878/2, 1878/3, 1878/4 UND 1878/5, KG 56406 HOLZHAUSEN

M 1:500

**ÖFFENTLICHE AUFLAGE
DES ENTWURFS:**

VON 16.12.2015 BIS 14.01.2016

**BESCHLUSS DER
GEMEINDEVERTRETUNG:**

Teilgebiet 2
AM 03.03.2016

KUNDMACHUNG DER VERORDNUNG:

Teilgebiet 2
VON 03.08.2016 BIS 17.08.2016

WIRKSAMKEITSBEGINN:

Teilgebiet 2
AM 04.08.2016



Franz Jandl

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

PLANVERFASSER:

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

**GZ: 144/38 - September 2015
geändert: Februar 2016, 20.2.2016,
März 2016**

INHALTSVERZEICHNIS

1	PRÄAMBEL.....	3
2	GELTUNGSBEREICH.....	3
3	GESETZLICHE GRUNDLAGEN	3
4	ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES.....	3
5	LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGEBIETES	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.....	5
6.6	Verkehrerschließung	6
6.7	Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung.....	6
6.8	Aufschließungsmaßnahmen.....	6
7	PLANUNGSKONZEPT.....	7
8	VERORDNUNGSTEXT.....	8
8.1	Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009	8
8.1.1	Straßenfluchtlinien (§ 54).....	8
8.1.2	Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1)	8
8.1.3	Baugrenzlinie (§ 55 Abs. 3).....	8
8.1.4	Bauliche Ausnutzbarkeit - Grundflächenzahl (§ 56 Abs. 2).....	8
8.1.5	Bauhöhen (§ 57)	8
8.1.6	Erfordernis einer Aufbaustufe	8
8.2	Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009	9
8.2.1	Bauweisen (§ 58 lit. b).....	9
8.2.2	Besondere Festlegungen in Textform bezüglich der Situierung der Objekte und der architektonischen Gestaltung der Gebäude (BF1).....	9
8.2.3	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen (BF2).....	9

1 PRÄAMBEL

Die Gemeinde St. Georgen beabsichtigt, einen Bebauungsplan für den Bereich „Holzhausen - Buchenweg“ aufzustellen.

Dieser erfasst neben bereits gewidmeten und bebauten Flächen auch unbebaute Grünlandflächen. Die GP 1877/2 und eine Teilfläche der GP 1877/5 sind im Flächenwidmungsplan als Grünland ausgewiesen. Dieses Teilgebiet wird nach Umwidmung verordnet.

2 GELTUNGSBEREICH

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst die Parzellen Nr. 1877/2, 1877/5, 1878/1, 1878/2, 1878/3, 1878/4 und 1878/5, 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 in diesem für eine Bebauung bestimmten Gebiet und die Verwirklichung einer zukunftsorientierten, landschaftsschonenden Bebauung sowie die Weiterführung der vorherrschenden Verbauungsstruktur bei gleichzeitiger Sicherstellung einer maßvollen und zukunftsorientierten Entwicklung für die Wohnnutzung.

Dabei soll auf die Lage im Siedlungsbereich, 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 in Holzhausen, am Buchenweg bzw. an der Holzhauser Straße.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt 4 707 m².

Die Planungsfläche grenzt im Westen an bereits verbaute Baulandflächen der Kategorie „Erweiterte Wohngebiete“ an.

Im Süden, Osten und Norden wird die Planungsfläche von den Aufschließungsflächen eingegrenzt.

Zur Sicherstellung einer geordneten verkehrsmäßigen Aufschließung werden auch Grünlandflächen (GP 1877/2 und eine Teilfläche der GP 1877/5) vom Planungsareal erfasst.

Übersichtsplan



6 GRUNDLAGENFORSCHUNG

6.1 Räumliches Entwicklungskonzept

Im Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde St. Georgen wurde für den Planungsbereich eine bauliche Entwicklung vorgesehen.

6.2 Flächenwidmung

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Georgen liegt das Planungsgebiet zum Teil im Bauland/Erweiterte Wohngebiete und zum Teil im Grünland/Sonstige Flächen.

6.3 Flächennutzung

Der Großteil des Planungsgebietes ist unbebaut und unterliegt derzeit einer Grünlandnutzung (Privatgarten).

6.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen

Das Planungsareal befindet sich im „Schongebiet St. Georgen, Teil Brunnen Hutten, Quelle Krögn“.

Hinweis:

Die Vorgaben der „Schongebietsverordnung“ sind im Zuge der nachgereichten Behördenverfahren wahrzunehmen.

6.5 Struktur des Gebietes

Die Bebauungsstruktur des Umfeldes der Planungsfläche ist durch frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie durch Dienstleistungseinrichtungen geprägt.

Die Häuser sind mit geneigten Dächern, vorwiegend Satteldächer und Krüppelwalmdächer, mit einer Dachneigung von ca. 22° bis 38° abgedeckt.

6.6 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist durch die Gemeindestraße (Holzhauser Straße) und in der Folge durch eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Privatstraße bzw. durch einen Genossenschaftsweg sowie durch eine interne Aufschließungsstraße (Stichstraße mit Umkehrplatz) mit Dienstbarkeitsvertrag straßenmäßig erschlossen.

6.7 Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Die Versorgung mit Strom und Telefon ist durch die Leitungsnetze der Salzburg AG und 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.

Die Dach- und Oberflächenwässer werden gesammelt und in den Mischwasserkanal mit vorgeschalteter Retentionsanlage eingeleitet.

6.8 Aufschließungsmaßnahmen

Der Ausbau der Aufschließungsstraße (Buchenweg) und die Errichtung der internen Aufschließungsstraße erfolgen durch die Grundeigentümer.

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

7 PLANUNGSKONZEPT

Aufbauend auf die Ergebnisse der Grundlagenforschung und die erkennbaren Planungsziele der Gemeinde für den Bereich Holzhausen soll das folgende Konzept die Planungsziele der vorliegenden Arbeit aufzeigen.

Die Planungsfläche liegt im Siedlungsverband von Holzhausen. Hier soll die bestehende größere Siedlungslücke mit Wohnobjekten und den dazugehörigen Nebenanlagen bebaut werden.

Das Planungsgebiet ist zum Teil bebaut. Nach Abbruch des Bestandes wird das gesamte Areal neu geteilt und mit Bebauungsgrundlagen versehen. Neben der Verbreiterung der Hauptzufahrt (Buchenweg) wird eine interne Zufahrt mit Umkehrplatz errichtet. Diese Zufahrt erschließt auch die noch im Grünland liegenden Flächen im Westen.

Aufgrund dieser Planungsvorgaben werden die notwendigen Parameter der Bebauung, wie bauliche Ausnutzbarkeit, Bauhöhe, Bauweise und äußere architektonische Gestaltung unter Berücksichtigung der Bestandsstrukturen im Umfeld festgelegt.

Unter Berücksichtigung der geringen Parzellenbreiten werden in Teilbereichen (GP 1878/5 und 1878/4) die Mindestabstände der Objekte zu den Parzellengrenzen durch Baugrenzlinien geregelt.

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 Straßenfluchtlinien (§ 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 Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Planungsgebiet mit 0,23 festgelegt

- siehe Plan.

8.1.5 Bauhöhen (§ 57)

Für das Planungsgebiet wurde die oberste Traufenhöhe mit 7,0 m und die Firsthöhe mit 10,5 m festgelegt.

Als Ausgangsniveau für die Höhenfestlegung ist das gewachsene Gelände heranzuziehen.

8.1.6 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 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 Straßenfluchtlinie bzw. Verkehrsfläche aufzuweisen.

Überdachungen von Stellplätzen und Garagen mit paralleler Einfahrt können bis 2,0 m an die Straßenfluchtlinie bzw. Verkehrsfläche herangebaut werden.

Situierung von Nebenanlagen im Bereich der Grundgrenze zwischen den Parzellen Nr. 1878/4 und 1878/5, KG 56406 Holzhausen:

Die äußersten Gebäudeteile von eingeschößigen Garagen bzw. Stellplatzüberdachungen (Carport) mit einer maximalen Traufenlänge von 8,5 m und einer maximalen Traufenhöhe von 452,70 m über Adria dürfen bis 1,5 m an die Grundgrenze heranreichen bzw. die Garagen und Stellplatzüberdachungen an dieser zusammengebaut werden.

Als Dachform für das Wohnhaus ist das Satteldach oder das Walmdach oder das Zeltdach oder das Krüppelwalmdach - jeweils mit einer Dachneigung von 22° bis 38° - oder das Pultdach - mit einer Dachneigung von 5° bis 16° - 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.

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 1,5 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 "HOLZHAUSEN - BUCHENWEG"

GP 1877/2, 1877/5, 1878/1, 1878/2, 1878/3, 1878/4 UND 1878/5;
KG 56406 HOLZHAUSEN

M 1:500

LEGENDE:

1. FESTLEGUNGEN IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN:

1.1 FLÄCHENWIDMUNGEN:

- | | |
|-----|---|
| EW | ERWEITERTE WOHNGEBIETE (§ 30 Abs 2 Z 1 ROG 2009) |
| GSO | GRÜNLAND - SONSTIGE NICHT ALS BAULAND ODER VERKEHRSFLÄCHE AUSGEWIESENE FLÄCHEN (§ 36 Z 15 ROG 2009) |

1.2 KENNTLICHMACHUNGEN:

- | | |
|---|--|
|  | SCHONGEBIET FÜR TRINKWASSERVERSORGUNGSANLAGEN
"Schongebiet St.Georgen, Teil Brunnen Hutten, Quelle Krägn" |
|---|--|

2. FESTLEGUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN:

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

- | | |
|---|--------------------------------------|
|  | STRASSENFLUCHTLINIEN (§54 ROG 2009) |
|  | BAUFLUCHTLINIE (§ 55 Abs 1 ROG 2009) |
|  | BAUGRENZLINIE (§ 55 Abs 3 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 10,50 | FIRSTHÖHE - IN METERN BEZOGEN AUF GEWACHSENES GELÄNDE |
| TH 7,00 | ÖBERSTE TRAUFNHÖHE - IN METERN BEZOGEN AUF GEWACHSENES GELÄNDE |

2.4 BAUWEISEN (§ 58 ROG 2009):

- | | |
|------|--|
| BW o | OFFENE BAUWEISE - FREISTEHEND ODER GEKUPPELT (§ 58 lit b ROG 2009) |
|------|--|

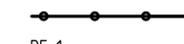
2.5 ÄUSSERE ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG VON BAUTEN (§ 53 Abs 2 Z 7 ROG 2009)

- | | |
|----------------------------|--|
| DN 22°-38° bzw. 5°-16° | DACHNEIGUNG (DN) |
| DF SD, WD, ZD, KWD bzw. PD | DACHFORM SATTELDACH (SD), WALMDACH (WD), ZELTDACH (ZD), KRÜPPELWALMDACH (KWD) bzw. PULTDACH (PD) |

2.6 VERKEHRSFLÄCHEN:

- | | |
|---|--|
|  | VERLAUF DER GEMEINDESTRASSE |
|  | 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) |
| BF 1 | BESONDERE FESTLEGUNGEN IN TEXTFORM BEZÜGLICH DER SITUERUNG DER OBJEKTE UND DER ARCHITEKTONISCHEN GESTALTUNG DER GEBÄUDE |
| BF 2 | BESONDERE FESTLEGUNGEN IN TEXTFORM HINSICHTLICH DER FREIRAUMGESTALTUNG - AUSSENANLAGEN |
| TGB | TEILGEBIETE (1 UND 2) |
|  | NUTZUNGSSCHABLONE FÜR EINHEITLICHE BEBAUUNGSBEDINGUNGEN |

 BESTAND

 GRUNDSTÜCKSGRENZE lt. KATASTER (STAND: 2013)

1
TGB
Wid. GSO- geplant: EW
GRZ 0,23
FH 10,50
TH 7,00
BW o
DF SD, WD, ZD, KWD; DN 22°-38°
DF PD; DN 5°-16°
BF 1, 2

SNT

2
TGB
Wid. EW
GRZ 0,23
FH 10,50
TH 7,00
BW o
DF SD, WD, ZD, KWD; DN 22°-38°
DF PD; DN 5°-16°
BF 1, 2

SNT

