

GEMEINDE ST. GEORGEN BEI SALZBURG

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜR DEN BEREICH „ST. GEORGEN - PFARRFELDSIEDLUNG-SÜD“ (BAULANDMODELL)

GP 427/1, 3719/3, 419/3, 430/3, 434/3, 3719/2, 443/3, 445, 448/1, 446/2
UND 4099, KG 56413 ST. GEORGEN

M 1:500

**ÖFFENTLICHE AUFLAGE
DES ENTWURFS:**

VON 09.11.2015 BIS 09.12.2015

**BESCHLUSS DER
GEMEINDEVERTRETUNG:**

AM 12.05.2016

**KUNDMACHUNG
DER VERORDNUNG:**

VON 04.08.2016 BIS 18.08.2016

WIRKSAMKEITSBEGINN:

AM 05.08.2016



PLANVERFASSER:

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

GZ: 144/48 - Juni 2015

geändert: September 2015, Februar 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.....	6
6.6	Verkehrerschließung	6
6.7	Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung.....	6
6.8	Aufschließungsmaßnahmen.....	7
7	PLANUNGSKONZEPT.....	8
8	VERORDNUNGSTEXT	9
8.1	Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009	9
8.1.1	Straßenfluchtlinie (§ 54).....	9
8.1.2	Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1)	9
8.1.3	Bauliche Ausnutzbarkeit - Grundflächenzahl (§ 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	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 Festlegung in Textform hinsichtlich der Abfolge der Bebauung auf dem Planungsareal (BF3)	12
8.2.5	Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich der Ausführung von Schallschutzmaßnahmen (BF4).....	13

1 PRÄAMBEL

Die Gemeinde St. Georgen beabsichtigt für den Bereich „Pfarrfeldsiedlung-Süd (Baulandmodell)“ einen Bebauungsplan der Grundstufe aufzustellen.

Hier sollen 15 Parzellen für ein Baulandmodell bereitgestellt werden. Die interne Erschließung erfolgt über eine noch zu errichtende Ringstraße. Entlang der Nordgrenze des Baulandmodells bzw. entlang der Erschließungsstraße (Gemeindestraße) ist die Errichtung eines Geh- und Radweges geplant.

Begründet wird die Planungsmaßnahme mit den Vorgaben des geänderten REK, mit deren Umsetzung, mit der Lage im Nahbereich der Lokalbahn bzw. mit dem Erfordernis der Durchführung eines Baulandmodells für Einheimische. Die Fläche befindet sich zum größten Teil im Eigentum der Gemeinde. Eine kleine Fläche im Südosten wird zur Sicherstellung einer besseren Bebaubarkeit in das Baulandmodell einbezogen.

2 GELTUNGSBEREICH

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst die Parzellen Nr. 427/1, 3719/3, 419/3, 430/3, 434/3, 3719/2, 443/3, 445, 448/1, 446/2 und 4099, KG 56413 St. Georgen.

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 Siedlungsrandbereich, 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.

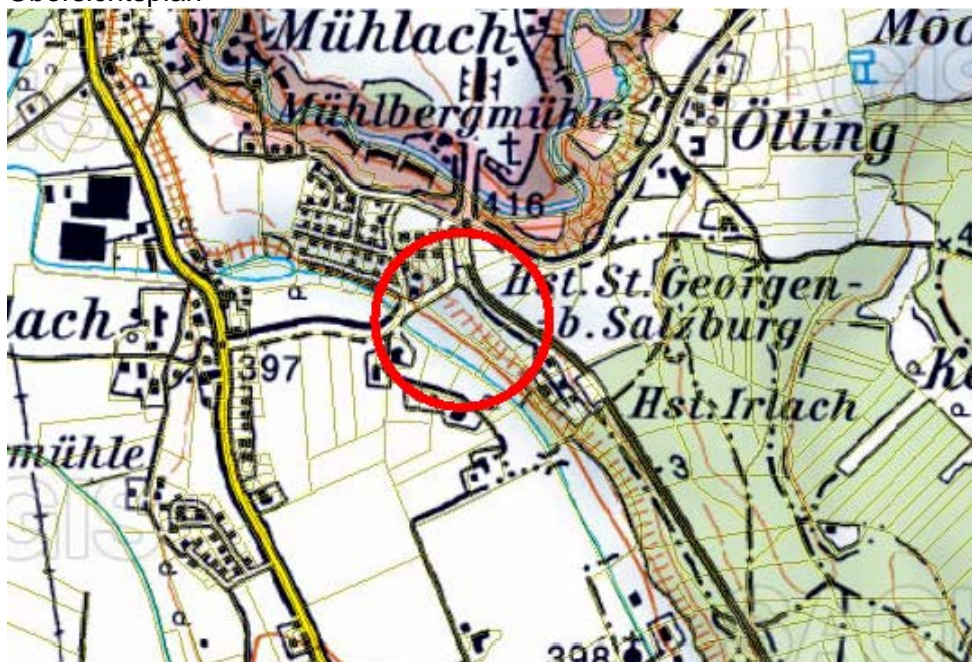
5 LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGEBIETES

Die gegenständlichen Parzellen liegen rund 1,9 km (Luftlinie) nördlich des zentralen Ortskerns, unmittelbar westlich der Salzburger Lokalbahn.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt 1,35 ha.

Die Grenzen des Planungsgebietes werden von den geplanten Parzellen im Südwesten und zum Teil im Südosten, von den geplanten und bestehenden Aufschließungsstraßen bzw. von der Lokalbahntrasse gebildet.

Übersichtsplan



6 GRUNDLAGENFORSCHUNG

6.1 Räumliches Entwicklungskonzept

Das REK wurde mit Beschluss vom 2.9.2015 im Bereich der Pfarrfeldsiedlung abgeändert. In diesem wurde Folgendes festgehalten:

Es handelt sich hier um einen organisch gewachsenen Wohnsiedlungsstandort, der gestärkt werden soll. Die Siedlungsgrenzen stellen hier die Gleisanlagen der Lokalbahn und der Seebach im Südwesten dar.

Diese Entwicklung im unmittelbaren Anschluss an einen größeren Siedlungsstandort, wurde aufgrund der im Nahbereich befindlichen Lokalbahnhaltstellen von der Gemeinde forciert. Aus diesem Grund hat die Gemeinde auch die Grundstücke (Großteil der Entwicklungsfläche) erworben.

6.2 Flächenwidmung

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Georgen liegt das Planungsgebiet im Bauland/Erweiterte Wohngebiete, zum Teil mit der Kenntlichmachung Lärm und auf Verkehrsflächen.

6.3 Flächennutzung

Die Planungsfläche ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Vorgesehen ist hier die Neuerrichtung von Wohnbauten für Gemeindebürger.

6.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen

Die Planungsfläche befindet sich im Nahbereich der Lokalbahn, zum Teil in der Handlungsstufe 1 (nordöstliche Baureihe). Diese Tatsache wird im Zuge der nachgereihten Behördenverfahren berücksichtigt.

Weiters befindet sich die Planungsfläche im Bauverbotsbereich und im Feuerbereich der Bahnanlage

Am Planungsareal ist aufgrund der geologischen Verhältnisse zum Teil mit erschwerten Bauführungen zu rechnen.

Zu erfüllende Bedingungen sind im geologischen Gutachten von der ZT GmbH GEOTEC vom 23.11.2015, GZ: 15/I/028 angeführt. Diese Vorgaben sind u. a. bei der Gebäudegründung, beim Baugrubenaushub, bei der Entsorgung der anfallenden Hang (Schicht)- und Niederschlagswässer usw. zu berücksichtigen.

Zusätzliche geotechnische Maßnahmen sind im Zuge der Baugrundöffnung zu beurteilen (zusätzliche bodenmechanische Gutachten sind erforderlich). Diesbezüglich besteht Handlungsbedarf in den nachgereichten Behördenverfahren.

6.5 Struktur des Gebietes

Die Bebauungsstruktur des unmittelbaren Umfeldes der Planungsfläche im Nordwesten ist durch frei stehende überwiegend zweigeschoßige Ein- und Zweifamilienhäuser mit Nebenanlagen geprägt. Die Objekte sind mit geneigten Dächern abgedeckt.

6.6 Verkehrserschließung

Die Zufahrt erfolgt von der Gemeindestraße (Öllinger Straße).

Die interne Erschließung wird durch eine noch zu errichtende Erschließungsstraße (Ringstraße) sichergestellt. Die nordwestlich gelegene Gemeindestraße (Öllinger Straße) wird verbreitert und durch einen Geh- und Radweg ergänzt.

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 den Anlagen der Wassergenossenschaft St. Georgen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die bestehende und zu erweiternde Kanalanlage der Gemeinde St. Georgen.

Die Dach- und Oberflächenwässer werden gesammelt, retentiert und in den Seebach eingeleitet.

6.8 Aufschließungsmaßnahmen

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

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 nicht widersprechen.

Die bereits bestehende Bebauung (Einfamilienhausbebauung) im Nordwesten soll im Planungsgebiet fortgeführt werden. Dementsprechend werden die notwendigen Parameter der Bebauung wie bauliche Ausnutzbarkeit, Bauhöhen, Dachform und Dachneigung festgelegt.

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand sind Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen durchzuführen.

Zum Ausgleich der Auswirkungen einer Bebauung auf die natürlichen Bodenfunktionen werden Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelungsflächen, der Geländeänderungen und für die Wiederverwertung des Oberbodens festgelegt.

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)

- 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 0,23 festgelegt - siehe Plan.

8.1.4 Bauhöhen (§ 57)

Für das gesamte Planungsgebiet wird die Höchsthöhe durch die Anzahl der oberirdischen Geschoße - 2 Geschoße - und durch die Höchsthöhe mit 10,0 m festgelegt. Als Bezugsniveau für die Höhenfestlegung ist das gewachsene Gelände heranzuziehen.

Siehe dazu auch die ergänzenden Festlegungen unter Punkt 8.2.2.

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 lit. b)

Offene Bauweise - freistehend

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 Verkehrsfläche aufzuweisen.

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

Nebenanlagen wie Garagen und Carports können gekuppelt werden oder müssen mindestens einen Abstand von 1,5 m zur Nachbargrundgrenze aufweisen.

Infolge von Geländeabgrabungen dürfen talseitig maximal drei Geschoße optisch in Erscheinung treten.

Die Ausführung eines zusätzlichen, talseitig sichtbaren sogenannten Dachgeschoßes (Kniestockregelung) ist nicht zulässig.

Als Dachform für das Wohnhaus sind das Satteldach, das Walmdach bzw. das Zeltdach oder das Krüppelwalmdach, mit einer Dachneigung von 18° bis 38° oder das Pultdach, mit einer Dachneigung von 5° bis 16°, zulässig.

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

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

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

Grundstücksaufschließungen:

Grundstückszufahrten dürfen nur von den internen Aufschließungsstraßen erfolgen.

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

Bepflanzungsmaßnahmen:

Die Bepflanzung und Begrünung hat grundsätzlich nur mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu erfolgen. Pro Grundstück ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Entlang der internen Grundgrenzen darf die Höhe der Bepflanzung maximal 1,5 m betragen.

An den Außenrändern des Planungsgebietes sind im Anschluss an landwirtschaftlich genutzten Flächen Eingrünungsmaßnahmen in Form von Grünstrukturen - bestehend aus Laubbäumen, Heister, Hecken und Gebüschgruppen - durchzuführen.

Ausgleichsmaßnahmen zur Abflussregulierung:

Die maximal bebaubare bzw. versiegelte Fläche wird mit max. 50% der Parzellengröße festgelegt.

Die Entsorgung der Oberflächenwässer von versiegelten Flächen ist soweit möglich mittels Mulden-Rigolen-Systeme durchzuführen.

Stellplätze:

Pro Wohneinheit sind mindestens 2,5 Stellplätze vorzusehen.

Einfriedungen:Entlang der internen Aufschließungsstraßen:

Entlang der internen Aufschließungsstraßen haben Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,5 m zur Straßenfluchtlinie aufzuweisen.

Die Grundstückseinfahrten und Grundstücksausfahrten sowie die Kurvenbereiche der Aufschließungsstraße sind auf Sichtweite von sichtbehindernden Einfriedungen und Bepflanzungen freizuhalten.

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

Entlang der Öllinger Straße:

Die Sichtweiten im Bereich der Einbindungen der neuen Aufschließungsstraße (Ringstraße) in die Öllinger Straße (mit Geh- und Radweg) sind freizuhalten bzw. sicherzustellen.

Entlang des Geh- und Radweges und im anschließenden Kurvenbereich darf keine Bepflanzung erfolgen.

Einfriedungen im Vorgartenbereich müssen transparent ausgeführt werden und dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten, wobei der massive Sockel - bezogen auf das jeweilige Straßenniveau - nicht höher als 0,30 m sein darf.

Wiederverwertung des Bodens:

Der hochwertige Boden ist auf Eigengrund oder im Einvernehmen mit der Standortgemeinde auf anderen geeigneten Stellen unter Berücksichtigung der BMLFUW-Richtlinie für die sachgerechte Bodenrekultivierung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen neu aufzubringen.

Geländemodellierung:

Die Bebauung ist an die Geländesituation unter größtmöglicher Minderung von Erdmassenbewegungen anzupassen.

Geländeänderungen sind weitgehend zu vermeiden sowie im Straßenkurvenbereich und Straßenkreuzungsbereich nicht zulässig.

Geländeänderungen sind durch Böschungen in das gewachsene Gelände einzubinden. Stützbauwerke sind zu vermeiden.

Die Höhe von unbedingt erforderlichen Stützbauwerken über dem natürlichen oder abgetragenen Gelände ist mit max. 1,5 m begrenzt. Die Stützbauwerke sind durch eine Bepflanzung abzudecken.

8.2.4 Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich der Abfolge der Bebauung auf dem Planungsareal (BF3)

Das Planungsareal ist in Aufschließungszonen bzw. Bebauungszonen unterteilt. Die Bebauung hat in der Zone 1 zu beginnen. Die Bebauung bzw. Freigabe der nächsten Zone kann erst nach Baubeginn auf mindestens der Hälfte der Parzellen in der vorhergehenden Zone erfolgen.

8.2.5 Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich der Ausführung von Schallschutzmaßnahmen (BF4)

Bedingt durch die Lage des Planungsgebietes im Nahbereich der Lokalbahn 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 nachzuweisen, dass die Immissionen durch geeignete Maßnahmen auf ein zulässiges Maß reduziert werden können (z.B. von der Lärmquelle abgewandte Situierung lärmempfindlicher Nutzungen).

GEMEINDE ST.GEORGEN BEI SALZBURG

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜR DEN BEREICH "ST. GEORGEN - PFARRFELDSIEDLUNG-SÜD" (BAULANDMODELL)

GP 427/1, 427/3, 427/4, 427/5, 427/6, 427/7, 427/8, 427/9, 427/10, 427/11, 427/12, 427/13, 434/3, 430/3, 427/15, 427/14, 419/4 und 419/3;
KG 56413 St. Georgen

M 1:500

LEGENDE:

- FESTLEGUNGEN IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN:
 - FLÄCHENWIDMUNGEN:

EW	ERWEITERTE WOHNGEBIETE (§ 30 Abs 2 Z 1 ROG 2009)
/L1	/ KENNTLICHMACHUNG - LÄRMBELASTETE FLÄCHEN (HANDLUNGSSTUFE 1)
	WIDMUNGSGRENZEN
- FESTLEGUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN:
 - FLUCHTLINIEN (§54, § 55 ROG 2009):

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

GRZ 0,23	GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ (§ 56 Abs 2 ROG 2009)
----------	--
 - BAUHÖHEN (§ 57 ROG 2009):

HH 10,00	HÖCHSTHÖHE - IN METERN BEZOGEN AUF GEWACHSENES GELÄNDE
ZOG 2	ZAHL DER OBERIRDISCHEN GESCHOSSE - HÖCHSTHÖHE
 - BAUWEISEN (§ 58 ROG 2009):

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

DN 18°-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)
- VERKEHRSLÄCHEN:

	VERLAUF DER GEMEINDESTRASSE
	AUSFAHRTS- BZW. EINFAHRTSVERBOT (§ 53 Abs 2 Z 12 ROG 2009)
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN:

	GRENZE DES PLANUNGSGBIETES
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
BF 3	BESONDERE FESTLEGUNGEN IN TEXTFORM HINSICHTLICH DER ABFOLGE DER BEBAUUNG (AUFSCHLISSZONEN BZW. BEBAUUNGSZONEN)
BF 4	BESONDERE FESTLEGUNGEN IN TEXTFORM HINSICHTLICH SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN
TGB	TEILGEBIETE (1 UND 2)
	NUTZUNGSSCHABLONE FÜR EINHEITLICHE BEBAUUNGSBEDINGUNGEN
	BESTAND
	GRUNDSTÜCKSGRENZE
	AUFSCHLISSZONE BZW. BEBAUUNGSZONE 1
	AUFSCHLISSZONE BZW. BEBAUUNGSZONE 2
	AUFSCHLISSZONE BZW. BEBAUUNGSZONE 3
	proj. Geh- und Radweg

