



Gemeinde Altenmarkt im Pongau

**Bebauungsplan der Grundstufe
Wohnbebauung Götschlau Hang -**

3. Änderung

Entwurf



allee42 landschaftsarchitekten gmbh & co kg
ingenieurbüro für landschafts- und raumplanung
hofhaymer allee 42 • 5020 salzburg
t: +43 662 84 53 32 • f: dw-20
m: office@allee42.at • www.allee42.at

GZ 401 BPL 60/18-205

Salzburg, 27.12.2018

Projektleitung: DI Martin Sigl

Bearbeitung: DI Nils Stille



INHALTSVERZEICHNIS

1 VERORDNUNGSTEXT	5
1.0 Abgrenzung des Planungsgebietes, Geltungsbereich	5
1.1 Festlegungen gem. § 51 ABS 2 ROG 2009	5
1.1.1 Bauplatzgrenzen	5
1.1.2 Straßenfluchtlinien, Verlauf der Verkehrsflächen	5
1.1.3 Baufluchtlinien, Baulinien, Baugrenzlinien, Situierungsbindungen	5
1.1.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen – BF 6	6
1.1.5 Bauhöhen	6
1.1.6 Erfordernis einer Aufbaustufe	7
1.2 Festlegungen gem. § 53 ABS 2 ROG 2009	7
1.2.1 Besondere Festlegungen in Textform	7
1.2.2 Bauweise	7
1.2.3 Dachneigung, Dachform, Architektonische Gestaltung	8
1.2.4 Lage, Zahl und Art der Stellplätze	8
2 ERLÄUTERUNGSBERICHT	9
2.0 Veranlassung	9
2.1 Planungsgrundlagen GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009	9
2.1.1 Flächenwidmungen	9
2.1.2 Vorhandene Bauplatzerklärungen	9
2.1.3 Natürliche und rechtliche Beschränkungen	10
2.1.4 Technische Erschließungsmaßnahmen	10
2.1.5 Erläuterung, Begründung der Bebauungsgrundlagen	10
2.1.6 Darstellungen außerhalb des Planungsgebietes	12
3 VERFAHRENSABLAUF	13
4 ANHANG	14

Hinweis zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Götschlau Hang“ (2. Änderung erstellt von Hofrichter-Ritter Architekten ZT GmbH GZ 586/2017): Ergänzungen im Text sind unterstrichen, Löschungen ~~durchgestrichen~~ dargestellt.

1 VERORDNUNGSTEXT

1.0 Abgrenzung des Planungsgebietes, Geltungsbereich

Vom Planungsgebiet des Bebauungsplanes der Grundstufe sind folgende Flächen erfasst:

Grundstücksnummern „GN.“ 692/2, 692/4, 702/1-33, 702/36-38, 702/40, 702/42-43

Alle in der KG. 55301 Altenmarkt
Gerichtsbezirk: St. Johann im Pongau
Die Fläche des Planungsgebietes beträgt ca. 22 379 m².

1.1 FESTLEGUNGEN GEM. § 51 ABS 2 ROG 2009

1.1.1 Bauplatzgrenzen

In Absprache mit der Gemeinde wurden die Bauplatzgrenzen so festgelegt, dass die Grundstücke von zusammenhängenden Bauten bzw. solche, die nicht durch eine Verkehrsfläche oder öffentliche Fläche getrennt werden, zu einem Bauplatz zusammengefasst werden. Diese Bauplatzgrenzen sind gleichzeitig auch Grenzlinien zwischen unterschiedlichen Bebauungsgrundlagen.

1.1.2 Straßenfluchtlinien, Verlauf der Verkehrsflächen

Gemeindestraße:

Das Planungsgebiet wird über zwei parallele Straßen aufgeschlossen, die zum Teil platzartig erweitert werden und auch Bereiche für den ruhenden Verkehr beinhalten. Durch diese Anordnung können alle Häuser optimal erschlossen werden. Die Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über Verbindungsstraßen, die im Südosten und im Nordosten über die Alte Zauch geführt werden.

Die Verkehrsflächen werden mit 1,5 m breiten fußläufigen Wegen, teilweise über Treppen, verbunden, ~~die aber nicht als Verkehrsflächen sondern als eigene Grundstücke definiert werden.~~ Der Lage der Häuser an diesen Wegen wird daher tlw. mit Situierungsbindungen festgelegt.

Die Straßenfluchtlinien werden im Bereich des Planungsgebietes mit den Grenzen der Bauplätze zu den Verkehrsflächen festgelegt.

1.1.3 Baufluchtlinien, Baulinien, Baugrenzlinien, Situierungsbindungen

Gemeindestraße:

Für die Bauplätze an den Verkehrsflächen wird die Baufluchtlinie im Allgemeinen mit der Grundgrenze bzw. Straßenfluchtlinie festgelegt. Die ostseitige Baufluchtlinie auf Niveau Garageneinfahrt bei den Reihenhäusern ist allerdings um 4,5m bzw. 2,0m im Stiegenhausbereich gegenüber der Straßenfluchtlinie zurückversetzt, da der Platz vor der Garage den Grundstückspartellen zugeschlagen wurde.

Für die westseitigen Reihenhäuser ist die Baulinie gestaffelt festgelegt, da die beiden Obergeschoße über die Garageneinfahrt auskragen.

Die Baulinie für die Hanghäuser ist im oberen Bereich mit 0,5m Abstand von der Straßenfluchtlinie fixiert, am unteren Ende entspricht sie der Straßenfluchtlinie.

Zusätzlich wurden zur Erreichung eines charakteristischen Siedlungsbildes für alle Gebäude noch Baugrenzlinien und Situierungsbindungen verbindlich festgelegt. Im Westteil (bei den Reihenhäusern) sind die Baugrenzlinien gemäß Plandarstellung festgelegt, um die Errichtung von Wintergärten oder Balkonüberdachungen zu ermöglichen, im restlichen Planungsgebiet sind die Baugrenzlinien zu diesem Zweck gestaffelt festgelegt (siehe Plandarstellung).

Um eine Unterkellerung der südlich vorgelagerten Terrassen der Hanghäuser zu ermöglichen, wird die Baugrenzlinie in diesem Bereich für die Kellerebene (Schichtennutzung bzw. ZUG 1) verändert.

***Dieser ursprünglich kleinere und mit einer Baufuchtlinie begrenzte Bereich der Unterkellerung wurde bis zur jeweiligen hangseitigen Grundstücksgrenze und bei den Einzelhäusern bis zur hangseitigen Baulinie ausgedehnt. Die zu vor verwendete Baufuchtlinie wurde durch eine Baugrenzlinie ersetzt.**

Wir verweisen Es wird auch auf die planliche Darstellung aller dieser Festlegungen verweisen.

1.1.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen – **BF 6**

Die Grundflächenflächenzahl (GRZ) wird für die acht Bauplätze im Planungsgebiet lt. untenstehender Tabelle festgelegt. Der neunte Bauplatz unter dem Festplatz bleibt ohne festgelegte GRZ, um zukünftige Entwicklungen nicht zu behindern.

Bauplatzflächen:			GRZ:
1. Bauplatz	Haus 1 bis 4 (<u>und GP-Nr. 692/2</u>)	1.197 <u>1.790</u> m ²	0,35
2. Bauplatz	Haus 10 bis 13	1.324 m ²	0,35
3. Bauplatz	Haus 18 bis 21	1.259 m ²	0,35
4. Bauplatz	Haus 5 bis 8 (<u>und GP-Nr. 692/4</u>)	1.398 <u>1.437</u> m ²	0,40
5. Bauplatz	Haus 14 bis 17	1.336 <u>1.299</u> m ²	0,45
6. Bauplatz	Haus 22 bis 25 (<u>und Tfl. GP-Nr. 702/33</u>)	1.437 <u>1.597</u> m ²	0,40
7. Bauplatz	Haus 9	353 <u>295</u> m ²	0,50
8. Bauplatz	Haus 26 bis 28 (<u>und Tfl. GP-Nr. 702/2, 702/31 und 702/32</u>)	1.247 <u>1.625</u> m ²	0,45
Summe Bauplätze 1 bis 8		9.551 <u>10.626</u> m ²	
9. Bauplatz (Schichtennutzung)	516 m ² keine Festlegung		

BF 6 Bei Verzicht auf sonstige eingeschobige Nebenanlagen im Sinne des §56 (7) Z. 2. und 3 ROG 2009 kann ein Zuschlag von max.0,03 zur GRZ eingeräumt werden.

1.1.5 Bauhöhen

Für die westseitigen Bauplätze (Reihenhäuser) wird die Anzahl der oberirdischen Geschosse mit maximal drei (III) Geschossen festgelegt. Die maximale Traufenhöhe der Satteldächer wird mit 6,95 m, die maximale Firsthöhe mit 8,00 m über dem Bezugsniveau ±0,00 festgelegt. Untergeordnete Bauteile wie Stiegenhäuser und Wintergärten werden mit Flachdächern bzw. Pultdächern überdacht.

Für die Bauplätze in der mittleren und unteren-östlichen Zone (Hanghäuser) sind Split-Level-Häuser vorgesehen, deshalb wird auf die Festlegung der Anzahl der oberirdischen Geschosse verzichtet. Die maximale Traufenhöhe der Pultdächer wird hier mit 6,75 m festgelegt, die maximale Firsthöhe mit 8,60m über der Bezugsebene ±0,00. Für die beiden nordöstlichsten Häuser wird eine max. Traufenhöhe von 7,20 m und eine maximale Firsthöhe von 9,10 m festgelegt. Die dazwischengeschalteten und östlichen Baukörper mit Flachdächern haben eine Gesimshöhe (GH) von 4,65m, bei einer möglichen (Teil-)Überbauung mit einem Wintergarten gilt die obige Traufenhöhe.

*** Dieser oben angesprochene Verzicht der Festlegung der Geschoßanzahl bei den Hanghäusern wurde in Übereinstimmung zum Textteil aus dem Bebauungsplan entfernt.**

Als Bezugsebene ist für jedes Haus die ±0,00- Ebene relevant, die wiederum jeweils auf die Meereshöhe bezogen wird (siehe Bezugspunkte im Plan). Deshalb entspricht auch jede unverbindliche Parzellengrenze gleichzeitig einer Grenzlinie zwischen unterschiedlichen Bebauungsrichtlinien.

1.1.6 Erfordernis einer Aufbaustufe

Es besteht nach Maßgabe des § 50 Abs 3 ROG 2009 kein Erfordernis zur Erstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe für das Planungsgebiet..

1.2 FESTLEGUNGEN GEM. § 53 ABS 2 ROG 2009

1.2.1 Besondere Festlegungen in Textform

BF 1 Hinsichtlich der Wildbachgefahren durch die „Alte Zauch“, ist für Baumaßnahmen eine Stellungnahme des Forsttechnischen Dienstes einzuholen.
Allgemeine Stellungnahme vom 15.11.2007, GZ: VI/3617-940/1-2007 im Anhang.

BF 2 Je Wohneinheit sind, abweichend von § 39b Abs 2 lit. a BTG, mindestens zwei (2) Stellplätze zu schaffen.

BF 3 Im Fall der Überdachung der Terrassen auf den östlichsten Bauteilen der Doppel- und Einzelhäuser hat diese in Fortsetzung der Dachlinie der Hauptdächer zu erfolgen.

BF 4 Die Ausgestaltung der Fassaden von Wintergärten und Terrassenüberdachungen hat in transparenter Bauweise zu erfolgen.

BF 35 Schichtennutzung im Bereich des Festplatzes:
Der Bereich unter dem Festplatz (Verkehrsfläche) soll in Zukunft ausgebaut werden können, wobei die Funktion des Gebäudes noch nicht feststeht (z.B. Ausstellungsräume, Veranstaltungsräume o.ä.). Deshalb wird die untere Ebene als Baufläche ohne genauere Festlegungen ausgewiesen.
Für die untergeschoßige Nutzung entspricht die ostseitige Straßenfluchtlinie der Baufluchtlinie.

1.2.2 Bauweise

Da die Art der Bebauung durch Baulinien, Baugrenzl意思 und Situierungsfestlegungen schon deutlich festgelegt ist, wird auf eine Bezeichnung der Bauweise verzichtet.

1.2.3 Dachneigung, Dachform, Architektonische Gestaltung

Die Dachneigung für Sattel- und Pultdächer beträgt für das gesamte Planungsgebiet 13° bis 14°. Die Firstrichtung ist immer parallel zum Hang. Die Dächer sind mit konventioneller Stehfalzdeckung mittel- oder dunkelgrau gedeckt [auszuführen](#).

Die Außenwände sind großteils hellfarbig verputzt, nur kleinteilige Flächen können mit Holz- oder Faserzementverkleidungen versehen werden.

1.2.4 Lage, Zahl und Art der Stellplätze

Jeder Wohneinheit sind 2 Stellplätze zugeordnet, also insgesamt 56 Plätze. Bei den westlichen Reihenhäusern sind die Stellplätze als Garagen ausgebildet, ebenso bei den unterliegenden Hanghäusern mit Ausnahme des Hauses 28. Dieses und die obenliegenden Hanghäuser haben je 2 Stellplätze in einem offenen Carport. Somit gibt es 36 Stellplätze in Garagen und 20 Stellplätze unter Carports. Zusätzlich gibt es Parkplätze für Besucher im Bereich der Verkehrsflächen.

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.0 VERANLASSUNG

Beabsichtigte bauliche Entwicklung im gesamten Planungsgebiet.

2.1 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.1 Flächenwidmungen

Bauland Erweiterte Wohngebiete „EW“

GN. [692/2](#), [692/4](#), [702/2 \(Tfl.\)](#), [702/3-10](#), [702/11 \(Tfl.\)](#), [702/12-22](#), [702/23 \(Tfl.\)](#), [702/24-30](#), [702/31-33 \(jew. Tfl.\)](#), [702/36-38 \(jew. Tfl.\)](#), [702/40 \(Tfl.\)](#), [702/42-43](#) ~~702/49~~, [692/2 Teilfläche](#) im Ausmaß von ca. 13 824 m² lt. Flächenwidmungsplan

Grünland

GN. [702/1](#), [702/2](#), [692/2](#) ~~702/11~~, [702/23](#), [702/31-33](#), [702/36-38](#), [702/40](#) ~~702/49~~ [jew. Teilflächen](#) des Planungsgebiets ~~außerhalb der Widmungsfläche~~ im Ausmaß von 8 555m²

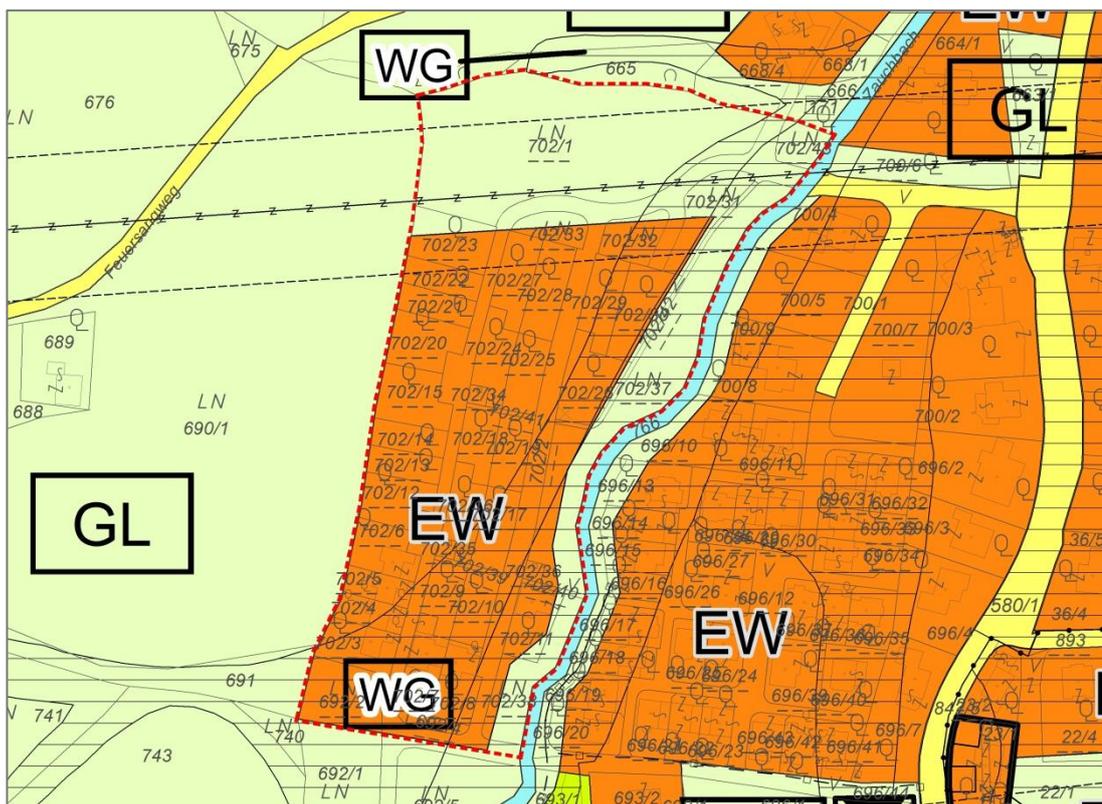


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan

2.1.2 Vorhandene Bauplatzerklärungen

Bauplatz 1: Bauplatzerklärung, dat. 10.12.2009, Zl. 031-7 BP 34/2009

Bauplatz 2: Bauplatzerklärung, dat. 15.1.2016, Zl. 031-7 BP 31/2015

Bauplatz 3: Bauplatzerklärung, dat. 10.5.2017, Zl. 031-7 BP 8/2017

Bauplatz 4: Bauplatzerklärung, dat. 10.12.2009, Zl. 031-7 BP 37/2009

Abänderung der Bauplatzerklärung, dat. 2.7.2013, Zl. 031-7 BP 9/2013

Bauplatz 5: Bauplatzerklärung, dat. 15.1.2016, Zl. 031-7 BP 32/2015

Bauplatz 7: Bauplatzerklärung, dat. 10.12.2009, Zl. 031-7 BP 40/2009

2.1.3 Natürliche und rechtliche Beschränkungen

Natürliche Beschränkungen sind durch die Alte Zauch, verbunden mit den Wildbachgefahrenzonen (Hochwasseranschlagslinie, Tiefenlinien) in Teilbereichen des Planungsgebietes, gegeben.

Ebenso durch eine 220 kV-Leitung der Verbundgesellschaft im Norden des Planungsgebietes mit einer Abstandsbeschränkung von mind.14m von der Leitungsachse.

2.1.4 Technische Erschließungsmaßnahmen

Für das gesamte vom Bebauungsplan erfasste Gebiet sind folgende Erschließungsmaßnahmen vorgesehen:

Verkehrerschließung:	Lt. Planung DI Berger 1219/108 d - 09
Energieversorgung	Salzburg AG
Heizung	Lokales Fernwärmesystem
Wasserversorgung	Ortswassernetz
Abwasserbeseitigung	Einleitung in das Kanalnetz Marktgemeinde Altenmarkt lt. Planung DI Berger 1219/108 d - 09 der GP 495/1 ist zum einen als "Grünland - Ländliche Gebiete" und zum anderen als "Sonstige als Bauland oder Verkehrsflächen ausgewiesene Gebiete" gewidmet.

2.1.5 Erläuterung, Begründung der Bebauungsgrundlagen

Grundlage dieses Bebauungsplans ist das Siegerprojekt eines Architektenwettbewerbs im Jahr 2008. Die Jury empfahl, im Bebauungsplan „möglichst klare Regelungen der Baukörper und Architekturformen“ festzulegen. Deshalb wurden im Einvernehmen mit der Gemeinde ziemlich strikte Vorgaben erarbeitet, die – gepaart mit einer einheitlichen Einreichplanung über das gesamte Gebiet - das Ziel verfolgen, in dieser doch sehr sensiblen Hangsituation eine dem Wettbewerbsentwurf entsprechende qualitativ hochwertige Umsetzung zu erreichen.

Straßenfluchtlinien:

Die Festlegung der Straßenfluchtlinien geht ebenfalls auf das Verkehrskonzept des Wettbewerbs zurück. Die im Allgemeinen 4,5m breiten Aufschließungsstraßen werden auf der unteren Straße auf 7,0 m erweitert, um eine Längsparkspur für Besucher und eine bequeme Einfahrt in die Garagen zu ermöglichen. Zusätzlich gibt es noch eine Erweiterung auf 13,0 m Breite für einen Gemeinschaftsplatz. Bei der oberen Straße gibt es ebenfalls zwei platzartige Erweiterungen auf 10,0 m Breite, die Straßenverbreiterungen vor den westseitigen Reihenhäusern werden allerdings den Grundstücken der jeweiligen Häuser zugeschlagen.

Baufluchtlinien, Baulinien, Baugrenzlinien, Situierungsbindungen:

Um die Qualität des Wettbewerbsentwurfs auch in der Umsetzung durch individuelle Bauwerber sicherzustellen, wurde die Situierung der Gebäude sehr strikt festgelegt, sowohl im Bereich der Reihen- als auch der Hanghäuser wurden die für das gestalterische

Konzept erforderlichen Vor- und Rücksprünge der Baukörper durch Baugrenzlinien und Situierungsbindungen fixiert.

Bauliche Ausnutzbarkeit:

Die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) erfolgte ebenfalls aufgrund des Wettbewerbsentwurfs, sie variiert nur abhängig von den jeweiligen Grundstücksgrößen. Infolge der strikten Begrenzungen der Baukörper ist eine Überschreitung gar nicht möglich.

Mögliche Zubauten, die im Gestaltungskonzept vorgesehen sind (Wintergärten) sind bei der Festlegung der Grenzwerte bereits berücksichtigt.

Bauhöhen:

Bei der Festlegung der Bauhöhen sowie der Dachneigung wurde ebenfalls die bereits zugrundeliegende Gesamtplanung berücksichtigt. Die Trauf-, First- und Gesimshöhen beziehen sich auf das jeweilige 0,00-Niveau, das im Bebauungsplan für jedes Haus festgelegt wurde.

Besondere Festlegungen in Textform:

BF 1

Die Einholung einer Stellungnahme des Forsttechnischen Dienstes ist aus dem Gefährdungsbereich wohl eindeutig gegeben.

BF 2

Die abweichend von den gesetzlichen Bestimmungen erhöhte Verpflichtung zur Schaffung von mindestens zwei (2) Stellplätzen für Wohneinheiten ist im lokalen Umfeld begründet, das dicht bebaut ist und daher nur beschränkte und fußläufig erschlossene Parkalternativen anbietet. Zudem wurde im Rahmen der Gesetzgebung (Regierungsvorlage Nr. 285) die Schlüsselzahl für Wohnungen bewusst niedrig angesetzt, um allgemeinen verkehrspolitischen Zielsetzungen Rechnung zu tragen. Gemäß § 39b Abs 3 BTG sind daher Gemeinden berechtigt Schlüsselzahlen für mindest zu schaffende Stellplätze durch Verordnung, allenfalls in Bebauungsplänen, im Hinblick auf die örtlichen Verhältnisse und Interessen, abweichend von Abs 2, höher (Wohnbauten!) festzulegen.

3. Änderung:

Die Straßenbreiten (Straßenfluchtlinien) der Erschließungsstraßen wurden im Süden und Norden an den Bestand laut DKM angepasst, die zwischenzeitlich errichtete Bebauung dargestellt. Zur Ermöglichung der seitens der Eigentümer gewünschten Errichtung von Wintergärten, überdachten Balkonen bzw. Terrassennischen wurden die Baufluchtlinien im Westen der Reihenhäuser gerade durchgezogen und bei den Doppel- und Einzelhäusern laut Plandarstellung gestaffelt festgelegt. Bei letzteren wurde auch die Baulinie tw. in eine gestaffelte Baugrenz- bzw. -fluchtlinie geändert, sodass im Hinblick auf den gewünschten Wetterschutz die Eingänge im Unter- bzw. Erdgeschoß überdacht werden können. Eine Überdachung der Dachterrassen soll durch die Streichung der Einschränkung der Dachform in diesen Bereichen auf Flachdächer ermöglicht werden. Zur Wahrung des Erscheinungsbildes wurde eine besondere Festlegung ergänzt, dass Im Fall der Überdachung der Terrassen auf den östlichsten Bauteilen der Doppel- und Einzelhäuser diese in Fortsetzung der Dachlinie der Hauptdächer zu erfolgen hat.

Um bei Haus 27 im Hinblick auf den Wetterschutz eine Überdachung der Terrasse zu ermöglichen, wird hier ein gestaffelte Baugrenzlinie für das erste oberirdische Geschoß eingezeichnet. Hier wurden auch der Bezugspunkt für die Höhenfestlegung geringfügig (um

11 cm) angehoben, um das Zusammenbauen zweckmäßiger gestalten zu können. Zu diesem Zweck wurden die max. zulässigen Traufen- und Firsthöhen ebenfalls geringfügig (um 45 bzw. 50 cm) angehoben. Um bei Haus 28 eine Unterkellerung ähnlich den bereits bei den Doppelhäusern errichteten zu ermöglichen, wird hier eine gestaffelte Baufluchtlinie für das Untergeschoß eingezogen.

Da einzelne Carports aufgrund der Hanglage nicht als eingeschossige Nebenanlagen eingestuft werden können, sind diese auf die Baudichte anzurechnen und wird daher ein geringfügiger Bonus zur max. GRZ bei Verzicht auf sonstige Nebenanlagen festgelegt. Die aktuellen Bauplatzabgrenzungen beziehen sich auf die als Bauland gewidmeten Flächen zwischen den Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Flächen.

Auf Empfehlung des Bausachverständigen wurde eine Besondere Festlegung ergänzt, dass die Ausgestaltung der Fassaden von Wintergärten und Terrassenüberdachungen in transparenter Bauweise zu erfolgen hat.

2.1.6 Darstellungen außerhalb des Planungsgebietes

Die Darstellungen außerhalb des Planungsgebietes sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes und dienen lediglich der Orientierung für das Planungsgebiet.

3 VERFAHRENSABLAUF

3. Änderung

Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt ohne gleichzeitige Änderung des Flächenwidmungsplanes:

Auflage des Entwurfes: _____ ... bis ...

Beschluss des Bebauungsplanes: _____ ...

Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung: _____ ...

4 ANHANG

Allgemeine Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung (WLV) vom 15.11.2007,
GZ: VI/3617-940/1-200.