



Gemeinde Altenmarkt im Pongau

Bebauungsplan der Grundstufe

Wiesenweg - GSWB

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 61/18-225

Salzburg, 08.03.2018

Projektleitung: DI Martin Sigl

Bearbeitung: DI Nils Stille



INHALTSVERZEICHNIS

1 VERORDNUNGSTEXT	5
1.1 Geltungsbereich	5
1.2 Festlegungen gem. § 51 ABS 2 ROG 2009	5
1.2.1 Straßenfluchtlinien	5
1.2.2 Verlauf der Gemeindestraßen	5
1.2.3 Baufluchtlinien und Baulinien	5
1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen	5
1.2.5 Bauhöhen	5
1.2.6 Erfordernis einer Aufbaustufe	5
1.3 Festlegungen gem. § 53 ABS 2 ROG 2009	6
1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen	6
1.3.2 Rad- und Fußwege	6
1.3.3 Bauweise	6
1.3.4 Äußere architektonische Gestaltung	6
1.3.5 Stellplätze und Ein- bzw. Ausfahrten	6
1.3.6 BF 1 – Maßnahmen zum Hochwasserschutz	6
2 ERLÄUTERUNGSBERICHT	7
2.1 Planungsgrundlagen GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009	7
2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	7
2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept	7
2.1.3 Flächenwidmung	9
2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	9
2.1.5 Verkehrserschließung	10
2.1.6 Technische Infrastruktur	10
2.1.7 Vorhandene Bausubstanz	10
2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	10
2.1.9 Problemanalyse	10
2.1.10 Planungsziele	10
2.1.11 Notwendige Erschließungsmaßnahmen und Kosten	11
2.2 Verfahrensablauf	12

1 VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet umfasst die GP.-Nr. 82/2, 106/2, 106/4 (alle KG Altenmarkt) und 490/17 (KG Palfen) sowie Teilflächen der GP.-Nr. 83/2, 87/1, 107/3, 625/5 (alle KG Altenmarkt), 490/1, 490/2, 490/16 und 625/5 (alle KG Palfen) und hat dabei ein Gesamtausmaß von rund 4.735 m².

1.2 FESTLEGUNGEN GEM. § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1 Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien sind mit der Begrenzung der im Planungsgebiet angegebenen Verkehrsflächen ident.

1.2.2 Verlauf der Gemeindestraßen

Entlang der östlichen Planungsgebietsgrenze verläuft die 7,5 m breite Gemeindestraße Pfarrfeld.

1.2.3 Baufluchtlinien und Baulinien

Die Baufluchtlinien verlaufen zur Gemeindestraße im Osten bzw. zur Erschließungsstraße im Westen (siehe Kap. 1.3.1) hin in einem Abstand von 2,5 m bzw. 3,0 m zur jeweiligen Straßenfluchtlinie.

Zur Straßenfluchtlinie des neu zu errichtenden Fuß- und Radweges (siehe Kap. 1.3.2) hin verläuft die Baufluchtlinie in einem Abstand von 4,0 m bzw. wird lt. Plandarstellung auf einer Länge von 20,0 m eine gestaffelte Baufluchtlinie festgelegt. Auf dieser Länge verläuft die Baufluchtlinie für die erste oberirdische Geschossebene (ZOG 1) deckungsgleich mit der Straßenfluchtlinie und für die darüber liegenden Geschossebenen in einem Abstand von 4,0 m zur Straßenfluchtlinie.

1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die maximale bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 festgelegt. Um die vorhandene und zukünftig gewünschte ortsübliche Gebäude-Typologie und Materialität weiter zu entwickeln, dürfen bei Planung einer hinterlüfteten Holzfassade (anstelle einer herkömmlichen VWS-Fassade) die dafür notwendige Aufbaustärke (bis zu 10cm für Schalung + Hinterlüftung) im Bereich der Aussenwände bei der Dichteberechnung (BGF) in Abzug gebracht werden.

1.2.5 Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden mit der obersten Dachtraufe bzw. Traufenhöhe (TH) von 9,0 m (im gesamten Planungsgebiet) und dem höchsten Punkt des Baues bzw. Firsthöhe (FH) von 11,00 m in Teilgebiet (TGB) 1 und 11,50 m in TGB 2, jeweils bezogen auf den Bezugspunkt von 838,60 m (siehe Kap. 1.3.6), festgelegt.

1.2.6 Erfordernis einer Aufbaustufe

Es besteht kein Erfordernis einer Aufbaustufe gem. § 50 Abs 3 ROG 2009.

1.3 FESTLEGUNGEN GEM. § 53 ABS 2 ROG 2009

1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen

Neben der bestehenden Gemeindestraße (Pfarrfeld) im Osten wird das Planungsgebiet auch über die bestehende, 6,5 m bis 7,4 m breite, Gemeindestraße (Wiesenweg) erschlossen.

1.3.2 Rad- und Fußwege

Entlang der nordöstlichen Planungsgebietsgrenze ist ein 2,0 m breiter Fuß- und Radweg zu errichten.

1.3.3 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt festgelegt.

1.3.4 Äußere architektonische Gestaltung

Bei Hauptdächern sind die Dachformen Flachdach, Grabendach, Pultdach und Tonnendach nicht zulässig.

1.3.5 Stellplätze und Ein- bzw. Ausfahrten

Im Planungsgebiet sind mindestens 64 Stellplätze in Tiefgaragen bzw. 16 oberirdisch zu schaffen. Die Situierung der Ein- bzw. Ausfahrt der Tiefgarage hat gemäß Plandarstellung zu erfolgen.

1.3.6 BF 1 – Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Das Planungsgebiet liegt zur Gänze im Bereich der gelben Wildbachgefahrenzone. Diesbzgl. gibt es eine Stellungnahme von Seiten der zuständigen Gebietsbauleitung der Wildbach- und Lawinenverbauung (DI Eckerstorfer, vom 07.02.2019 per email). Gemäß dieser ist der zu bebauende Teil der Fläche auf ein Geländeniveau anzuheben, das ca. 0,80 m Sollhöhe 838,60 m ü.A.) über dem Geländetiefpunkt liegt. Diese Forderung wird durch die Festlegung des Höhenbezugspunktes von 838,60 m eingehalten.

Darüber hinaus wird in der Stellungnahme die Erhaltung einer zumindest 10,0 m breiten Flutmulde (durch entsprechende Berücksichtigung beim Niveau der östlichen Erschließungsstraße und Geländegestaltung zwischen derselben und dem östlichsten Gebäude) gefordert. Dies ist im Bauverfahren zu berücksichtigen.

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.1 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt ca. 500 m östlich Zentrums von Altenmarkt nahe dem östlichen Ortsrand. Unmittelbar nördlich des Planungsgebietes (ca. 10 m entfernt) verläuft die Große Loh.

Das Gelände im ggst. Bereich ist eben. Der nördliche Teil des Planungsgebietes ist derzeit als Lagerplatz genutzt, beim südlichen Teil handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche. Die Größe des Planungsgebiets umfasst dabei samt den Verkehrsflächen ca. 4.735 m², davon rund 4.100 m² bebaubarer Fläche.

2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

2.1.2.1 Altenmarkt:

Das REK wurde von der Gemeinde am 24.06.2003 gemäß §13 Abs.5 ROG 1998 beschlossen. Eine erste REK-Teiländerung (Gschwendthofwiese) wurde am 15.05.2013, eine zweite und dritte (Marktertwirtschaftswiese-Haller bzw. Zauchensee) am 19.02.2015 und eine vierte (Hirschberg/Therme/Kellerdörf/Zauchlehen) am 13.04.2016 beschlossen. Folgende Aussagen des REK sind für den vorliegenden Bebauungsplan relevant:

1.2 BEVÖLKERUNG

ZIELE	MASSNAHMEN
...	...
<ul style="list-style-type: none"> – Der Anteil des geförderten Wohnbaues soll aufgrund der gegebenen Nachfrage etwa bei 45 % liegen. 	<ul style="list-style-type: none"> – Entsprechende Dichtefestlegungen im Rahmen der Bebauungsplanung auf Basis eines Baudichtenkonzeptes.
<ul style="list-style-type: none"> – Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Wohnumfeldgestaltung 	<ul style="list-style-type: none"> – Berücksichtigung in der Bebauungsplanung

2.3 FREIFLÄCHENNUTZUNG

ZIELE	MASSNAHMEN
...	...
<ul style="list-style-type: none"> – Einhaltung eines Sicherheitsabstandes bei der Siedlungserweiterung zur naturräumlichen Gefährdungsbereichen; 	<ul style="list-style-type: none"> – Freihalten von ausreichenden unverbauten Zonen entlang der Gewässer außerhalb der geschlossenen Ortschaft (etwa um regionale Grünzüge zu erhalten (z.B. entlang der Enns), oder das Landschaftserlebnis in für die Erholung wichtigen Bereichen zu bewahren bzw. auch um ausreichend Spielraum für allfällige Revitalisierungsmaßnahmen im Einvernehmen mit den Grundeigentümern zu erhalten (wie z.B. an kleineren hart verbauten Vorflutern)
...	...

3.1 SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND FLÄCHENNUTZUNG -DER SIEDLUNGSGEBIETE

ZIELE	MASSNAHMEN
...	...
– <i>Flächensparende Baulandausweisung insbesondere im Bereich des Marktes.</i>	– <i>Dichtefestlegung im Zuge der Bebauungsplanung nach Maßgabe eines Baudichtenkonzeptes.</i>
...	...

FREIRAUM- UND SIEDLUNGSKONZEPT NACH ORTSTEILEN (VON WEST NACH OST)

Altenmarkt Hauptort:

ZIELE	MASSNAHMEN
...	...
– <i>Vorwiegend Wohnnutzung am östlichen Ortsrand</i>	– <i>Östlicher Ortsrand: Auffüllen der inneren Baulandreserven und schrittweise Erweiterung nach Osten für vorwiegend Wohnzwecke unter Berücksichtigung der Hochwasserretentionsräume, von Maßnahmen zum Bodenschutz und einer Ringstraßenlösung;</i>
...	...

3.3. SIEDLUNGSFORMEN UND -DICHTEN

ZIELE	MASSNAHMEN
– <i>Flächensparende Baulandausweisung insbesondere im Bereich des Marktes.</i>	– <i>Dichtefestlegung im Zuge der Bebauungsplanung nach Maßgabe eines Baudichtenkonzeptes unter Berücksichtigung der ÖV-Einzugsbereiche. Als Richtwerte für die Baudichtenplanung gelten in Zentrumsbereichen eine Grundflächenzahl GRZ von max. 0,7, im Zentrumsrandbereich eine durchschnittliche GRZ von 0,3 (bei verdichtetem Flachbau max. 0,4) und in den Außenbereichen eine max. GRZ von 0,25.</i>

4.2. REGIONALES UND LOKALES VERKEHRSWEGENETZ

ZIELE	MASSNAHMEN
– <i>Vermeidung unnötiger Belastungen des Ortskernes (durch regionalen Durchzugsverkehr) und der Wohnsiedlungen (durch zunehmenden internationalen Transitverkehr)</i>	... – <i>Schließung von Stichstraßen zu Ringstraßen</i>
– <i>Erhalten des Verkehrsflusses, Freihalten der Hauptstraßen für den Durchzugsverkehr.</i>	... – <i>Sicherstellung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen bei Neubauvorhaben (z.B. im Wege der Bebauungsplanung in Abstimmung mit der Garagenordnung bzw. bei größeren Bauvorhaben (insbes. Hotels) nach einem von der Gemeinde festzulegenden Schlüssel)</i> ...

<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung eines attraktiven, konfliktarmen innerörtlichen Fußwegenetzes ... 	<ul style="list-style-type: none"> ... - ausreichende Gehsteigbreiten (nicht nur das Minimum von 1,5m) ...
...	...

2.1.3 Flächenwidmung

Die zum ggst. Planungsgebiet gehörenden Flächen sind überwiegend als "Bauland - Ländliches Kerngebiet" (TGB 1) bzw. "Bauland - Erweitertes Wohngebiet" (TGB 2) gewidmet. Ein kleiner Teil jeweils am östlichen und westlichen Rand des Planungsgebietes kommt im Bereich der Verkehrsflächen-Widmung (Wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde) zu liegen. Im Nordwesten liegt eine kleine Fläche im Bereich der Grünland-Widmung (Ländliches Gebiet).

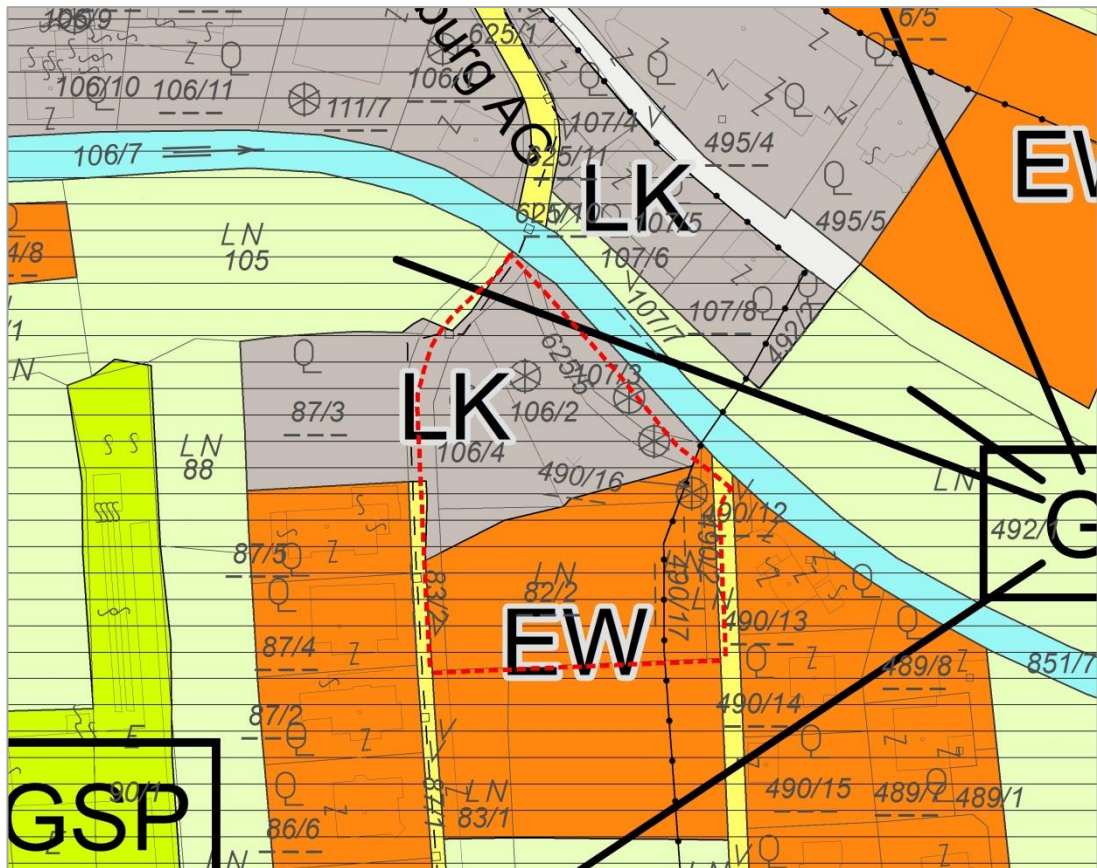


Abb. 1: Ausschnitt aus den Flächenwidmungsplan der Gemeinde Altenmarkt (rot umrandet ist Planungsgebietsgrenze des ggst. Bebauungsplanes dargestellt)

2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen: Keine

Rechtliche Beschränkungen: Das gesamte Planungsgebiet liegt im Bereich der gelben Wildbachgefahrenzone. Diesbezüglich liegt eine Stellungnahme von Seiten der zuständigen Gebietsbauleitung der WLW vor (siehe Kap. 1.3.6).

2.1.5 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: Die nächstgelegene Bushaltestelle (Haltestelle "Altenmarkt im Pongau Bahnhof") befindet sich ca. 400 m fußläufiger Entfernung in nördlicher Richtung. Die Bahnhofstabelle befindet sich nur ca. 50 m weiter. Somit liegt das Planungsgebiet sowohl innerhalb des 500-m-Einzugsbereichs für Bushaltestellen sowie auch innerhalb des 1.000 m Einzugsbereichs für Bahnhofstabelle gem. LEP

Individualverkehr: Das Planungsgebiet ist von Westen her über den Wiesenweg (siehe Kap. 1.3.1) und von Osten her über die Gemeindestraße Pfarrfeld (siehe Kap. 1.2.2) erschlossen.

2.1.6 Technische Infrastruktur

Energieversorgung: Salzburg AG (Bestand)

Wasserversorgung: GD Altenmarkt, TWA

Abwasserbeseitigung: Ortskanal, RHV Salzburger Ennstal

Oberflächenwasserbeseitigung: nach Möglichkeit Versickerung auf Eigengrund

2.1.7 Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet: Das gesamte Planungsgebiet ist unbebaut.

In der Umgebung: Die Bebauungsstruktur im Nahbereich weist überwiegend offenfreistehende Einfamilienhäuser (im Westen und Osten) sowie Reihenhäuser auf.

2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für unbebaute Flächen gibt es keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

2.1.9 Problemanalyse

Nach Absiedlung des Bau- bzw. Recyclinghofes im Norden soll das Planungsgebiet zur Deckung des Wohnraumbedarfes in der Gemeinde verwendet. Dazu soll es von einem Bauträger mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden (Planung LP Architekten ZT GmbH). Aufgrund der Größe des Planungsgebietes ist ein Bebauungsplan aufzustellen, in welchem die Bebauungsgrundlagen festgelegt werden.

2.1.10 Planungsziele

Die Haupteinschließung des Planungsgebietes erfolgt über die entlang der westlichen Planungsgebietesgrenze verlaufende Gemeindestraße Wiesenweg, welche im Bereich des Planungsgebietes eine Breite zwischen 6,5 m und 7,4 m aufweist. Die Einfahrt in die geplante Tiefgarage wird im Nordwesten des Planungsgebietes festgelegt. Der östliche Teil des Planungsgebietes wird auch durch die entlang der östlichen Planungsgebietesgrenze und 7,5 m breite Gemeindestraße Pfarrfeld erschlossen. Diese soll später über die Große Loh verlängert und so eine Verbindung zur sich im Norden befindlichen Siedlung im Bereich der Markterwieswiese hergestellt werden.

Ebenso ist eine Fuß- und Radwegverbindung zwischen dem Wiesenweg und der Gemeindestraße vorgesehen. Diese wird entlang der Großen Loh bzw. der nordöstlichen Planungsgebietesgrenze in einer Breite von 2,0 m festgelegt.

Die Baufluchtlinien werden zur Gemeindestraße im Osten bzw. zum Wiesenweg im Westen mit einem Abstand von 2,5 bzw. 3 m zur jeweiligen Straßenfluchtlinie gemäß Plandarstellung festgelegt, sodass Längsparkplätze für Besucher noch Platz haben und andererseits eine flächensparende Bebauung möglich ist.

Zum Fuß- und Radweg entlang der nordwestlichen Planungsgebietsgrenze hin wird die Baufluchtlinie mit einem Abstand von 4,0 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Auf einer Länge von 20,0 m wird gemäß Plandarstellung eine gestaffelte Baufluchtlinie festgelegt. Auf dieser Länge verläuft die Baufluchtlinie für die erste oberirdische Geschossebene (ZOG 1) deckungsgleich mit der Straßenfluchtlinie und für die darüber liegenden Geschossebenen in einem Abstand von 4,0 m zur Straßenfluchtlinie. In jenem Bereich ist die Errichtung der Tiefgaragenabfahrt vorgesehen.

Die maximale bauliche Ausnutzbarkeit für das Planungsgebiet wird, im Hinblick auf die Rahmenrichtwerte des REK, mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 festgelegt.

Im Hinblick auf die zentrumsnahe Lage und auch unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauung wird die Bauhöhe im gesamten Planungsgebiet mit einer obersten Traufhöhe von 9,0 m und einer Firsthöhe von 11,00 m in TGB 1 und 11,50 in TGB 2, bezogen auf den Höhenbezugspunkt von 838,60 m, festgelegt (d.e. der von der WLV geforderten Sollhöhe (s.u.) und liegt ca. 23 cm über dem Straßenniveau des Wiesenweges (Kanaldeckel), Lage- und Höhenplan Technisches Vermessungsbüro Langeder GmbH GZ 3410/18).

Die offene Bauweise entspricht dem Großteil der in der Umgebung vorhandenen Bebauung.

Hinsichtlich der Lage des Planungsgebietes in gelben Wildbachgefahrenzone liegt eine Stellungnahme der zuständigen Gebietsbauleitung vor (DI Eckerstorfer, per email vom 07.02.19). In dieser wird festgehalten, dass für die Herstellung der Hochwassersicherheit das Geländeniveau beim zu bebauenden Teil der Fläche, vom derzeitigen Tiefpunkt durch Aufschüttung um ca. 0,80 m anzuheben ist. Da der Geländetiefpunkt bei 837,22 m liegt und die Festlegung des Höhenbezugspunktes bei 838,60 m liegt, wird diese Forderung erfüllt.

Darüber hinaus wird in der Stellungnahme der WLV die Erhaltung einer zumindest 10,0 m breiten Flutmulde (durch entsprechende Berücksichtigung beim Niveau der östlichen Erschließungsstraße und Geländegestaltung zwischen derselben und dem östlichsten Gebäude) gefordert, um keine Wasserabdrängung auf fremde Grundstücke zu bewirken. Die Erhaltung einer solchen Mulde ist im Bauverfahren zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf das äußere Erscheinungsbild im Zusammenhang mit dem Umfeld werden als Dachform bei Hauptdächern das Flach-, Graben-, Pult- und Tonnendach ausgeschlossen.

2.1.11 Notwendige Erschließungsmaßnahmen und Kosten

Die verkehrliche Erschließung ist bereits vorhanden, die Wasserver- und entsorgung (Anschluss an die Ortswasserleitung, an den Hauskanal, Versickerung von Oberflächenwässern nach Möglichkeit auf Eigengrund) ist durch den Bauwerber zu bewerkstelligen, sodass keine Kosten für die Allgemeinheit anfallen.

2.2 VERFAHRENSABLAUF

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

Auflage des Entwurfes: ... bis ...

Beschluss des Bebauungsplanes: ...

Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung: ...

Beilagen: Rechtsplan (Entwurf – M 1:500)