



Gemeinde Altenmarkt im Pongau

Bebauungsplan der Grundstufe

Habersattwiesenweg -

Rettensteiner

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, 27.12.2018
 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	5
1.3.1 Bauweise	5
1.3.2 Mindest- und Höchstabmessungen der Bauten	5
1.3.3 Äußere architektonische Gestaltung	5
1.3.4 Nutzung von Bauten	6
1.3.5 BF 1 – Maßnahmen zum Immissionsschutz	6
1.3.6 BF 2 – Maßnahmen zum Bodenschutz	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	8
2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	9
2.1.5 Verkehrserschließung	9
2.1.6 Technische Infrastruktur	9
2.1.7 Vorhandene Bausubstanz	9
2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	9
2.1.9 Problemanalyse	9
2.1.10 Planungsziele	9
2.2 Verfahrensablauf	10

1 VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet umfasst Teilflächen der Grundparzellen 512/2, 513/1 und 513/2 (alle KG Altenmarkt) und hat dabei ein Gesamtausmaß von rund 6.350 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

Das Planungsgebiet ist von Nordosten her über den Habersattwiesenweg (Gemeindestraße), welcher dann in eine Privatstraße mit Öffentlichkeitsrecht übergeht, erschlossen. Diese soll dann in Richtung Süden entlang der Planungsgebietsgrenze mit einer Breite von mind. 7,5 m verlängert und an den Baierwiesenweg (Gemeindestraße) angeschlossen werden. Es soll so eine Ringstraße entstehen, welche dann als Gemeindestraße übernommen werden kann.

1.2.3 Baufluchtlinien und Baulinien

Die Baufluchtlinie wird in einem Abstand von 5,0 m zur Straßenfluchtlinie der bestehenden bzw. neu zu errichtenden Erschließungsstraße festgelegt.

1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die maximale bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgelegt.

1.2.5 Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden mit der obersten Dachtraufe bzw. Traufenhöhe (TH) von 10,0 m und dem höchsten Punkt des Baues bzw. Firsthöhe (FH) von 13,0 m 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 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt festgelegt.

1.3.2 Mindest- und Höchstabmessungen der Bauten

Die maximal zulässigen Gebäudelängen werden mit 25 m festgelegt.

1.3.3 Äußere architektonische Gestaltung

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

1.3.4 Nutzung von Bauten

Im Planungsgebiet sind mindestens 9 Wohneinheiten (WE) zu schaffen. Davon 4 in Teilgebiet (TGB) 1 und 5 in TGB 2.

1.3.5 BF 1 – Maßnahmen zum Immissionsschutz

TGB 1 liegt im lärmbelasteten Bereich gem. Handlungsstufe 1 gem. "Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung". Im Bauverfahren sind Maßnahmen zum Immissionsschutz festzulegen, um den Regelfall gem. "Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung" einzuhalten, z.B. Verwendung von Lärmschutzfenstern.

1.3.6 BF 2 – Maßnahmen zum Bodenschutz

Aufgrund der hohen Bodenbonitäten ist dem Bodenschutz hohe Bedeutung zuzumessen. Im Zuge des Bauverfahrens sind unterfertige Verbindlichkeitserklärungen hinsichtlich der Humusverwendung für das Bauvorhaben vorzulegen.

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.1 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Nordwesten des Hauptortes im Ortsteil Oberndorf südöstlich des Habersattwiesenweges.

Das Gelände im ggst. Bereich ist eben. Die Fläche wurde bislang als landwirtschaftliches Grünland genutzt, gliedernde Landschaftselemente sind nicht vorhanden.

Die Größe des Planungsgebiets umfasst dabei samt den Verkehrsflächen ca. 6.350 m², davon rund 5.775 m² bebaubare 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 (Markterwirtswiese-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.

3.1 SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND FLÄCHENNUTZUNG -DER SIEDLUNGSGBIETE

ZIELE	MASSNAHMEN
...	...
<ul style="list-style-type: none"> – Flächensparende Baulandausweisung insbesondere im Bereich des Marktes. 	<ul style="list-style-type: none"> – Dichtefestlegung im Zuge der Bebauungsplanung nach Maßgabe eines Baudichtenkonzeptes.
...	...

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

Oberndorf:

ZIELE	MASSNAHMEN
<ul style="list-style-type: none"> – Beschränkte Ergänzung der Wohnnutzung am südwestlichen Ortsrand von Oberndorf im Anschluss an die bestehende Wohnsiedlung (Vorsicht vor möglichen Konflikten mit Gewerbe und Landwirtschaft) 	<ul style="list-style-type: none"> – Schließung von Stichstraßen zu Ringstraßen (z.B. im Bereich Kesselgrub) – Bepflanzung des westlichen Ortsrandes
...	...

3.3. SIEDLUNGSFORMEN UND -DICHTEN

ZIELE	MASSNAHMEN
...	– 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 Zentrumrandbereich eine durchschnittliche GRZ von 0,3 (bei verdichtetem Flachbau max. 0,4) und in den Außenbereichen eine max. GRZ von 0,25.

4.2. REGIONALES UND LOKALES VERKEHRSWEGENETZ

ZIELE	MASSNAHMEN
– Vermeidung unnötiger Belastungen des Ortskernes (durch regionalen Durchzugsverkehr) und der Wohnsiedlungen (durch zunehmenden internationalen Transitverkehr)	... – Schließung von Stichstraßen zu Ringstraßen
...	...

2.1.3 Flächenwidmung

Parallel zur Aufstellung des ggst. Bebauungsplans läuft ein Flächenwidmungsteilabänderungsverfahren, bei dem die zum Planungsgebiet gehörenden Flächen von derzeit "Grünland – Ländliches Gebiet" in "Bauland – Erweitertes Wohngebiet" (TGB 1 ist zudem mit dem Zusatz ".../L1" als lärmbelastete Fläche kenntlich gemacht) und Verkehrsflächen – Wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde" umgewidmet werden sollen.

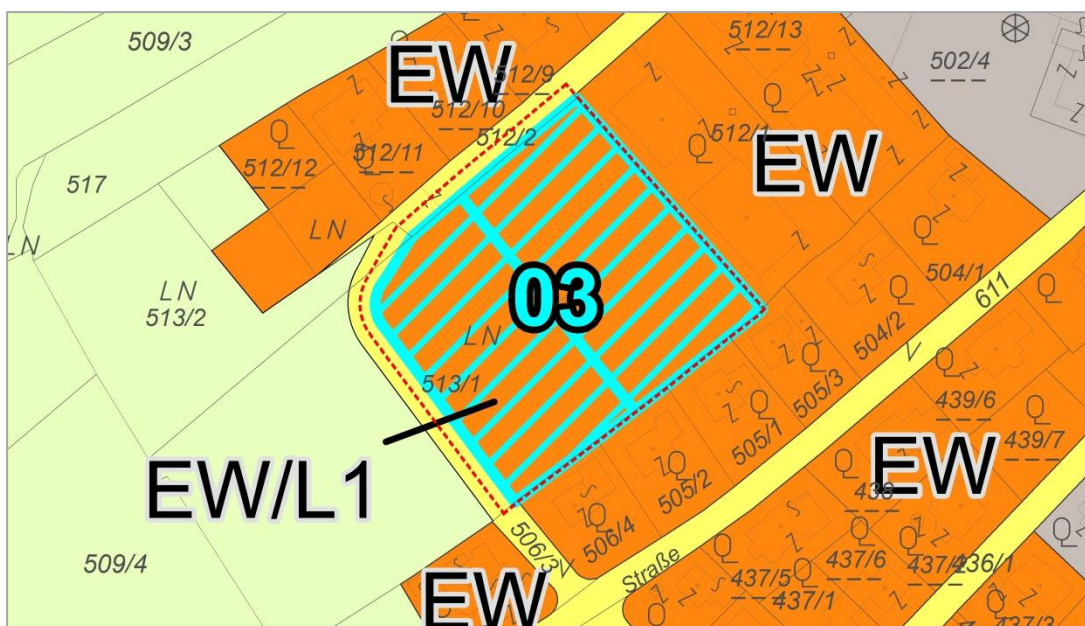


Abb. 1: Ausschnitt aus den Flächenwidmungsplan der Gemeinde Altenmarkt (rot umrandet ist Planungsgebietsgrenze des ggst. Bebauungsplanes dargestellt)

2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen: Keine

Rechtliche Beschränkungen: TGB 1 liegt im lärmbelasteten Bereich gem. Handlungsstufe 1 gem. "Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung" (siehe Kap. 1.3.5).

2.1.5 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: Die nächstgelegene Bushaltestelle (Haltestelle "Altenmarkt im Pongau Kesselgrub") befindet sich ca. 200 m fußläufiger Entfernung in nordöstlicher Richtung.

Individualverkehr: Das Planungsgebiet ist von Nordosten her über den Habersattwiesenberg (Gemeindestraße) bzw. über eine von dieser weiterführende Privatstraße mit Öffentlichkeitsrecht (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 sowohl offen-freistehende Einfamilienhäuser (im Südosten und Nordwesten) wie auch Mehrfamilienhäuser (im Nordosten) auf.

2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für unbebaute Flächen gibt es keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

2.1.9 Problemanalyse

Der Großteil des Planungsgebietes wird zur mittelfristigen Deckung des Wohnraumbedarfes in der Gemeinde in einem parallel durchgeführten Flächenwidmungsplanteiländerungsverfahren als Wohnbauland gewidmet. Im Hinblick auf die Flächengröße ist ein Bebauungsplan aufzustellen, wo neben dem Verlauf der Erschließungsstraße, welche dzt. Noch als unwirtschaftliche Stichstraßen vorliegen, die Bebauungsgrundlagen festzulegen sind. Dabei ist auch die tlw. Lärmbelastung durch die B320 zu berücksichtigen sowie Maßnahmen zum Bodenschutz aufgrund der vorhandenen hochwertigen Böden.

2.1.10 Planungsziele

Die Haupteerschließung des Planungsgebietes erfolgt den Habersattwiesenberg (Gemeindestraße), welcher dann in eine Privatstraße mit Öffentlichkeitsrecht übergeht. Diese soll dann in Richtung Süden entlang der Planungsgebietsgrenze mit einer Breite von mind.

7,5 m verlängert und an den Baierwiesenweg (Gemeindestraße) angeschlossen werden. Es soll so eine Ringstraße entstehen, welche dann als Gemeindestraße übernommen werden kann.

Die Baufluchtlinie wird zur Straßenfluchtlinie hin mit einem Abstand von 5,0 m festgelegt. Damit ist einerseits ein ausreichender Abstand von Hauptgebäuden zur Verkehrsfläche gegeben, andererseits eine flächensparende Bebauung möglich.

Die maximale bauliche Ausnutzbarkeit für das Planungsgebiet wird, im Hinblick auf die Rahmenrichtwerte des REK und die umgebende Bebauungsstruktur, mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgelegt.

Im Hinblick auf die zentrumsnahe Lage und auch unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauung wird die Bauhöhe mit einer obersten Traufhöhe von 10,0 m und einer Firsthöhe von 13,0 m festgelegt.

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

Im Hinblick auf das äußere Erscheinungsbild im Zusammenhang mit dem Umfeld werden zum einen die Dachformen Flach-, Graben-, Pult- und Tonnendach ausgeschlossen und zum anderen die max. zulässige Gebäudelänge festgelegt.

Im Hinblick auf die Lärmbelastung durch die B320 werden im Teilgebiet 1 Besondere Festlegungen zum Lärmschutz getroffen, sowie solche zum Bodenschutz im gesamten Planungsgebiet aufgrund der vorhandenen hochwertigen Böden.

2.2 VERFAHRENSABLAUF

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt mit gleichzeitiger Änderung des Flächenwidmungsplanes:

Auflage des Entwurfes:	... bis ...
Beschluss des Bebauungsplanes:	...
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung:	...

Beilagen: Rechtsplan (Entwurf – M 1:500)