



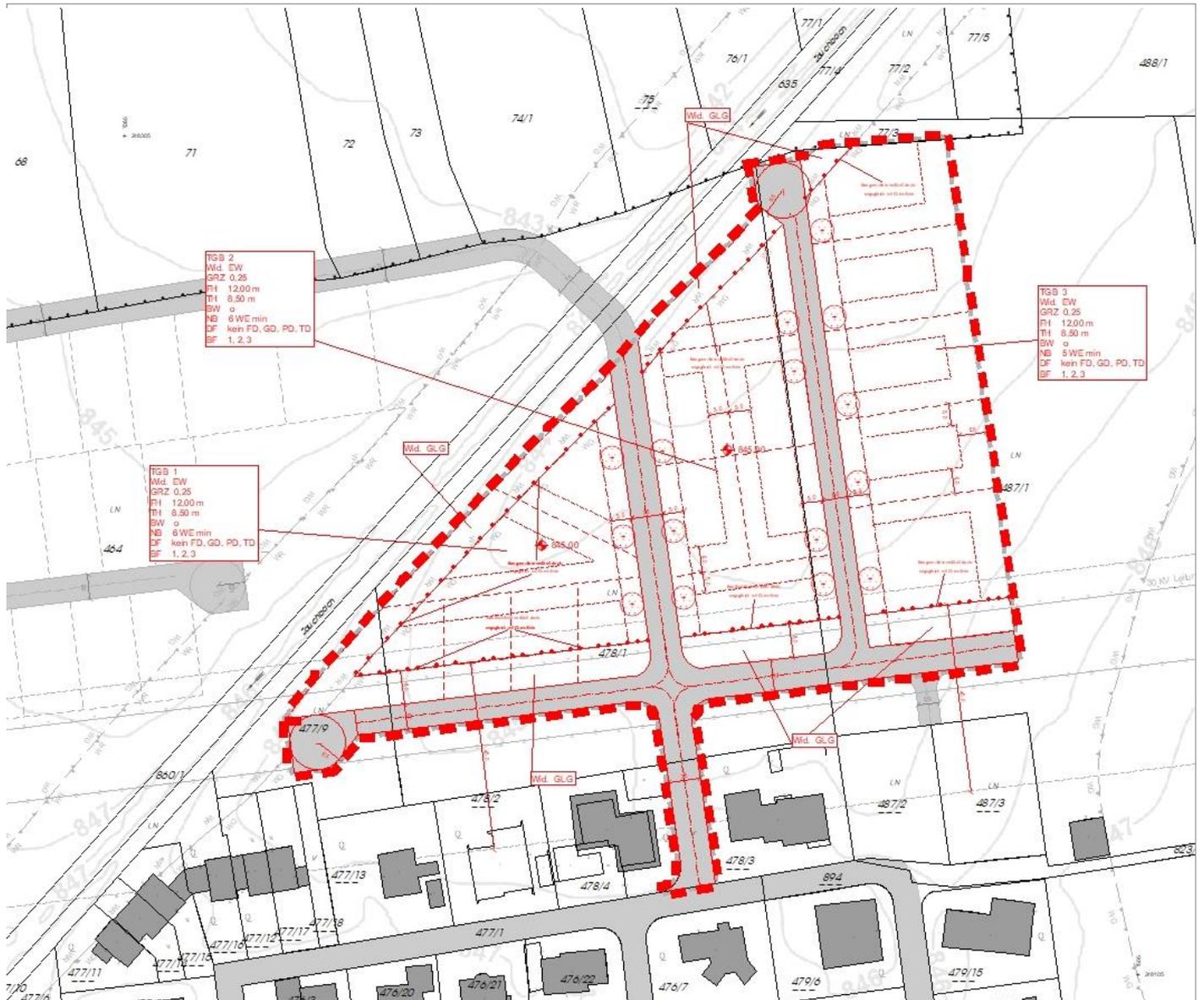
Gemeinde Altenmarkt im Pongau

**Bebauungsplan der Grundstufe
Baulandmodell Kellerdörfli -
Erweiterung Nordost
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, 10.03.2020
Projektleitung: DI Martin Sigl
Bearbeitung: DI Nils Stille
DI Sebastian Sohm



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 Baugrenzlinien und Situierungsbedingungen	5
1.3.2 Bauweise	6
1.3.3 Äußere architektonische Gestaltung	6
1.3.4 Nutzung von Bauten	6
1.3.5 BF 1 – Maßnahmen zum Hochwasserschutz	6
1.3.6 BF 2 – Hochspannungsleitung	6
1.3.7 BF 3 – Maßnahmen zum Bodenschutz	6
1.3.8 Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Geländegestaltungen	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

2.2 Verfahrensablauf

12

1 VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet umfasst Teilflächen der GP.-Nr. 477/9, 478/1 und 487/1 (alle KG Parzellen) und hat dabei ein Gesamtausmaß von rund 13.625 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

Die bestehende Gemeindestraße (Kellerdörf) soll zwischen den GP-Nr. 478/3 und 478/4 in einer Breite von 7,5 m in Richtung Norden verlängert werden und sich dort zur Erschließung des geplanten Baulandmodells in drei Richtungen aufteilen (siehe Plandarstellung). An zwei Enden soll jeweils ein Wendeplatz mit einem Durchmesser von 13,0 m geschaffen werden.

1.2.3 Baufluchtlinien und Baulinien

Die Baufluchtlinien verlaufen in einem Abstand von 5,0 m zu den Straßenfluchtlinien der Gemeindestraßen, im Süden mit einem Abstand von 8,0 m laut Plandarstellung (hier: deckungsgleich mit den Grenzlinien zwischen unterschiedlichen einzelnen Bebauungsbestimmungen).

1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die maximale bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen wird für alle Teilgebiete (TGB) durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgelegt.

1.2.5 Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden für alle Teilgebiete TGB mit der obersten Dachtraufe bzw. Traufenhöhe (TH) von 8,50 m und dem höchsten Punkt des Baues bzw. Firsthöhe (FH) von 12,00 m festgelegt, bei den Teilgebieten TGB 1 und 2 ausgehend von den Bezugspunkten 845,00 m ü.A. laut Plandarstellung.

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 Baugrenzlinien und Situierungsbedingungen

In einem Abstand von rund 6,0 m zur nordwestlichen Planungsgebietsgrenze bzw. 8,0 m 6,0 m zur südöstlichen Planungsgebietsgrenze, deckungsgleich mit der geplanten Baulandgrenze bzw. der Grenzlinien (zwischen unterschiedlichen einzelnen Bebauungsbestimmungen) verläuft eine Baugrenzlinie.

Weiters werden Baufenster gemäß planlicher Darstellung festgelegt. Innerhalb dieser Baufenster müssen die Hauptgebäude errichtet werden. Die Begrenzungslinien der Baufenster dürfen sinngemäß zu den Rechtsvorschriften zu Bauflucht- und Baugrenzlinien von oberirdischen Bauteilen nicht überschritten werden, ausgenommen durch Balkone, Vordächer etc. im gleichen Ausmaß wie in § 25a BGG (Vortreten von Bauteilen) angeführt. Zur Klarstellung wird festgehalten, dass Nebenanlagen gem. § 7a auch außerhalb des Baufensters zulässig sind.

1.3.2 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt 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

Die Anzahl der mindestens zu schaffenden Wohneinheiten (WE) sind für das TGB 1 und 2 mit 6 und für das TGB 3 mit 5 festgelegt.

1.3.5 BF 1 - Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Laut aktuellem Gefahrenzonenplan liegt das gesamte Planungsgebiet innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone der Neuen Zauch. Entlang des Zauchbaches, der Trasse der 110kV-Hochspannungsleitung und der nordöstlichen Anschließungsstraße sind Tiefenlinien als Abflussgassen zu belassen. Zur Vorschreibung von Objektschutzmaßnahmen ist die WLW im Bauverfahren zu laden.

1.3.6 BF 2 - Hochspannungsleitung

Die südlichen Bereiche aller Teilgebiete liegen im Gefährdungsbereich der 110-KV-Leitung. Diesbezüglich ist das Einvernehmen mit dem Leitungsbetreiber ÖBB herzustellen.

1.3.7 BF 3 - Maßnahmen zum Bodenschutz

Aufgrund der hohen Bodenbonitäten ist dem Bodenschutz hohe Bedeutung zuzumessen. Die Weg- und Stellplatzflächen sollen möglichst geringe Flächen in Anspruch nehmen und sind möglichst in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Weiters sind im Zuge des Bauverfahrens unterfertigte Verbindlichkeitserklärungen hinsichtlich der Humusverwendung für das Bauvorhaben vorzulegen.

1.3.8 Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Geländegestaltungen

Pro geplantem Baugrundstück ist zumindest ein mittelkroniger, standortgerechter Laubbaum (Mindest-StU 18/20) zu pflanzen. Der genaue Pflanzstandort darf von der Eintragung im Plan abweichen.

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.1 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt ca. 850 m südöstlich des Zentrums von Altenmarkt im Ortsteil Kellerdörfli. Unmittelbar nordwestlich verläuft die Neue Zauch.

Das Gelände im ggst. Bereich ist eben und das Planungsgebiet ist derzeit noch als landwirtschaftliche Wiesenfläche genutzt.

Die Größe des Planungsgebiets umfasst dabei samt den Verkehrsflächen ca. 13.625 m², davon rund 8.700 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 (Marktertwirtswiese-Haller bzw. Zauchensee) am 19.02.2015 und eine vierte (Hirschberg/Therme/Kellerdörfli/Zauchlehen) am 13.04.2016 beschlossen. Folgende Aussagen des REK sind für den vorliegenden Bebauungsplan relevant:

1.2 BEVÖLKERUNG

ZIELE	MASSNAHMEN
...	...
... – Der Anteil des geförderten Wohnbaues soll aufgrund der gegebenen Nachfrage etwa bei 45 % liegen.	... – Entsprechende Dichtefestlegungen im Rahmen der Bebauungsplanung auf Basis eines Baudichtenkonzeptes.
...	...

2.3 FREIFLÄCHENNUTZUNG

ZIELE	MASSNAHMEN
...	...
– Einhaltung eines Sicherheitsabstandes bei der Siedlungserweiterung zur naturräumlichen Gefährdungsbereichen: – 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) – Augenmerk auf die Versiegelung im Zusammenhang mit der Errichtung von Verkehrsflächen und Bauten (z.B. im Wege der Bebauungs- und Objektplanung).
...	...

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)

Kellerdörfli:

ZIELE	MASSNAHMEN
– <i>Ergänzung des Standortes für Wohnzwecke zur Deckung des örtlichen Bedarfes</i>	<p>– <i>Erweiterung gegen Osten und gegen Norden bei entsprechender Verkehrerschließung (2. Zufahrt von Norden, Verbesserung der Verbindung für Fußgänger/Radfahrer Richtung Zentrum) und nach Prüfung/ggf. Ergreifung geeigneter Maßnahmen bzgl. der Altlastenprüffläche entlang der Zauch und Bodenschutz (im Bebauungsplan); Nutzung für Wohnzwecke unter Beachtung von Immissionsschutzmaßnahmen (z.B. durch Nutzungsabstimmung) bzgl. der 110 kV-Freileitung und der roten Gefahrenzone entlang der Zauch sowie Freihaltung von Flutgassen im Bebauungsplan; Abrundung für Mischfunktion im Südwesten.</i></p> <p>– <i>Berücksichtigung der Zauch und deren ökologischer Sanierung als Grünzug im Siedlungsraum</i></p>

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>	<p>...</p> <p>– <i>Schließung von Stichstraßen zu Ringstraßen</i></p>

<ul style="list-style-type: none"> - Erhalten des Verkehrsflusses, Freihalten der Hauptstraßen für den Durchzugsverkehr. 	<ul style="list-style-type: none"> ... - 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) ...
<p>...</p>	<p>...</p>

2.1.3 Flächenwidmung

Parallel zur Aufstellung des ggst. Bebauungsplans läuft ein Flächenwidmungsteilabänderungsverfahren, bei dem der überwiegende Teil der zum Planungsgebiet gehörenden Flächen von derzeit "Grünland - Ländliches Gebiet" in "Bauland - Erweitertes Wohngebiet" umgewidmet werden sollen. Eine Teilfläche der neu zu errichtenden Erschließungsstraße (Gemeindestraße) wird im Rahmen dieses Flächenwidmungsteilabänderungsverfahrens von "Grünland - Ländliches Gebiet" in "Verkehrsflächen - Wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde" umgewidmet.

Der Rest der zum Planungsgebiet gehörenden Flächen ist zum einen als "Bauland - Erweitertes Wohngebiet" (der südlichste Teil der Erschließungsstraße) und zum anderen als "Grünland - Ländliches Gebiet" ausgewiesen.

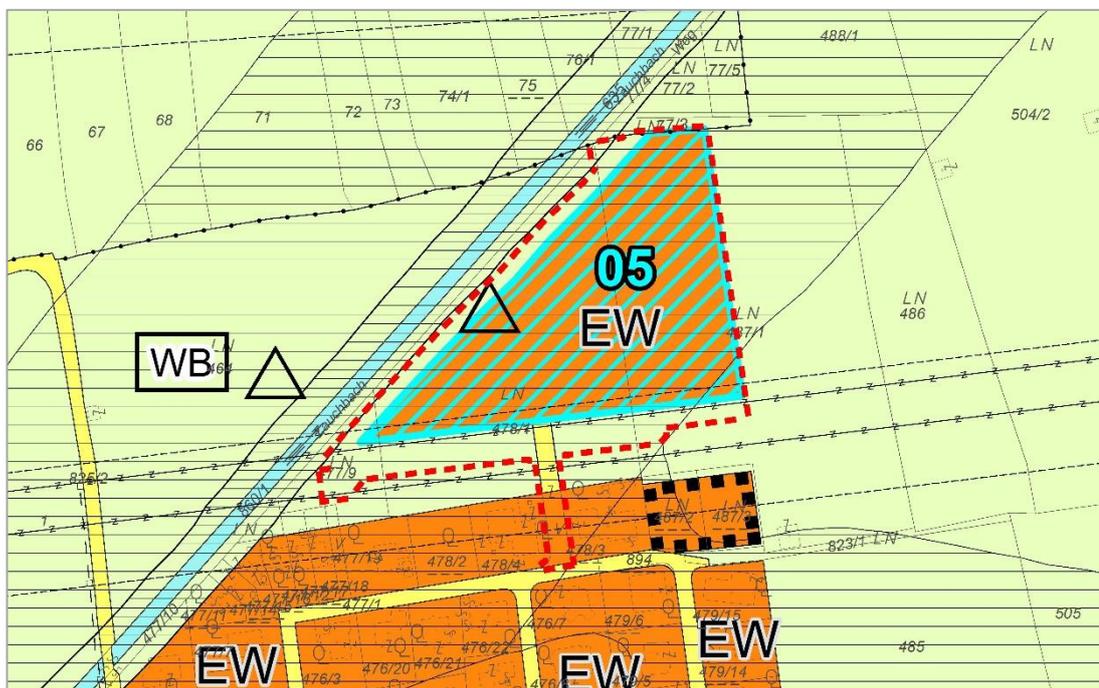


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Altenmarkt (Entwurf, rot umrandet ist Planungsgebietsgrenze des ggst. Bebauungsplanes dargestellt)

2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen: Entlang der nordwestlichen Planungsgebietsgrenze verläuft die Neue Zauch, welche, gemeinsam mit dem dazugehörigen Böschungsbereich, eine natürliche Beschränkung bildet.

Rechtliche Beschränkungen: Das gesamte Planungsgebiet liegt im Bereich der gelben Wildbachgefahrenzone. Zur Abklärung eventuell notwendiger Objektschutzmaßnahmen ist diesbezüglich die WLV im Bauverfahren zu laden (siehe Kap. 1.3.5).

Die südlichen Bereiche aller Teilgebiete des Planungsgebietes liegen im Gefährdungsbereich der 110-KV-Leitung. Diesbezüglich ist das Einvernehmen mit dem Leitungsbetreiber ÖBB herzustellen (siehe Kap. 1.3.6).

2.1.5 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: Hinsichtlich der Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln liegt das Planungsgebiet ca. 1.100 m von der Bushaltestelle an der L252 Zauchensee Landesstraße (Haltestelle "Altenmarkt i.P. Pension Wiederkehr") entfernt und liegt somit außerhalb des 500 m Einzugsbereiches. Im Winter wird das Kellerdörfli durch den Schibus bedient.

Individualverkehr: Die Erschließung des Planungsgebietes für den MIV soll durch eine Verlängerung der bestehenden Gemeindestraße in Richtung Norden erfolgen (siehe Kap. 1.2.2).

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 sowie Reihenhäuser auf.

2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für unbebaute Flächen gibt es keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

2.1.9 Problemanalyse

Im Nordosten des Kellerdörfles soll ein weiteres Baulandmodell realisiert werden, mit welchem der Bedarf an Bauplätzen für heimische Bauwerber gedeckt werden soll. Dazu sind die Erschließung und die Bebauungsgrundlagen festzulegen. Weiters sind im Hinblick auf die Ergebnisse der Strukturuntersuchung zur parallel durchgeführten Flächenwidmungsplanänderung Maßnahmen zum Hochwasserschutz und Bodenschutz zu berücksichtigen.

2.1.10 Planungsziele

Für die Erschließung des Planungsgebietes wird die im Süden bestehende Gemeindestraße (Kellerdörfli) in einer Breite von 7,5 m in Richtung Norden verlängert. Die Erschließungsstraße soll sich dann in drei Richtungen aufsplitten, von welchen an zwei Enden ein Wendepunkt mit einem Durchmesser von 13,0 m geschaffen werden soll, um auch das Wenden mit einem LKW zu gewährleisten. Die dritte Richtung verläuft vom Kreuzungsbereich gerade in Richtung Norden und hierbei ist, bei Erweiterung des Baulandmodells um den

Bereich westlich der Neuen Zauch, eine Weiterführung in Richtung Westen (siehe Plandarstellung) geplant, um eine Ringstraßenlösung herbeizuführen.

Die Baufluchtlinien werden zur Erschließungsstraße (Gemeindestraße) hin mit einem Abstand von 5,0 m Straßenfluchtlinie gemäß Plandarstellung festgelegt. Damit ist einerseits ein ausreichender Abstand 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 0,25 festgelegt.

Unter Berücksichtigung eines voraussichtlich herauszuhebenden Kellergeschoßes aufgrund der Lage in der gelben Wildbachgefahrenzone und einer geplanten 2-geschoßigen Bebauung und mit ausbaubarem Dachgeschoß wird die Bauhöhe mit einer obersten Traufhöhe von 8,50 m und einer Firsthöhe von 12,00 m festgelegt. Aufgrund der notwendigen Anhebung der zentralen Erschließungsstraße auf das spätere Brückenniveau von voraussichtlich 446,50 m Seehöhe und der anschließend von der Straße beidseitig abfallenden Teilgebiete 1 und 2 ist die Festlegung von Bezugspunkten auf das mittlere der voraussichtlichen Geländeaufschüttungen erforderlich, von welchen aus die max. zulässige Bauhöhe zu bemessen ist.

Um eine optimale, bodensparende Ausnutzung des Planungsgebiets zu gewährleisten wurde die Baugrenzlinie deckungsgleich verlaufend mit der Baulandgrenze festgelegt.

Da die baulichen Mindestabstände der künftigen Bauten gemäß §25 (3) Bebauungsgrundlagengesetz jeweils vom gewachsenen Gelände aus zu berechnen sind, das Gelände aber zumindest tw. aufgeschüttet wird (s.o), werden Baufenster festgelegt, innerhalb derer die künftigen Hauptgebäude (ggf. auf dem aufgeschütteten Niveau) zu errichten sind.

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

Im Hinblick auf ein möglichst ortstypisches, harmonisches äußeres Erscheinungsbild zu gewährleisten, werden die Dachformen Flach-, Graben-, Pult- und Tonnendach bei Hauptdächern ausgeschlossen.

Um eine bodensparende Ausnutzung der Baulandfläche zu gewährleisten wurde für die TGB 1 und 2 eine Mindestzahl der darin zu schaffenden Wohneinheiten von 6 und für das TGB 3 von 5 festgelegt. Es handelt sich beim Planungsgebiet nämlich um eine Fläche, welche laut SAGIS in einem Bereich zu liegen kommt, dem hinsichtlich der natürlichen Bodenfruchtbarkeit eine hohe Bedeutung zukommt. Der Bereich ist gem. REK zwar für Siedlungserweiterung vorgesehen, jedoch ist die Gewährleistung einer möglichst "haushälterischen ... Nutzung von Grund und Boden" und ein "sparsamer Umgang mit Bauland" (Grundsätze des ROG) gerade in einem Bereich, in welchem der Boden eine hohe natürliche Fruchtbarkeit aufweist, von großer Bedeutung. Bei einer Festlegung von mindestens 17 Wohneinheiten (für das gesamte Planungsgebiet), bezogen auf eine Netto-Baulandfläche von rund 8.700 m², liegt die durchschnittliche Bauplatzgröße somit bei 512 m², also deutlich unter den max. zulässigen 700 m² für ein Einfamilienhaus. Dies entspricht einem sehr haushälterischen Umgang mit Grund und Boden bzw. einem sehr sparsamen Umgang mit Bauland und trägt dazu bei, dass nur so viel des wertvollen Bodens für Bau-

zwecke beansprucht wird wie notwendig. Für den Bodenschutz werden zudem weitere Maßnahmen getroffen. So sollen die Weg- und Stellplatzflächen ein möglichst geringes Flächenausmaß beanspruchen und sind möglichst in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Weiters sind im Zuge des Bauverfahrens unterfertige Verbindlichkeitserklärungen hinsichtlich der Humusverwendung für das Bauvorhaben vorzulegen, dass der humose Oberboden auf der ggst. Fläche abgetragen und auf an anderen, geeigneten Flächen unter Beachtung des Bodengefüges aufgetragen wird.

Aufgrund der Lage in der gelben Wildbachgefahrenzone sind Tiefenlinien entlang des Zauchbaches, der 110-kV-Hochspannungsleitung und der nordöstlichen Erschließungsstraße zu bewahren und ist die WLV bzw. die Schutzwasserwirtschaft im Bauverfahren zu laden, um ggf. Objektschutzmaßnahmen berücksichtigen zu können.

Die südlichen Bereiche aller Teilgebiete des ggst. Planungsgebietes liegen im Gefährdungsbereich der 110-KV-Leitung. Um hierbei entsprechende notwendige Auflagen einzuhalten, ist das Einvernehmen mit dem Leitungsbetreiber ÖBB herzustellen.

Zur Straßenraumgestaltung und Begrünung des Planungsgebietes ist pro Baugrundstück ein mittelkroniger, standortgerechter Einzelbaum zu pflanzen.

2.2 VERFAHRENSABLAUF

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

Auflage des Entwurfes: ... bis ...2019

Beschluss des Bebauungsplanes: 2019

Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung: ...

Beilagen: Rechtsplan – Entwurf (M 1:500)