



Gemeinde Altenmarkt im Pongau

Bebauungsplan der Grundstufe

Pichlleiten - 2. 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 08Ä02/19-102
 Salzburg, 16.03.2020
 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	6
1.3 Festlegungen gem. § 53 ABS 2 ROG 2009	6
1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen	6
1.3.2 Bauweise	6
1.3.3 Äußere architektonische Gestaltung	6
1.3.4 Fläche für Abstellplätze	6
1.3.5 BF 1 – Maßnahmen zum Immissionsschutz	6
1.3.6 BF 2 – Maßnahmen zum Hochwasserschutz	7
1.3.7 BF 3 – Maßnahmen zum Bodenschutz	7
1.3.8 BF 4 – Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung	7
2 ERLÄUTERUNGSBERICHT	8
2.1 Begründung der 1. Änderung	8
2.2 Begründung der 2. Änderung	8
2.3 Planungsgrundlagen GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009	8
2.3.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	8
2.3.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept	8
2.3.3 Flächenwidmung	10
2.3.4 Verkehrserschließung	10
2.3.5 Technische Infrastruktur	11
2.3.6 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	11
2.3.7 Vorhandene Bausubstanz	12

2.3.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	12
2.3.9 Erläuterungen	12
2.3.10 Notwendige Erschließungsmaßnahmen und Kosten	12
2.3.11 Problemanalyse	13
2.3.12 Planungsziele	13
2.4 Verfahrensablauf	14

1 VERORDNUNGSTEXT

~~Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft Punkt 1.2.3 – Baufluchtlinien. Aufgrund der bestehenden Geländeverhältnisse und der damit zusammenhängenden Zufahrtsmöglichkeit vor allem in die Garage wurde wird zur Aufschließungsstraße hin die Baufluchtlinie von 5,00 m auf 1,5 m reduziert. Alle übrigen Festlegungen bleiben unverändert. Die Änderung ist gem. § 40 Abs. 2 ROG 1998 als „geringfügig“ einzustufen und es kann somit das „vereinfachte“ Verfahren durchgeführt werden.~~

Anmerkung: Änderungen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan sind im Text entsprechend markiert (Streichungen ~~durchgestrichen~~, Ergänzungen unterstrichen).

1.1 GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet umfasst die GP-Nr. ~~106/2, 106/3, 106/4, 106/6, 106/7 und 106/8 sowie und-Teilfläche~~ der GP-Nr. 106/2, 106/13, 103/2106/5, 427 und 107, alle KG Sinnhub.

1.2 FESTLEGUNGEN GEM. § 51 ABS 2 ROG 2009

Die Straßenfluchtlinien sind mit den im Plan angegebenen Verkehrsflächen identisch.

1.2.2 Verlauf der Gemeindestraßen

Südlich des Planungsgebietes verläuft eine ~~Gemeindestraße Güterweg (Herzsellweg,~~ die GP-Nr. ~~418/2427)~~.

1.2.3 Baufluchtlinien und Baulinien

Die Baufluchtlinien sind lt. planlicher Darstellung festgelegt.

~~Für die normal zur Straße situierten Garagen gilt ein Abstand von 5,0 m.~~

~~Die parallel zu den Verkehrsflächen situierten Garagen dürfen in einem Abstand von 1,5 m zur Straßenfluchtlinie errichtet werden.~~

1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen ist gemäß § ~~32-56~~ Abs.2 ROG ~~1998-2009~~ durch die Grundflächenzahl (GRZ) definiert. ~~Es ist eine GRZ von max. 0,25-35 festgelegt und nur an der Parzelle Nr. 106/4, welche nur teilweise in Baulandwidmung liegt, von max. 0,40 festgelegt.~~

Diese Maßzahlen ~~stellen stellt die einen~~ Höchstwerte ~~e~~ dar, welcher bei Neu- und Umbauten nicht überschritten werden dürfen.

1.2.5 Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden gemäß § ~~33-57~~ Abs.2 ~~11.b~~ ROG ~~1998-2009~~ mit der obersten ~~Dachtraufe~~ festgelegt.

~~Für das gesamte Planungsgebiet ist eine maximale~~ Traufhöhe (TH) von 7,50 m ~~und dem höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe) von 10,50 m~~ festgelegt.

BGG § 25 Abs.3:

~~„Die Höhe bis zum obersten Gesimse oder zur obersten Dachtraufe ist an der jeweiligen Front vom gewachsenen Gelände aus zu berechnen.“~~

Die Traufhöhe an der talseitig in Erscheinung tretenden Fassade darf auf Grund der Geländeabtragung die maximal festgelegten 7,5 m nicht überschreiten.

1.2.6 Erfordernis einer Aufbaustufe

Es besteht kein Erfordernis einer Aufbaustufe.

1.3 FESTLEGUNGEN GEM. § 53 ABS 2 ROG 2009

1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen

Der südliche Teil des Planungsgebietes wird durch die bestehende, ~~von der Gemein-
destraßevom Güterweg~~ aus ~~in Richtung Norden verlaufende abzweigende Stichstraße~~ erschlossen. ~~Falls es notwendig wird zusätzlich eine Stichstraße zu errichten, wurde eine Einbindung im Rechtsplan vorgeschlagen.~~

~~Für den~~Der nördlichen Teil des ~~PlanungsG~~gebietes ist ~~von Osten her über eine private Zu-
fahrtsstraße (Kirchgassweg) erschlossen. Für diese~~ die Verbreiterung des bestehenden, entlang der nördlichen Grenze des Planungsgebietes verlaufenden Weges, wird eine Verbreiterung auf eine Gesamtbreite von 5,0 m verordnet.

1.3.2 Baugrenzlinien und Situierungsbedingungen

~~Auf der GP Nr. 106/4 verläuft die Baugrenzlinie entlang der Widmungsgrenze.~~

1.3.3.2 Bauweise

Es wird gemäß § ~~34-58~~ lit.b ROG ~~1998-2009~~ eine offene freistehende oder gekuppelte Bauweise festgelegt.

1.3.3 Äußere architektonische Gestaltung

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

1.3.4 Fläche für Abstellplätze

Die Abstellplätze müssen auf eigenem Grund errichtet werden.

1.3.5 BF 1- Maßnahmen zum Immissionsschutz

~~Die Teilgebiete TGB ---3 und 4 liegen, wie es aus den schalltechnischen Untersuchungen des Technisches Büros für Umweltschutz Dipl.-HTL-Ing. Andreas Doppler (GZ: 18-0828 bzw. 19-1218) hervorgeht, im Bereich der Handlungsstufe 2 gem. „Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung“ (Land Salzburg) Im Bauverfahren sind daher, wie im Gutachten vorgeschlagen, entsprechende Maßnahmen (Verglasungen der Balkone, Kastenfenster und/oder Schallschutzfenster; Schlafräume mit Ersatzbelüftung) festzulegen, um den Regelfall gem. „Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung“ herzustellen.~~

1.3.6 BF 2 - Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Laut aktuellem Gefahrenzonenplan liegt der überwiegende Teil von TGB 1 und ein kleiner Teil von TGB 3 im Bereich der gelben Wildbachgefahrenzone. Zur Vorschreibung von ggf. notwendigen Objektschutzmaßnahmen ist die WLVI im Bauverfahren zu laden.

1.3.7 BF 3 - Maßnahmen zum Bodenschutz

Aufgrund der hohen Bodenbonitäten im TGB 3 ist hier dem Bodenschutz hohe Bedeutung zuzumessen. Im Zuge des Bauverfahrens sind unterfertigte Verbindlichkeitserklärungen hinsichtlich der Humusverwendung für das Bauvorhaben vorzulegen.

1.3.8 BF 4 - Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung

Die ungenutzten Dach- und Oberflächenwässer sind nach Retention in den Vorfluter oder Regenwasserkanal abzuleiten.

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.1 BEGRÜNDUNG DER 1. ÄNDERUNG

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes betrifft Punkt 1.2.3 – Baufluchtlinien. Aufgrund der bestehenden Geländeverhältnisse und der damit zusammenhängenden Zufahrtsmöglichkeit vor allem in die Garage wurde die Baufluchtlinie zur Aufschließungsstraße hin von 5,00 m auf 1,5 m reduziert. Alle übrigen Festlegungen bleiben unverändert. Die Änderung ist gem. § 40 Abs. 2 ROG 1998 als „geringfügig“ einzustufen und es kann somit das „vereinfachte“ Verfahren durchgeführt werden.

2.2 BEGRÜNDUNG DER 2. ÄNDERUNG

Das bestehende Planungsgebiet soll auf die im Osten anschließende Baulandwidmung erweitert werden.

2.12.3 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.12.3.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt ca. 800 m nördlich des Ortszentrums von Altenmarkt und ca. 200 m westlich des Kirchgaßgutes in KG Sinnhub. Südlich des Planungsgebietes verläuft die ~~B-99 Katschberg Straße~~ ~~B320 Ennstal Straße~~ und ÖBB-Strecke Bischofshofen - Selzthal. Die Entfernung zur ~~B-99 B320~~ beträgt ca. 80 m und zur Bahnstrecke ca. 260 m. Das Gelände ist ein bis zu 50 % geneigter Süd-Osthang. Die Größe des Planungsgebietes samt allen angrenzenden Verkehrsflächen beträgt ca. ~~4500~~ 5.760 m².

2.1.22.3.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

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
...	...
- <u>Ausreichende Flächenvorsorge für die Wohnbaulandbedarfsdeckung</u> - <u>Entsprechende Dichtefestlegungen im Rahmen der Bebauungsplanung auf Basis eines Baudichtenkonzeptes.</u> ...

2.3 FREIFLÄCHENNUTZUNG

ZIELE	MASSNAHMEN
...	...
... - <u>Gewährleistung einer landschaftlichen Eingliederung der Siedlungsbereiche.</u> - <u>Angepasste Regelung der Bauhöhen in sensiblen Bereichen sowie Festschreibung von Pflanzbindungen, und -</u>

	<u>geboten sowie Grünflächenschaffung im Bebauungsplan</u>
... - <u>Abstimmung der Siedlungsentwicklung auf die Verbauungstätigkeit der Wildbachverbauung.</u>	...
...	...

3.1 SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND FLÄCHENNUTZUNG -DER SIEDLUNGSGEBIETE
FREIRAUM- UND SIEDLUNGSKONZEPT NACH ORTSTEILEN (VON WEST NACH OST)

Schwemmborg (Seetal – Pichlleiten):

<u>ZIELE</u>	<u>MASSNAHMEN</u>
... - <u>Geringfügige Ergänzungsmöglichkeit der Wohnstandorte für örtlichen Bedarf</u> ...	- <u>Möglichkeit zur Abrundung mit Rücksichtnahme auf Landschaftsbild (im Bereich Pichlleiten keine Erweiterung hang-aufwärts, gegen Osten max. bis zur Abzweigung des Güterweges).</u> ...

3.3. SIEDLUNGSFORMEN UND -DICHTEN

<u>ZIELE</u>	<u>MASSNAHMEN</u>
...	- <u>Dichtefestlegung im Zuge der Bauungsplanung 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.</u>

I. ALLGEMEINES KONZEPT

5. Besiedlung und Bebauung

ZIELE

- ~~Erhaltung und Sanierung der noch vorhandenen Elemente der traditionellen Kulturlandschaft.~~
- ~~Erhaltung der bestehenden Landwirtschaftsbetriebe in Funktion und Form.~~
- ~~Keine neuen Siedlungsansätze und Einzelhäuser in Streulage, insbesondere nicht außerhalb von Siedlungsgebieten.~~
- ~~Abrunden der bestehenden Siedlungskörper durch Schließung von Baulücken, Bepflanzung bei gleichzeitiger Erhaltung des Ortsbildes.~~
- ~~Widmung nur, wenn die Flächen verfügbar sind (Baulandverträge).~~
- ~~Größere unverbaute oder teilverbaute Flächen sollen erst nach der Erstellung eines Bauungs- und Aufschließungskonzeptes bebaut werden.~~

II. DETAILKONZEPT

WOHNGBIETE

- Die Baulandreserven für Wohngebiete sind begrenzt; überdies kommt es z.T. zu nicht unerheblichen Konflikten mit den landwirtschaftlichen Betrieben. Bei Erweiterungen ist unbedingt auf die Sicherung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe zu achten.
- Außerdem soll bei der Erschließung die Chance für die optimale Gestaltung und Einbindung der sensiblen Ortsränder genutzt werden und ein Bebauungsplan erstellt werden.

2.1.32.3.3 Flächenwidmung

Für Teile des Planungsgebietes läuft derzeit ein Verfahren für die Teiländerung des Flächenwidmungsplanes. Dabei sollen u.a. die Teilegebiete TGB ...3 und 4 von derzeit "Grünland - Ländliches Gebiet" in "Bauland - Erweitertes Wohngebiet" Lärmkennzeichnung /L umgewidmet, TGB 3 wird zusätzlich und mit einer Befristung gem. § 29 ROG 2009 versehen werden (siehe Abb. 1). Alle Bauflächen des Planungsgebietes werden als Erweitertes Wohngebiet EW gewidmet. Erst dann kann der Bebauungsplan rechtskräftig werden. Die restlichen zum Planungsgebiet des ggst. Bebauungsplanes gehörenden Flächen sind überwiegend als "Bauland - Erweitertes Wohngebiet". Lediglich die Flächen im Norden bzw. entlang der südlichen Planungsgebietsgrenze sind als "Grünland - Ländliches Gebiet" bzw. "Verkehrsflächen - Wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde" ausgewiesen.

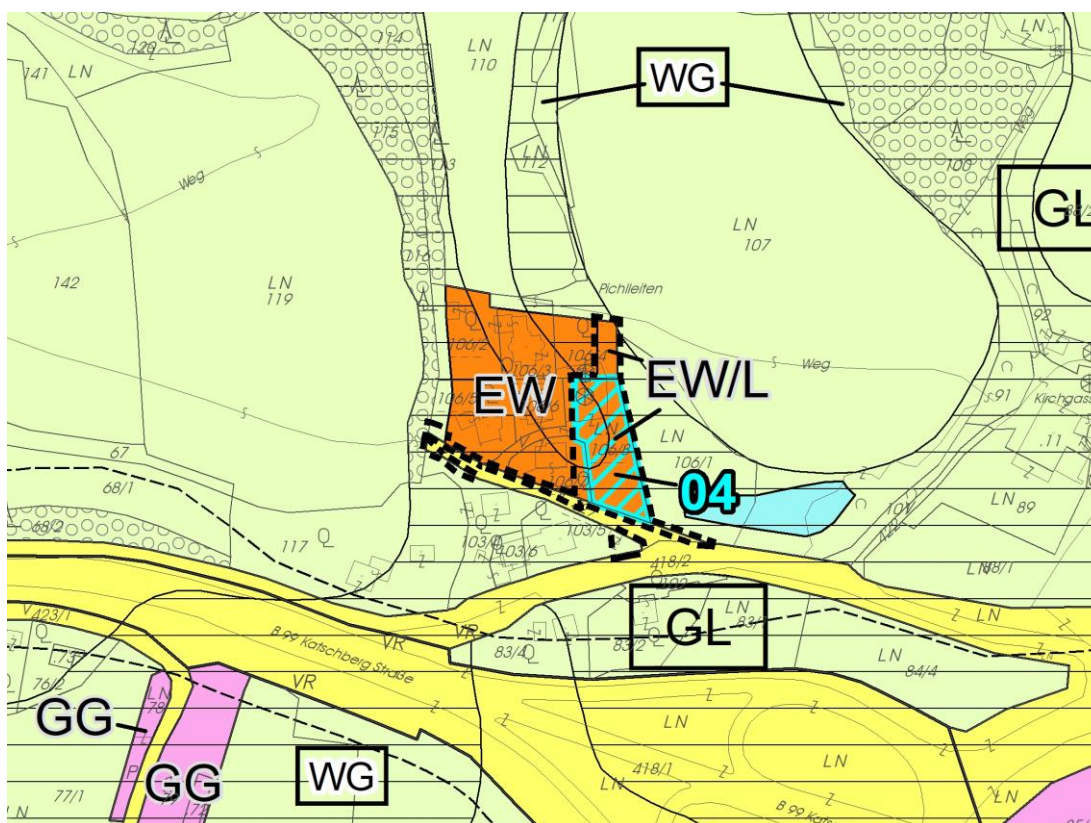


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (Entwurf)

2.1.42.3.4 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: Das Planungsgebiet befindet sich ca. 510 m von der Bushaltestelle an der Alten Bundesstraße (Haltestelle "Altenmarkt i.P. Harml") und liegt damit in einem

~~vernachlässigbaren Ausmaß über dem im LEP definierten Bushaltestellen-Einzugsbereich von im 500 m Einzugsbereich der Bus Haltestelle an der B-99 Katschberg Straße und Das Planungsgebiet liegt aber innerhalb des im LEP definierten 1.000 m Bahnhaltstellen-Einzugsbereichs. des Der Bahnhofs Altenmarkt liegt in einer Entfernung von ca. 580 m. der ÖBB Strecke Bischofshofen- Selzthal.~~

Individualverkehr: ~~Die Erschließung für den~~ Der Individualverkehr erfolgt ~~über den beste-~~ henden Güterweg (Herzgsellweg) und Eigengrund ~~durch die B-99 Katschberg Straße und B-163 Wagrainer Straße.~~

2.1.52.3.5 Technische Infrastruktur

Energieversorgung: Die Energieversorgung erfolgt ~~von der~~ über die Salzburger AG ~~für~~ Elektrizitätswirtschaft (SAFE). Alle Maßnahmen, die zu einer optimalen Energienutzung führen, sollten grundsätzlich unterstützt werden. Der Einbau von Sonnenkollektoren soll ermöglicht werden.

Wasserversorgung: Die Versorgung mit einwandfreiem Trink-, Nutz- und Feuerlöschwasser ist sichergestellt durch die private TVA des Kirchgaßgutes.

Abwasserbeseitigung: Das Planungsgebiet ist an die Ortskanalisation anzuschließen. ~~Die Oberflächenwässer sollen soweit als möglich der Versickerung zugeführt werden.~~

Oberflächenwasserbeseitigung: Die ungenutzten Dach- und Oberflächenwässer sind nach Retention in den Vorfluter oder Regenwasserkanal abzuleiten.

2.1.62.3.6 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen: Als natürliche Beschränkung der Bebaubarkeit des Planungsgebietes ~~gilt gelten: die~~ starke Hanglage ~~und für größte Teil des Gebietes die gelbe Wildbachgefahrenzone. Im Bereich der gelben Wildbachgefahrenzone dürfen die Bauten nur unter Einhaltung der von WLW vorgeschriebenen Einlagen errichtet werden.~~

Rechtliche Beschränkungen: ~~Der Westteil des Planungsgebietes liegt laut aktuellem Gefahrenzonenplan der Wildbachverbauung (Anmerkung: die Kenntlichmachung der Wildbachgefahrenzonen im Flächenwidmungsplan entspricht nicht dem aktuellen Stand (die Anpassung der WLW-Gefahrenzonen soll im Zuge einer gesonderten Teiländerung des Flächenwidmungsplanes vorgenommen werden) in der roten Wildbachgefahrenzone, der überwiegende Teil von TGB 1 und ein kleiner Teil von TGB 3 liegen im Bereich der gelben Wildbachgefahrenzone. Hierbei sind die Auflagen der zuständigen Gebietsbauleitung der WLW zu beachten.~~

~~Für die TGB 3 und 4, welches auch Bestandteil des parallel laufenden Flächenwidmungsplanteilabänderungsverfahrens ist (siehe Kap. 2.3.3), wurden schalltechnische Untersuchungen erstellt (Technisches Büro für Umweltschutz Dipl.-HTL-Ing. Andreas Doppler, GZ: 18-0828 bzw. 19-1218). Daraus geht hervor, dass die TGB 3 und 4 im Bereich der Handlungsstufe 2 gem. "Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung" (Land Salzburg) liegen. Dies erfordert gem. "Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung" "aufwendige und umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen" (Verglasungen der Balkone, Kastenfenster und/oder Schallschutzfenster, Schlafräume mit Ersatzbelüftung; siehe Kap. 3.0.o.a. Projekte). Verfahren für die Teiländerung des Flächenwidmungsplanes.~~

2.1.72.3.7 Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet: Im Planungsgebiet ~~befindet befinden~~ sich ~~ein vier WohnhausWohn-~~gebäude (alle in TGB 1).

In der Umgebung: Südlich des Planungsgebietes befinden sich einige Wohnhäuser.

2.1.8 Äußere architektonische Gestaltung

~~Bei Hauptdächern sind nicht zuletzt im Hinblick auf die exponierte Lage die Dachformen Flachdach, Grabendach und Tonnendach nicht zulässig. Bauliche Anlagen müssen auf die Eigenart des Ortsbildes und des Ortscharakters Rücksicht nehmen und mit der Umgebung in Übereinstimmung gebracht werden, so daß ein harmonisches Orts-, Straßen- und Landschaftsbild entsteht. Die Baukörper sind einfach zu gestalten und in ihren Proportionen ausgewogen herzustellen.~~

2.1.92.3.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für die GP Nr. 106/2 (vom 29.01.1997, Zahl: 610-2 BR 3/97), 106/3 (vom 16.05.2002, Zahl: 610-2 BR 9/2002), 106/5 (vom 27.01.2005, Zahl: 610-2 BP 35/2004), 106/6 (vom 12.09.2001, Zahl: 610-2 BR 20/2001) und 106/7 (21.05.2014, Zahl: 031-7 BP 12/2014) ~~liegt liegen vor eine~~ rechtskräftige Bauplatzerklärungen ~~vor vom 29.01.1997 Zahl: 610-2 BR 3/97.~~

- ~~• Der südliche Teil des Planungsgebietes wird erst parzelliert. Es ist anzunehmen, dass drei Bauplätze errichtet werden, wofür eine Stichstraße zur Aufschließung erforderlich wird. In dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Einbindung für diese notwendige Stichstraße vorgeschlagen.~~
- Die südlich des Planungsgebietes verlaufende Straße wurde bereits ~~neu~~ errichtet und ist als Bestand zu betrachten. Die Böschungen entlang der Straße gehören zu den Bauplätzen.
- Entlang der Einbindung der Stichstraße, welche nicht Gegenstand der Verordnung ist, wurden keine Baufluchtlinien festgelegt. Diese sollen nach der Parzellierung im Bauverfahren festgelegt werden.

2.1.112.3.10 Notwendige Erschließungsmaßnahmen und Kosten gem. § 28 Abs.5 ROG 1998

Da die Erschließungseinrichtungen bereits unmittelbar an das Planungsgebiet heranreichen, fallen der Gemeinde keine derartigen Kosten an.

2.1.12 Vereinbarungen im Sinne des § 14 Abs.2 ROG 1998

~~Die Vereinbarungen im Sinne des § 14 Abs.2 ROG 1998 liegen nur teilweise vor. Die noch fehlenden Vereinbarungen sind vor Beschluss des Bebauungsplanes abzuschließen.~~

2.1.13 Verzeichnis der Eigentümer

~~Siehe Abfrage aus der Grundstücksdatenbank.~~

2.3.11 Problemanalyse

Im Hinblick auf die parallel durchgeführte Flächenwidmungsplanteiländerung im Osten des Planungsgebietes soll der Bebauungsplan um diesen Bereich erweitert und auf die heutigen gesetzlichen Bestimmungen angepasst werden.

2.3.12 Planungsziele

Die Erschließung des südlichen Teils des Planungsgebiets erfolgt über den entlang der südlichen Planungsgebietsgrenze verlaufenden Herzgsellweg und weiter über eine von diesem aus in Richtung Nordosten abzweigende Stichstraße. Der nördliche Teil des Planungsgebietes wird von Osten her über den Kirchgassweg (private Zufahrtsstraße) erschlossen.

Die Baufluchtlinien werden wie im bestehenden Bebauungsplan zur Straßenfluchtlinie des Güterweges hin mit einem Abstand von 5,0 m und zur Straßenfluchtlinie der privaten Zufahrtsstraße hin mit einem Abstand von 1,5 m festgelegt. Damit ist einerseits ein ausreichender Abstand von Hauptgebäuden zur Verkehrsfläche gegeben, andererseits eine flächensparende Bebauung möglich. Die ehemaligen Bestimmungen bzgl. der Situierung der Garagen werden gestrichen, da dies im Bebauungsgrundlagengesetz geregelt ist.

Die maximale bauliche Ausnutzbarkeit wird für das gesamte Planungsgebiet im Sinne einer angestrebten Harmonisierung und Möglichkeit zu einer gewissen Nachverdichtung mit einer GRZ von 0,35 festgelegt, im Hinblick auf die Rahmenrichtwerte des REK und die umgebende Bebauungsstruktur, mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgelegt.

Durch die erhöhte Lage und gleichzeitig Hanglage des Planungsgebiets werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen mit einer max. Traufhöhe von 6,97,50 m und einer max. Firsthöhe von 10,50 m festgelegt (bezogen auf das natürliche Gelände).

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

Im Hinblick auf das äußere Erscheinungsbild im Zusammenhang mit dem Umfeld die exponierte Lage und die vorhandene Dachlandschaft werden die Dachformen Flach-, Graben- und Tonnendach ausgeschlossen.

Zum Schutz des hochwertigen Bodens (natürliche Bodenfruchtbarkeit) im Teilgebiet 3 wird hier eine Festlegung hinsichtlich der Weiterverwendung des Humus entsprechend den Vorgaben aus dem Verfahren zur Umwidmung vorgeschrieben.

Die TGB 3 und 4 liegen hinsichtlich der Lärmbelastung im Bereich der Handlungsstufe 2 gem. "Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung" (siehe Kap. 2.3.6). Um eine, wie es in der Richtlinie heißt, "aus der Sicht des Lärmschutzes vertretbare und sozial verantwortbare Wohnqualität zu erzielen" sind entsprechend umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen (Verglasungen der Balkone, Schallschutzfenster etc.) umzusetzen.

Die Auflagen der Wildbachverbauung hinsichtlich der teilweisen Lage in der roten bzw. gelben Wildbachgefahrenzone sind ebenso zu berücksichtigen.

2.22.4 VERFAHRENSABLAUF

Erstaufstellung:

Kundmachung der beabsichtigten Aufstellung gemäß § 38 (1) ROG 1998:	05.12.1998 bis 11.01.1998
Auflage des Entwurfes gemäß § 38 (2) ROG 1998:	08.03.1999 bis 15.04.1999
Stellungnahme der Salzburger Landesregierung:	23.03.1999
Beschluss des Bebauungsplanes gemäß § 38 (4) ROG 1998:	28.04.1999
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung gemäß § 38 (4) ROG 1998:	...

1. Änderung:

Auflage des Entwurfes gemäß § 38 (2) ROG 1998:	22.07.2002 bis 19.08.2002
Beschluss des Bebauungsplanes gemäß § 38 (4) ROG 1998:	...
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung gemäß § 38 (4) ROG 1998:	...

2. Änderung:

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

<u>Auflage des Entwurfes:</u>	... bis ...
<u>Beschluss des Bebauungsplanes:</u>	...
<u>Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung:</u>	...

Beilagen: Rechtsplan (M 1:500 – Entwurf)