



Gemeinde Altenmarkt im Pongau

Bebauungsplan der Grundstufe

Schmölzwiese

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 66/20-082
 Salzburg, 18.08.2020
 Projektleitung: DI Martin Sigl
 Bearbeitung: 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 Baufluchtlinien und Baulinien	5
1.2.3 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen	5
1.2.4 Bauhöhen	5
1.2.5 Erfordernis einer Aufbaustufe	5
1.3 Festlegungen gem. § 53 ABS 2 ROG 2009	5
1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen	5
1.3.2 Äußere architektonische Gestaltung	5
1.3.3 BF 1 - Maßnahmen zum Hochwasserschutz	5
2 ERLÄUTERUNGSBERICHT	6
2.1 Planungsgrundlagen GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009	6
2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	6
2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept	6
2.1.3 Flächenwidmung	8
2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	8
2.1.5 Verkehrserschließung	8
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	11

1 VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH

GP. Nr. 316/1, 316/3, 316/11, 317/1, 317/5 und 317/6 KG Altenmarkt, im Ausmaß von ca. 5.187 m².

1.2 FESTLEGUNGEN GEM. § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1 Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien werden wie im Plan dargestellt verordnet.

1.2.2 Baufluchtlinien und Baulinien

Die Baufluchtlinien werden wie im Plan dargestellt verordnet und liegen in einem Abstand von 2,0 bis 5,0 m zu den Straßenfluchtlinien.

1.2.3 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die maximale bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen wird für alle 3 Teilgebiete (TGB) mit einer GRZ von 0,42 festgelegt.

1.2.4 Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden in den TGB 1 und 2 mit einer obersten Dachtraufe von 9,50 m und einem höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe) von 13,50 m festgelegt. Im TGB 3 wird eine Traufenhöhe von 7,50 m und eine Firsthöhe von 10,50 m verordnet.

1.2.5 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

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über den Forellenweg (GP-Nr. 316/1 und 316/3 im Nordwesten des Planungsgebietes).

1.3.2 Äußere architektonische Gestaltung

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

1.3.3 BF 1 - Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Aufgrund der Lage in der gelben Wildbachgefahrenzone ist ein Vertreter der Wildbachverbauung im Bauverfahren zu laden und sind allfällige diesbezügliche Auflagen in weiterer Folge 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 im nördlichen Bereich des Ortszentrums von Altenmarkt rund 120 m Luftlinie vom Ortszentrum entfernt. Im direkten nördlichen Anschluss befindet sich die Große Loh, östlich die Alte Zauch.

Das Planungsgebiet ist nahezu eben, wird als landwirtschaftliche Wiesenfläche genutzt und weist im östlichen und südlichen Bereich teilweise Strauch- und Baumbepflanzung auf.

Die Größe des Planungsgebietes inklusive Verkehrsflächen beträgt rund 5.187 m². Eine mögliche verkehrliche Durchbindung zur B 163 Wagrainner Straße ist als Konzept im Bebauungsplan enthalten, wird allerdings noch nicht verordnet.

2.1.2 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 (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
...	...
... – <i>Der Anteil des geförderten Wohnbaues soll aufgrund der gegebenen Nachfrage etwa bei 45 % liegen.</i>	... – <i>Entsprechende Dichtefestlegungen im Rahmen der Bebauungsplanung auf Basis eines Baudichtenkonzeptes.</i> – <i>Bonussystem mit geringfügiger Erhöhung der Baudichte bei entsprechender Standorteignung möglich (z.B. im Gegenzug zur Verfügungstellung von öffentlichen Flächen, Errichtung von Tiefgaragenplätzen o.ä.)</i>

2.3 FREIFLÄCHENNUTZUNG

ZIELE	MASSNAHMEN
...	...
– <i>Einhaltung eines Sicherheitsabstandes bei der Siedlungserweiterung zur naturräumlichen Gefährdungsbereichen:</i> – ...
...	...

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>
...	...

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>
...	...

2.1.3 Flächenwidmung

Das Planungsgebiet ist vollständig als Bauland – Ländliches Kerngebiet gewidmet und großteils von Ländlichem Kerngebiet umgeben. Weiters ist es als Ortskern gekennzeichnet und erfolgt parallel zur Aufstellung des ggst. Bebauungsplanes eine Kennzeichnung einer Teilfläche (Teilgebiet 2) als Fläche für Apartmenthäuser (+F). Östlich (Alte Zauch) und nördlich (Große Loh) grenzt es jeweils an Grünland – Gewässer.

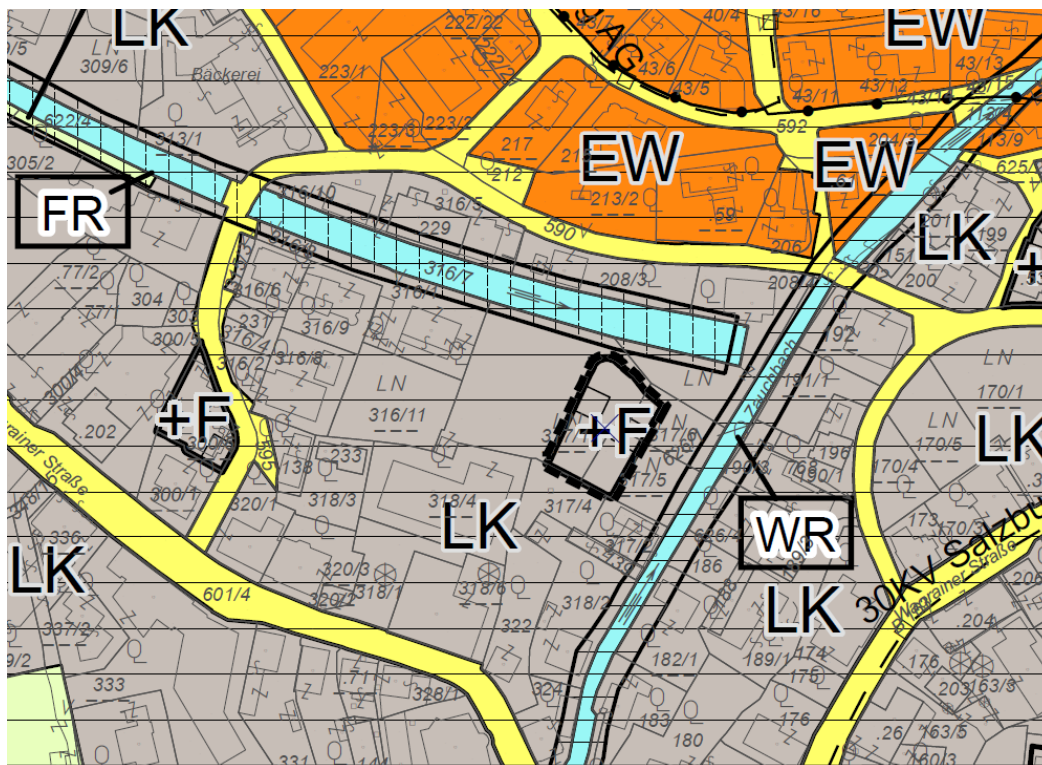


Abb. 1: Entwurf des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Altenmarkt (Stand 18.08.2020)

2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen: Im nördlichen Anschluss befindet sich die Große Loh, östlich des Planungsgebietes die Alte Zauch.

Rechtliche Beschränkungen: Für die große Loh gibt es einen Gefahrenzonenplan der Bundeswasserbauverwaltung, der zum Teil eine Rote Gefahrenzone innerhalb des Planungsgebietes ausweist, diese beschränkt sich aber auf die künftigen Verkehrsflächen. Der Gefahrenzonenplan der Alten Zauch weist im östlichen Bereich des Planungsgebietes zudem eine Rote Gefahrenzone der Wildbachverbauung aus (siehe Kenntlichmachungen im Planteil des Bebauungsplanes), das restliche Planungsgebiet befindet sich in der gelben Wildbachgefahrenzone. Daher ist ein Vertreter der Wildbachverbauung im Bauverfahren zu laden und sind allfällige diesbezügliche Auflagen in weiterer Folge zu berücksichtigen.

2.1.5 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: Die Erreichbarkeit des Planungsgebietes ist bei mittelfristiger verkehrlicher Durchbindung zur B 163 (siehe 2.1.10) durch die Bushaltestelle Marktplatz in rund 300 m Entfernung gegeben. Derzeit beträgt die Weglänge zur Haltestelle über den Forellenweg ca. 470 m.

Individualverkehr: Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr ist über die Müllergasse bzw. den Forellenweg gegeben. Im Konzept ist langfristig ein Ringschluss vorgesehen, der das Planungsgebiet im Süden mit der Oberen Marktstraße (B 163) verbindet.

2.1.6 Technische Infrastruktur

Energieversorgung: Salzburg AG

Wasserversorgung: Ortswasserleitung

Abwasserbeseitigung: Ortskanalisation

Oberflächenwasserbeseitigung: nach Möglichkeit Versickerung auf Eigengrund, ansonsten verzögerte Ableitung in den Vorfluter

2.1.7 Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet: 2 Nebengebäude (Gartenhütten)

In der Umgebung: Im Westen und Süden ist das Planungsgebiet von Mehrfamilienhäusern umgeben, an der Zauch und nördlich der Großen Loh bestehen Einfamilienhäuser.

2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für unbebaute Flächen gibt es keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

2.1.9 Problemanalyse

Das gegenständliche Planungsgebiet stellt eine unbebaute Baulandfläche nahe des Ortszentrums von Altenmarkt dar. Für eine geplante Bebauung im Westen des Planungsgebietes sowie eine Errichtung eines Apartmenthauses in der Mitte und einer Wohnbebauung für den Eigenbedarf im Osten sollen die Bebauungsgrundlagen in einem Bebauungsplan festgelegt werden.

Die Regelung der Erschließung, eine Wendemöglichkeit (für Kommunalfahrzeuge) und die langfristige Planung der Schließung der Stichstraße zur Ringstraße sind festzulegen. Durch die Festlegung von Bebauungsbestimmungen soll eine städtebauliche Ordnung im Planungsgebiet erreicht werden. Aufgrund der Lage teilweise innerhalb von Gefahrenzonen der Bundeswasserbauverwaltung bzw. WLVI sind Maßnahmen zum Hochwasserschutz zu berücksichtigen.

2.1.10 Planungsziele

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über den 6 m breiten Forellenweg (Geh- und Fahrrecht). Die innere Erschließung soll über eine zuerst nach Osten und dann nach Süden abzweigende 5 m breite (vorläufige) Stichstraße erfolgen. Im südlichen Anschluss an diese Stichstraße wird als Konzept ein Vorschlag für einen Ringschluss zur Oberen Marktstraße dargestellt. Bevor diese Stichstraße in Richtung Süden abbiegt befindet sich südlich der Großen Loh ein Wendehammer, welcher das Wenden mit einem 3-achsigen LKW (z.B. Kommunalfahrzeug) ermöglicht. Die innere Erschließung wird über zwei 4 bzw. 3 m breite Stichstraßen im Westen und Osten des Planungsgebietes ergänzt. Für die Stich-

straße im Westen besteht ein Geh- und Fahrrecht für eine Breite von 3 m, welches auf die im Bebauungsplan festgelegte Breite der Straßenfläche von 4,0 m zu erweitern ist.

Die Baufluchtlinien im Teilgebiet 1 werden in einem Abstand von 3,0 und 5,0 m zu den Straßenfluchtlinien festgelegt (siehe Plandarstellung). Im Teilgebiet 2 werden Baufluchtlinien im Abstand von 3,0 bzw. 4,0 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Die Baufluchtlinien sollen einerseits eine möglichst flächensparende Bebauung und andererseits die Sicherung von (Längs-)Stellplätzen gewährleisten. Im Norden des Teilgebietes 3 wird (zur Hälfte) ein Fußwegverbindung zur alten Zauch vorgesehen und wird die Baufluchtlinie zu diesem im Abstand von 2,0 m festgelegt.

Die maximale bauliche Ausnutzbarkeit wird im Teilgebiet 1 im Hinblick auf die Rahmenrichtwerte des REK und die umgebende Bebauungsstruktur, mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,42 festgelegt (ohne Abzug der anteiligen Verkehrsfläche für die Erschließung der GP.Nr. 316/11 und die (mittelfristige) Verbindung zur B 163 läge die GRZ bei 0,35). Im Teilgebiet 2 wird, aufgrund des relativ hohen Anteiles an abzuziehenden Verkehrsflächen für die (mittelfristige) Durchbindung zur B 163 und für die Erschließung des östlichen gelegenen Teilgebietes 3, - ohne Abzug dieser Flächen würde die GRZ 0,35 betragen, ebenfalls mit 0,42 festgelegt. Auch für das Teilgebiet 3 wird eine GRZ von maximal 0,42 festgelegt (ohne Abzug des Fußweges sowie der rote Wildbachzone läge die GRZ bei 0,32). Ohne Abzug der anteiligen Verkehrsflächen bzw. Gefahrenzonen würde sich über das Planungsgebiet somit eine GRZ von ca. 0,34 ergeben, was in etwa dem Mittelwert zwischen den im REK festgelegten Werten 0,3 und 0,4 für den Zentrumsrandbereiche entspricht. Die tatsächliche GRZ von 0,42 wird auch im Hinblick auf die zentrumsnahe Lage und jüngere Vergangenheit aufgestellte Bebauungspläne (zum Teil in weiter vom Zentrum entfernten Bereichen) festgelegt.

Im Hinblick auf die zentrumsnahe Lage und auch unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauung sowie die Lage in der gelben Wildbachgefahrenzone (voraussichtlich ist ein Herausheben des Kellergeschoßes erforderlich) wird die Bauhöhe in den TGB 1 und 2 mit einer obersten Traufhöhe von 9,50 m und einer Firsthöhe von 13,50 m festgelegt. Im TGB 3 werden aufgrund der geringeren Parzellenbreite und der gesetzlichen Mindestabstände eine oberste Traufhöhe von 7,50 m und eine Firsthöhe von 10,50 m festgelegt.

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

Aufgrund der Lage von Teilgebieten in der gelben und tw. in der roten Wildbachgefahrenzone ist ein Vertreter der Wildbachverbauung im Bauverfahren zu laden und sind allfällige diesbezügliche Auflagen in weiterer Folge zu berücksichtigen.

2.2 VERFAHRENSABLAUF

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt ohne gleichzeitige Änderung des Flächenwidmungsplanes (es erfolgt lediglich eine Kennzeichnung eines bestehenden, als Bauland gewidmeten Teilbereiches als Fläche für Apartmenthäuser (+F)):

Auflage des Entwurfes: ... bis ...

Beschluss des Bebauungsplanes: ...

Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung: ...

Beilagen: Rechtsplan (M 1:500 Entwurf)