

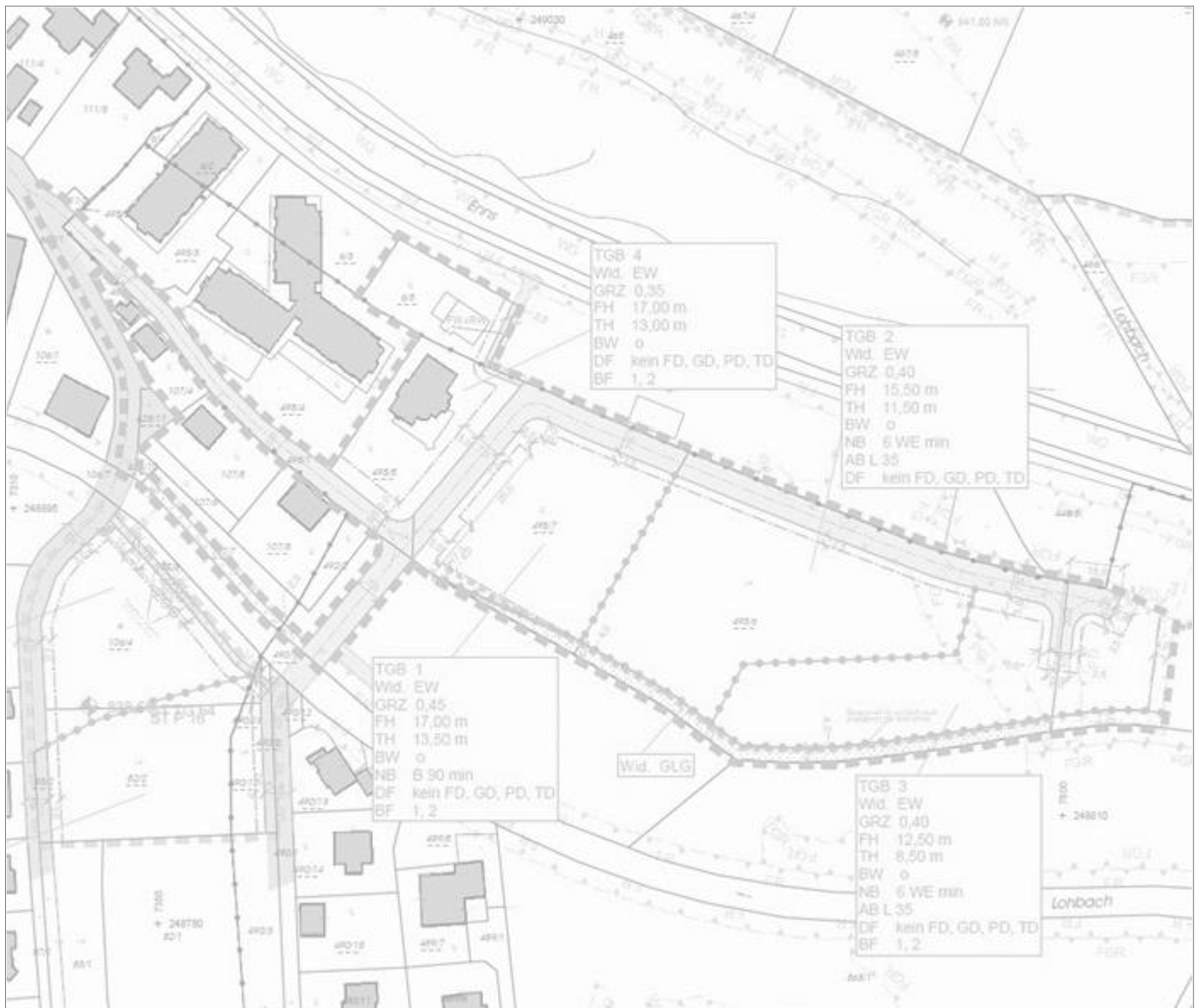


**Gemeinde Altenmarkt im Pongau**  
**Bebauungsplan der Grundstufe**  
**Markterwirtsch. - 2. Änderung**  
**Entwurf**



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 38 Ä02/21-063  
 Salzburg, 26.03.2021  
 Projektleitung: DI Martin Sigl  
 Bearbeitung: DI Klara Kostansek





# INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1 VERORDNUNGSTEXT</b>	<b>5</b>
<b>1.1 Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>1.2 Festlegungen gem. § 51 ABS 2 ROG 2009</b>	<b>5</b>
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 Rad- und Fußwege	5
1.2.6 Erfordernis einer Aufbaustufe	5
<b>1.3 Festlegungen gem. § 53 ABS 2 ROG 2009</b>	<b>5</b>
1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen	5
1.3.2 Rad- und Fußwege	6
1.3.3 Bauweise	6
1.3.4 Nutzung von Bauten	6
1.3.5 BF 1 – Wildbachverbauung und Bundeswasserbauverwaltung	6
1.3.6 Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Geländegestaltungen	6
1.3.7 BF 2 – Maßnahmen zum Bodenschutz	6
1.3.8 Äußere architektonische Gestaltung	7
<b>2 ERLÄUTERUNGSBERICHT</b>	<b>8</b>
<b>2.1 Planungsgrundlagen GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009</b>	<b>8</b>
2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	8
2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept	8
2.1.3 Flächenwidmung	10
2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	10
2.1.5 Verkehrserschließung	10
2.1.6 Technische Infrastruktur	11
2.1.7 Vorhandene Bausubstanz	11
2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	11
2.1.9 Problemanalyse	11
2.1.10 Planungsziele	11
<b>2.2 Verfahrensablauf</b>	<b>14</b>



# 1 VERORDNUNGSTEXT

## 1.1 GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet umfasst inkl. aller Erschließungsstraßen rund 15.765 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über die GP-Nr. 6/5 (KG Sinnhub), 495/1, 495/5 (beide KG Palfen) und 625/11 (KG Altenmarkt) sowie über Teilflächen der GP-Nr. 6/1, .45 (KG Altenmarkt), 107/7 (KG Altenmarkt), 492/1 (KG Palfen), 625/1 (KG Altenmarkt), 625/10 (KG Altenmarkt) und 869 (KG Palfen).

## 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 Baufluchtlinien und Baulinien

Die Baufluchtlinien sind mit 2,5 m bzw. 5,0 m Abstand zur Straßenfluchtlinie der neu zur errichtenden Erschließungsstraße bzw. 2,5 m zum Fuß- und Radweg Richtung Enns festgelegt.

### 1.2.3 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die maximale bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen wird gemäß § 56 Abs. 2 ROG 2009 für das Teilgebiet (TGB) 1 durch eine Grundflächenzahl GRZ von 0,45 festgelegt, für die TGB 2 und 3 durch eine Grundflächenzahl GRZ von 0,40 und für das TGB 4 durch eine Grundflächenzahl GRZ von 0,35.

### 1.2.4 Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden für die verschiedenen Teilgebiete mit der obersten Dachtraufe und dem höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe) festgelegt:

- TGB 1: TH 13,5 m, FH 17,0 m
- TGB 2: TH 11,5 m, FH 15,5 m
- TGB 3: TH 8,5 m, FH 12,5 m
- TGB 4: TH 13,0 m, FH 17,0 m

### 1.2.5 Rad- und Fußwege

Entlang des Lohbaches ist ein Geh- und Radweg gemäß planlicher Darstellung zu errichten, ein ebensolcher zwischen der Aufschließungsstraße und dem Enns-Radweg.

### 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

Der westliche Teil des Planungsgebiets ist über eine vom Wiesenweg (Gemeindestraße) in Richtung Osten abzweigende Erschließungsstraße erschlossen. Für die Aufschließung des östlichen Teils des Planungsgebiets wird diese Erschließungsstraße entlang der nördlichen

Planungsgebietsgrenze in Richtung Osten weitergeführt. Gleichzeitig wird die Erschließungsstraße etwa in der Mitte des Planungsgebiets Richtung Süden bis zum Lohbach weitergeführt.

### **1.3.2 Rad- und Fußwege**

Zwischen dem Wiesenweg und der Erschließungsstraße ist entlang des Lohbachs eine Fuß- und Radweg Verbindung in der Breite von 2,5 m zu schaffen.

### **1.3.3 Baugrenzlinien und Situierungsbedingungen**

Im Süden wird mit einem Abstand von 4,0 m zur Grenze des Planungsgebiets eine Baugrenzlinie<sup>1</sup> gemäß Plandarstellung festgelegt.

#### **1.3.31.3.4 Bauweise**

Es wird eine offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt festgelegt.

#### **1.3.41.3.5 Nutzung von Bauten**

Für TGB 1 wird ein Mindestanteil an 90 % Beherbergung festgelegt.

Für die TGB 2 und TGB 3 wird eine Mindestanzahl von zu schaffenden Wohneinheiten (WE) festgelegt:

- TGB 2: 6 WE
- TGB 3: 6 WE

#### **1.3.51.3.6 BF 1 - Wildbachverbauung und Bundeswasserbauverwaltung**

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes in der gelben Wildbachgefahrenzone der WLV und der gelben Gefahrenzone der Bundeswasserbauverwaltung sind diese im Bauverfahren zu laden.

#### **1.3.61.3.7 Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Geländegestaltungen**

Entlang des südlichen Randes des Planungsgebiets (siehe Plandarstellung) wird ein ca. 4,0 m breiter Streifen als Pflanzbindung mit Verpflichtung zur Erhaltung von Grünflächen festgelegt.

Im östlichsten Teil des Planungsgebiets wird entlang der südlichen und östlichen Planungsgebietsgrenze ein Pflanzgebot in der Breite von ca. 4,0 m verordnet. Es muss daher in jenem Bereich ein mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen begrünter Abschluss geschaffen werden.

#### **1.3.71.3.8 BF 2 - Maßnahmen zum Bodenschutz**

Freie (nicht überdachte) PKW-Stellplätze sind als versickerungsfreundliche Beläge (z.B. Rasengitter) auszuführen, unverschmutzte Oberflächenwässer sind über Rasenmulden zu versickern.

---

<sup>1</sup> Der Mindestabstand von  $\frac{3}{4}$  Traufenhöhe zum Rand des Planungsgebietes ist aber jedenfalls von Bauten einzuhalten (vgl. §25 Abs. 3 iVm Abs. 6 BGG).

### **1.3.81.3.9 Äußere architektonische Gestaltung**

Für das TGB 2 und 3 wird eine Höchstlänge der Bauten von 35,0 m festgelegt.

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

## 2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 2.1 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

#### 2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt ca. 750 m östlich des Zentrums des Gemeindehauptortes Altenmarkt am östlichen Ortsrand zwischen Enns (verläuft ca. 35 m nördlich) und der Großen Loh (verläuft ca. 50 m südlich).

Das Gelände im ggst. Bereich ist eben und eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Wiese. Die Größe des Planungsgebiets umfasst dabei samt den Verkehrsflächen ca. 15.795 m<sup>2</sup>, davon ca. 11.461 m<sup>2</sup> bebaubarer Fläche.

#### 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 (Markterwirtschawiese-Haller bzw. Zauchensee) am 19.02.2015 und eine vierte (Hirschberg/Therme/Kellerdörfel/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"> <li>– Der Anteil des geförderten Wohnbaues soll aufgrund der gegebenen Nachfrage etwa bei 45 % liegen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Entsprechende Dichtefestlegungen im Rahmen der Bebauungsplanung auf Basis eines Baudichtenkonzeptes.</li> </ul>

#### 2.3 FREIFLÄCHENNUTZUNG

ZIELE	MASSNAHMEN
...	...
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wiederherstellung bzw. Schaffung kleinräumig gliedernder Landschaftselemente (Flurgehölze, Uferbewuchs, Baumgruppen entlang von Straßen, Bepflanzung von Siedlungsändern).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Berücksichtigung erhaltenswerter Grünzüge bei der Siedlungsentwicklung, beim Wegebau und sonstigen Baumaßnahmen.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erhaltung ortsbildprägender Grünstrukturen.</li> <li>– Gewährleistung einer landschaftlichen Eingliederung der Siedlungsbereiche.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erforderlichenfalls Ausweisung als das Bauland gliedernde Grünzüge im Flächenwidmungsplan.</li> <li>– Angepasste Regelung der Bauhöhen in sensiblen Bereichen sowie Festschreibung von Pflanzbindungen, und -geboten sowie Grünflächenschaffung im Bebauungsplan.</li> </ul>
...	...
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Wohnumfeldgestaltung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Berücksichtigung in der Bebauungsplanung</li> </ul>



## 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>Schaffung eines attraktiven, konfliktarmen innerörtlichen Fußwegenetzes</i>	... – <i>ausreichende Gehsteigbreiten (nicht nur das Minimum von 1,5m)</i> ...
...	...

### 2.1.3 Flächenwidmung

Für die zum Planungsgebiet gehörenden Teilflächen der GP-Nr. 495/1 und 869 (beide KG Palfen) läuft derzeit ein Umwidmungsverfahren, welches parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans abgewickelt wird. Die Flächen sollen dabei von "Grünland – Ländliches Gebiet" in Der Großteil des Planungsgebietes ist als "Bauland – Erweitertes Wohngebiet" umgewidmet, werden. Die die restlichen zum Planungsgebiet gehörigen Flächen sind zum Teil als Bauland (Erweitertes Wohngebiet und Ländliches Kerngebiet), zum Teil als Grünland (Ländliches Gebiet und Sonstige nicht als Bauland oder Verkehrsflächen ausgewiesene Gebiete) und zum Teil als "Verkehrsflächen – Wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde" gewidmet.

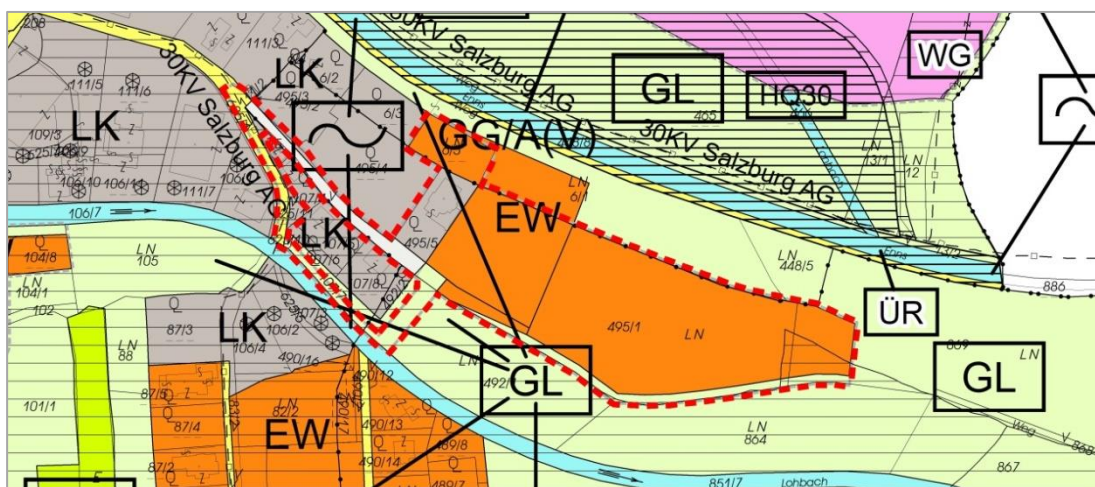


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (Entwurf)

### 2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

**Natürliche Beschränkungen:** Keine.

**Rechtliche Beschränkungen:** Das Planungsgebiet liegt zum Teil innerhalb der gelben Gefahrenzone der Bundeswasserbauverwaltung und befindet sich zur Gänze innerhalb der gelben Gefahrenzone der WLW. Somit sind die Bundeswasserbauverwaltung und die WLW im Bauverfahren zu laden.

Der östliche Teil des Planungsgebietes grenzt im Süden an Biotopflächen (Hecken) an, die Hecke im Osten muss an den Ostrand des Planungsgebietes verlegt werden. Zur Sicherung der Biotopflächen wurde entlang beider Biotope ein ca. 4,0 m breiter Streifen mit Verpflichtung zur Erhaltung bzw. Schaffung von Grünflächen im Bebauungsplan verordnet.

### 2.1.5 Verkehrserschließung

**Öffentlicher Verkehr:** Die nächstgelegene Bushaltestelle (Haltestelle "Brunnbauern-gasse") befindet sich ca. 270 m in westlicher Richtung an Kreuzung Wagrainner Straße/Brunnbauern-gasse. Die nächstgelegene Bahnhaltestelle befindet sich ca. 580 m in nordwestlicher Richtung entfernt. Somit liegt das Planungsgebiet sowohl innerhalb des 500-m-Ein-zugsbereichs für Bushaltestellen sowie innerhalb des 1.000 m Einzugsbereichs für Bahnhaltstellen gem. LEP.

**Individualverkehr:** Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über eine vom Wiesenweg nach Osten abzweigende bestehende bzw. zu verlängernde Erschließungsstraße.

### 2.1.6 Technische Infrastruktur

**Energieversorgung:** Salzburg AG

**Wasserversorgung:** GD Altenmarkt, TWA.

**Abwasserbeseitigung:** Ortskanal, RHV Salzburger Ennstal

**Oberflächenwasserbeseitigung:** Versickerung auf Eigengrund

### 2.1.7 Vorhandene Bausubstanz

**Im Planungsgebiet:** Bis auf die GP-Nr. 495/5, auf welchem sich ein gastronomischer Betrieb befindet, ist das gesamte Planungsgebiet unbebaut.

**In der Umgebung:** Die Bebauungsstruktur im Nahbereich weist sowohl offen-freistehende Einfamilienhäuser, Geschosswohnbauten wie auch betriebliche Bauten auf.

### 2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für unbebaute Flächen gibt es keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

### 2.1.9 Problemanalyse

Das Planungsgebiet soll im Westen mit einem Hotel bebaut werden, im Mittelteil mit Wohnungen in verdichteter Bauweise und im äußersten Osten mit Einfamilienhäusern zur Deckung des Eigenbedarfes. Im REK ist festgehalten, dass aufgrund der gegebenen Nachfrage der Anteil des geförderten Wohnbaus bei ca. 45 % liegen soll.

Das Planungsgebiet liegt zum Teil innerhalb der gelben Gefahrenzone der Bundeswasserbauverwaltung und zur Gänze innerhalb der gelben Gefahrenzone der WLW.

Entlang der südlichen Planungsgebietsgrenze im Bereich von TGB 1 verläuft ein Biotop (Hecke), ein ebensolches befindet sich entlang der östlichen Grundstücksgrenze der Parzelle 495/1. Im REK der Gemeinde ist die Erhaltung von wichtigen Grünstrukturen bei Baumaßnahmen definiert. Dies soll lt. REK im Bebauungsplan Berücksichtigung finden.

## **2. Änderung:**

Am Südrand des Planungsgebietes soll eine Bebauung unter Einhaltung der gesetzlichen Mindestabstände zum Rande des Planungsgebietes, welches die bestehende Hecke mit einschließt, möglich sein, die Bauplatzgrenzen sind jedoch mit der Baulandgrenze nördlich der o.a. Hecke definiert.

### 2.1.10 Planungsziele

Die Erschließung erfolgt über die bestehende bzw. zu verlängernde Erschließungsstraße mit 7,5 m Breite (inkl. Gehsteig und Versickerungsmulde) auf Eigengrund, an deren Ende ein provisorischer LKW-tauglicher Wendepunkt (mit 6 m Breite im Süden) zu schaffen ist. Der Verlauf der Ringstraße ist dabei so geplant, dass eine spätere Verbindung in Richtung

Süden über die Große Loh als Verbindung zu der sich dort befindenden Siedlung möglich ist.

Da aufgrund der relativen schmalen Zufahrt eine Geh- und Radweg-Verbindung entlang der Erschließungsstraße im Westen nicht möglich ist, wird entlang der Großen Loh eine Fuß- und Radweg-Verbindung zur Verbesserung der autofreien Erschließungsmöglichkeiten festgelegt. Ebenso ist eine Geh-Radweg-Verbindung zwischen der Erschließungsstraße und dem Ennsradweg vorgesehen, welche zur Hälfte im ggst. Planungsgebiet vorgesehen ist.

Die Baufluchtlinien werden entlang der neu zu errichtenden Erschließungsstraße mit einem Abstand von 2,5 bzw. 5,0 m zur Straßenfluchtlinie gemäß Plandarstellung festgelegt, damit ist einerseits ein ausreichender Abstand zur Verkehrsfläche gegeben, andererseits eine flächensparende Bebauung möglich. Beim nördlichen Geh- und Radweg werden sie in einem Abstand von 2,5 m zu diesem festgelegt.

Die maximale Ausnutzbarkeit für das gesamte Planungsgebiet wird wie folgt festgelegt: im TGB 1, welches für die Errichtung eines Hotels vorgesehen ist mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,45. Dies berücksichtigt die Abtretung der Verkehrsfläche für die Hinterlieger, ohne der die Baudichte einer GRZ von 0,35 entsprechen würde sowie einen gewissen Bonus für die geplante Errichtung einer Tiefgarage. In den TGB 2 und 3 wird die max. Baudichte mit einer GRZ von 0,40 festgelegt, dies entspricht dem Rahmenrichtwert für verdichteten Flachbau laut REK sowie die Abtretung der Verkehrsfläche für den östlichen Nachbarn, ohne diese würde sich eine GRZ von 0,35 ergeben. Im TGB 4 wird die Baudichte im Hinblick auf die vorhandene Struktur (Gastronomiebetrieb) und die Rahmenrichtwerte des REK mit einer GRZ von 0,35 festgelegt.

Die maximale Bauhöhe wird im TGB 1 mit einer Traufenhöhe von 13,5 m und einer Firsthöhe von 17,0 m festgelegt, - dies berücksichtigt eine Heraushebung des Kellergeschoßes wegen der Lage in der gelben Gefahrenzone sowie eine im Hinblick auf den Verwendungszweck als Hotel notwendige höheres Erdgeschoß (von 4,5 m) sowie 2 darüberliegende oberirdische Geschoße und ein Dachgeschoß. Im TGB 2 soll eine 3-geschoßige Bebauung (und ausbaubarem Dachgeschoß) ermöglicht werden, sodass sich eine max. Traufenhöhe von 11,5 m bzw. eine Firsthöhe von 15,5 m ergibt. Gegen den südöstlichen Rand des Planungsgebietes soll die Bauhöhe mit 2 oberirdischen Geschoßen (und ausbaubarem Dachgeschoß) zum Siedlungsrand hingegen abfallen, daher wird hier eine max. Traufenhöhe von 8,5 m bzw. eine Firsthöhe von 12,5 m festgelegt.

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

Aufgrund der Lage in der gelben Wildbachgefahrenzone sind die WLVB bzw. die Schutzwasserwirtschaft im Bauverfahren zu laden, um ggf. Objektschutzmaßnahmen berücksichtigen zu können.

Zur Berücksichtigung bzw. Erhaltung der im Süden angrenzenden Biotopflächen wird entlang beider ein ca. 4,0 m breiter Streifen als Pflanzbindung mit Verpflichtung zur Erhaltung von Grünflächen festgelegt. Für das Biotop, welches entlang der östlichen Grundstücksgrenze der Parzelle 495/1 befindet und gegen Osten verlegt wird, wird im Bereich des TGB 2 entlang der südlichen und östlichen Planungsgebietsgrenze ein Pflanzgebot, ebenfalls in der Breite von ca. 4,0 m, verordnet, bei welchem ein mit einheimischen

standortgerechten Sträuchern und Bäumen begrünter Abschluss geschaffen werden muss. Dadurch wird auch dem REK Ziel der *Erhaltung wichtiger Grünstrukturen* bzw. der *Gewährleistung einer landschaftlichen Eingliederung der Siedlungsbereiche* Rechnung getragen.

Im Hinblick auf die Stellungnahme der Naturschutzsachverständigen zur parallel durchgeführten Teiländerung des Flächenwidmungsplanes wird die Höchstlänge der Bauten mit 35,0 m im Hinblick auf die benachbarten Mehrfamilienhäuser festgelegt.

Zur Erfüllung des REK Ziels der Schaffung von Wohnraum im Rahmen des geförderten Wohnbaus wurde im östlichen Bereich des Planungsgebiets (TGB 2 und 3) eine Mindestzahl von je 6 Wohneinheiten festgelegt.

Zur Sicherstellung der Nutzung für einen Beherbergungsbetrieb wird im TGB 1 ein Nutzungsanteil für Beherbergung von mind. 90 % festgelegt. Im Hinblick auf das äußere Erscheinungsbild im Zusammenhang mit dem Umfeld werden als Dachform bei Hauptdächern das Flach-, Graben-, Pult- und Tonnendach ausgeschlossen.

Aufgrund der Stellungnahme der Abt. 4 der Salzburger Landesregierung zur parallel durchgeführten Flächenwidmungsplanteilabänderung sind entsprechende Maßnahmen zum Bodenschutz festgelegt worden. So sind freie PKW-Stellplätze (d.h. nicht überdachte Stellplätze) als versickerungsfreundliche Beläge (z.B. Rasengitter) auszuführen und unverschmutzte Oberflächenwässer sind über Rasenmulden zu versickern.

## **2. Änderung:**

Im Süden wird mit einem Abstand von 4,0 m zur Grenze des Planungsgebiets eine Baugrenzlinie wird gemäß Plandarstellung festgelegt, sodass eine Bebauung je nach geplanter Bauhöhe bis zu dieser Baugrenzlinie bzw. bis zu dem gesetzlichen Mindestabstand zur Planungsgebietsgrenze (3/4 Traufenhöhe) möglich sein soll. Um die gültige Baulandgrenze im Plan besser zu erkennen, wird diese als Grenzlinie zwischen unterschiedlichen Bebauungsbestimmungen dargestellt.

## 2.2 VERFAHRENSABLAUF

### Erstaufstellung

Auflage des Entwurfes gem. § 67 Abs 5 ROG 2009:	09.09.2011 bis 07.10.2011
Übersendung des Entwurfs an den Regionalverband und die Nachbargemeinden gem. § 67 Abs 7 ROG 2009:	09.09.2011
Beschluss des Bebauungsplanes gem. § 67 Abs 8 ROG 2009:	14.12.2011
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung gem. § 67 Abs 10 ROG 2009:	

### 1. Änderung

Für die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes kommt das normale Verfahren bei gleichzeitiger Änderung des Flächenwidmungsplanes gem. § 68 Abs 3 ROG 2009 zur Anwendung:

Auflage des Entwurfes gem. § 67 Abs 5 ROG 2009:	11.12.2017 bis 08.01.2018
Beschluss des Bebauungsplanes gem. § 67 Abs 8 ROG 2009:	20.03.2019
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung gem. § 67 Abs 10 ROG 2009:	<u>...30.03.2019</u>

### 2. Änderung

Für die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes kommt das Verfahren ohne gleichzeitige Änderung des Flächenwidmungsplanes gem. § 68 Abs 3 ROG 2009 zur Anwendung:

<u>Auflage des Entwurfes gem. § 67 Abs 5 ROG 2009:</u>	<u>... bis ...</u>
<u>Beschluss des Bebauungsplanes gem. § 67 Abs 8 ROG 2009:</u>	<u>...</u>
<u>Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung gem. § 67 Abs 10 ROG 2009:</u>	<u>...</u>

Beilagen: Entwurf (M 1:1.000)