



Gemeinde Altenmarkt

Bebauungsplan der Grundstufe
 Götschwiese – 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 55Ä02/22-003
 Salzburg, 07.02.2022
 Projektleitung: DI Martin Sigl
 Bearbeitung: DI Klara Kostansek



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 Rad- und Fußwege	5
1.3.2 Bauweise	5
1.3.3 Äußere architektonische Gestaltung	6
1.3.4 Flächen für Abstellplätze	6
1.3.5 Gemeinschaftseinrichtungen	6
1.3.6 Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Geländegestaltungen	6
1.3.7 BF 1 - Maßnahmen zum Hochwasserschutz	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	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

10

Inhaltsverzeichnis gerade Seite bzw. Rückseite

1 VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet umfasst inkl. Straßenflächenanteil rund 12.100 m² und erstreckt sich über die GP-Nr. 696/13 bis 696/37 und 696/39 bis 696/43 sowie über eine Teilfläche der GP-Nr. 696/44, alle KG Altenmarkt.

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 über den Brandstättweg und die Erschließungsstraßen der Götschlau (Gemeindestraßen) erschlossen.

1.2.3 Baufluchtlinien und Baulinien

Die Baufluchtlinien verlaufen gemäß Plandarstellung in Abständen von 0,0 m bis 5,0 m zur Straßenfluchtlinie der Gemeindestraßen. Zusätzlich werden in einigen Bereichen gemäß Plandarstellung (für Stiegenhäuser mit max. 2 oberirdischen Geschoßen) gestaffelte Baufluchtlinien in einem Abstand von 0,5 m bis 1,35 m und 3,0 m bis 5,0 m für die eigentlichen Fronten der Hauptgebäude festgelegt.

1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die maximale bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen wird gemäß § 56 Abs. 2 ROG 2009 durch die Grundflächenzahl von 0,40 in den Teilgebieten TGB 6 und 8 sowie durch eine GRZ von 0,45 in den Teilgebieten TGB 2 bis 5 und 7 sowie durch eine GRZ von 0,50 in TGB 1 festgelegt.

BF -2: für den Zubau von Stiegenhäusern zur Schaffung einer zweiten Wohneinheit wird ein Zuschlag von 0,03 zur GRZ gewährt.

1.2.5 Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden mit 2 oberirdischen Geschoßen ZOG 2 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 Rad- und Fußwege

Zwischen Zauchbach und westlicher Aufschließungsstraße ist ein Fuß- und Radweg mit einer Breite von 2,5 m gemäß Plandarstellung festgelegt.

1.3.2 Bauweise

Für die Teilgebiete TGB 1, 2, 4 und den Nordteil der TGB 5 und 8 wird eine geschlossene Bauweise, für die Teilgebiete TGB 3, den Südteil von TGB 5, für TGB 6 und TGB 7 wird eine

offen-gekuppelte Bauweise, für den Südostteil des TGB 8 eine offen-freistehende Bauweise festgelegt.

1.3.3 Äußere architektonische Gestaltung

Die Firstrichtung gemäß Plandarstellung ist einzuhalten.

1.3.4 Flächen für Abstellplätze

Die laut Plan festgelegten Bereiche sind für Stellplätze vorzusehen, welche bei Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit durch die Eigentümer der Mittelhäuser angemietet werden können.

1.3.4.1.3.5 Gemeinschaftseinrichtungen

Nördlich des Fuß- und Radweges ist ein Spielplatz gemäß Plandarstellung vorzusehen.

1.3.5.1.3.6 Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Geländegestaltungen

In den gekennzeichneten Bereichen laut Plandarstellung sind bestehende Einzelbäume zu erhalten.

1.3.6.1.3.7 BF 1 - Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes in der gelben Wildbachgefahrenzone ist die WLV im Bauverfahren zu laden und sind deren Auflagen umzusetzen.

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

Begründung der 1. Änderung

Im Hinblick auf die durchgeführten Verbauungsmaßnahmen der Wildbachverbauung an der Alten Zauch können die ursprünglich v.a. im Hinblick auf die Freihaltung von Flutgasen sehr eng festgelegten Baugrenzen (Bebauungsplan Götschlwiese, Arch. Thonet 1995) entfallen und sollen dadurch geringfügige Zubauten wie Wintergärten und dgl. ermöglicht werden.

Begründung der 2. Änderung

Im Hinblick auf das Nachverdichtungspotential innerhalb des Planungsgebietes und die Notwendigkeit der Errichtung zusätzlicher Stiegehäuser für zusätzliche Wohneinheiten, sollen hierfür gestaffelte Baufluchtlinien festgelegt werden.

2.1 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Süden des Hauptortes Altenmarkt westlich der Zauchensee Straße und ist bereits mit Wohnhäusern bebaut. Im Norden und Osten grenzt ebenfalls bebautes Wohnbauland an. Im Westen bildet der Verlauf der Alten Zauch die Planungsgebietsgrenze.

Die Größe des Planungsgebietes umfasst inkl. des Straßenflächenanteils rund 12.100 m² (netto rund 9.250 m²).

2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das REK wurde von der Gemeinde am 24.06.2003 gemäß §13 Abs. 5 ROG 1998, eine erste Teiländerung (Gschwendthofwiese) am 15.05.2013, eine zweite und dritte (Markterwirtschaftswiese-Haller bzw. Zauchensee) am 19.02.2015 und eine vierte (Hirschberg-Therme-Kellerdörf-Zauchlehen) am 13.04.2016 beschlossen. Es enthält folgende für den gegenständlichen Bebauungsplan relevante Aussagen:

2.3. FREIFLÄCHENNUTZUNG

ZIELE

- ...
- *Einhaltung eines Sicherheitsabstandes bei der Siedlungserweiterung zur naturräumlichen Gefährdungsbereichen*
- ...

MASSNAHMEN

- ...
- *Berücksichtigung in der Bebauungsplanung*

3. SIEDLUNGS- UND ORTSBILDKONZEPT

3.1 SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND FLÄCHENNUTZUNG DER SIEDLUNGSGEBIETE

MASSNAHMEN

- ...
- *Dichtefestlegung im Zuge der Bebauungsplanung nach Maßgabe eines Baudichtenkonzeptes*

3.3. SIEDLUNGSFORMEN UND -DICHTEN

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

2.1.3 Flächenwidmung

Das Planungsgebiet ist überwiegend als „Bauland – Erweitertes Wohngebiet“ und randlich zum Teil als „Grünland – Ländliche Gebiete“ gewidmet.

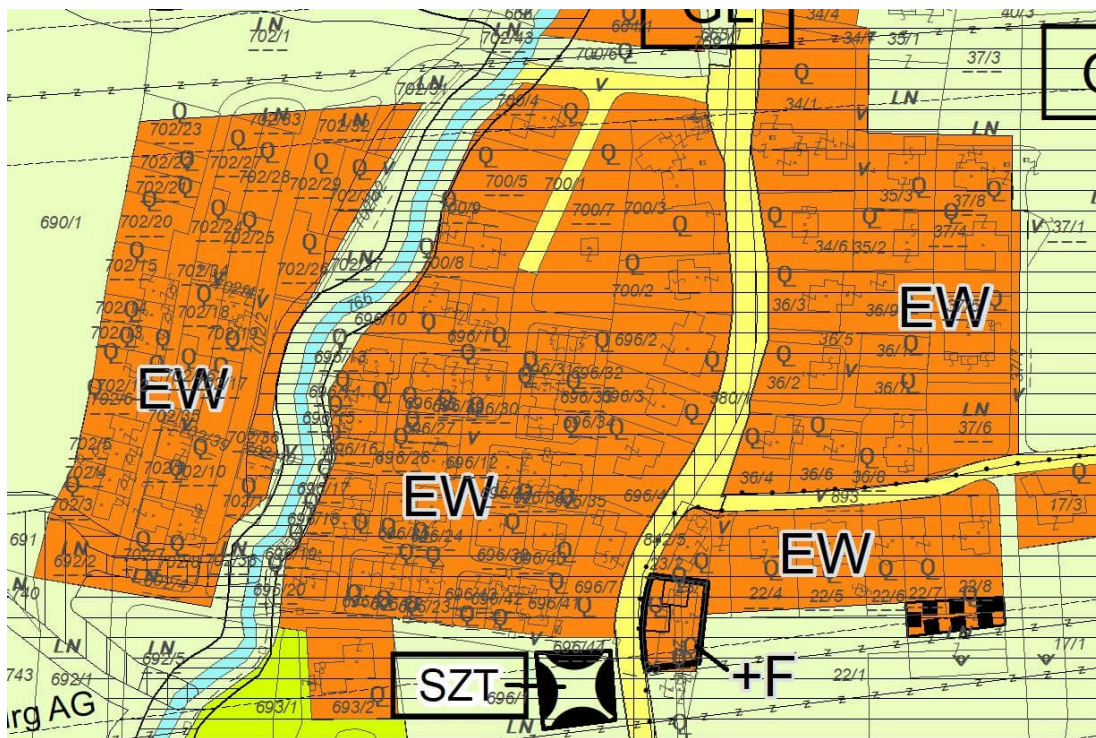


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan

2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen: Keine

Rechtliche Beschränkungen: Das Planungsgebiet liegt zur Gänze im Bereich der gelben Wildbachgefahrenzone der Alten Zauch (siehe Kap. 1.3.6), der westlichste Teil entlang des Baches in der roten Gefahrenzone. Die derzeitigen Kenntlichmachungen der Gefahrenzonen im Flächenwidmungsplan (blauer Hinweisbereich und gelbe Gefahrenzone) sind nicht mehr aktuell und werden nach Vorliegen des infolge der durchgeführten Hochwasserschutzmaßnahmen revidierten Gefahrenzonenplanes der Enns aktualisiert werden.

2.1.5 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: Die nächstgelegene (nicht ganzjährig bediente) Bushaltestelle liegt ca. 150 m in nördlicher Richtung entfernt an der Zauchensee Straße (Haltestelle

„Pension Wiederkehr“). Damit liegt das Planungsgebiet sowohl im Haltestellen-Einzugsbereich von 500 m für Bushaltestellen gem. LEP.

Individualverkehr: Das Planungsgebiet ist über den Brandstättweg und die Erschließungsstraßen Götschlau (Gemeindestraßen) erschlossen.

2.1.6 Technische Infrastruktur

Energieversorgung: Salzburg AG (Bestand)

Wasserversorgung: GD Altenmarkt, TWA (Bestand)

Abwasserbeseitigung: Ortskanal, RHV Salzburger Ennstal (Bestand)

Oberflächenwasserbeseitigung: nach Möglichkeit Versickerung auf Eigengrund

2.1.7 Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet: bis auf eines sind alle Grundstücke des Planungsgebietes bereits bebaut. Die bebauungsdichten der einzelnen Teilgebiete liegen dabei zwischen einer Grundflächenzahl GRZ von 0,32 und 0,42.

In der Umgebung: Im Norden und Osten schließt das Planungsgebiet an bereits gewidmetes und bebautes Bauland an. Die Bebauung in jenem Bereich besteht überwiegend aus offen-freistehenden Einfamilienhäusern. Südlich des Brandstättweges befindet sich ein Campingplatz.

2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für die bebauten Flächen gibt es eine rechtskräftige Bauplatzerklärung aus 1995 und Baubewilligungen.

2.1.9 Problemanalyse

Der bestehende Bebauungsplan (Arch. Flavio Thonet 1995) lässt für Zubauten wie z.B. Wintergärten aufgrund der v.a. im Hinblick auf die seinerzeitige Wildbachgefahrensituation festgelegten Baugrenzen kaum einen Spielraum. Daher sollen die Baugrenzen im Hinblick auf die durchgeführten Wildbachverbauungsmaßnahmen im Zuge einer Änderung des Bebauungsplanes entfallen. Im Zuge der ggst. Änderung ist auch eine Anpassung des Bebauungsplanes an die Bestimmungen des ROG 2009 erforderlich, so sind z.B. Festlegungen zur baulichen Ausnutzbarkeit zu treffen, welche bisher im Bebauungsplan nicht enthalten waren.

2. Änderung

Aufgrund des Nachverdichtungspotentials wird die Errichtung neuer Stiegenhäuser in einigen Bereichen des Planungsgebietes notwendig. Die bestehenden Baufluchtlinien lassen diesen Zubau aktuell nicht zu- Daher sollen in diesen Bereichen gestaffelte Baufluchtlinien für Stiegenhäuser im Zuge einer Änderung des Bebauungsplanes festgelegt werden.

2.1.10 Planungsziele

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über den bestehenden Brandstättweg und das Erschließungsstraßennetz Götschlau. Der ursprünglich festgelegte Fußweg entlang der Zauch wurde gestrichen, da dieser Bereich heute als Gärten genutzt wird und eine durchgehende Wegverbindung nicht mehr möglich ist.

Die Baufluchtlinien werden analog zum bisherigen Bebauungsplan mit einem Abstand zwischen 0,0 m und 5,0 m zu den Straßenfluchtlinien der Gemeindestraßen festgelegt (siehe Plandarstellung).

Die max. Ausnutzbarkeit wird analog zur bisherigen Bauplatzerklärung für die einzelnen Teilgebiete mit einem gewissen Nachverdichtungspotential festgelegt und zwar mit einer Grundflächenzahl GRZ zwischen 0,40 und 0,50. Die Unterschiede sind in den unterschiedlichen Grundstücksgrößen der Teilgebiete begründet, so weist z.B. der östliche Rand des Planungsgebietes vergleichsweise etwas größere Grundstücke auf, der südöstliche Bereich die vergleichsweise kleinsten. Am westlichen Rad des Planungsgebietes hingegen kommen Teilbereiche der Grundstücke aufgrund des (vormals) blauen Hinweisbereiches der Wildbachverbauung im Grünland zu liegen.

Die max. Bauhöhe mit 2 oberirdischen Geschoßen entspricht dem bisherigen Bebauungsplan, ebenso wie die festgelegten Bauweisen. Die bisherige (planliche) Festlegung bzgl. Besucherstellplätzen wurde gestrichen, da die Fläche nicht verfügbar ist.

Anstelle des ursprünglichen Pflanzgebotes wird für bestehende Einzelbäume eine Pflanzbindung festgelegt.

Aufgrund der Lage in der gelben Gefahrenzone ist die Wildbachverbauung im Bauverfahren zu laden, um ggf. Objektschutzmaßnahmen berücksichtigen zu können.

2. Änderung

Durch die Festlegung einer gestaffelten Baufluchtlinie in einigen Bereichen des Planungsgebietes entlang der bestehenden Bebauung, sollen Stiegenhäuser, welche näher an die Straße heranreichen können, errichtet werden können, um ggf. zusätzliche Wohneinheiten schaffen zu können. So werden gestaffelte Baufluchtlinien mit einem Abstand von 0,05 m bis 1,35 m zur Straßenfluchtlinie für das Stiegenhaus bzw. mit 3,0 m bis 5,0m für die eigentlichen Fronten der Hauptgebäude festgelegt. In diesem Zusammenhang wird auch ein Zuschlag von 0,03 auf die GRZ gewährt und werden mögliche Stellplatzflächen für die Mittelhäuser der Hausgruppen definiert.

2.2 VERFAHRENSABLAUF

Für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kommt das normale Verfahren ohne gleichzeitige Änderung des Flächenwidmungsplanes gem. § 71 ROG 2009 zur Anwendung:

Kundmachung der beabsichtigten Änderung gem. § 71 Abs. 2 ROG 2009	09.06.2016 bis 11.07.2016
Auflage des Entwurfes gem. § 67 Abs. 5 ROG 2009:	16.08.2016 bis 14.09.2016
Beschluss des Bebauungsplanes gem. § 67 Abs. 8 ROG 2009:	14.09.2016
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung gem. § 67 Abs 10 ROG 2009:	...

Beilagen: Rechtsplan M 1:500

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

Auflage des Entwurfes: _____ ... bis ...

Beschluss des Bebauungsplanes: _____ ...

Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung: _____ ...

Beilagen: _____ Rechtsplan [- Entwurf]