



**Gemeinde Altenmarkt**

**Bebauungsplan der Grundstufe**

**Kreuzung Kesselgrub**

**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 63/19-049

Salzburg, 31.01.2022

Projektleitung: DI Martin Sigl

Bearbeitung: DI Klara Kostansek  
 DI Martin Sigl





# 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 Verlauf der Gemeindestraßen	5
1.2.3 Baufluchtlinien	5
1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen	5
1.2.5 Bauhöhen	5
1.2.6 Erfordernis einer Aufbaustufe	6
<b>1.3 Festlegungen gem. § 53 ABS 2 ROG 2009</b>	<b>6</b>
1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen	6
1.3.2 Bauplatzgröße	6
1.3.3 Bauweise	6
1.3.4 Pflanzbindungen, Pflanzgebote	6
1.3.5 BF 2 – Maßnahmen zum Immissionsschutz	6
<b>2 ERLÄUTERUNGSBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>2.1 Planungsgrundlagen GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009</b>	<b>7</b>
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
<b>2.2 Verfahrensablauf</b>	<b>10</b>



# 1 VERORDNUNGSTEXT

## 1.1 GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet umfasst die GP Nr. 452/1, 452/5, 454/11, 479, 480, 481, 482/1, 489/4-5, 493/3-4, 495, 497/1-3, 499/2-4, 512/5, 512/8, 518, 520, 612/1, 613/2 und 631 sowie Teilflächen der GP Nr. 484/1, 489/3, 609, 612/2, 613/1, 620/2, 628/2 und 628/5, alle KG Altenmarkt, im Ausmaß von ca. 16.506 m<sup>2</sup>.

## 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

Auf den GP Nr. 484/1, 484/11, 485/2, 489/3, 497/1, 499/3, 499/4, 609, 612/2 und 613/1, alle KG Altenmarkt, verlaufen Gemeindestraßen.

### 1.2.3 Baufluchtlinien

Die Baufluchtlinien werden zu den Straßenfluchtlinien hin mit einem Abstand von 1,0 bis 1,5, 2,0, 3,0, 3,5, 4,0 und 5,0 m laut planlicher Darstellung festgelegt

In den Teilgebieten (**TGB**) **4a und 4b** wird entlang der Straße auf der GP Nr. 484/1 eine gestaffelte Baufluchtlinie für zwei oberirdische Geschosse im Abstand von 2 m und für die max. zulässigen Gebäudehöhen im Abstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt.

### 1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die maximale bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen wird in den Teilgebieten (**TGB**) **1a, 1b und 2** durch eine Grundflächenzahl **GRZ** von **0,50** festgelegt<sup>1</sup>.

Die maximale bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen wird in den **TGB 3 und 5a, 5b, 6 und 7** durch eine Grundflächenzahl **GRZ** von **0,40**, und in den **TGB 4a und 4b**<sup>2</sup> durch eine Grundflächenzahl **GRZ** von **0,44** festgelegt.

**BF1:** Im **TGB 3** kann bei der Errichtung einer Tiefgarage oder eines Parkdecks ein Zuschlag zur Baudichte von maximal 10% gewährt werden, womit die max. zulässige Baudichte  $GRZ=0,44$  beträgt. In den **TGB 5a, 5b, 6 u 7** kann bei der Errichtung einer Tiefgarage ein Zuschlag zur Baudichte von maximal 10% gewährt werden, womit die max. zulässige Baudichte  $GRZ=0,44$  beträgt

### 1.2.5 Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden im **TGB 1a und 1b** mit der obersten Traufenhöhe von 6,00 m und dem höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe) von 8,00 m festgelegt.

<sup>1</sup> bzgl. der Ausnutzbarkeit sind die Teilgebiete 1a, 1b und 2 zusammenzuzählen

<sup>2</sup> bzgl. der Ausnutzbarkeit sind die Teilgebiete 4a und 4b sowie 5a und 5b zusammenzuzählen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden im **TGB 2** mit der obersten Traufenhöhe von 15,50 m und dem höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe) von 17,50 m bezogen auf den Höhenfixpunkt von 846,80 m ü. A. festgelegt.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden im **TGB 3** mit der obersten Traufenhöhe von 9,00 m und dem höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe) von 13,00 m bezogen auf den Höhenfixpunkt von 846,00 m ü. A. festgelegt.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden im **TGB 4a u. 4b** mit der obersten Traufenhöhe von 14,00 m und dem höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe) von 17,00 m bezogen auf den Höhenfixpunkt von 846,00 m ü. A. festgelegt.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden im **TGB 5a u. 5b** mit der obersten Traufenhöhe von 12,30 m und dem höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe) von 14,00 m bezogen auf den Höhenfixpunkt von 846,95 m ü. A. festgelegt.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden im **TGB 6** mit der obersten Traufenhöhe von 11,90 m und dem höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe) von 12,40 m bezogen auf den Höhenfixpunkt von 846,00 m ü. A. festgelegt.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden im **TGB 7** mit der obersten Traufenhöhe von 9,00 m und dem höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe) von 12,00 m bezogen auf den Höhenfixpunkt von 845,95 m ü. A. 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 Verlauf der Erschließungsstraßen**

Auf der GP Nr. 628/5 KG Altenmarkt verläuft ein ennsbegleitender Radweg.

### **1.3.2 Bauplatzgröße**

Der Bauplatz auf den TGB 1 und 2 umfasst ebenfalls die als Grünland ausgewiesenen Bereiche der GP Nr. 518, 520, 612/1 und 631 KG Altenmarkt, die sich innerhalb des Planungsgebietes befinden und umfasst daher ca. 6.687 m<sup>2</sup>.

### **1.3.3 Bauweise**

Es wird eine offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt festgelegt.

### **1.3.4 Pflanzbindungen, Pflanzgebote**

Bepflanzungen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

### **1.3.5 BF 2 - Maßnahmen zum Immissionsschutz**

Die TGB 4b und 5a liegen im lärmbelasteten Bereich gem. Handlungsstufe 1 gem. "Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung". Sie sind als „Bauland – Erweiterte Wohngebiete Aufschließungsgebiet Lärm“ gewidmet. Im Bauverfahren sind Maßnahmen zum Immissionsschutz festzulegen, um den Regelfall gem. "Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung" einzuhalten, z.B. die Verwendung von Lärmschutzfenstern.

## 2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

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

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

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich der Kreuzung Kesselgrub südwestlich der Enns und der Eisenbahnstrecke. Die Grundstücke im Planungsgebiet sind zum Großteil bebaut.

Das Planungsgebiet weist eine Größe von ca. 1,57 ha auf, wovon ca. 1,18 ha bebaubare Fläche sind.

#### 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
...	...
<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>

#### 3.1 SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND FLÄCHENNUTZUNG -DER SIEDLUNGSGEBIETE

ZIELE	MASSNAHMEN
...	...
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Flächensparende Baulandausweisung insbesondere im Bereich des Marktes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Dichtefestlegung im Zuge der Bebauungsplanung nach Maßgabe eines Baudichtenkonzeptes.</li> </ul>
...	...

#### 3.3. SIEDLUNGSFORMEN UND -DICHTEN

ZIELE	MASSNAHMEN
...	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 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.</li> </ul>

### 2.1.3 Flächenwidmung

Das Bauland entlang der Enns ist aufgrund der Lärmbelastung durch die Eisenbahn als „Bauland – Erweiterte Wohngebiete Aufschließungsgebiet Lärm“ gewidmet. Die anderen Baulandflächen sind als „Erweiterte Wohngebiete“ und „Ländliche Kerngebiete“ gewidmet. Der Radweg im Norden entlang der Enns und die Gemeindestraßen sind als „Verkehrsfläche – Wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde“ gewidmet. Der Dreiergraben ist als „Grünland – Größere Gewässer“ gewidmet. Im Südwesten ist ein Teil der Gartenfläche als „Grünland – Ländliche Gebiete“ ausgewiesen.

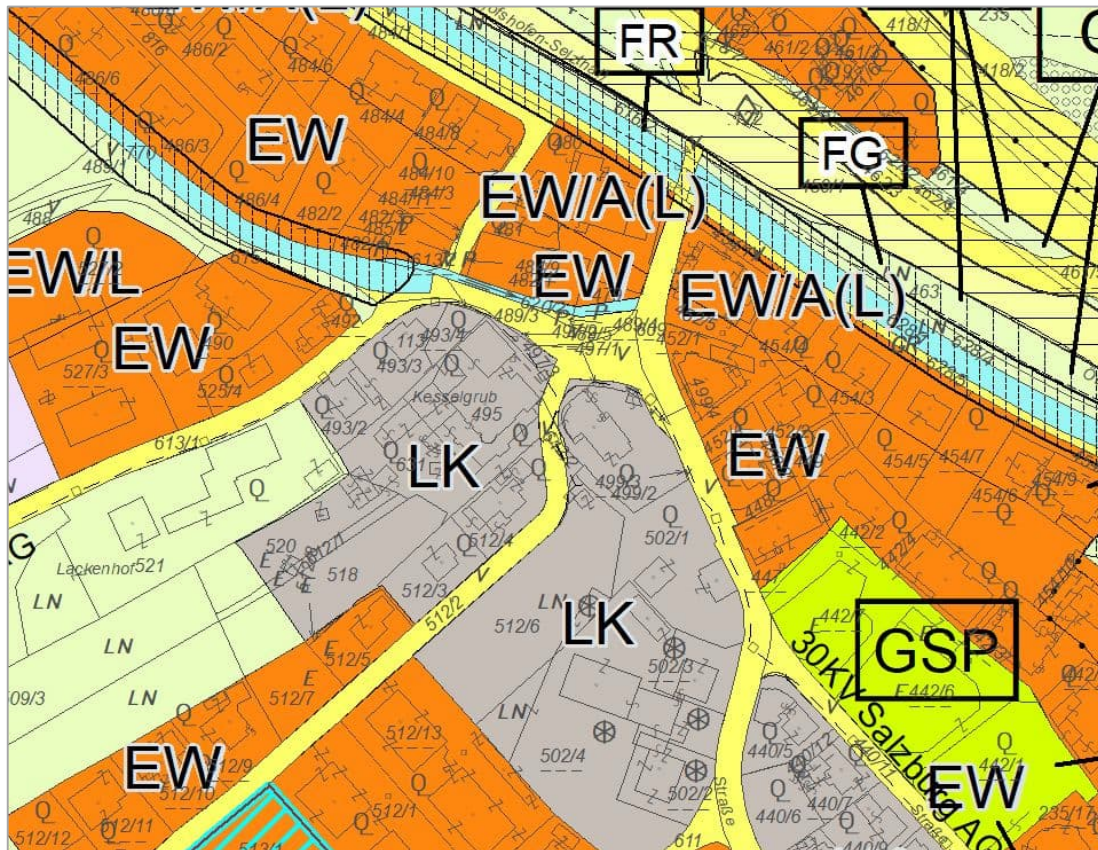


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan

### 2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

**Natürliche Beschränkungen:** im Nordosten des Planungsgebietes zur Enns hin, verläuft die rote Flussbaugefahrenzone, wobei diese max. 3 m ins Bauland reicht.

**Rechtliche Beschränkungen:** die TGB 5 und 6 liegen im lärmbelasteten Bereich gem. Handlungsstufe 1 gem. "Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung".

### 2.1.5 Verkehrserschließung

**Öffentlicher Verkehr:** im Planungsgebiet befinden sich Bushaltestellen der Linien 511, 520, 522, 523, 270 und 280. Der Bahnhof Altenmarkt befindet sich in ca. 1,5 km fußläufiger Entfernung.

**Individualverkehr:** die einzelnen Bauplätze werden über die angrenzenden Gemeindestraßen (Oberndorfer Straße, Lackengasse etc.) erschlossen.



### 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 Planungsgebiet ist bis auf die als Grünland oder als Verkehrsfläche gewidmeten Flächen und das TGB 3 (GP Nr. 482/1 und 484/9) mit Hotels, Geschäfts- und Wohnbauten bebaut.

**In der Umgebung:** befinden sich vor allem zwei bis dreigeschossige Wohngebäude und Tourismusbetriebe.

### 2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für unbebaute Flächen gibt es keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

### 2.1.9 Problemanalyse

Der Großteil des Planungsgebietes ist bereits bebaut. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Planungsgrundlagen für den Bereich weitgehend vereinheitlicht und die Grundlage für eine maßvolle Weiterentwicklung geschaffen werden.

### 2.1.10 Planungsziele

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Gemeindestraßen.

Die Baufluchtlinien werden zu den Straßenfluchtlinien hin mit einem Abstand von 1 bis 1,5, 2,0, 3,0, 3,5, 4,0 und 5,0 m laut planlicher Darstellung festgelegt. Der zum Teil recht geringe Abstand orientiert sich an bestehenden Bauplatzerklärungen bzw. an den Bestandsgebäuden, insbesondere beim Hotel Kesselgrub. Damit ist zumindest ein 1m breiter Fußweg, andererseits eine flächensparende Bebauung möglich.

Die maximale bauliche Ausnutzbarkeit für das Planungsgebiet wird, im Hinblick auf die Rahmenrichtwerte des REK, die bestehenden Bauplatzerklärungen und einer gewissen Möglichkeit zur Bestandesentwicklung, mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 bzw. 0,50 festgelegt. In einigen Teilgebieten (3, 5a, 5b und 6) wird gemäß bestehenden Bauplatzerklärungen ein zusätzlicher Bonus von max. +10% für die Errichtung der Parkplätze in einer Tiefgarage zur GRZ gewährt.

Im Hinblick auf die zentrumsnahe Lage und auch unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauung wird die Bauhöhe mit einer obersten Traufhöhe von 9,00-15,50 m und einer Firsthöhe von 12,00-17,50 m festgelegt, wobei die höchsten Bauhöhen in den am tiefsten gelegenen Bereich im Westen zugelassen werden.

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

Im Hinblick auf die Lärmbelastung durch die Eisenbahn nördlich des Planungsgebietes werden in den TGB 4b und 5a besondere Festlegungen zum Lärmschutz getroffen.

## 2.2 VERFAHRENSABLAUF

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

Auflage des Entwurfes: ... bis ...

Beschluss des Bebauungsplanes: ...

Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung: ...

Beilagen:      Rechtsplan (1:500 - Entwurf)