



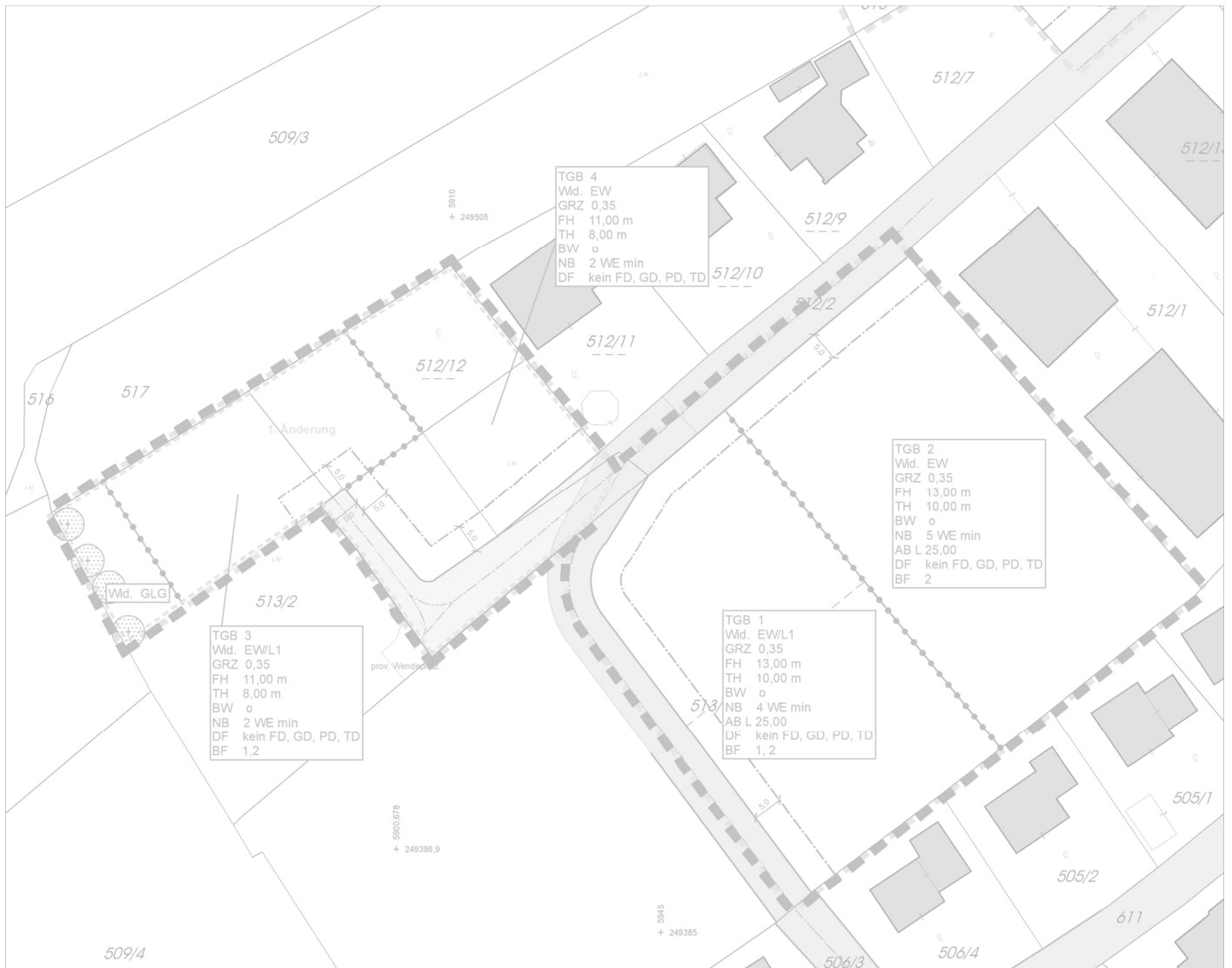
Gemeinde Altenmarkt im Pongau

Bebauungsplan der Grundstufe Habersattwiesenweg - Rettensteiner, 1. 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 62Ä01/22-052
Salzburg, 21.02.2022
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 Bauweise	5
1.3.2 Mindest- und Höchstabmessung von Bauten	5
1.3.3 Äußere architektonische Gestaltung	6
1.3.4 Nutzung von Bauten	6
1.3.5 Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Geländegestaltung	6
1.3.6 BF 1 - Maßnahmen zum Immissionsschutz	6
1.3.7 BF 2 – Maßnahmen zum Bodenschutz	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	9
2.1.5 Verkehrserschließung	9
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	10

2.2 Verfahrensablauf

11

1 VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet umfasst die GP Nr. 512/12 und Teilflächen der Grundparzellen 512/2, 513/1 und 513/2 (alle KG Altenmarkt) und hat dabei ein Gesamtausmaß von rund 9.480 ~~6.350~~ m².

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 von Nordosten her über den Habersattwiesenweg (Gemeindestraße), welcher derzeit in eine Privatstraße mit Öffentlichkeitsrecht übergeht, erschlossen. Diese soll dann in Richtung Süden, entlang der Planungsgebietsgrenze, mit einer Breite von mind. 7,5 m verlängert und an den Baierviesenweg (Gemeindestraße) angeschlossen werden. Es soll so eine Ringstraße entstehen, welche dann als Gemeindestraße übernommen wird. Das Teilgebiet 3 wird über eine auf Eigengrund verlaufende Privatstraße, welche vom Habersattwiesenweg abzweigt, erschlossen.

1.2.3 Baufluchtlinien und Baulinien

Die Baufluchtlinie wird in einem Abstand von 5,0 m zur Straßenfluchtlinie der bestehenden bzw. neu zu errichtenden Erschließungsstraße festgelegt.

1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die maximale bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgelegt.

1.2.5 Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden für die Teilgebiete (TGB) 1 und 2 mit der obersten Dachtraufe bzw. Traufenhöhe (TH) von 10,0 m und dem höchsten Punkt des Baues bzw. Firsthöhe (FH) von 13,0 m festgelegt. Für die Teilgebiete 2 und 3 werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen mit der obersten Dachtraufe bzw. Traufenhöhe (TH) von 8,0 m und dem höchsten Punkt des Baues bzw. Firsthöhe (FH) von 11,00 m 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 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt festgelegt.

1.3.2 Mindest- und Höchstabmessung von Bauten

Die maximal zulässigen Gebäudelängen werden für die Teilgebiete 1 und 2 mit 25 m festgelegt.

1.3.3 Äußere architektonische Gestaltung

Bei Hauptdächern sind die Dachformen Flachdach, Grabendach, Pultdach und Tonnen-dach nicht zulässig.

1.3.4 Nutzung von Bauten

~~Im Planungsgebiet sind mindestens 9 Wohneinheiten (WE) zu schaffen. Davon 4 in Teilge-biet (TGB) 1 und 5 in TGB 2.~~

Im Teilgebiet (TGB) 1 sind mindestens 4 Wohneinheiten (WE), im TGB 2 mindestens 4 und in den Teilgebieten 3 und 4 jeweils mindestens 2 Wohneinheiten (WE) zu schaffen.

1.3.5 Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Geländegestaltung

Um den Siedlungsrand in die Landschaft einzufügen, ist an der westlichen Grenze des Teilgebietes (TGB) 3 ein Erhaltungsgebot für den Baumbestand festgelegt.

~~1.3.5~~ ~~1.3.6~~ BF 1 - Maßnahmen zum Immissionsschutz

TGB 1 und 3 liegt im lärmbelasteten Bereich gem. Handlungsstufe 1 gem. „Richtlinie Im-missionsschutz in der Raumordnung“. Im Bauverfahren sind Maßnahmen zum Immissions-schutz festzulegen, um den Regelfall gem. „Richtlinie Immissionsschutz in der Raumord-nung“ einzuhalten, z.B. Verwendung von Lärmschutzfenstern.

~~1.3.6~~ ~~1.3.7~~ BF 2 - Maßnahmen zum Bodenschutz

Aufgrund der hohen Bodenbonität ist dem Bodenschutz hohe Bedeutung zuzumessen. Im Zuge des Bauverfahrens sind in den Teilgebieten TGB 1 bis 3 unterfertigte Verbindlichkeits-erklärungen hinsichtlich der Humusverwendung für das Bauvorhaben vorzulegen.

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 Nordwesten des Hauptortes im Ortsteil Oberndorf südöstlich des Habersattwiesenweges.

Das Gelände im ggst. Bereich ist eben. Die Fläche wurde bislang als landwirtschaftliches Grünland genutzt, gliedernde Landschaftselemente sind nicht vorhanden.

Die Größe des Planungsgebiets umfasst dabei samt den Verkehrsflächen ca. ~~6.3509.480~~ m², davon rund ~~5.7758.103~~ m² bebaubare Fläche.

2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

2.1.2.1 Altenmarkt:

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/Zauchenlehen) am 13.04.2016 beschlossen. Folgende Aussagen des REK sind für den vorliegenden Bebauungsplan relevant:

1.2 BEVÖLKERUNG

ZIELE	MASSNAHMEN
...	...
– Der Anteil des geförderten Wohnbaues soll aufgrund der gegebenen Nachfrage etwa bei 45 % liegen.	– Entsprechende Dichtefestlegungen im Rahmen der Bebauungsplanung auf Basis eines Baudichtenkonzeptes.

3.1 SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND FLÄCHENNUTZUNG -DER SIEDLUNGSGEBIETE

ZIELE	MASSNAHMEN
...	...
– Flächensparende Baulandausweisung insbesondere im Bereich des Marktes.	– Dichtefestlegung im Zuge der Bebauungsplanung nach Maßgabe eines Baudichtenkonzeptes.
...	...

FREIRAUM- UND SIEDLUNGSKONZEPT NACH ORTSTEILEN (VON WEST NACH OST)

Oberndorf:

ZIELE	MASSNAHMEN
– Beschränkte Ergänzung der Wohnnutzung am südwestlichen Ortsrand von Oberndorf im Anschluss an die bestehende Wohnsiedlung (Vorsicht vor möglichen Konflikten mit Gewerbe und Landwirtschaft)	– Schließung von Stichstraßen zu Ringstraßen (z.B. im Bereich Kesselgrub) – Bepflanzung des westlichen Ortsrandes
...	...

3.3. SIEDLUNGSFORMEN UND -DICHTEN

ZIELE	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.

4.2. REGIONALES UND LOKALES VERKEHRSWEGENETZ

ZIELE	MASSNAHMEN
– Vermeidung unnötiger Belastungen des Ortskernes (durch regionalen Durchzugsverkehr) und der Wohnsiedlungen (durch zunehmenden internationalen Transitverkehr)	... – Schließung von Stichstraßen zu Ringstraßen
...	...

2.1.3 Flächenwidmung

Parallel zur Aufstellung des ggst. Bebauungsplans läuft ein Flächenwidmungsteilabänderungsverfahren, bei dem ~~das~~ zum Planungsgebiet gehörenden ~~Flächen~~ Teilgebiet 3 von derzeit „Grünland – Ländliches Gebiet“ in „Bauland – erweitertes Wohngebiet“, ~~(FGB 1 ist zudem~~ mit dem Zusatz „.../L1“ als lärmbelastete Fläche kenntlich gemacht, ~~) und Verkehrsflächen – Wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde“~~ umgewidmet werden sollen.

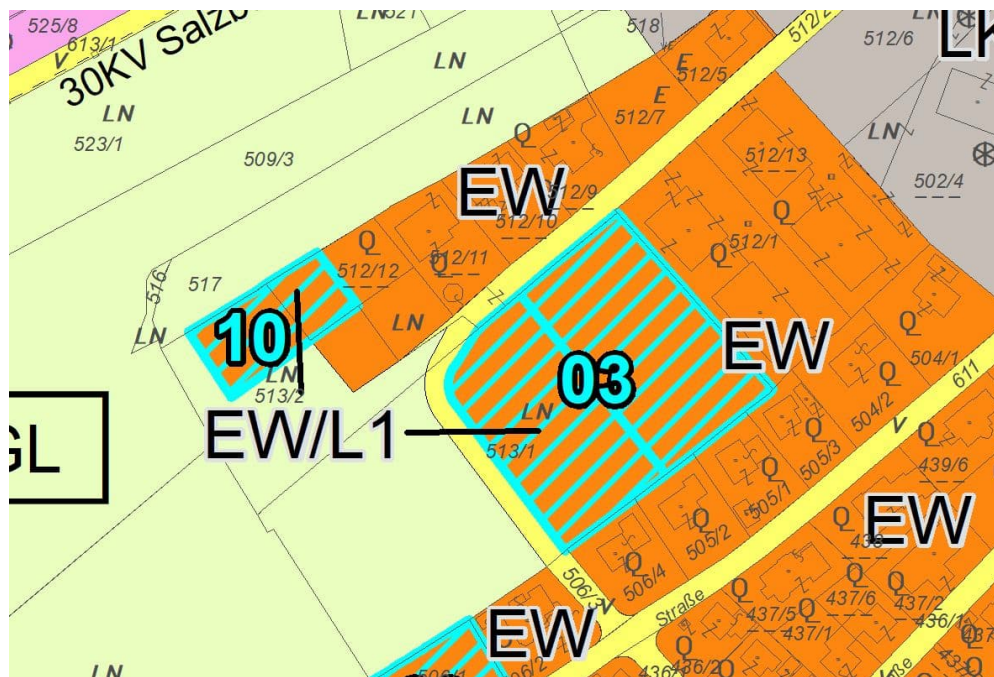


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan

2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen: Keine

Rechtliche Beschränkungen: TGB 1 und 3 liegen im lärmbelasteten Bereich gem. Handlungsstufe 1 gem. „Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung“ (siehe Kap. 1.3.5).

2.1.5 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: Die nächstgelegene Bushaltestelle (Haltestelle „Altenmarkt Kesselgrub“) befindet sich in ca. 200 m fußläufiger Entfernung in nordöstlicher Richtung.

Individualverkehr: Das Planungsgebiet ist von Nordosten her über den Habersattwiesenberg (Gemeindestraße) bzw. dzt. Über eine von dieser weiterführenden Privatstraße mit Öffentlichkeitsrecht (siehe Kap. 1.2.2.), welche zur Ringstraße geschlossen und als Gemeindestraße übernommen werden soll, erschlossen. Das Teilgebiet 3 wird über eine auf Eigengrund verlaufende und von dem Habersattwiesenberg abzweigende Privatstraße 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 gesamte Planungsgebiet ist unbebaut.

In der Umgebung: Die Bebauungsstruktur im Nahbereich weist sowohl offen-freistehende Einfamilienhäuser (im Südosten und Nordwesten) wie auch Mehrfamilienhäuser (im Nordosten) auf.

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 wird zur mittelfristigen Deckung des Wohnraumbedarfes in der Gemeinde in einem parallel durchgeführten Flächenwidmungsplanteiländerungsverfahren als Wohnbauland gewidmet. Im Hinblick auf die Flächengröße ist ein Bebauungsplan aufzustellen, wo neben dem Verlauf der Erschließungsstraßen, welche dzt. Noch als unwirtschaftliche Stichstraßen vorliegen, die Bebauungsgrundlagen festzulegen sind. Dabei ist auch die tlw. Lärmbelastung durch die B320 zu berücksichtigen sowie Maßnahmen zum Bodenschutz aufgrund der vorhandenen hochwertigen Böden.

1. Änderung

Das Planungsgebiet soll um eine parallel in Umwidmung befindliche Fläche im Nordwesten erweitert und deren Aufschließung und Bebauungsgrundlagen geregelt werden. Aufgrund der laut SAGIS hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit und der gegebenen

Lärmbelastung im Bereich der Handlungsstufe 1 (gem. Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung) für die gewählte Widmungskategorie „Erweitertes Wohngebiet“ sind entsprechende Bodenschutz- bzw. Immissionsschutzmaßnahmen vorzusehen.

2.1.10 Planungsziele

Die Haupterschließung des Planungsgebietes erfolgt über den Habersattwiesenweg (Gemeindestraße), welcher derzeit in eine Privatstraße mit Öffentlichkeitsrecht übergeht. Diese soll dann in Richtung Süden entlang der Planungsgebietsgrenze mit einer Breite von mind. 7,5 m verlängert und an den Baierwiesenweg (Gemeindestraße) angeschlossen werden. Es soll so eine Ringstraße entstehen, welche dann als Gemeindestraße übernommen wird.

Die Baufluchtlinie wird zur Straßenfluchtlinie hin mit einem Abstand von 5,0 m festgelegt. Damit ist einerseits ein ausreichender Abstand von Hauptgebäuden zur Verkehrsfläche gegeben, andererseits eine flächensparende Bebauung möglich.

Die maximale bauliche Ausnutzbarkeit für das Planungsgebiet wird, im Hinblick auf die Rahmenrichtwerte des REK und die umgebende Bebauungsstruktur, mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgelegt.

Im Hinblick auf die zentrumsnahe Lage und auch unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauung wird die Bauhöhe mit einer obersten Traufhöhe von 10,0 m und einer Firsthöhe von 13,0 m festgelegt.

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

Im Hinblick auf das äußere Erscheinungsbild im Zusammenhang mit dem Umfeld werden zum einen die Dachformen Flach-, Graben-, Pult- und Tonnendach ausgeschlossen und zum anderen die max. zulässige Gebäudelänge festgelegt.

Im Hinblick auf die Lärmbelastung durch die B320 werden im Teilgebiet 1 besondere Festlegungen zum Lärmschutz getroffen, sowie solche zum Bodenschutz im gesamten Planungsgebiet aufgrund der vorhandenen hochwertigen Böden.

1. Änderung

Der bestehende Bebauungsplan wird nach Westen hin um die GP Nr. 512/12 und Teilflächen der GP Nr. 512/2, und 513/3, KG Altenmarkt erweitert. Die Erschließung für diesen Bereich erfolgt über eine auf Eigengrund verlaufende Privatstraße, welche vom Habersattwiesenweg abzweigt. Zudem ist eine provisorische Wendemöglichkeit im Bereich der Kurve vorzusehen. In Anlehnung an die bestehende Bebauung und die Lage am Siedlungsrand wird die maximal zulässige Bauhöhe in den Teilgebieten 3 und 4 mit der obersten Dachtraufe von 8,0 m und dem höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe) von 11,0 m festgelegt. Darüber hinaus sind in den Teilgebieten 3 und 4 jeweils mindestens 2 Wohneinheiten (WE) zu schaffen. Aufgrund der sehr hohen Bodenbonität und der vorhandenen Lärmbelastung im TGB 3 werden entsprechende Schutzmaßnahmen festgelegt. Entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze (im Bereich TGB 3) wird zum Zwecke der Eingrünung des Siedlungsgefüges (vgl. REK) ein Erhaltungsgebot für den Baumbestand festgelegt.

2.2 VERFAHRENSABLAUF

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

Auflage des Entwurfes: 15.02.2019 bis 15.03.2019

Beschluss des Bebauungsplanes: 24.04.2019

Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung: ...

1. Änderung

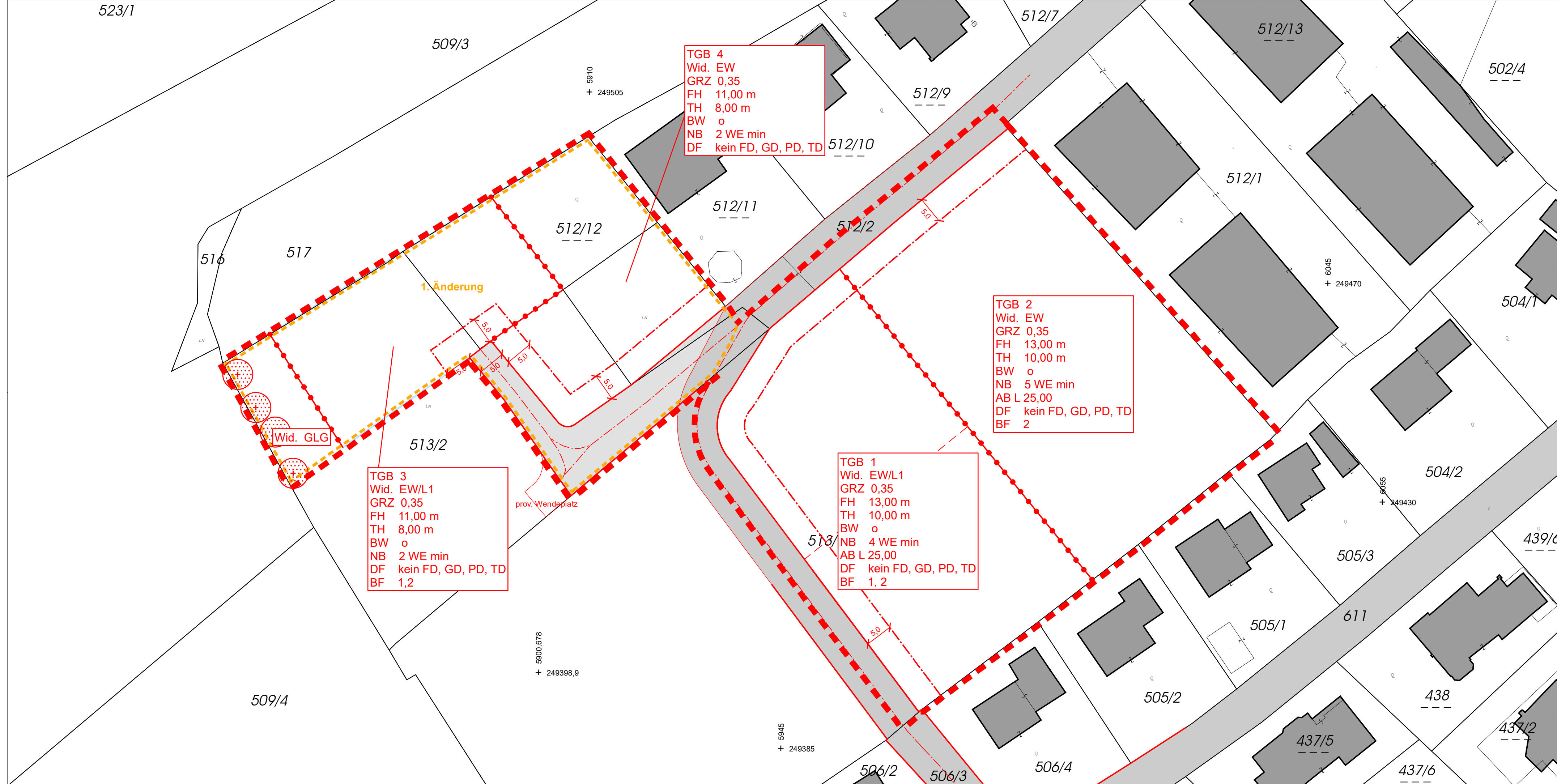
Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt mit gleichzeitiger Änderung des Flächenwidmungsplanes:

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

Beschluss des Bebauungsplanes: _____ ...

Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung: _____ ...

Beilagen: Rechtsplan (- Entwurf)



TGB 4
 Wid. EW
 GRZ 0,35
 FH 11,00 m
 TH 8,00 m
 BW o
 NB 2 WE min
 DF kein FD, GD, PD, TD

TGB 2
 Wid. EW
 GRZ 0,35
 FH 13,00 m
 TH 10,00 m
 BW o
 NB 5 WE min
 AB L 25,00
 DF kein FD, GD, PD, TD
 BF 2

TGB 1
 Wid. EW/L1
 GRZ 0,35
 FH 13,00 m
 TH 10,00 m
 BW o
 NB 4 WE min
 AB L 25,00
 DF kein FD, GD, PD, TD
 BF 1, 2

TGB 3
 Wid. EW/L1
 GRZ 0,35
 FH 11,00 m
 TH 8,00 m
 BW o
 NB 2 WE min
 DF kein FD, GD, PD, TD
 BF 1,2

LEGENDE

Die Werte in der Legende sind beispielhaft, es gelten die Angaben im Plan!
 Noch nicht verordnete Festlegungen sind GRAU dargestellt!

- Bestand:**
- Grundstücksgrenzen Bestand
 - Grundstücksnummer Bestand
 - Messpunkte Geländehöhe
 - Bebauung Bestand

Festlegungen gem. § 51 Abs. 2 und § 53 Abs. 2 ROG 2009

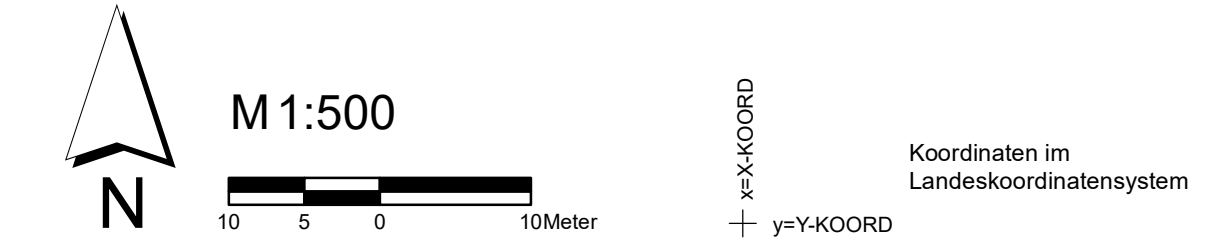
- Straßenfluchtlinie
- Baufuchtlinie
- Bauplatzgrenze (geplant)
- Grenzlinie (zwischen unterschiedlichen einzelnen Bebauungsbestimmungen)
- Gemeindestraße
- Sonstige öffentliche Straße
- Erhaltungsgebot Einzelbaum
- GRZ 0,4
- FH 15,00 m
- TH 6,40 m
- BW o
- NB 9 WE min
- AB L 25,00
- DF kein FD, ...

Sonstige Darstellungen

- Grenze des Planungsgebietes
- Grenze des Änderungsbereiches
- Baulandgrenze lt. Flächenwidmungsplan
- Bemaßung in Meter
- Besondere Festlegung im Text:
 BF 1: Kap. 1.3.7: Maßnahmen zum Immissionsschutz
 BF 2: Kap. 1.3.8: Maßnahmen zum Bodenschutz

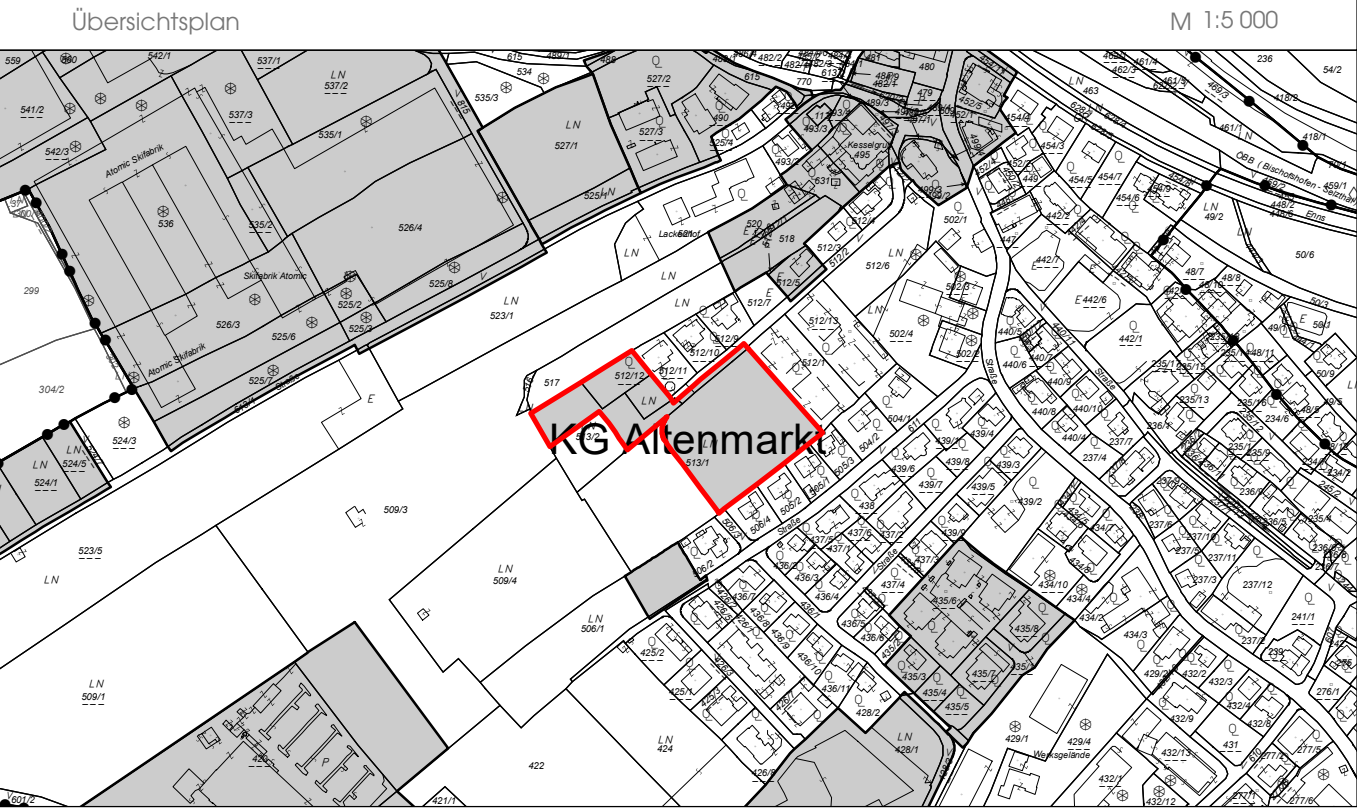
TGB
 Wid.
 GRZ
 FH
 usw.

Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen:
 TGB Teilgebiet (fortlaufend nummeriert)
 Wid. Widmung lt. Flächenwidmungsplan:
 EW Bauland - Erweitertes Wohngebiet
 .../L1 Lärm-Kentlichmachung (§ 43 Abs 2 Z3 ROG 2009) gem. Handlungsstufe 1 "Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung" (Land Salzburg)
 Übrige Festlegungen: s. oben!



Bebauungsplan der Grundstufe Habersattwiesenweg - Rettensteiner, 1. Änderung

Rechtsplan (Entwurf)



Öffentliche Auflage des Entwurfs von:	bis:	
Beschluss der Gemeindevertretung vom:		
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung von:	bis:	
Beginn der Rechtswirksamkeit am:		Rundsigel Bürgermeister/-in

Plangrundlage: Stand: M 1:500

Planverfasser:
allee 42
 landschaftsarchitekten
 allee42 landschaftsarchitekten gmbh & co kg
 ingenieurbüro für landschafts- und raumplanung
 hotthaymer allee 42 • 5020 satzburg
 t: +43 662 84 53 32 • f: dv-20
 m: office@allee42.at • www.allee42.at

Projektleitung: DI Martin Sigl
 Bearbeitung: DI Klara Kostansek

GZ 401 BPL 62Ä01/22-052
 Salzburg, am 21.02.2022