



Marktgemeinde Altenmarkt i. Pg.

**Bebauungsplan der Grundstufe
Gewerbegebiet Nordost
(Südwestteil)**

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 70/22-128
Salzburg, 24.10.2022
Projektleitung: DI Martin Sigl
Bearbeitung: DI Nils Stille
DI Martin Sigl



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 Rad- und Fußwege	5
1.3.3 BF 1 – Maßnahmen zum Zweck des Hochwasserschutzes	6
1.3.4 BF 2 – Maßnahmen bzgl. benachbartem Brunnen	6
1.3.5 BF 3 – Bauverbotsbereiche B163 und Bahn	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

1 VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet umfasst inkl. der Erschließungsstraßen rund 12.295 m² und erstreckt sich über die GP-Nr. 31/1 sowie über eine Teilflächen der GP-Nr. 421/2 (beide KG Sinnhub).

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 verlaufen entlang der B163 Wagrainner Straße, der geplanten Erschließungsstraße (siehe Kap. 1.3.1) bzw. des bestehenden Begleitweges zur Bahntrasse im Süden in einem Abstand von 5,0 m zu deren Straßenfluchtlinien.

Westlich des geplanten Fuß- und Radweges im Südosten des Planungsgebietes (siehe Kap. 1.3.2) verläuft die Baufluchtlinie in einem Abstand von 3,0 m zur dessen Straßenfluchtlinie.

1.2.3 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die maximale bauliche Ausnutzbarkeit wird für beide Teilgebiete (TGB) des Planungsgebietes mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,50 festgelegt.

1.2.4 Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden für beide Teilgebiete mit der obersten Dachtraufe von 11,50 m und dem höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe) von 14,50 m festgelegt.

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

Als Zufahrt für das Planungsgebiet ist eine von der B163 Wagrainner Straße in Richtung Osten abzweigende Erschließungsstraße in der Breite von 7,0 m zu errichten.

Am Ende von dieser ist, bis zu einer eventuellen Weiterführung der Straße, ein provisorischer Wendepplatz mit einem Radius von 10,5 m zu errichten (siehe Plandarstellung).

1.3.2 Rad- und Fußwege

Entlang der geplanten Erschließungsstraße ist im Süden von dieser gem. Plandarstellung ein 3,0 m breiter Rad- und Fußweg zu errichten.

Südlich des provisorischen Wendepplatzes läuft der Rad- und Fußweg dann in der Breite von 3,0 m weiter und führt zur bestehenden Begleitstraße der Bahntrasse.

Auf einem kurzen Abschnitt entlang der B163 verläuft ebenfalls ein Rad- und Fußwegstreifen in der Breite von 1,5 m.

1.3.3 BF 1 – Maßnahmen zum Zweck des Hochwasserschutzes

Das Planungsgebiet liegt zur Gänze im Bereich der gelben Wildbachgefahrenzone. Diesbezüglich ist die zuständige Gebietsbauleitung der Wildbach- und Lawinenverbauung im Bauverfahren beizuziehen und sind allfällige Auflagen zu berücksichtigen.

1.3.4 BF 2 – Maßnahmen bzgl. benachbartem Brunnen

Bei einer etwaigen Grundwasser- oder Erdwärmennutzung sind allfällige Auswirkungen auf den benachbarten Vertikalfilterbrunnen auf GP.Nr. 85/2 zu überprüfen.

1.3.5 BF 3 – Bauverbotsbereiche B163 und Bahn

Innerhalb der Bauverbotsbereiche der B163 bzw. der Bahnstrecke Bischofshofen – Stainach ist im Falle einer geplanten Bebauung die Zustimmung der zuständigen Stellen einzuholen bzw. sind deren Auflagen einzuhalten.

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.1 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt ca. 700 m nordöstlich des Zentrums von Altenmarkt nördlich der Bahntrasse. Unmittelbar westlich verläuft die B163 Wagrainner Straße.

Das Gelände ist von Südwesten nach Nordosten hin leicht ansteigend und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Größe des Planungsgebiets umfasst dabei samt den Verkehrsflächen ca. 12.295 m², davon ca. 10.050 m² 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 (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:

2.3. FREIFLÄCHENNUTZUNG

ZIELE	MASSNAHMEN
...	...
... – Abstimmung der Siedlungsentwicklung auf die Verbauungstätigkeit der Wildbachverbauung.	... – Augenmerk auf die Versiegelung im Zusammenhang mit der Errichtung von Verkehrsflächen und Bauten (z.B. im Wege der Bebauungs- und Objektplanung).
...	...

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

Bahnhof:

ZIELE	MASSNAHMEN
- Standort vorwiegend für betriebliche Nutzung beiderseits der Bahnstrecke	- Möglichkeit zur Umnutzung der bestehenden Betriebsbrachen in Richtung Handelsgroßbetrieb unter besonderer Rücksichtnahme auf die örtliche Handelsstruktur - ... - Betriebsansiedlung bei entsprechender Verkehrserschließung (z.B. entlang der Bahn) ...

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

	<p>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.</p>
--	--

2.1.3 Flächenwidmung

Bis auf den zum Planungsgebiet gehörenden Teil der B163 Wagrainner Straße, welcher als „Verkehrsflächen – Bundes- und Landesstraßen“ gewidmet ist, ist der Rest des Planungsgebiets als „Bauland – Gewerbegebiet“ (mit der Aufschließungsvoraussetzung „Verkehrerschließung“) ausgewiesen.

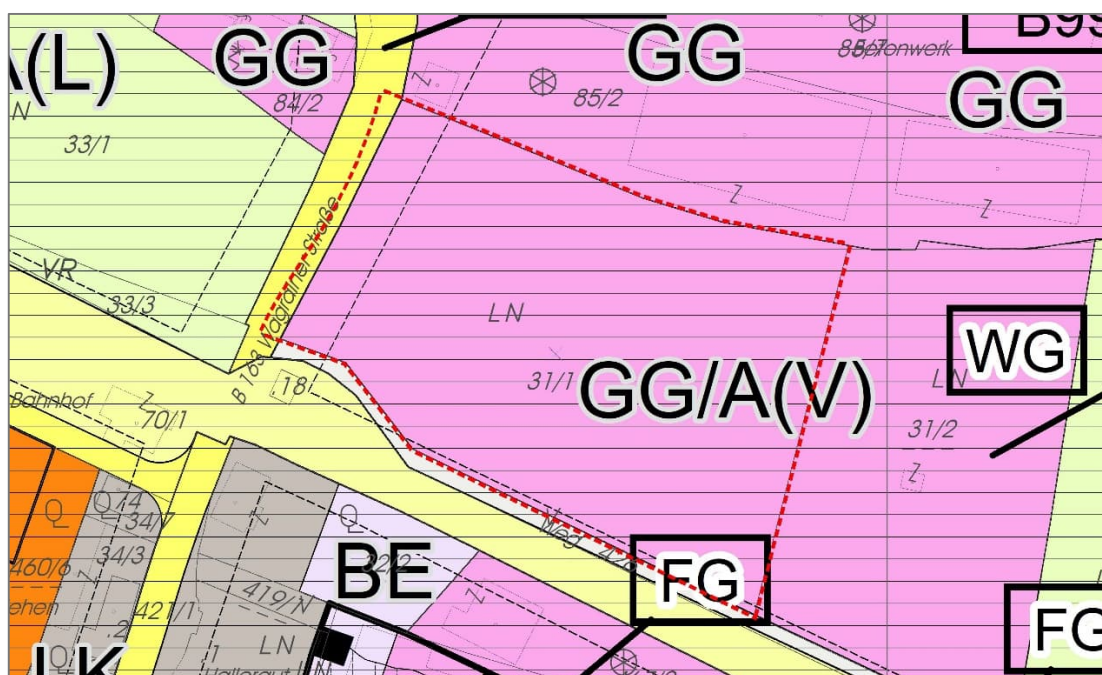


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (rot umrandet ist Planungsgebietsgrenze des ggf. Bebauungsplans dargestellt)

2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen: keine

Rechtliche Beschränkungen: Das Planungsgebiet liegt zur Gänze im Bereich der gelben Wildbachgefahrenzone. Diesbezüglich ist die zuständige Gebietsbauleitung der Wildbach- und Lawinerverbauung im Bauverfahren zu laden (siehe Kap. 1.3.3).

Des Weiteren kommt ein schmaler Streifen entlang der südlichen Planungsgebietsgrenze und ein rund 11,0 m breiter Streifen entlang der B163 Wagrainner Straße im Bereich des Bauverbotsbereich der Bahn bzw. der Landesstraße zu liegen.

2.1.5 Verkehrerschließung

Öffentlicher Verkehr: Die nächstgelegene Bushaltestelle ("Altenmarkt Bahnhof") liegt ca. 60 m in südlicher Richtung entfernt an der B163 Wagrainner Straße.

Individualverkehr: Das Planungsgebiet ist über ein neu zu schaffende Erschließungsstraße erschlossen.

2.1.6 Technische Infrastruktur

Energieversorgung: Salzburg AG

Wasserversorgung: TWA Gde. Altenmarkt

Abwasserbeseitigung: Fäkalwässer: Ortskanal; Oberflächenwässer: Nach Möglichkeit Versickerung auf Eigengrund

2.1.7 Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet: Keine

In der Umgebung: Im Süden (jenseits der Bahnstrecke), Norden und auch im Westen (jenseits der B163 Wagrainner Straße) befinden sich betrieblich bzw. gewerblich genutzte Bauten und Hallen.

2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für unbebaute Flächen gibt es keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

2.1.9 Problemanalyse

Im Hinblick auf eine geplante Betriebsansiedlung ist für die Freigabe des Anschließungsgebietes (Verkehrerschließung) u.a. ein Bebauungsplan aufzustellen, wo neben der Verkehrerschließung auch die Bebauungsgrundlagen festzulegen sind. Nachdem für die künftige Verkehrerschließung eine Einigung aller betroffenen Grundeigentümer noch nicht vorliegt, soll vorerst für den südwestlichen Teil ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

2.1.10 Planungsziele

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die von der B163 Wagrainner Straße in Richtung Osten abzweigende, neu zu errichtende 7,0 m breite Erschließungsstraße mit begleitendem Fuß-Radweg, welcher an den bestehenden Weg entlang der Bahnstrecke angebunden werden soll (Planung Berger TB GmbH, Nr. 1713/111j-19). Um ein Wenden von LKW-Zügen zu ermöglichen, ist ein provisorischer Umkehrplatz vorgesehen, welcher später bei Erweiterung des Planungsgebietes weiter nach Osten verlegt werden soll.

Die Baufluchtlinien verlaufen entlang der B163, der neuen Erschließungsstraße und der Begleitstraße zur Bahntrasse hin in einem Abstand von 5,0 m bzw. westlich des geplanten Rad- und Fußweges im Südosten des Planungsgebietes mit einem Abstand von 3,0 m zur dessen Straßenfluchtlinie.

Die maximale bauliche Ausnutzbarkeit für das gesamte Planungsgebiet wird, entsprechend der in umliegenden Gewerbegebieten festgelegten Dichten mit einer Grundflächenzahl von 0,5 festgelegt.

Im Hinblick auf eine bodensparende Bebauung und die örtliche Hanglage werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen mit der obersten Dachtraufe von 11,5 m und dem höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe) von 14,5 m festgelegt.

Aufgrund der Lage im Bereich der gelben Wildbachgefahrenzone ist die zuständige Gebietsbauleitung der Wildbach- und Lawinerverbauung im Bauverfahren zu laden und sind allfällige Auflagen zu berücksichtigen.

Bei Nutzung von Grundwasser- oder Erdwärme sind mögliche Auswirkungen auf den benachbarten Vertikalfilterbrunnen zu überprüfen.

Innerhalb der Bauverbotsbereiche von B163 bzw. Bahn sind im Falle geplanter Bebauung Stellungnahmen der zuständigen Stellen einzuholen bzw. diese zu berücksichtigen.

2.2 VERFAHRENSABLAUF

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

Auflage des Entwurfes:	... bis ...
Beschluss des Bebauungsplanes:	...
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung:	...

Beilagen: Rechtsplan (M 1:500 – Entwurf)