





# 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 Erfordernis einer Aufbaustufe	5
<b>1.3 Festlegungen gem. § 53 ABS 2 ROG 2009</b>	<b>6</b>
1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen	6
1.3.2 Rad- und Fußwege	Fehler! Textmarke nicht definiert.
1.3.3 Äußere architektonische Gestaltung	6
1.3.4 Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Geländegestaltungen	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 inkl. der Erschließungsstraßen rund 5.600 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über die GP-Nr. 237/2, 237/12, 239, 241/1 sowie über Teilflächen der GP-Nr. 237/1, 607 und 609 (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 Baufluchtlinien und Baulinien

Die Baufluchtlinien verlaufen entlang der Oberndorferstraße, der Hafnergasse und der Saliterergasse in einem Abstand von 5,0 m zu deren Straßenfluchtlinien, sowie in einem Bereich laut Plandarstellung gestaffelt bis zu einer Traufenhöhe von 3,00 m in einem Abstand von 2,0 m zur Oberndorferstraße bzw. in einem Abstand von 5,0 m für eine Traufenhöhe bis 11,00 m.

**BF - 3:** Zwischen der gestaffelten Baufluchtlinie für 3,00 m TH und jener für 11,00 m Traufenhöhe dürfen nur bauliche Anlagen mit einer max. Länge von 10 m für die Überdachung eines Gastgertens errichtet werden.i

### 1.2.3 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die maximale bauliche Ausnutzbarkeit wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 festgelegt<sup>1</sup>.

**BF - 1:** Bei der Situierung von 2/3 der Pflichtstellplätze in einer Tiefgarage kann ein Zuschlag zur Baudichte von maximal 16,7 % gewährt werden, womit die max. zulässige Baudichte GRZ = 0,35 beträgt. Wenn weniger als 2/3 der Stellplätze in Tiefgaragen geschaffen werden, dann gilt der o.a. Bonus aliquot zum Anteil der geschaffenen Tiefgaragenplätze.

### 1.2.4 Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden für das Teilgebiet TGB 1 mit einer obersten Dachtraufe von 11,00 m und einem höchsten Punkt des Baues (bzw. einer Firsthöhe) von 16,00 m festgelegt, für das TGB 2 mit einer obersten Dachtraufe von 9,50 m und einem höchsten Punkt des Baues (bzw. einer Firsthöhe) von 14,50 m.

### 1.2.5 Erfordernis einer Aufbaustufe

Es besteht kein Erfordernis einer Aufbaustufe gem. § 50 Abs 3 ROG 2009.

---

<sup>1</sup> Dabei sind die Teilgebiete 1 + 2 sowie 3 + 4 jeweils gemeinsam zu betrachten

## **1.3 FESTLEGUNGEN GEM. § 53 ABS 2 ROG 2009**

### **1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen**

Die Zufahrt hat vorzugsweise über die Hafnergasse oder die Saliterergasse zu erfolgen, falls sie über die Oberdorferstraße erfolgen sollte, ist die Verkehrssicherheit mit einem Sachverständigengutachten nachzuweisen.

### **1.3.2 Bauweise**

Für das Planungsgebiet ist eine offene Bauweise (freistehend oder gekuppelt) festgelegt.

### **1.3.3 Nutzung von Bauten**

Im Teilgebiet 1 hat der Anteil an Dienstleistung (Gastronomie) zumindest 20 %, bezogen auf die Erdgeschoßfläche in den Teilgebieten 1 + 2 zu betragen.

### **1.3.4 Äußere architektonische Gestaltung**

Die Höchstlänge von Bauten darf 35 m (durchgehenden Fassadenlänge), bezogen jeweils auf die Teilgebiete 1 und 2 sowie 3 und 4 zusammen, nicht überschreiten.

**BF-2:** Bei Hauptdächern sind die Dachformen Flachdach, Grabendach, Pultdach und Tonnendach nicht zulässig. Dächer sind mit hartem, dunkelgrauem Deckungsmaterial einzudecken. Blechdächer sind dunkelgrau zu streichen.

### **1.3.5 Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Geländegestaltungen**

Entlang der Oberdorfer Straße sind standortgerechte Bäume (Hochstamm, Mindeststammumfang 18/20) gemäß Plandarstellung zu pflanzen.

## 2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

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

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

Das Planungsgebiet liegt nördlich der Abzweigung der Hafnergasse von der Oberndorferstraße.

Das Gelände ist eben und ist derzeit mit einem Wohnhaus bebaut, der ehemalige gastronomische Betrieb im Westen soll abgetragen werden. Die Größe des Planungsgebiets umfasst dabei samt den Verkehrsflächen ca. 5.600 m<sup>2</sup>, davon ca. 4.796 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 (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
– Die Bevölkerung soll 2024 ca. 4.350 Einwohner betragen (d.e. +15% in 10 Jahren). Die Entwicklung soll dabei gegenüber dem Zuzug zumindest ebenbürtig sein.	– Baulandausweisung entsprechend dem 10-Jahresbedarf unter Berücksichtigung der gemischten Nutzungsstruktur
...	...

##### 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 Baulücken, falls erforderlich Beachtung von Lärmschutzmaßnahmen. ...

##### 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



### 2.1.6 Technische Infrastruktur

**Energieversorgung:** Salzburg AG (Bestand)

**Wasserversorgung:** TWA Gde. Altenmarkt (Bestand)

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

### 2.1.7 Vorhandene Bausubstanz

**Im Planungsgebiet:** im Südosten befindet sich ein Wohnhaus, der ehem. Gastronomiebetrieb im Westen steht leer.

**In der Umgebung:** im Umfeld dominiert zweigeschoßige Wohnbebauung.

### 2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für unbebaute Flächen gibt es keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

### 2.1.9 Problemanalyse

Die brachliegende Fläche im Westen des Planungsgebietes wurde von einem Bauträger gekauft und soll mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut werden. Im Zusammenhang mit dem noch unbebauten Nachbargrundstück soll daher ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um die Bebauungsgrundlagen zu regeln.

### 2.1.10 Planungsziele

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über das bestehende Straßennetz. Falls die Erschließung von der Oberndorferstraße aus erfolgen sollte, ist die Verkehrssicherheit im Hinblick auf das hier vorhandene, relativ hohe Verkehrsaufkommen mit einem Sachverständigengutachten nachzuweisen.

Die Baufluchtlinien sind entlang der Straßen in einem Abstand von 5,0 m vorgesehen, um einen ausreichenden Abstand der Gebäude zum Straßenraum sicherzustellen und ggf. Stellplätze vor den Hauptgebäuden situieren zu können. Lediglich in einem untergeordneten Bereich entlang der Oberndorferstraße ist eine gestaffelte Baufluchtlinie bis zu einer Traufenhöhe von 3,00 m für eine allfällige Überdachung eines Gastgartens vorgesehen.

Die maximale bauliche Ausnutzbarkeit wird für das gesamte Planungsgebiet entsprechend den Richtwerten im REK mit einer Grundflächenzahl von 0,30 festgelegt. Für eine Verbesserung der Qualität an der Oberfläche durch Situierung von KFZ-Stellplätzen in einer Tiefgarage wird ein Zuschlag bis zu einer GRZ von 0,35 eingeräumt.

Im Hinblick auf eine bodensparende Bebauung werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen in den Teilgebieten entlang der Oberndorfer Straße mit einer obersten Dachtraufe von 11,00 m und einem höchsten Punkt des Baues (bzw. einer Firsthöhe) von 16,00 m festgelegt (d.e. entspricht drei oberirdischen Geschoßen + Dachgeschoß), in den dahinterliegenden Teilgebieten mit einer obersten Dachtraufe von 10,50 m und einem höchsten Punkt des Baues (bzw. einer Firsthöhe) von 13,00 m (d.e. entspricht drei oberirdischen Geschoßen ohne Dachgeschoß).

Um einen gewissen Anteil an Daseinsversorgung zu sichern, wird für das Erdgeschoß in den Teilgebieten 1+ 2 ein Mindestanteil von Dienstleistungsnutzung (Gastronomie) von 20 % festgelegt.

Die Festlegungen zur architektonischen Gestaltung zielen hinsichtlich der max. zulässigen Baukörperlänge auf eine geeignete städtebauliche Körnung ab, jene zur Dachlandschaft entsprechen dementsprechenden Festlegungen in anderen Bebauungsplänen der jüngeren Zeit in diesem Ortsteil und zielen vor allem auf das Erscheinungsbild der Dachlandschaft insbesondere aus erhöhten Lagen ab. Entlang der Oberndorferstraße ist im Hinblick auf das Erscheinungsbild und das Kleinklima ein Pflanzgebot vorgesehen.

## 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)