



Marktgemeinde Altenmarkt i. Pg.

**Bebauungsplan der Grundstufe
Gewerbegebiet Nord
(Ostteil - Jäger)**

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 73/23-153
Salzburg, 10.07.2023
Projektleitung: DI Martin Sigl
Bearbeitung: DI Edith Hofer
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 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 Verlauf der Erschließungsstraßen	5
1.3.2 BF 1 – Maßnahmen zum Zweck des Hochwasserschutzes	6
1.3.3 BF 2 – Maßnahmen zum Bodenschutz	6
1.3.4 BF 3 – Baugrund	6
1.3.5 BF 4 – Bauverbotsbereiche B163	6
1.3.6 BF 5 – Oberflächenwasserbeseitigung	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	10

1 VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet umfasst inkl. der Erschließungsstraßen rund 4.461 m² und erstreckt sich über Teilflächen der GP-Nr. 84/1, 84/2 und 33/1 (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 Verlauf der Gemeindestraßen

Als Zufahrt für das Planungsgebiet ist eine vom geplanten Kreisverkehr abzweigende Gemeindestraße in Richtung Westen in der Breite von 12,5 bis 14,0 m (tw. inkl. Geh- und Radweg) bzw. die im Süden des Planungsgebietes liegende Gemeindestraße (abzweigend von der neuen Erschließungsstraße) in einer Breite von ca. 3,0 (Geh- und Radweg) bis 6,0 m gemäß Plandarstellung zu errichten.

1.2.3 Baufluchtlinien und Baulinien

Die Baufluchtlinien verlaufen entlang der B163 Wagrainner Straße inkl. dem geplanten Kreisverkehr und den geplanten Gemeindestraße (siehe Kap.1.2.2) in einem Abstand von **5,0 m** zu deren Straßenfluchtlinien. Im nördlichen Bereich des Bauplatzes wurde eine gestaffelte Baufluchtlinie festgelegt, welche zum einen ident ist mit der Straßenfluchtlinie (höchstzulässige Traufenhöhe: **4,50 m**) und zum anderen tw. mit dem bestehenden Gebäude bzw. in einem Abstand von 5,0 m zur Straßenfluchtlinie verläuft.

1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die maximale bauliche Ausnutzbarkeit wird für das Teilgebiet 01 (TGB) mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,50 festgelegt.

1.2.5 Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden mit einer Dachtraufe von **10,00 m** und dem höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe) **von 12,50 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 Verlauf der Erschließungsstraßen

Im Knotenbereich der B320 zu B163 ist ein geplanter Kreisverkehr mit einem Radius von ca. 22 m zu errichten.

1.3.2 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.

1.3.3 BF 2 – Maßnahmen zum Bodenschutz

Aufgrund der hohen Bodenbonitäten sind Maßnahmen zum Bodenschutz zu berücksichtigen. PKW-Stellplätze sind möglichst in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Der anfallende humose Oberboden ist auf geeignete, weniger produktive Flächen, nach Möglichkeit innerhalb der Gemeinde, aufzubringen. Der Nachweis hat über das "Verwertungsformblatt Humus" (siehe Lesehilfe zur Bodenfunktionsbewertung, Land Salzburg) zu erfolgen, welches vom Bauherrn wie auch von der Erdbaufirma der Gemeinde vorzulegen ist. Dabei sind die Richtlinien für die sachgerechte Bodenrekultivierung entsprechend einzuhalten.

1.3.4 BF 3 – Baugrund

Aufgrund des ggf. heterogenen Bodenaufbaus sind Art und Ausführung der Gründungen noch zu definieren. Eine Beiziehung eines Geologen für weitere Bodenuntersuchung und auf das Projekt abgestimmte Detailplanungen sind während des Bauverfahrens sowie der Bauausführung zu empfehlen.

1.3.5 BF 4 – Bauverbotsbereiche B163

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

1.3.6 BF 5 – Oberflächenwasserbeseitigung

Eine Versickerung der ungenutzten Dach- und Oberflächenwässer auf dem eigenen Grundstück ist voraussichtlich nicht möglich. Retention und Ableitung von neu bebauten bzw. versiegelten Flächen sind im Bauverfahren nachzuweisen.

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.1 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt ca. 900 m nördlich des Zentrums von Altenmarkt und nördlich der Bahntrasse. Direkt angrenzend befindet sich im Osten die B163 Wagrainner Straße und im Norden die B320. Es stellt die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Altenmarkt Nord (Ostteil) dar.

Das Gelände ist von Südwesten nach Nordosten hin leicht ansteigend und wird derzeit bereits überwiegend betrieblich genutzt. Die Größe des Planungsgebiets umfasst dabei samt den Verkehrsflächen ca. 4.461 m², davon ca. 2.339 m² bebaute bzw. bebaubare 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/Kellerdörfel/Zauchlehen) am 13.04.2016 beschlossen.

Folgende Aussagen des REK sind für den vorliegenden Bebauungsplan relevant:

2.3. FREIFLÄCHENNUTZUNG

ZIELE	MASSNAHMEN
...	...
<ul style="list-style-type: none"> - ... - Einbindung der Betriebe in die Landschaft (Bepflanzung etc.) insbesondere am Gewerbestandort Ennsbogen - ... - Abstimmung der Siedlungsentwicklung auf die Verbauungstätigkeit der Wildbachverbauung. 	<ul style="list-style-type: none"> - ... - Angepasste Regelung der Bauhöhen in sensiblen Bereichen sowie Fest-schreibung von Pflanzbindungen, und -geboten sowie Grünflächenscha-fung im Bebauungsplan - ... - Augenmerk auf die Versiegelung im Zusammenhang mit der Errichtung von Verkehrsflächen und Bauten (z.B. im Wege der Bebauungs- und Objektpla-nung).
...	...

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

ZIELE	MASSNAHMEN
<ul style="list-style-type: none"> - Standort vorwiegend für betriebliche Nutzung beiderseits der Bahnstrecke 	<ul style="list-style-type: none"> - ... - Betriebsansiedlung bei entsprechen-der Verkehrserschließung (z.B. entlang der Bahn) - ...

3.3. SIEDLUNGSFORMEN UND -DICHTEN

ZIELE	MASSNAHMEN
...	<ul style="list-style-type: none"> - Dichtefestlegung im Zuge der Bebau-ungsplanung nach Maßgabe eines

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

2.1.3 Flächenwidmung

Das Planungsgebiet ist bereits tw. als Gewerbegebiet gewidmet, die darüberhinausgehenden Flächen befinden sich zum Zeitpunkt der Bebauungsplanung im Flächenwidmungsplanteiländerungsverfahren und werden in teilweise befristetes „Bauland - Gewerbegebiet“, „Verkehrsflächen - Bundes- und Landesstraßen“ und „Verkehrsfläche - Wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde“ gewidmet.

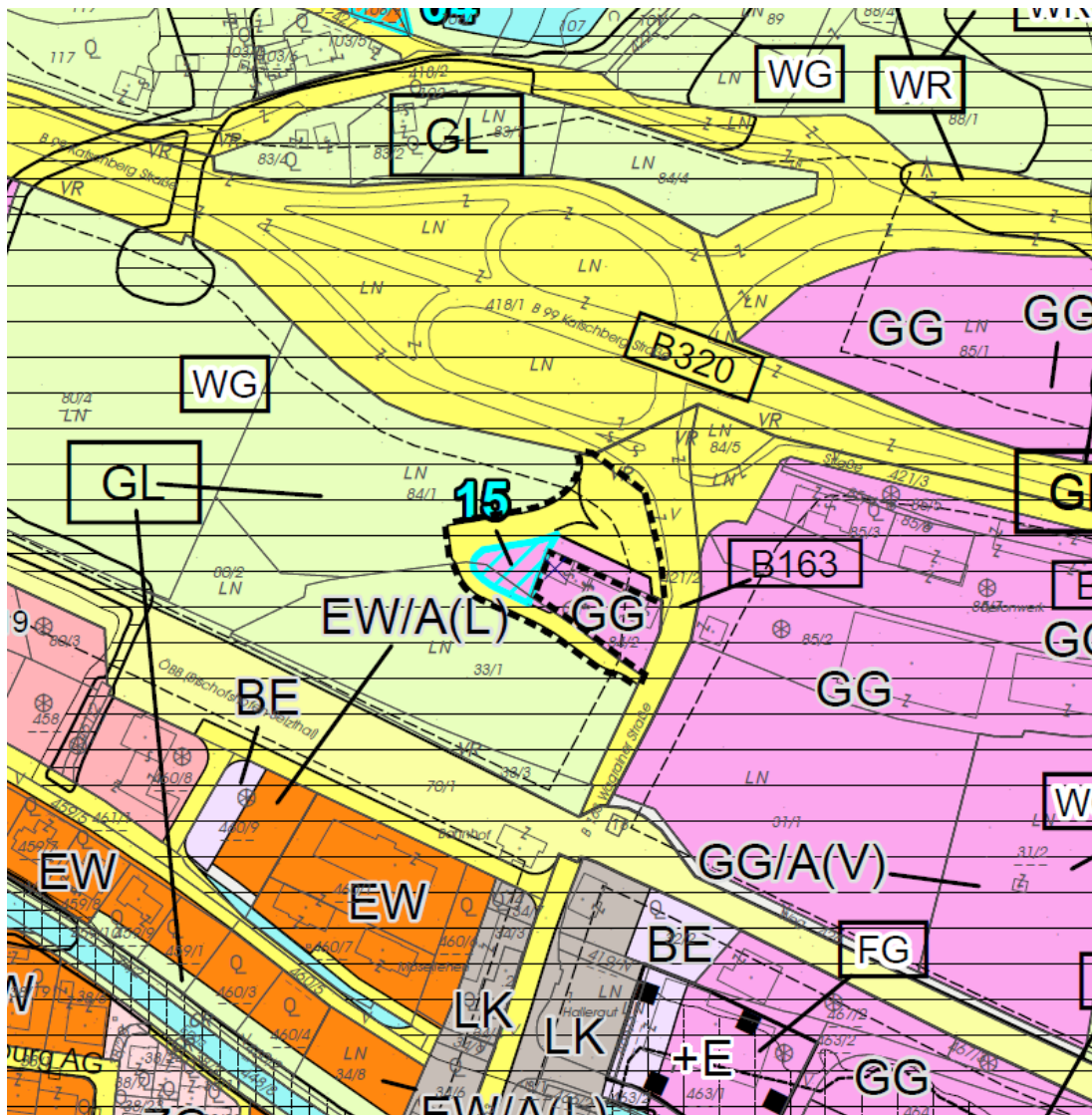


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (Entwurf der Teiländerung)

2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen: Der Untergrundaufbau der Umgebung wird als heterogen beschrieben. Die Beibringung von geologischen Untersuchungen und ggf. geeignete Maßnahmen im Bauverfahren sind zu empfehlen.

Rechtliche Beschränkungen: Das Planungsgebiet liegt zur Gänze im Bereich der gelben Wildbachgefahrenzone. Diesbezüglich ist die zuständige Gebietsbauleitung der Wildbach- und Lawinenverbauung im Bauverfahren zu laden (siehe Kap. 1.3.2). Des Weiteren kommt ein Streifen entlang der östlichen Grenze des Teilgebietes im Bereich des Bauverbotsbereiches der B163 zu liegen.

2.1.5 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: Die nächstgelegene Bushaltestelle ("Altenmarkt Bahnhof") liegt ca. 110 m in südöstlicher Richtung entfernt an der B163 Wagrainer Straße.

Individualverkehr: Das Planungsgebiet ist über die neu zu schaffenden Gemeindestraßen künftig von Westen zu erschließen, welche von dem neuen Kreisverkehr an der B163 bzw. der B163 abzweigt.

2.1.6 Technische Infrastruktur

Energieversorgung: Salzburg AG

Wasserversorgung: TWA Gde. Altenmarkt

Abwasserbeseitigung: Fäkalwässer: Ortskanal; Oberflächenwässer: Versickerung auf Eigengrund voraussichtlich nicht möglich Abklärung der Retention und Ableitung im Bauverfahren

2.1.7 Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet: bestehende KFZ-Werkstätte Jäger mit Werkstatt, Garagen, Containerlager und dreigeschossigem Hauptgebäude

In der Umgebung: Im Südosten befinden sich betriebliche Bauten an der B163. Im Süden (jenseits der Bahnstrecke, sowie jenseits der neuen Gemeindestraße), und auch im Osten (jenseits der B163 Wagrainer Straße) befinden sich weitere betrieblich bzw. gewerblich genutzte Bauten und Hallen. Darüberhinaus befinden sich im Süden, ebenso jenseits der Bahn, mehrere Geschosswohnbauten und der Bahnhof.

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 Betriebserweiterung ist ein Bebauungsplan aufzustellen, zumal die im Räumlichen Entwicklungskonzept für eine Bebauung vorgesehenen unverbauten Flächen das Ausmaß von 5.000 m² übersteigen (vgl. §50 (2) Z. 1 lit b) ROG 2009). Im Zuge der Aufstellung sind neben der Verkehrserschließung auch die Bebauungsgrundlagen festzulegen.

2.1.10 Planungsziele

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über einen noch 2023 zu errichteten Kreisverkehr an der B163 Wagrainer Straße und in Richtung Westen abzweigende, neu zu errichtende Gemeindestraßen nördlich und nordwestlich und südlich des Planungsgebietes (Planung Berger TB GmbH, Nr.1713/116h bzw. 1713/118k).

Die Baufluchtlinien verlaufen entlang der B163 (dazu liegt eine zustimmende Stellungnahme der Landesstraßenverwaltung vom ..2023 vor) und der neuen Gemeindestraßen in einem Abstand von 5,0 m zur den Straßenfluchtlinien, bzw. als gestaffelte Baufluchtlinie im nördlichen Bereich ident zur Straßenfluchtlinie.

Die maximale bauliche Ausnutzbarkeit wird gemäß den umliegenden Gewerbegebieten der Gemeinde mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,5 festgelegt.

Im Hinblick auf die Lage an der östlichen Ortseinfahrt und die Sichtbeziehungen von der **B320 auf den Markt** werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen mit der obersten Dachtraufe von **10,00 m** und dem höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe) von **12,50 m** festgelegt.

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

Im Hinblick auf das Vorhandensein hochwertiger Böden werden Bodenschutzmaßnahmen festgelegt. In Anbetracht der Heterogenität des Untergrundes wird zur Feststellung geeigneter Gründungsmaßnahmen eine geologische Beurteilung im Bauverfahren und darauf abgestimmte Detailplanungen empfohlen.

Innerhalb des Bauverbotsbereichs der B163 sind im Falle geplanter Bebauung Stellungnahmen der zuständigen Stellen einzuholen bzw. diese zu berücksichtigen.

Da einer Versickerung von Oberflächenwässern auf Eigengrund voraussichtlich nicht möglich ist, ist eine Möglichkeit zur Retention und Einleitung der Oberflächengewässer neuer Bauten bzw. Anlagen im Bauverfahren abzuklären.

2.2 VERFAHRENSABLAUF

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

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

Beilagen: Rechtsplan – Entwurf (M 1:500)