



Örtliche Raumplanung

KUNDMACHUNG

1. Gemäß § 65 Abs 3 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 - ROG 2009, LGBl.Nr. 30/2009 i.d.g.F., wird kundgemacht, dass der Entwurf der Änderung des Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Altenmarkt im Pongau einschließlich des Entwurfes des Bebauungsplanes der Grundstufe für den Bereich „Lackengasse – Kirchner“ mindestens vier Wochen lang im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufliegt und im Internet unter www.altenmarkt.at einsehbar ist. Auf Grund der durchgeführten Prüfungen (Ausschlusskriterien und Umwelterheblichkeit) wurde festgestellt, dass keine Umweltprüfung erforderlich ist.
2. Träger öffentlicher Interessen sowie Personen, die ein Interesse glaubhaft machen, sind berechtigt, innerhalb der Auflagefrist begründete schriftliche Einwendungen vorzubringen. Die Einwendungen sind durch geeignete Unterlagen so zu belegen, dass eine einwandfreie Beurteilung möglich ist.

Der Bürgermeister
Mag. Josef Steger



Dieses Dokument wurde von Mag. Josef Steger elektronisch gefertigt und amtssigniert.

Datum 09.10.2024

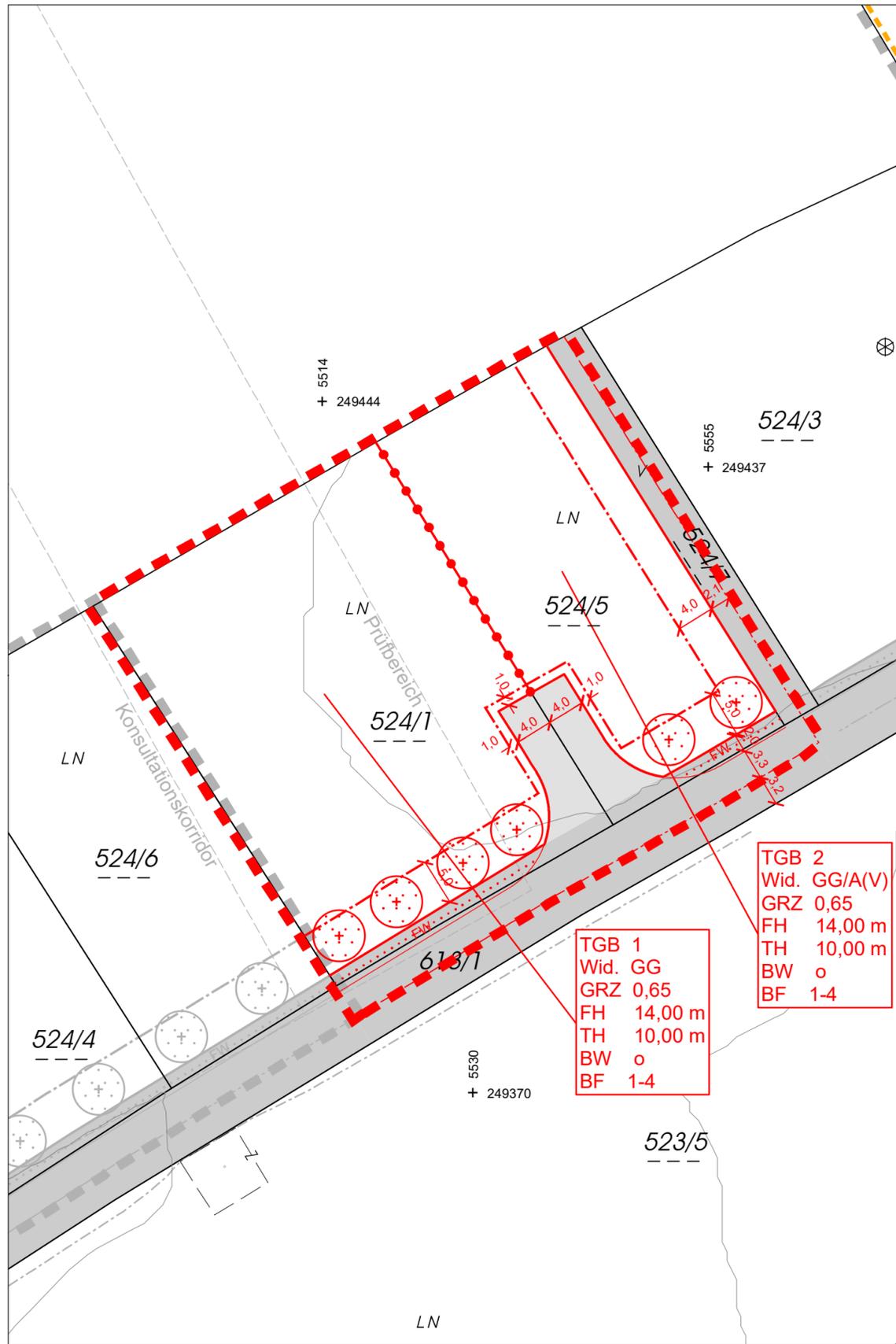
Informationen zur Prüfung finden Sie unter: www.altenmarkt.at

Bei Anschlag am: 09.10.2024

Abnahme nach dem: 06.11.2024

Angeschlagen am: **09. Okt. 2024**

Abgenommen am:



LEGENDE

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

Bestand:

- Grundstücksgrenzen Bestand
- 521/1 Grundstücksnr. Bestand
- 521/1 Messpunkte Geländehöhe
- 425 Höhenschichtenlinien lt. SAGIS (aktueller Stand)
- Bebauung Bestand
- Prüfbereich gem. Sachprogramm Freihaltung für Verkehrsinfrastrukturprojekte

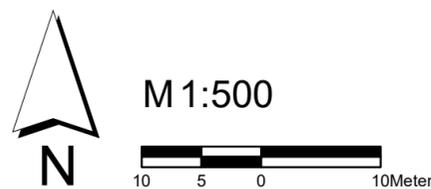
Festlegungen gem. § 51 Abs. 2 und § 53 Abs. 2 ROG 2009

- Straßenfluchtlinie
- Baufluchtlinie (BFL)
- Gemeindestraße
- Sonstige öffentliche Straße
- FW Selbständiger Fußweg
- Pflanzgebot Einzelbaum
- Grenze des Änderungsbereiches
- Grenzlinie (zwischen unterschiedlichen einzelnen Bauvorschriften)
- GRZ max. zulässige Grundflächenzahl
- FH max. zulässige Firsthöhe
- TH max. zulässige Traufhöhe
- BW o offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt

Sonstige Darstellungen

- Grenze des Planungsgebietes
- Grenzen anderer Bebauungspläne
- 5.0 Bemaßung in Meter
- BF 1, 2, ... Besondere Festlegung im Text:
 BF 1: Kap. 1.3.3: Gründach
 BF 2: Kap. 1.3.4: Maßnahmen zum Bodenschutz
 BF 3: Kap. 1.3.5: Baugrund
 BF 4: Kap. 1.3.6: Oberflächenentwässerung
- x=X-KOORD
 y=Y-KOORD
 Koordinaten im Landeskoordinatensystem für Bezugsmeridian M31:
 x = +/-0

TGB Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen:
Wid. Teilgebiet (fortlaufend nummeriert)
GG Widmung lt. Flächenwidmungsplan:
 GG Bauland - Gewerbegebiet
 ...JA(V) Aufschließungsgebiet mit Aufschließerfordernis Verkehr
usw. Übrige Festlegungen: s. oben!

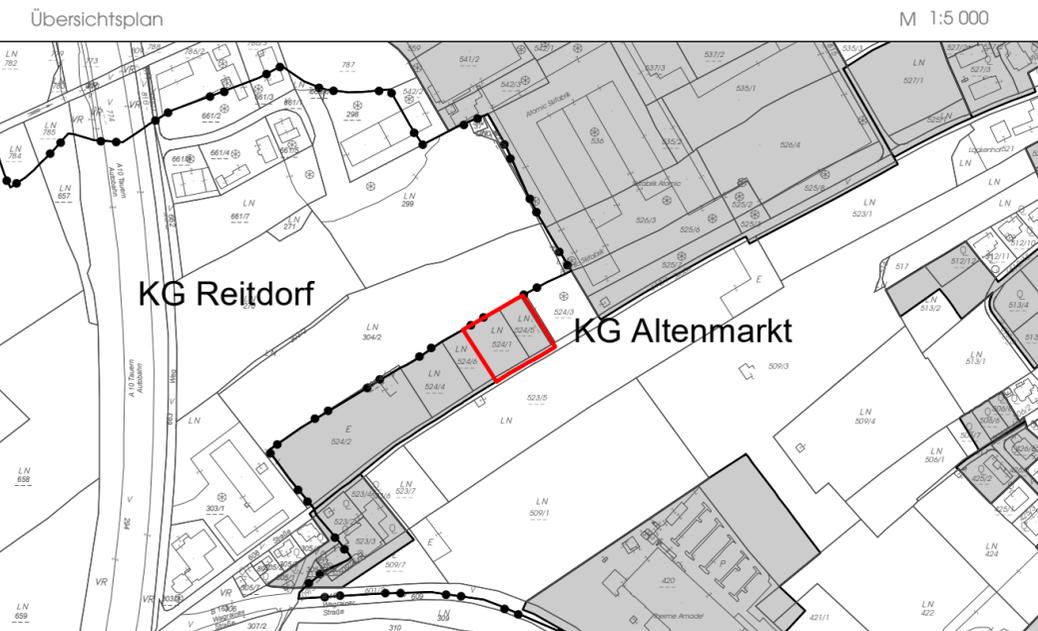


Marktgemeinde Altenmarkt

Nr. BPL. 75

Bebauungsplan der Grundstufe Lackengasse - Kirchner/Winter

Rechtsplan (Entwurf)



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

Plangrundlage: DKM (BEV) Stand: 01.04.2023; Höhenschichten: OGD Portal Land Salzburg, Stand: 09/2022

M 1:500

Planverfasser:
alleee42
 landschaftsarchitekten
 alleee42 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@alleee42.at • www.alleee42.at

Projektleitung: DI Martin Sigl
 Bearbeitung: DI Edith Hofer

GZ 401 BPL 75/24-095
 Salzburg, am 07.10.2024

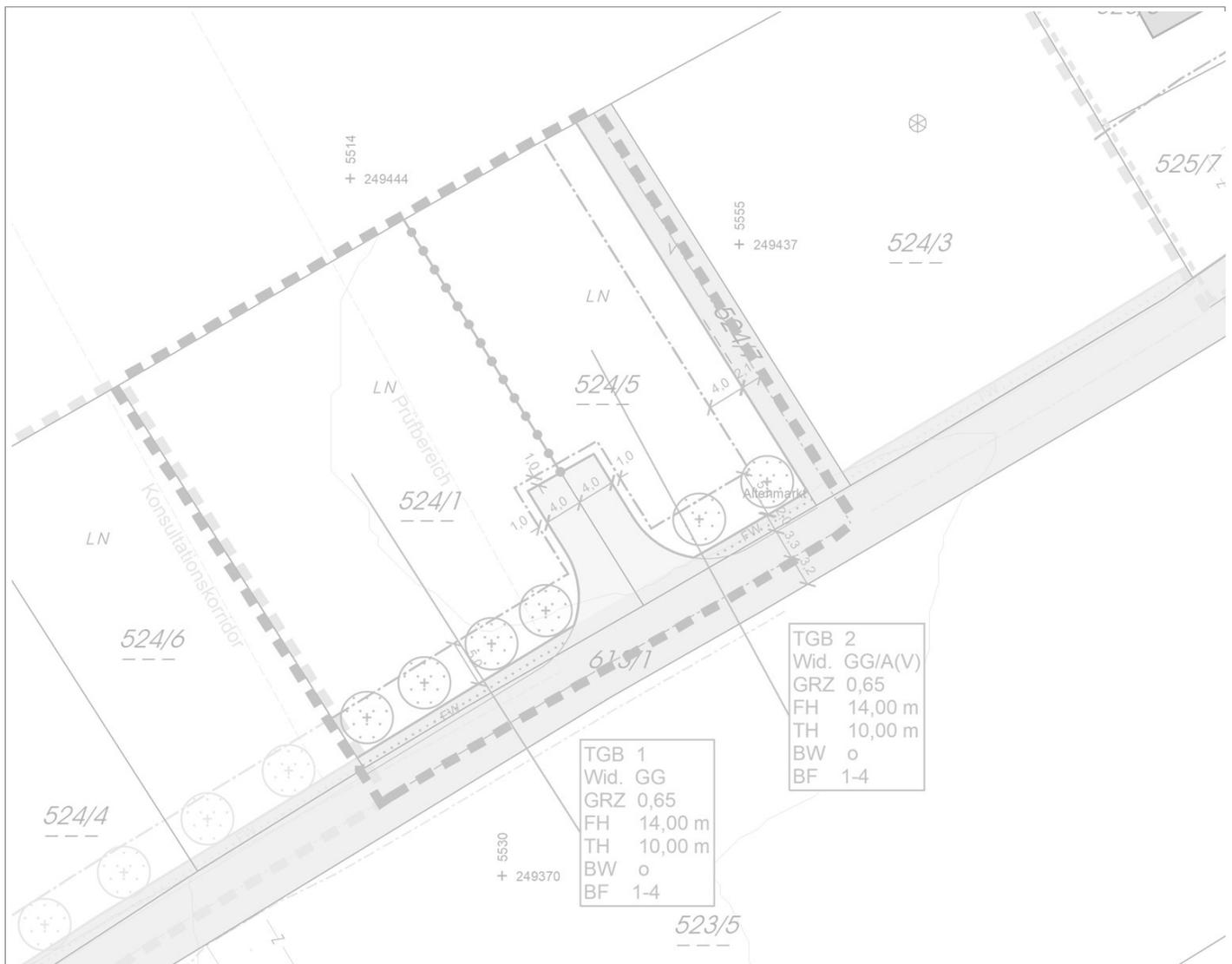


Gemeinde Altenmarkt im Pongau
Bebauungsplan der Grundstufe
Lackengasse- Kirchner/Winter
Entwurf



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 75/ 24-095
 Salzburg, 07.10.2024
 Projektleitung: DI Martin Sigl
 Bearbeitung: DI Martin Sigl
 DI Edith Hofer



INHALTSVERZEICHNIS

1 VERORDNUNGSTEXT	6
1.1 Geltungsbereich	6
1.2 Festlegungen gem. § 51 ABS 2 ROG 2009	6
1.2.1 Straßenfluchtlinien	6
1.2.2 Verlauf der Gemeindestraßen	6
1.2.3 Baufluchtlinien und Baulinien	6
1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen	6
1.2.5 Bauhöhen	6
1.2.6 Erfordernis einer Aufbaustufe	6
1.3 Festlegungen gem. § 53 ABS 2 ROG 2009	6
1.3.1 Rad- und Fußwege	6
1.3.2 Bauweise	6
1.3.3 Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Geländegestaltungen (BF1)	6
1.3.4 BF 2 – Maßnahmen zum Bodenschutz	7
1.3.5 BF 3 – Baugrund	7
1.3.6 BF 4 - Oberflächenentwässerung	7
2 ERLÄUTERUNGSBERICHT	8
2.1 Planungsgrundlagen GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009	8
2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	8
2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept	8
2.1.3 Flächenwidmung	11
2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	12
2.1.5 Verkehrserschließung	13
2.1.6 Technische Infrastruktur	14
2.1.7 Vorhandene Bausubstanz	14
2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	14
2.1.9 Problemanalyse	14
2.1.10 Planungsziele	14
2.2 Verfahrensablauf	15

1 VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH

GP. Nr. 524/1, 524/5, Teilflächen der GP Nr. 524/7 und 618/1 alle, KG Altenmarkt, im Ausmaß von ca. 2.957 m².

1.2 FESTLEGUNGEN GEM. § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1 Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien werden gemäß Plandarstellung festgelegt.

1.2.2 Verlauf der Gemeindestraßen

Der Verlauf der Gemeindestraße entspricht der Lackengasse. Diese ist im Bereich der Grundstücke 524/5 und 524/1 um ca. 1,8 m zwecks Errichtung eines Gehsteiges aufzuweiten.

1.2.3 Baufluchtlinien und Baulinien

Die Baufluchtlinien verlaufen in einem Abstand von **5,0 m** zur Straßenfluchtlinie der Lackengasse, **4,0 m** zur Straßenfluchtlinie der GP Nr. 524/7 bzw. **1,0 m** zur Grundstückseinfahrt auf den GP Nr. 254/1 und 524/5.

1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die max. bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen wird durch die Grundflächenzahl **GRZ von 0,65** festgelegt.

1.2.5 Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden mit der **obersten Gesimshöhe bzw. Dachtraufe von 10,00 m** und dem **höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe) von 14,00 m** jeweils bezogen auf das natürliche Gelände 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 Rad- und Fußwege

Entlang der Lackengasse ist der Gehweg in 2 m Breite weiterzuführen.

1.3.2 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt festgelegt.

1.3.3 Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Geländegestaltungen (BF1)

Entlang des Fußwegs und der Gemeindestraße sind zur Eingliederung des Bauwerkes in die Landschaft standortgerechte Gehölze zu pflanzen. Als Anzuchtform ist dabei von Hochstämmen (H) mit einer Minimalhöhe von 7m auszugehen.

BF -1: Dächer von Hauptdächern sind (bis auf Bereiche mit technischen Anlagen bzw. PV-Modulen) extensiv zu begrünen.

1.3.4 BF 2 - Maßnahmen zum Bodenschutz

Aufgrund der hohen Bodenbonitäten sind Maßnahmen zum Bodenschutz zu berücksichtigen. Die Versiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren z.B.: sind PKW-Stellplätze 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.

1.3.5 BF 3 - Baugrund

Eine geologische Beurteilung ist im Bauverfahren zur Feststellung der Tragfähigkeit und Vorschreibung geeigneter Maßnahmen zu erbringen.

1.3.6 BF 4 - Oberflächenentwässerung

Lt. Technischem Bericht (Berger TB GmbH, 11.04.2024) ist die Versickerung der Oberflächenwässer im Bereich des Schurfes möglich. Die Sickerfähigkeit kann aufgrund der heterogenen Untergrundverhältnisse in anderen Bereichen abweichen. Dies gilt es in weiterführenden Verfahren genauer zu überprüfen. Die Dimensionierung der entsprechenden Sickeranlagen ist auf den entsprechenden k_f -Wert anzupassen und auszulegen.

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.1 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des Gewerbegebietes Ennsbogen unmittelbar nördlich der Lackengasse. Nach Nordosten hin grenzen die Betriebsflächen der Fa. Atomic an, nach Norden und Südwesten hin noch unverbaute landwirtschaftliche Grünlandflächen (Weide- und Wiesenflächen). Südwestlich des Planungsgebietes befindet sich ein kleinflächiger Siedlungssplitter mit Einfamilienhausbebauung und Betrieben, dahinter verläuft die Autobahn.

Die Flächen selbst werden aktuell als landwirtschaftliches Grünland genutzt und sind weitgehend eben. Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 2.957 m², wobei auf die Bauplätze ca. 2.438 m² und auf die Erschließungsflächen (inkl. der bestehenden Straßen) ca. 519 m² entfallen.

2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das REK wurde von der Gemeinde am 24.06.2003 gemäß §13 Abs. 5 ROG 1998 beschlossen. Ergänzend gab es eine erste REK Teiländerung (REK-TÄ 01 "Gschwendthofwiese" vom 15.05.2013 - GZ 401 EKTA 02/13-225), eine zweite und dritte (Markterwirtswiese-Haller, GZ: 401 EKTA 02/13-225; Zauchensee, GZ: 401 EKTA 03/14-135) wurde am 19.02.2015 beschlossen und eine vierte (Hirschberg/Therme/Kellerdörf/Zauchlehen, GZ: 401 EKTA 04/15-196) am 13.04.2016.

Für das ggst. Planungsgebiet sind folgende relevante Aussagen enthalten:

1.3. WIRTSCHAFT

ZIELE

- Sicherung und Ausbau der örtlichen Arbeitsplätze

...

- Ausbau des Gewerbebestandes Ennsbogen in seiner überregionalen Bedeutung als Betriebsstandort.

...

MASSNAHMEN

...

- Schaffung einer direkten Anbindung des Gewerbebestandes Ennsbogen an das hochrangige Verkehrsnetz.

...

FREIRAUM- UND SIEDLUNGSKONZEPT NACH ORTSTEILEN

Ennsbogen:

ZIELE

- Entwicklung des überregionalen Gewerbebestandes Ennsbogen im Rahmen eines Gesamtkonzeptes unter Berücksichtigung der Tourismusfunktion Altenmarktes und Fragen

der verkehrlichen Erschließung, des Umwelt- und Hochwasserschutzes sowie einer entsprechenden Gestaltung.

- Gewährleistung einer attraktiven Erreichbarkeit der Betriebsstandorte auch zu Fuß und per Rad.

MASSNAHMEN

...

-Sicherstellung von Grünflächen (z.B. in Form einer Baumreihe) zur Durchgrünung und Gestaltung des Gewerbeparkes und zur siedlungsstrukturellen Abgrenzung zwischen Oberndorf und der Gewerbezone im Wege der Flächenwidmung oder Bebauungsplanung.

...

In der ergänzenden planlichen Darstellung zum REK (Leitbild) ist im ggst. Bereich (siehe blaue Ellipse in Abbildung unten) "Erweiterung Gewerbe u. Handel" festgelegt.

Entlang der Erschließungsstraße am südlichen Rand ist die "Eingrünung des Siedlungsrandes" mittels straßenbegleitender Bepflanzungsmaßnahmen vorgesehen.

Für den Bereich Ennsbogen wurde für die Gemeinden Altenmarkt und Flachau ein "Gesamtkonzept Ennsbogen - 1. Änderung" erstellt, welches am 12.09.2018 von der Gemeindevertretung Altenmarkt (Flachau, 07.11.2018) beschlossen wurde. Es enthält v.a. eine städtebauliche Zonierung:

...

2.1.2. Städtebauliche Rahmenfestlegungen

Für die Gewerbezone Ennsbogen werden generelle städtebauliche Rahmenfestlegungen entwickelt (insbesondere für Baudichten und Bauhöhen), welche auf die gegebene Struktur im Bereich des Ennsbogens Bedacht nehmen.

ZONENEINTEILUNG

Der gesamte Bereich der Gewerbezone Ennsbogen gliedert sich demnach in 4 Zonen

1. der Bereich zwischen Lackengasse und Dreiergraben

...

Zone 1:

Das Gebiet zwischen Lackengasse und dem Dreiergraben wird in drei Bereiche gegliedert (vgl. Plandarstellung): den Teilen 1a + 1b westlich der Atomicstraße und dem Teil 1c östlich davon bis zum Dreiergraben.

Das Gewerbegebiet bis zur A10 (Teilzone 1a) kann hingegen für intensive gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen im Sinne eines sparsamen Grundverbrauchs entsprechend dem Grundsatz der häuslichen Nutzung von Grund und Boden. Dies auch im Hinblick auf die günstige Anrainersituation (keine direkten Nachbarn, Abschottung durch die A10, künftig mit erhöhten Lärmschutzwänden (Oberkante ca. 11m über Niveau Ennsbogen)). Als Obergrenze der Bauhöhe sollen weitgehend 15 m Traufenhöhe festgelegt werden, im Durchschnitt soll sie ca. 12m betragen und sich damit an bereits vorhandene

Bauhöhen in der Umgebung anpassen.(...) Die Grundflächenzahl soll im Mittel 0,6 betragen und einen Wert von 0,8 nicht übersteigen.

2.1.3. Grünraumgestaltung

Generell soll die gesamte Gewerbezone im Hinblick auf die Lage im Vorfeld der Marktgemeinde Altenmarkt und die Erholungsachse der Enns eine entsprechende Grünraumgestaltung mit folgenden 3 Grundtypen aufweisen:

...

- zumindest an einigen Grundstücksgrenzen sollen Baum- und Strauchpflanzungen (Typus Feldgehölze) für eine weitere Untergliederung v.a. im Nord-Südrichtung sorgen und zusammen mit den bestehenden Feldgehölzen die Vernetzung zu den gehölzdominierten Uferbegleitstreifen herstellen

- entlang von Hauptaufschließungsstraße, nach Möglichkeit aber auch Rad- und Fußwegen sollen Baumpflanzungen (Typus Hochstamm auf Grünstreifen) für ein ansprechendes Erscheinungsbild des Straßenraumes und eine Verbesserung des Kleinklimas sorgen.

Schließlich soll zusammen mit der Begrünung geeigneter Dachflächen und Fassaden erreicht werden, dass sich die Baukörper, die in einem Gewerbegebiet betriebsbedingt größere Baumassen darstellen, durch entsprechende Grünstrukturen in die umgebende Landschaft eingliedert werden.

In der Plandarstellung zum Gesamtkonzept ist die ggst. Fläche als "Erweiterung Gewerbe" gekennzeichnet. Hier in der Zone 1a ist eine durchschnittliche Traufenhöhe von 12 m und eine durchschnittliche Baudichte von GRZ 0,6 vorgesehen (siehe Plandarstellung).



Abbildung 1 Ausschnitt aus dem Gestaltungskonzept Ennsbogen - 1. Änderung" (2018)

2.1.3 Flächenwidmung

Das Grundstück mit GP Nr. 524/5 KG Altenmarkt des Planungsbereichs läuft derzeit ein Umwidmungsverfahren, welches parallel zur Änderung des Bebauungsplans abgewickelt wird. Die Fläche soll dabei von "Grünland - Ländliche Gebiete" in „Bauland - Gewerbegebiet/Aufschließungsgebiet (Verkehrerschließung)" umgewidmet werden. Die GP Nr. 524/1 ist bereits als Bauland - Gewerbegebiet gewidmet, die Lackengasse als wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde, die GP 524/7 als Verkehrsfläche - Parkplätze.

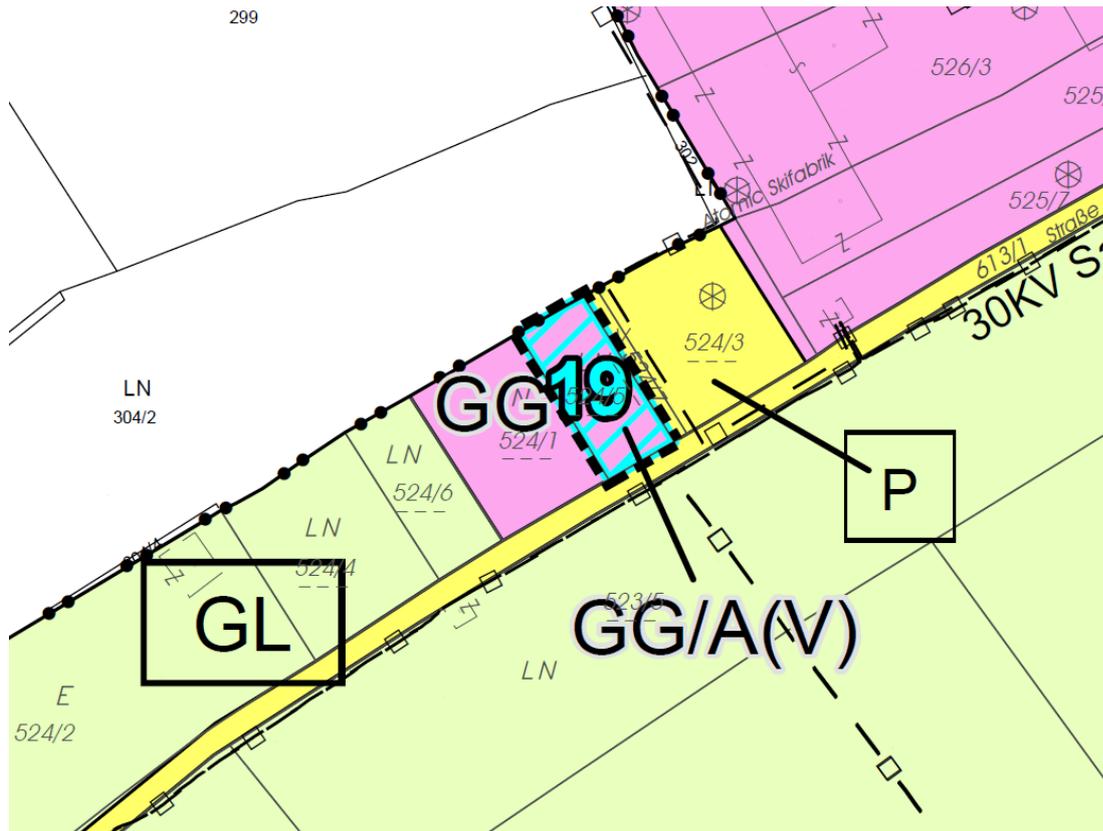


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplanentwurf

2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen: ggf. heterogene Bodenverhältnisse

Rechtliche Beschränkungen: Potenzielles Trinkwasserschongebiet Schlatterbergbrunnen. Das Planungsgebiet kommt im möglichen Einzugsbereich einer bedeutenden Trinkwasserspende (Schlatterbergbrunnen) der Gemeinde Altenmarkt zu liegen. Eine Schongebietsausweisung wird derzeit jedoch seitens der Gemeinde nicht weiterverfolgt.

Im Planungsgebiet befindet sich gem. Sachprogramm Freihaltung für Verkehrsinfrastrukturprojekte (2021) tw. der Prüfbereich der Anschlussbahn Gewerbegebiet Flachau/Altenmarkt – Ennsbogen (siehe Kenntlichmachung im Plan). Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten besteht hier das Berücksichtigungsgebot. Gemäß Stellungnahme der Verkehrsplanung vom 30.09.2024 (GZ: 20612-VP_ASV/90/61-2024) besteht kein Widerspruch der ggst. Festlegungen des Bebauungsplanes in Hinblick auf das Ziel der Trassenfreihaltung.



Abbildung 2 Ausschnitt Anschlussbahn Gewerbegebiet Flachau/Altenmarkt – Ennsbogen aus dem Sachprogramm Freihaltung für Verkehrsinfrastrukturprojekte (2021)

2.1.5 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: Die nächstgelegene Bushaltestelle ‚Altenmarkt Lackengasse‘ befindet sich in 175 m nordöstlicher Entfernung. Die fußläufige Verbindung entlang der Lackengasse wird durch die Berücksichtigung eines 2,0 m breiten Gehsteiges verbessert.

Individualverkehr: Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die von der Wagrainner Bundesstraße abzweigende bestehende Gemeindestraße (Lackengasse).

2.1.6 Technische Infrastruktur

Energieversorgung: Strom: Salzburg AG; Nahwärme: Holzwärme Altenmarkt GmbH

Wasserversorgung: GD Altenmarkt, TWA

Abwasserbeseitigung: Ortskanal, RHV Salzburger Ennstal

Oberflächenwasserbeseitigung: nach Möglichkeit Versickerung auf Eigengrund (vgl. Sickerversuch der Berger TB GmbH, Stand: 11.04.2024)

2.1.7 Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet: keine

In der Umgebung: nordöstlich des Planungsgebietes befindet sich das Areal der Fa. Atomic und südwestlich auf der GP 524/2 ein Holzstadl sowie Container zu Lagerzwecken, und weiterführend ein Sportplatz bzw. ein kleinflächiger Siedlungssplitter mit Einfamilienhausbebauung und einem Betriebsareal (Tischlerei, Landmaschinenwerkstätte)

2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für unbebaute Flächen gibt es keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

2.1.9 Problemanalyse

Die im Planungsgebiet angestrebten Gewerbegebietsflächen sollen zur Errichtung eines Büro- und Lagergebäudes dienen und befinden sich im Bereich des Gewerbegebietes Ennsbogen.

Die Erschließungsstraße ‚Lackengasse‘ verfügt zwar über eine ausreichende Breite für den Begegnungsfall zweier LKWs bei 50 km/h gem. RVS, im ggst. Bereich gibt es aber noch keinen Gehsteig.

Die ggst. Fläche weist hohe Bodenbonitäten (natürliche Bodenfruchtbarkeit und Abflussregulierung) auf. Außerdem ist der Untergrund im Ennsbogen häufig sehr heterogen aufgebaut.

2.1.10 Planungsziele

Grundlegendes Planungsziel ist neben der Festlegung der Bebauungsgrundlagen die Umsetzung der im Gesamtkonzept Ennsbogen definierten Maßnahmen. Für den ggst. Bebauungsplan bedeutet das:

Die Erschließung der Betriebsflächen erfolgt über die bestehende Gemeindestraße Lackengasse von Altenmarkt (über Oberndorf) bzw. Flachau aus. Zur Vermeidung zahlreicher separater Einfahrten entlang der Lackengasse und zur Ermöglichung der Siedlungsrandeingrünung laut Gesamtkonzept ist eine gemeinsame Einfahrtstropfete vorgesehen. Längerfristig ist eine eigene Anbindung des gesamten Gewerbegebietes Ennsbogen

an die Tauernautobahn geplant. Zur Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit des Gewerbestandorts soll eine Fußwegverbindung mit Anschluss an das südlich der Lackengasse bereits im Osten bestehende Teilstück des Fußwegs geschaffen werden (vgl. Abb.4 Ausschnitt Gesamtkonzept). Somit wird die Straßenfluchtlinie in einem Abstand von ca. 1,7 m zur derzeitigen Grundgrenze der Lackengasse festgelegt, um künftig die Errichtung eines Gehsteiges zu ermöglichen. Die Baufluchtlinie wird zur Erhaltung eines baufreien Vorfelds zur Lackengasse im Zusammenhang mit dem festgelegten Pflanzgebot (s.u.) im Abstand von 5,0 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Im Bereich der östlichen Stichstraße (GP Nr. 524/7) wird die Baufluchtlinie mit 4,0 m Abstand zur Straßenfluchtlinie festgelegt und im Bereich der neuen Zufahrt mit 1,0 m Abstand zur Straßenfluchtlinie. Hier ist eine Reduktion des Abstandes möglich, da die Zufahrtsmöglichkeit nur der internen Erschließung dient.

Im geplanten Gewerbegebiet wird zur Gewährleistung eines haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden und unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des Gesamtkonzeptes, sowie der Festlegungen benachbarter Bebauungspläne für den Ennsbogen eine max. Grundflächenzahl von 0,65 festgelegt. Die max. Traufenhöhe wird im Hinblick auf die randliche Lage mit 10 m, die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) mit 14 m jeweils bezogen auf das natürliche Gelände festgelegt.

Zur Sicherstellung der Eingrünung des Gewerbestandortes nach außen wird (wie beim benachbarten Gewerbegebiet) ein Pflanzgebot entlang der Lackengasse festgelegt. Besondere Festlegungen werden bzgl. Baugrund, und Oberflächenentwässerung ergänzt, ebensolche zur Dachbegrünung, um den Betrieb insbesondere bei der Betrachtung aus erhöhten Hanglagen künftig besser in das Landschaftsbild zu integrieren. Aufgrund der hohen Bodenbonitäten werden Bodenschutzmaßnahmen vorgesehen.

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)