



**Marktgemeinde Altenmarkt i. Pg.**

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

**Beschluss**



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, 14.12.2022  
Projektleitung: DI Martin Sigl  
Bearbeitung: DI Nils Stille  
DI Martin Sigl





# 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>5</b>
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
<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 12.295 m<sup>2</sup> 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 Wagrainer 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 Wagrainer 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 Lawinerverbauung 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 m<sup>2</sup>, davon ca. 10.050 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:

#### 2.3. FREIFLÄCHENNUTZUNG

ZIELE	MASSNAHMEN
...	...
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abstimmung der Siedlungsentwicklung auf die Verbauungstätigkeit der Wildbachverbauung.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Augenmerk auf die Versiegelung im Zusammenhang mit der Errichtung von Verkehrsflächen und Bauten (z.B. im Wege der Bebauungs- und Objektplanung).</li> </ul>
...	...

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

Bahnhof:

ZIELE	MASSNAHMEN
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Standort vorwiegend für betriebliche Nutzung beiderseits der Bahnstrecke</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Möglichkeit zur Umnutzung der bestehenden Betriebsbrachen in Richtung Handelsgroßbetrieb unter besonderer Rücksichtnahme auf die örtliche Handelsstruktur</li> <li>- ...</li> <li>- Betriebsansiedlung bei entsprechender Verkehrserschließung (z.B. entlang der Bahn)</li> <li>- ...</li> </ul>

#### 3.3. SIEDLUNGSFORMEN UND -DICHTEN

ZIELE	MASSNAHMEN
...	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dichtefestlegung im Zuge der Bebauungsplanung nach Maßgabe eines Baudichtenkonzeptes unter Berücksichtigung der ÖV-Einzugsbereiche. Als Richtwerte für die Baudichtenplanung gelten in Zentrumsbereichen eine</li> </ul>

	<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 Wagrainer Straße, welcher als „Verkehrsflächen – Bundes- und Landesstraßen“ gewidmet ist, ist der Rest des Planungsgebiets als „Bauland – Gewerbegebiet“ (mit der Aufschließungsvoraussetzung „Verkehrerschließung“) ausgewiesen.

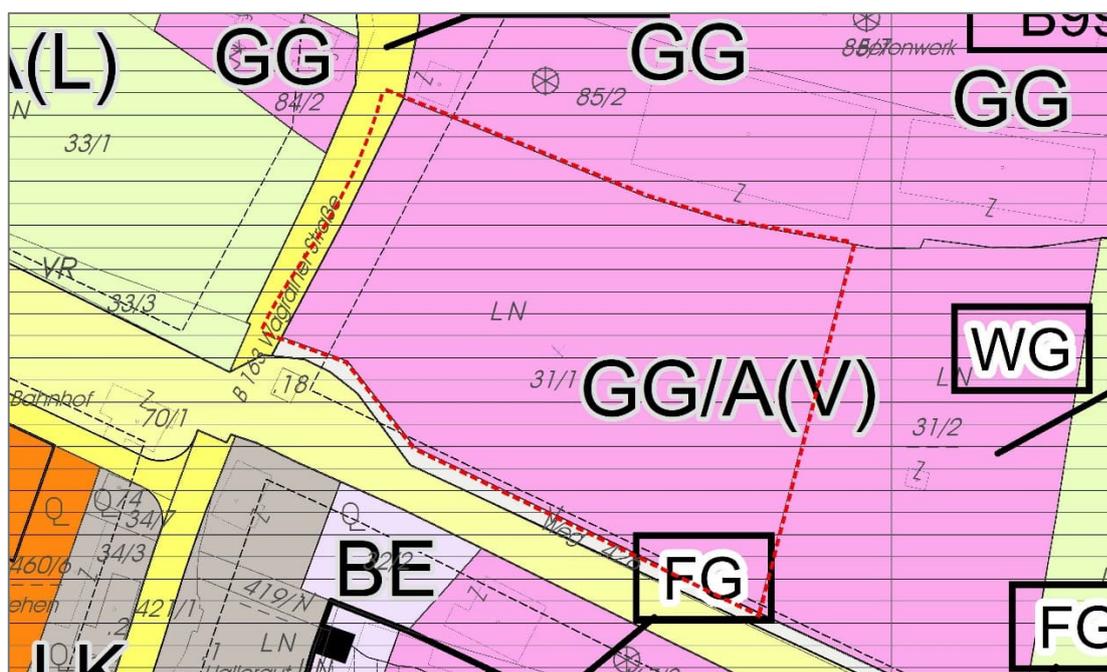


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (rot umrandet ist Planungsgebietsgrenze des ggst. Bebauungsplans dargestellt)

### 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 Wagrainer 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 Wagrainer 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.

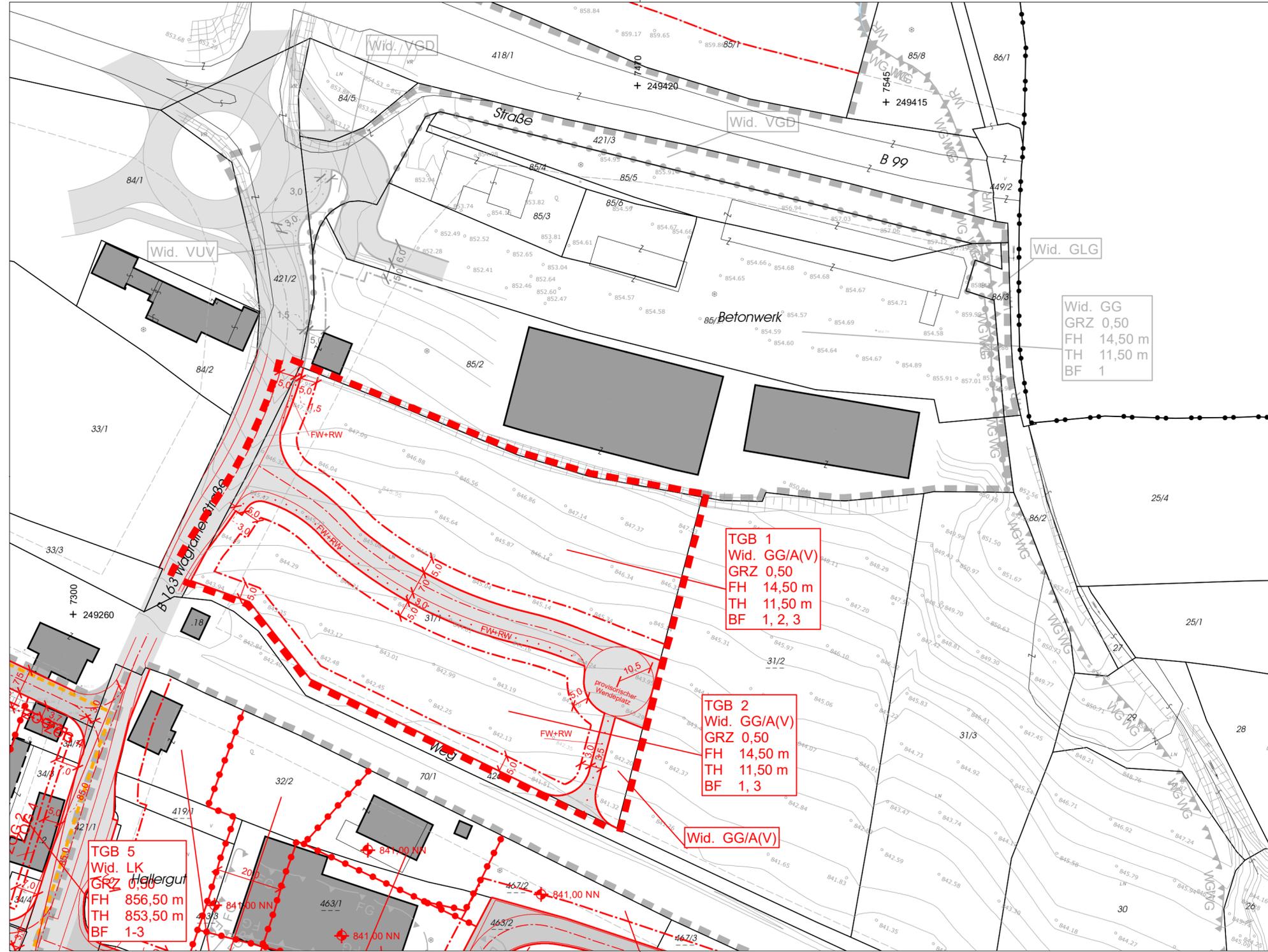
Innerhalb der Bauverbotsbereiche von B163 bzw. Bahn sind im Falle geplanter Bebauung Stellungnahmen der zuständigen Stellen einzuholen bzw. diese zu berücksichtigen.

## 2.2 VERFAHRENSABLAUF

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

Auflage des Entwurfes:	11.11.2022 bis 09.12.2022
Beschluss des Bebauungsplanes:	14.12.2022
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung:	...

Beilagen:      Rechtsplan (M 1:500)



# LEGENDE

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

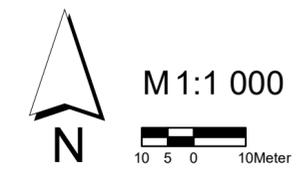
- Bestand**
- Grundstücksgrenzen Bestand
  - Grundstücksnummer Bestand
  - Höhenlinien und -punkte
  - Bebauung Bestand
  - Bauverbotsbereich Eisenbahn/Landesstraße B
  - Wildbachgefahrzone gelb
  - Wildbachgefahrzone rot
  - Flussbaugefahrzone gelb

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

- Strassenfluchtlinie
- Baufuchtlinie
- GRZ 0,50
- FH 14,50 m
- TH 11,50 m
- Sonstige öffentliche Straße
- Selbständiger Fuß- und Radweg

## Sonstige Darstellungen

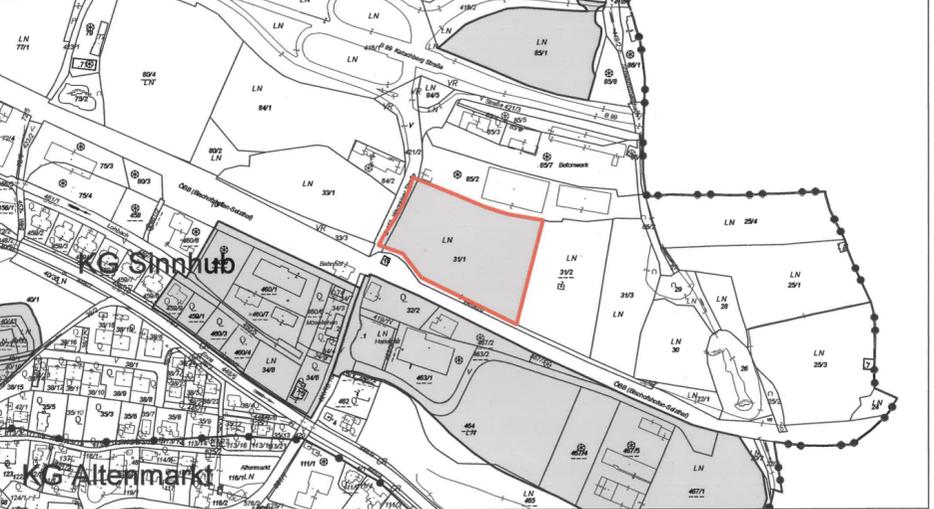
- Grenze des Planungsgebietes
- Grenzen anderer Bebauungspläne bzw. des möglichen Erweiterungsgebietes
- Grenzlinie (zwischen unterschiedlichen einzelnen Bebauungsbestimmungen)
- BF 1, 2, ...  
 Besondere Festlegung im Text:  
 BF 1: Kap. 1.3.1: Maßnahmen zum Hochwasserschutz  
 BF 2: Kap. 1.3.4: Maßnahmen bzgl. benachbarten Brunnen  
 BF 3: Kap. 1.3.5: Bauverbotsbereiche B163 und Bahn
- Bemaßung in Meter
- Koordinaten im Landeskoordinatensystem
- Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen:  
 TGB Teilgebiet (fortlaufend nummeriert)  
 Wid. Widmung lt. Flächenwidmungsplan:  
 GG(-) Bauland - Gewerbegebiet  
 -/A(-) ... Aufschließungsgebiete (§ 37 Abs 1) mit Aufschließungsvoraussetzung;  
 (V) ... Verkehrserschließung
- Übrige Festlegungen: s. oben!



# Bebauungsplan der Grundstufe Gewerbegebiet Nordost (Südwestteil)

## Rechtsplan (Beschluss)

Übersichtsplan M 1:5 000



Öffentliche Auflage des Entwurfs von: 11.11.2022 bis: 09.12.2022	 Rundsiegel Bürgermeister/-in
Beschluss der Gemeindevertretung vom: 14.12.2022	
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung von: 19.01.2023 bis: 02.02.2023	
Beginn der Rechtswirksamkeit am: 20.01.2023	

Plangrundlage: DKM (BEV) - Stand: 10/2021; Lageplan "Aufschließung - GG Altenmarkt Nord - Teil Ost" (Berger TB GmbH, Plan-Nr.: 1713/116d-19) **M 1:1000**

Planverfasser:

**allee 42**  
 landschaftsarchitekten  
 allee42 landschaftsarchitekten gmbh & co kg  
 ingenieurbüro für landschafts- und raumplanung  
 hofmayr allee 42 • 5020 salzburg  
 t: +43 662 84 53 32 • f: d1w-20  
 m: office@allee42.at • www.allee42.at

Projektleitung: DI Martin Sigl  
 Bearbeitung: DI Nils Stille

Untersigner	DI Martin Sigl
Datum/Zeit/UTC	2023-01-12T14:19:12+01:00
Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: <a href="https://www.signaturpruefung-gv.at">https://www.signaturpruefung-gv.at</a>
Hinweis	Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 261/2014 vom 21. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterzeichnetes Dokument.

Projektnummer: GZ 401 BPL 70/22-128  
 Salzburg, am 14.12.2022