



Gemeinde Altenmarkt

Bebauungsplan der Grundstufe

Kreuzung Kesselgrub

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 63/19-049

Salzburg, 16.11.2022

Projektleitung: DI Martin Sigl

Bearbeitung: DI Klara Kostansek

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 Verlauf der Gemeindestraßen	5
1.2.3 Baufluchtlinien	5
1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen	5
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 Verlauf der Erschließungsstraßen	6
1.3.2 Bauplatzgröße	6
1.3.3 Bauweise	6
1.3.4 Pflanzbindungen, Pflanzgebote	7
1.3.5 BF 2 – Maßnahmen zum Immissionsschutz	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	9
2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	9
2.1.5 Verkehrserschließung	9
2.1.6 Technische Infrastruktur	10
2.1.7 Vorhandene Bausubstanz	10
2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	10
2.1.9 Problemanalyse	10
2.1.10 Planungsziele	10
2.2 Verfahrensablauf	11

1 VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet umfasst die GP Nr. 452/1, 452/5, 454/11, 479, 480, 481, 482/1, 489/4-5, 493/3-4, 495, 497/1-3, 499/2-4, 512/5, 512/8, 518, 520, 612/1, 613/2 und 631 sowie Teilflächen der GP Nr. 484/1, 489/3, 609, 612/2, 613/1, 620/2, 628/2 und 628/5, alle KG Altenmarkt, im Ausmaß von ca. 16.506 m².

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

Auf den GP Nr. 484/1, 484/11, 485/2, 489/3, 497/1, 499/3, 499/4, 609, 612/2 und 613/1, alle KG Altenmarkt, verlaufen Gemeindestraßen.

1.2.3 Baufluchtlinien

Die Baufluchtlinien werden zu den Straßenfluchtlinien hin mit einem Abstand von 1,0 bis , 7,0 m laut planlicher Darstellung festgelegt.

Im Teilgebiet (**TGB**) **2** wird dabei gemäß planlicher Darstellung gestaffelte Baufluchtlinien für eine max. Traufenhöhe von 4,00 m, 12,95 m, 14,25 m und 17,10 m¹ (letztere verläuft tw. deckungsgleich mit der Grenzlinie), - jeweils bezogen auf den Höhenfixpunkt von 846,80 m ü. A. -, festgelegt. Gemäß Plandarstellung wird weiters eine „Balkonzone“ festgelegt, wo die Errichtung von Balkonen und Vordächern vor der Baufluchtlinie zulässig ist. Im Teilgebiet (**TGB**) **2a** gilt eine max. Traufenhöhe von 17,10 m und eine max. Firsthöhe von 19,70 m bezogen auf den Höhenfixpunkt von 846,80 m ü. A.

In den Teilgebieten (**TGB**) **4a und 4b** wird entlang der Straße auf der GP Nr. 484/1 im Abstand von 2 m eine gestaffelte Baufluchtlinie für eine Traufenhöhe von 9,50 m und im Abstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie für die max. zulässige Gebäudehöhe von 14,00 m Traufenhöhe, jeweils bezogen auf den Höhenfixpunkt von 846,00 m ü. A. -, festgelegt.

1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die maximale bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen wird in den Teilgebieten (**TGB**) **1a, 1b, 2 und 2a** durch eine Grundflächenzahl **GRZ** von **0,50** festgelegt².

Die maximale bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen wird in den **TGB 3 und 5a, 5b, 6 und 7** durch eine Grundflächenzahl **GRZ** von **0,40**, und in den **TGB 4a und 4b**³ durch eine Grundflächenzahl **GRZ** von **0,45** festgelegt.

BF1: Im **TGB 3** kann bei der Errichtung einer Tiefgarage oder eines Parkdecks ein

¹ Basierend auf einer Vereinbarung zwischen Frau Dr. Angeloka Reischl-Schilchegger und Herrn Johann Thurner vom 05.08.2022

² bzgl. der Ausnutzbarkeit sind die Teilgebiete 1a, 1b, 2 und 2a zusammenzuzählen

³ bzgl. der Ausnutzbarkeit sind die Teilgebiete 4a und 4b sowie 5a und 5b zusammenzuzählen

Zuschlag zur Baudichte von maximal 10% gewährt werden, womit die max. zulässige Baudichte $GRZ=0,44$ beträgt. In den **TGB 5a, 5b, 6 u 7** kann bei der Errichtung einer Tiefgarage ein Zuschlag zur Baudichte von maximal 10% gewährt werden, womit die max. zulässige Baudichte $GRZ=0,44$ beträgt

1.2.5 Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden im **TGB 1a und 1b** mit der obersten Traufenhöhe von 6,00 m und dem höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe) von 8,00 m festgelegt.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden im **TGB 2** mit der obersten Traufenhöhe von 15,50 m und dem höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe) von 17,50 m bezogen auf den Höhenfixpunkt von 846,80 m ü. A. festgelegt.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden im **TGB 2a** mit der obersten Traufenhöhe von 17,10 m und dem höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe) von 19,70 m bezogen auf den Höhenfixpunkt von 846,80 m ü. A. festgelegt.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden im **TGB 3** mit der obersten Traufenhöhe von 9,00 m und dem höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe) von 13,00 m bezogen auf den Höhenfixpunkt von 846,00 m ü. A. festgelegt.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden im **TGB 4a u. 4b** mit der obersten Traufenhöhe von 14,00 m und dem höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe) von 17,00 m bezogen auf den Höhenfixpunkt von 846,00 m ü. A. festgelegt.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden im **TGB 5a u. 5b** mit der obersten Traufenhöhe von 12,30 m und dem höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe) von 14,00 m bezogen auf den Höhenfixpunkt von 846,95 m ü. A. festgelegt.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden im **TGB 6** mit der obersten Traufenhöhe von 11,90 m und dem höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe) von 12,40 m bezogen auf den Höhenfixpunkt von 846,00 m ü. A. festgelegt.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden im **TGB 7** mit der obersten Traufenhöhe von 9,50 m und dem höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe) von 12,50 m bezogen auf den Höhenfixpunkt von 845,95 m ü. A. 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

Auf der GP Nr. 628/5 KG Altenmarkt verläuft ein ennsbegleitender Radweg.

1.3.2 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt festgelegt.

1.3.3 Pflanzbindungen, Pflanzgebote

Bepflanzungen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

1.3.4 BF 2 - Maßnahmen zum Immissionsschutz

Die TGB 4b und 5a liegen im lärmbelasteten Bereich gem. Handlungsstufe 1 gem. "Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung". Sie sind als „Bauland – Erweiterte Wohngebiete Aufschließungsgebiet Lärm“ gewidmet. Im Bauverfahren sind Maßnahmen zum Immissionsschutz festzulegen, um den Regelfall gem. "Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung" einzuhalten, z.B. die Verwendung von Lärmschutzfenstern.

1.3.5 BF 3 - Äußere architektonische Gestaltung

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

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.1 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich der Kreuzung Kesselgrub südwestlich der Enns und der Eisenbahnstrecke. Die Grundstücke im Planungsgebiet sind zum Großteil bebaut.

Das Planungsgebiet weist eine Größe von ca. 1,57 ha auf, wovon ca. 1,18 ha bebaubare Fläche sind.

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
...	...
<ul style="list-style-type: none"> – Der Anteil des geförderten Wohnbaues soll aufgrund der gegebenen Nachfrage etwa bei 45 % liegen. 	<ul style="list-style-type: none"> – Entsprechende Dichtefestlegungen im Rahmen der Bebauungsplanung auf Basis eines Baudichtenkonzeptes.

3.1 SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND FLÄCHENNUTZUNG -DER SIEDLUNGSGEBIETE

ZIELE	MASSNAHMEN
...	...
<ul style="list-style-type: none"> – Flächensparende Baulandausweisung insbesondere im Bereich des Marktes. 	<ul style="list-style-type: none"> – Dichtefestlegung im Zuge der Bebauungsplanung nach Maßgabe eines Baudichtenkonzeptes.
...	...

3.3. SIEDLUNGSFORMEN UND -DICHTEN

ZIELE	MASSNAHMEN
...	<ul style="list-style-type: none"> – 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 verdichtetem Flachbau max. 0,4) und in den Außenbereichen eine max. GRZ von 0,25.

2.1.3 Flächenwidmung

Das Bauland entlang der Enns ist aufgrund der Lärmbelastung durch die Eisenbahn als „Bauland – Erweiterte Wohngebiete Aufschließungsgebiet Lärm“ gewidmet. Die anderen Baulandflächen sind als „Erweiterte Wohngebiete“ und „Ländliche Kerngebiete“ gewidmet. Der Radweg im Norden entlang der Enns und die Gemeindestraßen sind als „Verkehrsfläche – Wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde“ gewidmet. Der Dreiergraben ist als „Grünland – Größere Gewässer“ gewidmet. Im Südwesten ist ein Teil der Gartenfläche als „Grünland – Ländliche Gebiete“ ausgewiesen.

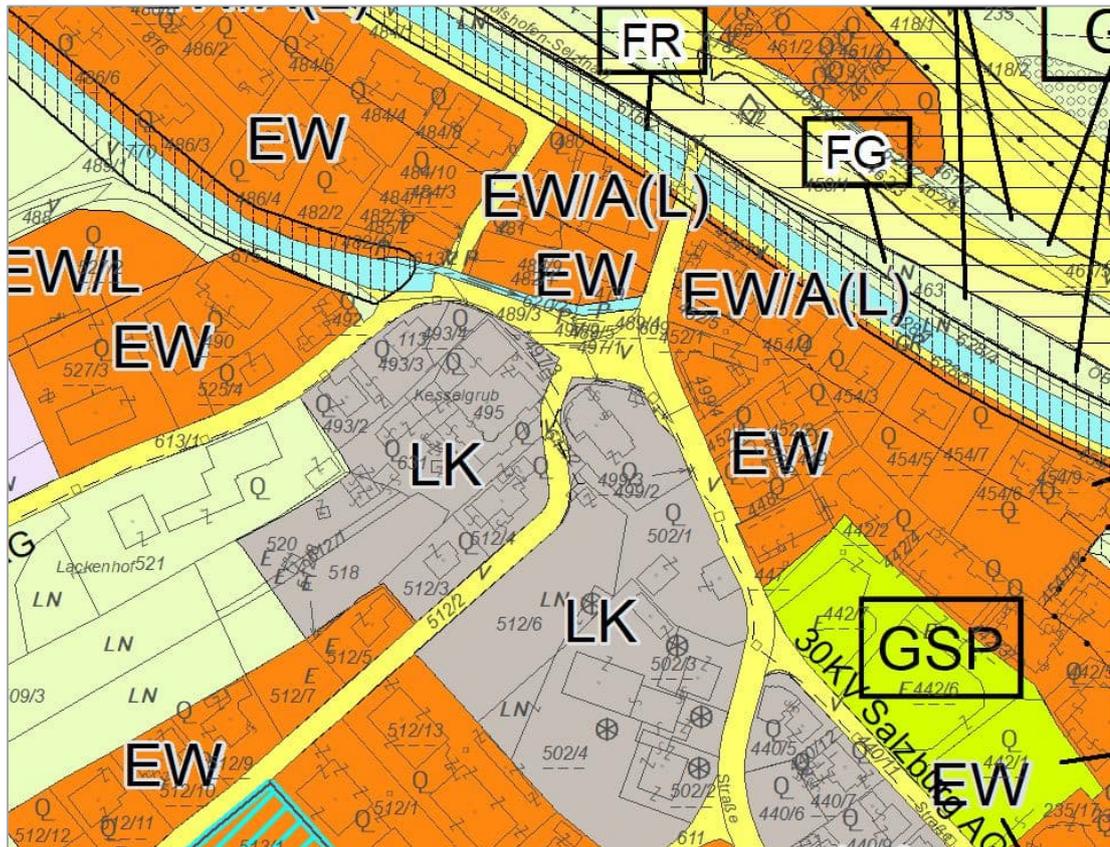


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan

2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen: im Nordosten des Planungsgebietes zur Enns hin, verläuft die rote Flussbaugefahrenzone, wobei diese max. 3 m ins Bauland reicht.

Rechtliche Beschränkungen: die TGB 5 und 6 liegen im lärmbelasteten Bereich gem. Handlungsstufe 1 gem. "Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung".

2.1.5 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: im Planungsgebiet befinden sich Bushaltestellen der Linien 511, 520, 522, 523, 270 und 280. Der Bahnhof Altenmarkt befindet sich in ca. 1,5 km fußläufiger Entfernung.

Individualverkehr: die einzelnen Bauplätze werden über die angrenzenden Gemeindestraßen (Oberndorfer Straße, Lackengasse etc.) erschlossen.

2.1.6 Technische Infrastruktur

Energieversorgung: Salzburg AG (Bestand)

Wasserversorgung: GD Altenmarkt, TWA

Abwasserbeseitigung: Ortskanal, RHV Salzburger Ennstal

Oberflächenwasserbeseitigung: nach Möglichkeit Versickerung auf Eigengrund

2.1.7 Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet: das Planungsgebiet ist bis auf die als Grünland oder als Verkehrsfläche gewidmeten Flächen und das TGB 3 (GP Nr. 482/1 und 484/9) mit Hotels, Geschäfts- und Wohnbauten bebaut.

In der Umgebung: befinden sich vor allem zwei bis dreigeschossige Wohngebäude und Tourismusbetriebe.

2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für unbebaute Flächen gibt es keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

2.1.9 Problemanalyse

Der Großteil des Planungsgebietes ist bereits bebaut. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Planungsgrundlagen für den Bereich weitgehend vereinheitlicht und die Grundlage für eine maßvolle Weiterentwicklung geschaffen werden.

2.1.10 Planungsziele

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Gemeindestraßen.

Die Baufluchtlinien werden zu den Straßenfluchtlinien hin mit einem Abstand von 1 bis 7,0 m (z.T. gestaffelt) laut planlicher Darstellung festgelegt. Der zum Teil recht geringe Abstand orientiert sich an bestehenden Bauplatzerklärungen bzw. an den Bestandsgebäuden, insbesondere beim Hotel Kesselgrub. Weiters wurden insbesondere bzgl. der gestaffelten Baufluchtlinien Vereinbarungen zwischen den jeweiligen Nachbarn getroffen. Damit ist zumindest ein 1m breiter Fußweg, andererseits eine flächensparende Bebauung möglich.

Die maximale bauliche Ausnutzbarkeit für das Planungsgebiet wird, im Hinblick auf die Rahmenrichtwerte des REK, die bestehenden Bauplatzerklärungen und einer gewissen Möglichkeit zur Bestandesentwicklung, mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 bzw. 0,50 festgelegt. In einigen Teilgebieten (3, 5a, 5b und 6) wird gemäß bestehenden Bauplatzerklärungen ein zusätzlicher Bonus von max. +10% für die Errichtung der Parkplätze in einer Tiefgarage zur GRZ gewährt, analog dazu in den Teilgebieten 4a +4b im Hinblick auf bestehende, betriebszugehörige Stellplätze.

Im Hinblick auf die zentrumsnahe Lage und auch unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauung wird die Bauhöhe mit einer obersten Traufhöhe von 9,00-15,50 m und einer Firsthöhe von 12,00-17,50 m, bezogen auf die jeweiligen Bezugspunkte laut planlicher Darstellung festgelegt, wobei die höchsten Bauhöhen in den am tiefsten gelegenen

Bereich im Westen zugelassen werden. In einem untergeordneten Bereich wird hier auch eine max. Traufenhöhe von 17,10 m sowie eine max. Firsthöhe von 19,70 m bezogen auf den Bezugspunkt 846,80 m ü.A. zugelassen.

Die offene Bauweise entspricht dem Großteil der in der Umgebung vorhandenen Bebauung.

Bzgl. der architektonischen Gestaltung erfolgt im Hinblick auf die Wirkung beim Blick aus erhöhten Lagen auf die Dachlandschaft wie bei anderen Bauplatzerklärungen bereits gehandhabt eine Festlegung bzgl. der Dachfarbe, ebenso werden wie bei anderen Bebauungsplänen jüngerer Datums gehandhabt, bestimmte Dachformen für Hauptdächer ausgeschlossen, um Rücksicht auf den örtlichen Baucharakter zu nehmen.

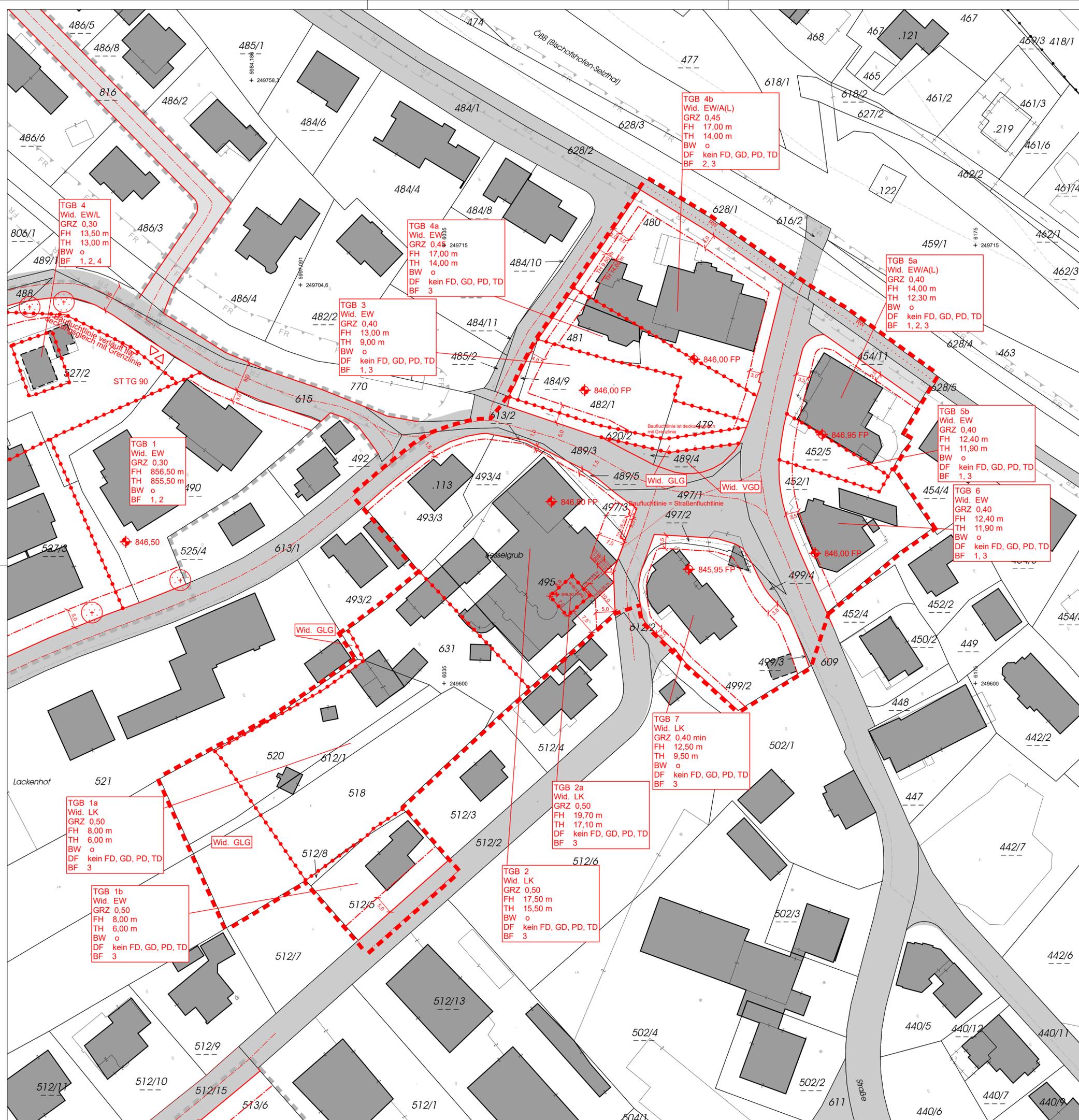
Im Hinblick auf die Lärmbelastung durch die Eisenbahn nördlich des Planungsgebietes werden in den TGB 4b und 5a besondere Festlegungen zum Lärmschutz getroffen.

2.2 VERFAHRENSABLAUF

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

Auflage des Entwurfes:	10.03.2022 bis 07.04.2022
Beschluss des Bebauungsplanes:	16.11.2022
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung:	...

Beilagen: Rechtsplan (1:500)



LEGENDE

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

Bestand:

- Grundstücksgrenzen Bestand
- Grundstücksnummer Bestand
- Bebauung Bestand
- Flussbauefahrzone rot

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

- Straßenfluchtlinie
- Baufluchtlinie
- Gestaffelte Fluchtlinie (nach Traufhöhen)
- Grenzlinie (zwischen unterschiedlichen einzelnen Bebauungsbestimmungen)
- Firshöhe
- Oberste Traufhöhe
- Grundflächenzahl - GRZ
- offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt
- Dachform - kein Flachdach (FD), Grabdach (GD), Pultdach (PD), Tonnendach (TD)
- Niveau des Bezugspunktes für Höhenfestlegungen in Meereshöhe als Fixpunkt

Sonstige Darstellungen

- Grenze des Planungsgebietes
- Bemaßung in Meter
- Besondere Festlegung im Text:
BF 1: Kap. 1.2.4: Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen
BF 2: Kap. 1.3.4: Maßnahmen zum Immissionsschutz
- Baulandgrenze lt. Flächenwidmungsplan

Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen:

- TGB Teilgebiet (fortlaufend nummeriert)
- Wid. Widmung lt. Flächenwidmungsplan:
- EW Bauland - Erweiterte Wohngebiete
- LK Bauland - Ländliche Kerngebiete
- ZOG Aufschließungsgebiet Lärm
- übrige Festlegungen: s. oben!

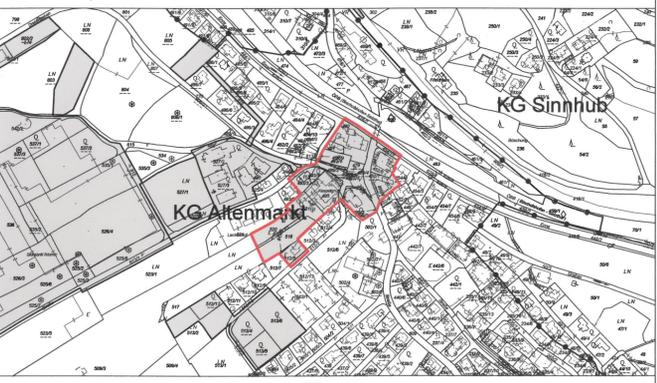
Koordinaten im Landeskoordinatensystem
y=x-KOORD
y=y-KOORD

M 1:500

Marktgemeinde Altenmarkt Nr. BPL. 63

Bebauungsplan der Grundstufe Kreuzung-Kesselgrub

Rechtsplan (Beschluss)



Öffentliche Auflage des Entwurfs
von: 10.03.2022 bis: 07.04.2022

Beschluss der Gemeindevertretung
vom: 16.11.2022

Kundmachung gemäß Gemeindeordnung
von: 28.11.2022 bis: 13.12.2022

Beginn der Rechtswirksamkeit
am: 29.11.2022

Rundsigel Bürgermeister

Plangrundlage: DKM (BEV)
Stand: 06/2018

M 1:500

Planverfasser:

allee42
landschaftsarchitekten
allee42 landschaftsarchitekten gmbh & co kg
Ingenieurbüro für Landschafts- und Raumplanung
hochwayallee 42 • 5020 Salzburg
t: +43 662 84 53 32 • f: 0w-20
m: office@allee42.at • www.allee42.at

Unterschiedler: DI MARTIN SIGL
Datum/Zeitraum: 2022-11-16/11-18/16-19
Prüfungstermin: Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: <https://www.signatur.ges.at>
Hinweis: Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehenes Dokument hat gemäß § 23 Abs. 2 der Verordnung 2002 Nr. 11/2019 vom 21.01.2019, Fassung vom 06.01.2024 die gleiche Wirkung wie ein handschriftlich unterzeichnetes Dokument.

Projektleitung: DI Martin Sigl
Bearbeitung: Klemens Pürmayr MSc., DI Martin Sigl

GS 401 BPL 63/19-049
Salzburg, am 16.11.2022