



**Marktgemeinde Altenmarkt i. Pg.**  
**Bebauungsplan der Grundstufe**  
**Kirchenfeld**  
**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 80/25-029  
 Salzburg, 23.04.2025  
 Projektleitung: DI Martin Sigl  
 Bearbeitung: DI Edith Hofer  
 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 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
<b>1.3 Festlegungen gem. § 53 ABS 2 ROG 2009</b>	<b>5</b>
1.3.1 Bauweise	5
1.3.2 Nutzung von Bauten	5
1.3.3 BF 1 – Maßnahmen zum Hochwasserschutz	5
1.3.4 BF 2 – Maßnahmen zum Bodenschutz	6
1.3.5 BF 3 – Oberflächenwasserbeseitigung	6
1.3.6 BF 4 – Maßnahmen zur Energieversorgung	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	7
2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	8
2.1.5 Verkehrserschließung	8
2.1.6 Technische Infrastruktur	8
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 1.200 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über die GP-Nr. 63/2 und eine Teilfläche der GP Nr. 64/6, 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 Verkehrsfläche ident.

### 1.2.2 Verlauf der Gemeindestraßen

Von der Römerstraße-Palfen zweigt nach Süden die Gemeindestraße „Kirchenfeld“ ab und weist eine Breite von ca. 7,0 m auf. Diese wird im Bereich des Bauplatzes fortgeführt. Bis zur Erweiterung des Baulandes inkl. Durchbindungen der Straße ist auf dem Bauplatz ein prov. Wendeplatz für PKW vorzusehen.

### 1.2.3 Baufluchtlinien und Baulinien

Die Baufluchtlinie verläuft entlang der Erschließungsstraße Kirchenfeld in einem Abstand von **5,0 m** zu deren Straßenfluchtlinien. Entlang des prov. Wendeplatzes wird die Baufluchtlinie mit **9,0 m** zur Straßenfluchtlinie festgelegt.

### 1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit wird mit einer **Mindestdichte** von einer **Grundflächenzahl (GRZ)** von **0,20** und einer **maximalen Dichte GRZ** von **0,30** festgelegt.

### 1.2.5 Bauhöhen

Die zulässigen Gebäudehöhen werden mit einer **minimalen Dachtraufe** von **6,50 m** und einer **maximalen Dachtraufe** von **9,00 m** und dem **höchsten Punkt des Baues** (bzw. Firsthöhe) von **minimal 9,50 m und maximal 12,00 m**, bezogen auf das natürliche Niveau, 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 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt festgelegt.

### 1.3.2 Nutzung von Bauten

Im Planungsgebiet sind mindestens 2 Wohneinheiten zu schaffen.

### 1.3.3 BF 1 - Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Das Planungsgebiet liegt zur Gänze im Bereich der gelben Wildbachgefahrenzone. Diesbezüglich ist die zuständige Gebietsbauleitung der Wildbach- und Lawinerverbauung im

Bauverfahren beizuziehen und es sind allfällige Auflagen zu berücksichtigen. Ein schadloser Wasserabfluss ohne Beeinträchtigung Dritter ist zu gewährleisten.

### **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 – Oberflächenwasserbeseitigung**

Die Versickerung der Oberflächenwässer soll auf Eigengrund erfolgen (vgl. Sickerversuch Berger TB GmbH (GZ 1988)). 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 kr-Wert anzupassen und auszulegen.

### **1.3.6 BF 4 – Maßnahmen zur Energieversorgung**

Die Energieversorgung ist in nachhaltiger Weise sicher zu stellen, bevorzugt durch Anschluss an die Fernwärme und Nutzung von Photovoltaik auf Dachflächen.

## 2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

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

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

Das Planungsgebiet liegt südlich des Hauptortes im Kirchenfeld. Direkt angrenzend befindet sich im Norden ein Siedlungsverband, im Osten, Süden und Westen landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen.

Das ggst. Planungsgebiet umfasst einen Bauplatz mit ca. 1.085 m<sup>2</sup> sowie einen Teil der Gemeindestraße mit ca. 115 m<sup>2</sup>. Das Gelände ist flach und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

#### 2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das REK wurde von der Gemeinde am 24.07.2024 beschlossen und am 31.10.2024 genehmigt. Es enthält folgende für den Bebauungsplan relevante Aussagen:

2 Standortbezogene Festlegungen

2.2 Raumeinheiten

2.2.1 Raumeinheit Ennsbecken

<b>59 – Kirchenfeld</b>	
Nutzung	Förderbarer Wohnbau
Widmungsvoraussetzungen	Grundtausch für bebaubare Grundstücke; Verbesserung Einmündung/Verlegung Römerstraße-Palfen
Erschließung	Verkehrerschließung: über Römerstraße-Palfen, Freihaltung einer Straßentrasse Richtung Kellerdörf Wasserversorgung: TWA Gde Altenmarkt Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: nach Möglichkeit versickern, sonst Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: mind. GRZ 0,20, mindestens 35 Wohneinheiten; GRZ 0,30 Bauhöhen: mind. TH 6,50 m, FH 9,50 m; TH 9,00 m, FH 12,00 m
Rahmenbedingungen	Bodenschutzmaßnahmen im BPL berücksichtigen; Möglichst Solar- und Nahwärmepotenzial nutzen (PV auf Dachflächen); Freihaltung einer Loipentrasse im BPL; Freihaltung von Flutgassen, Berücksichtigung von Objektschutzmaßnahmen in Abstimmung mit der WLVI in der gelben Zone; Siedlungsrandeingrünung im Westen und Süden

#### 2.1.3 Flächenwidmung

Das Planungsgebiet ist momentan als „Grünland – Ländliches Gebiet“ gewidmet. Die Flächen des ggst. Planungsgebietes befinden sich zum Zeitpunkt der Bebauungsplanung im Flächenwidmungsplanteiländerungsverfahren und werden in teilweise befristetes „Bauland – Gebiete für den förderbarer Wohnbau“ bzw. „Wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde“ gewidmet.

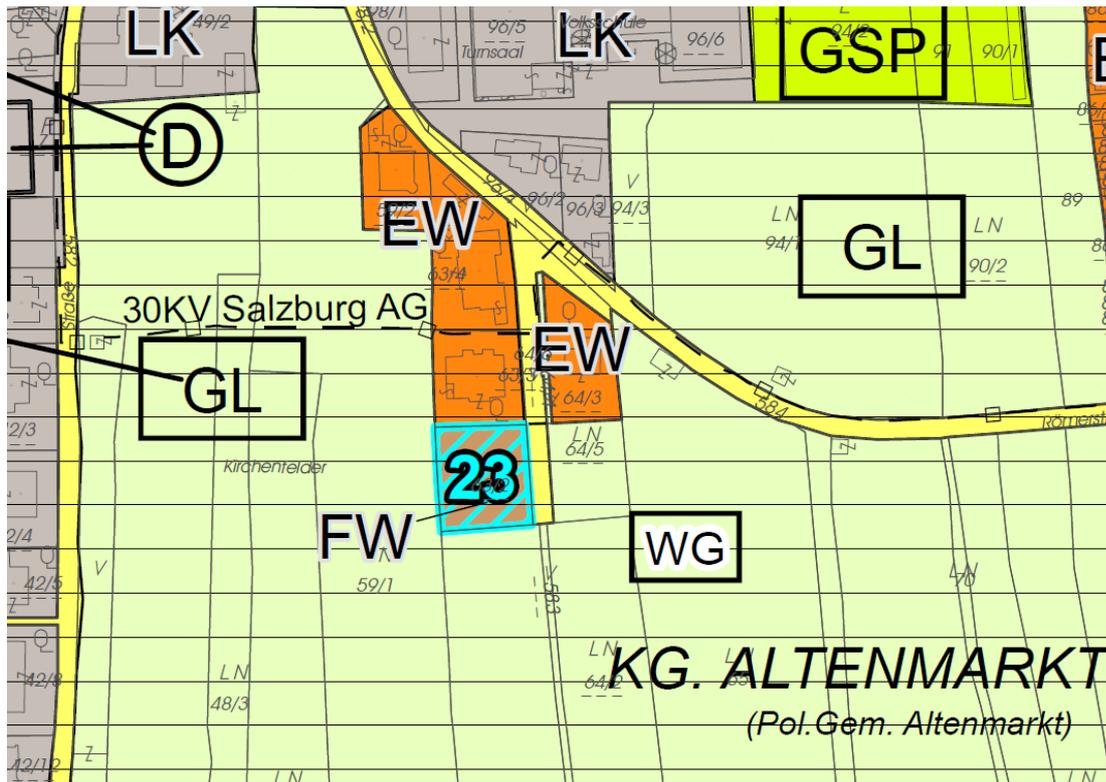


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (Entwurf der Teiländerung)

## 2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

**Natürliche Beschränkungen:** keine

**Rechtliche Beschränkungen:** Das Planungsgebiet liegt zur Gänze im Bereich der gelben Wildbachgefahrenzone. Die Stellungnahme der WLW im Zuge der Vorbegutachtung (17.02.2025) des Widmungsverfahrens ergab, dass gem. einer 2D-Hochwasserabflusssimulation mit einer Gefährdung von "maximalen Wassertiefen von 0,5 m seitens des Zauchbaches bzw. 0,2 - 0,3 m seitens der Alten Zauch" zu rechnen ist. "Dieses Gefährdungsausmaß lässt sich bei Bebauung der Fläche über entsprechende Objektschutzmaßnahmen ausgleichen." Diesbezüglich ist die zuständige Gebietsbauleitung der Wildbach- und Lawinerverbauung im Bauverfahren zu laden (siehe Kap. 1.3.3).

## 2.1.5 Verkehrserschließung

**Öffentlicher Verkehr:** Die nächstgelegene Bushaltestelle ("Altenmarkt Schulen") liegt ca. 250 m entfernt.

**Individualverkehr:** Das Planungsgebiet ist über die bestehende, um den Bauplatz zu erweiternde Gemeindestraße „Kirchenfeld“ erschlossen. Diese wird im Bereich des Bauplatzes fortgeführt. Die Möglichkeit einer Errichtung eines Gehsteiges besteht. Darüberhinaus ist ein prov. Wendehammer für PKW auf dem Bauplatz vorzusehen, bis die Aufschließungsstraße weiter fortgesetzt wird.

## 2.1.6 Technische Infrastruktur

**Energieversorgung:** Salzburg AG, Nahwärme

**Wasserversorgung:** TWA Gde. Altenmarkt

**Abwasserbeseitigung:** Fäkalwässer: Ortskanal; Oberflächenwässer: Versickerung auf Eigengrund (ein Nachweis wurde seitens Berger TB GmbH erbracht, s.u.)

### 2.1.7 Vorhandene Bausubstanz

**Im Planungsgebiet:** keine

**In der Umgebung:** Im Norden befinden sich Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser bzw. die Schulen von Altenmarkt.

### 2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für unbebaute Flächen gibt es keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

### 2.1.9 Problemanalyse

Da für ggst. Fläche eine Bebauungsabsicht besteht und die gemäß Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) zur Bebauung vorgesehenen unverbauten Flächen das Ausmaß von 5.000 m<sup>2</sup> überschreiten, ist eine Planfreistellung nicht möglich und ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Diese ist auch im Hinblick auf ein Gesamtkonzept für die weitere Erschließung des Kirchenfeldes (siehe auch standortbezogene Festlegungen im REK) zweckmäßig.

Der Boden verfügt lt. Bodenfunktionsbewertung (SAGIS) eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit (5b) und Abflussfunktion (5), Bodenschutzmaßnahmen sind zu Verringerung der Auswirkung notwendig.

### 2.1.10 Planungsziele

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die von der Römerstraße - Palfen abzweigende, 7 m breite Gemeindestraße „Kirchenfeld“, welche nun um den Bauplatz verlängert werden soll. Die Möglichkeit zur Errichtung eines Gehsteiges besteht in diesem Bereich (bei 5,25 m breiter Fahrfläche für den Begegnungsfall LKW/PKW bei 30 km/h lt. RVV). Ebenso wird ein prov. Wendeplatz für PKW im Norden des Bauplatzes vorgesehen bis es zur Erweiterung des Kirchenfeldes inkl. verkehrstechnischen Durchbindung kommt.

Die Straßenfluchtlinien verlaufen entlang der Verkehrsfläche, die Baufluchtlinie in einem Abstand von 5,0 m zu dieser. Um einen prov. Wendeplatz sicherzustellen, wird in diesem Bereich der Abstand auf 9,0 m zur Straßenfluchtlinie erhöht.

Die bauliche Ausnutzbarkeit wird gemäß Zielsetzungen des REK und im Hinblick auf die Widmung als Fläche für den förderbaren Wohnbau mit einer Mindestdichte von einer Grundflächenzahl GRZ von 0,2 und einer maximalen GRZ von 0,3 festgelegt. Im Zuge der nachfolgenden Verfahren sind die Bauvorhaben darauf zu prüfen, ob sie im Hinblick auf ihre Verwendung, Wohnnutzfläche und Bebauungsdichte nach den jeweils gültigen wohnbauförderungsrechtlichen Vorschriften des Landes förderbar sind (vgl. § 30 (1) Z. 2a lit. a) ff ROG 2009).

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden gemäß den standortbezogenen Festlegungen des REK mit der minimalen obersten Dachtraufe von 6,50 m und der maximalen Dachtraufe von 9,00 m dem höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe) von minimal 9,5 m und max. 12,0 m bezogen auf das natürliche Gelände festgelegt.

Die Bauweise wird, wie ortsüblich, mit offen freistehend – oder gekuppelt definiert. Um den bodenpolitischen Zielen und dem Ziel des häuslicherischen Umganges mit Grund und Boden (max. 700 m<sup>2</sup> pro Eigenbedarf, vgl. §5 Z.2 lit. a ROG 2009) zu entsprechen, werden im Hinblick auf die Flächengröße mind. zwei Wohneinheiten im Teilgebiet vorgeschrieben.

Aufgrund der Lage im Bereich der gelben Wildbachgefahrenzone ist die zuständige Gebietsbauleitung der Wildbach- und Lawinenverbauung im Bauverfahren zu laden und es sind allfällige Auflagen zu berücksichtigen. Die Möglichkeit eines schadlosen Wasserabflusses ohne die Beeinträchtigung Dritter ist hier zu gewährleisten.

Im Hinblick auf das Vorhandensein hochwertiger Böden werden Bodenschutzmaßnahmen festgelegt.

Für die Möglichkeit zur Versickerung der Oberflächenwässer auf Eigengrund wurde ein Nachweis (Berger TB GmbH, 06.02.2025 GZ: 1988) im Bereich des Schurfes erbracht. Aufgrund der inhomogenen Untergrundverhältnisse und der möglichen Abweichungen ist die Sickerfähigkeit auf Basis eines konkreten Projektes zu prüfen und die Dimensionierung der Sickeranlagen auf den entsprechenden  $k_f$ -Wert anzupassen. Da die Untergrundverhältnisse erfahrungsgemäß heterogen sind, ist die Sickerfähigkeit je nach Anordnung und Dimensionierung in weiterführenden Verfahren genau zu überprüfen. Ebenso sind die Anlagen auf den entsprechenden  $k_r$ -Wert anzupassen und auszulegen.

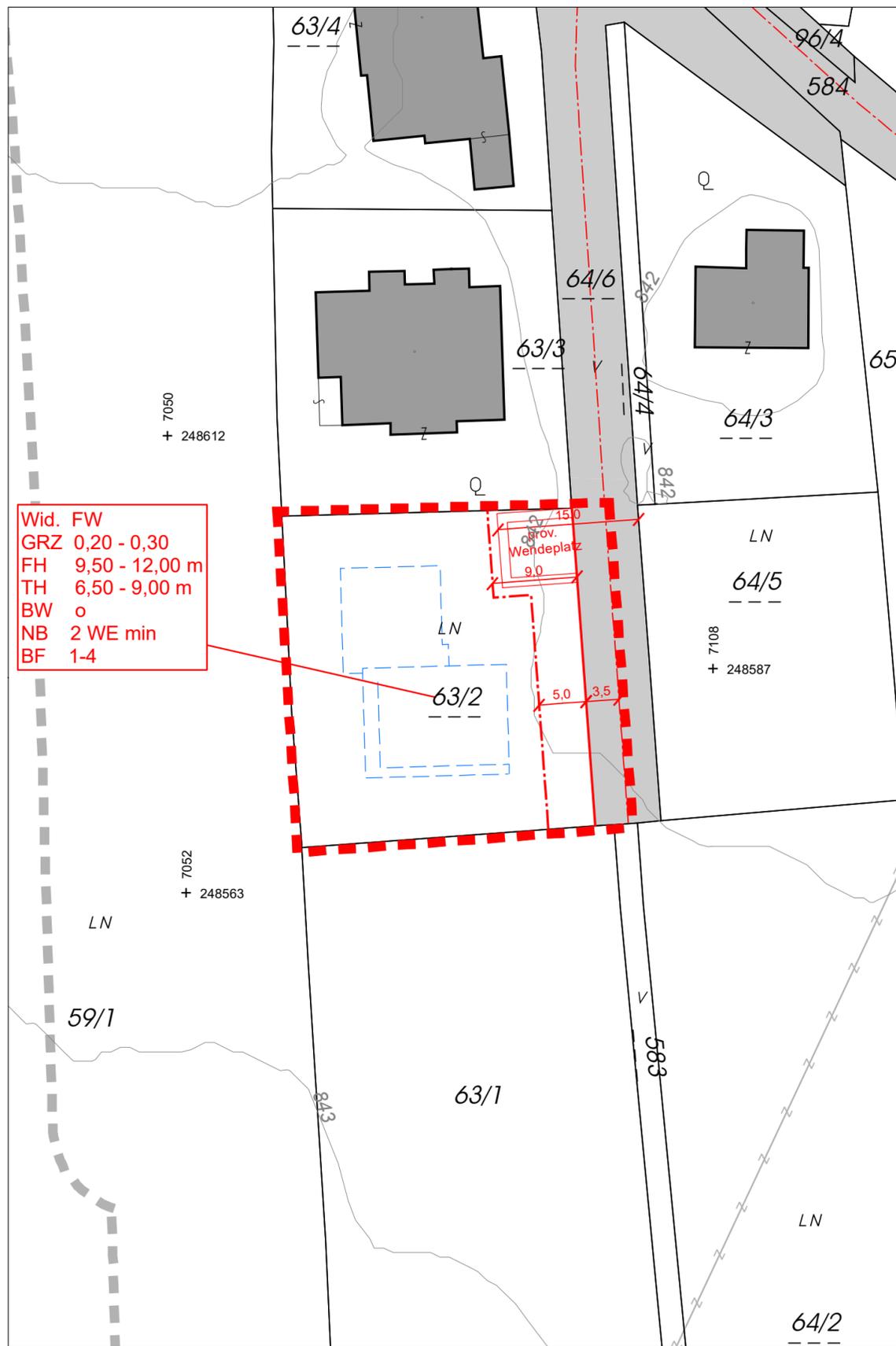
Zur Berücksichtigung der Zielsetzungen des REK werden Maßnahmen zur nachhaltigen Energieversorgung festgelegt. Das Planungsgebiet liegt im Einzugsgebiet der Nahwärme, nach Möglichkeit sollte dieses Potential neben dem solaren Potential des Standortes genutzt werden.

## 2.2 VERFAHRENSABLAUF

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

Auflage des Entwurfes:	11.02.2025 bis 11.03.2025
Beschluss des Bebauungsplanes:	23.04.2025
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung:	...

Beilagen:        Rechtsplan – Beschluss (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
- 521/1 Grundstücknummer Bestand
- ° 521/1 Messpunkte Geländehöhe
- 425 Höhenschichtenlinien lt. SAGIS (aktueller Stand)
- Bebauung Bestand

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

- Straßenfluchtlinie
- Baufluchtlinie (BFL)
- Gemeindestraße
- GRZ Grundflächenzahl
- FH Firsthöhe
- TH Traufhöhe
- BW o offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt
- NB 2 WE min Nutzung von Bauten - Anteil der Wohneinheiten als Mindestzahl

## Sonstige Darstellungen

- Grenze des Planungsgebietes
- Grenzen anderer Bebauungspläne
- Bemaßung in Meter
- BF 1, 2,... Besondere Festlegung im Text:  
 BF 1: Kap. 1.3.3: Maßnahmen zum Hochwasserschutz  
 BF 2: Kap. 1.3.4: Maßnahmen zum Bodenschutz  
 BF 3: Kap. 1.3.5: Oberflächenwasserbeseitigung  
 BF 4: Kap. 1.3.6: Maßnahmen zur Energieversorgung
- Projekt (unverbindliche Darstellung)

**TGB** Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen:  
**Wid.** Teilgebiet (fortlaufend nummeriert)  
**GRZ** Wid. Widmung lt. Flächenwidmungsplan:  
**FH** FW Bauland - förderbarer Wohnbau  
**usw.** Übrige Festlegungen: s. oben!



M 1:500



x=X-KOORD  
 y=Y-KOORD

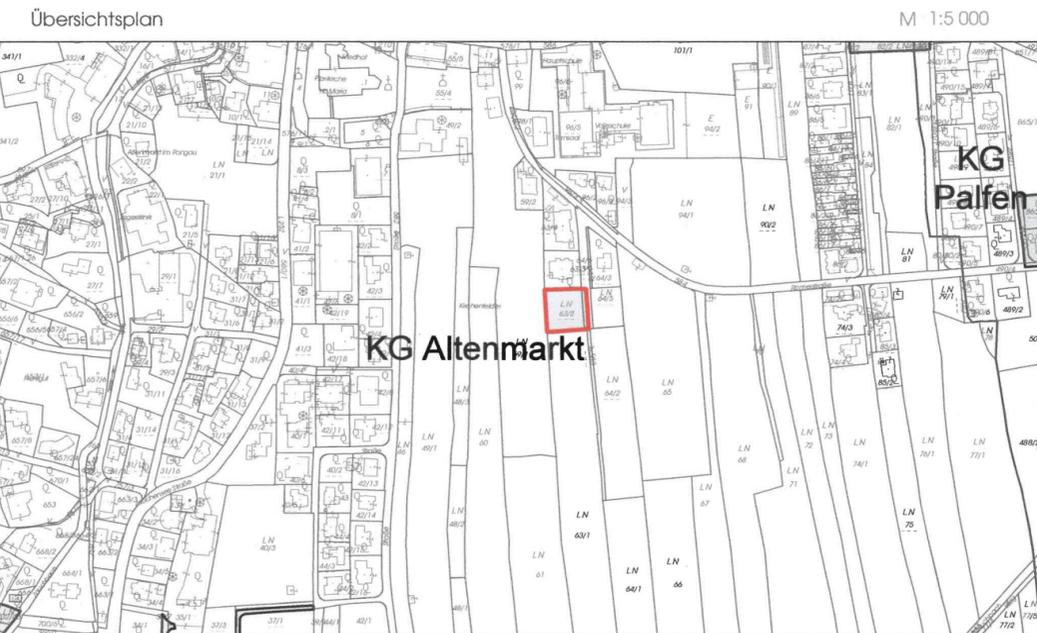
Koordinaten im Landeskoordinatensystem für Bezugsmeridian M31:  
 x = +/-0

# Marktgemeinde Altenmarkt

Nr. BPL: 80

## Bebauungsplan der Grundstufe Kirchenfeld

### Rechtsplan (Beschluss)



Öffentliche Auflage des Entwurfs  
 von: 11.02.2025 bis: 11.03.2025

Beschluss der Gemeindevertretung  
 vom: 23.04.2025

Kundmachung gemäß Gemeindeordnung  
 von: ~~12.06.2025~~ bis: ~~26.06.2025~~

Beginn der Rechtswirksamkeit  
 am: ~~13.06.2025~~



*[Handwritten signature]*  
 Rundsiegel Bürgermeister/in

Plangrundlage: DKM (BEV) Stand: 01.10.2024  
 Höhenschichten: OGD Portal Land Salzburg, Stand: 09/2022

M 1:500

Planverfasser:

**allee42**  
 landschaftsarchitekten  
 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

Projektleitung: DI Martin Sigl  
 Bearbeitung: DI Edith Hofer

	Unterzeichner	Martin Sigl
	Datum/Zeit-UTC	2025-04-28T15:37:13+02:00
	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. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.

GZ 401 BPL 80/25-029  
 Salzburg, am 23.04.2025