

**Marktgemeinde Altenmarkt im Pongau**  
Michael-Walchhofer-Straße 6, 5541 Altenmarkt  
Tel.: +43 6452/5911-0, Fax: +43 6452/5911-33  
gemeinde@altenmarkt.at, www.altenmarkt.at  
UID: ATU38520301

**Bauamt**  
Erika Schnell  
+43 (6452) 5911-121  
erika.schnell@altenmarkt.at

Zahl: 031-0-BBPFWP-7/2024

Datum: 29.06.2026

Örtliche Raumplanung: Entwurfsauflage T401/116 Baulandmodell Kellerdörfel -  
Erweiterung Nordwest

## Kundmachung

1. Gemäß § 65 Abs 3 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 - ROG 2009, LGBI.Nr. 30/2009 i.d.g.F., wird kundgemacht, dass der Entwurf der Änderung des Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Altenmarkt im Pongau für den Bereich **"Teiländerung Baulandmodell Kellerdörfel - Erweiterung Nordwest"** einschließlich des Entwurfes des Bebauungsplanes der Grundstufe **"Baulandmodell Kellerdörfel - Erweiterung Nordwest"** mindestens vier Wochen lang im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufliegt und im Internet unter [www.altenmarkt.at](http://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.

Prüfung unter:

[www.altenmarkt.at](http://www.altenmarkt.at)

Bei Anschlag am: 29.06.2026

Abnahme nach dem: 27.07.2026

Angeschlagen am: 29 JUN 2026

Angenommen am: \_\_\_\_\_



**Gemeinde Altenmarkt im Pongau**

**Bebauungsplan der Grundstufe**

**Baulandmodell Kellerdörfli -**

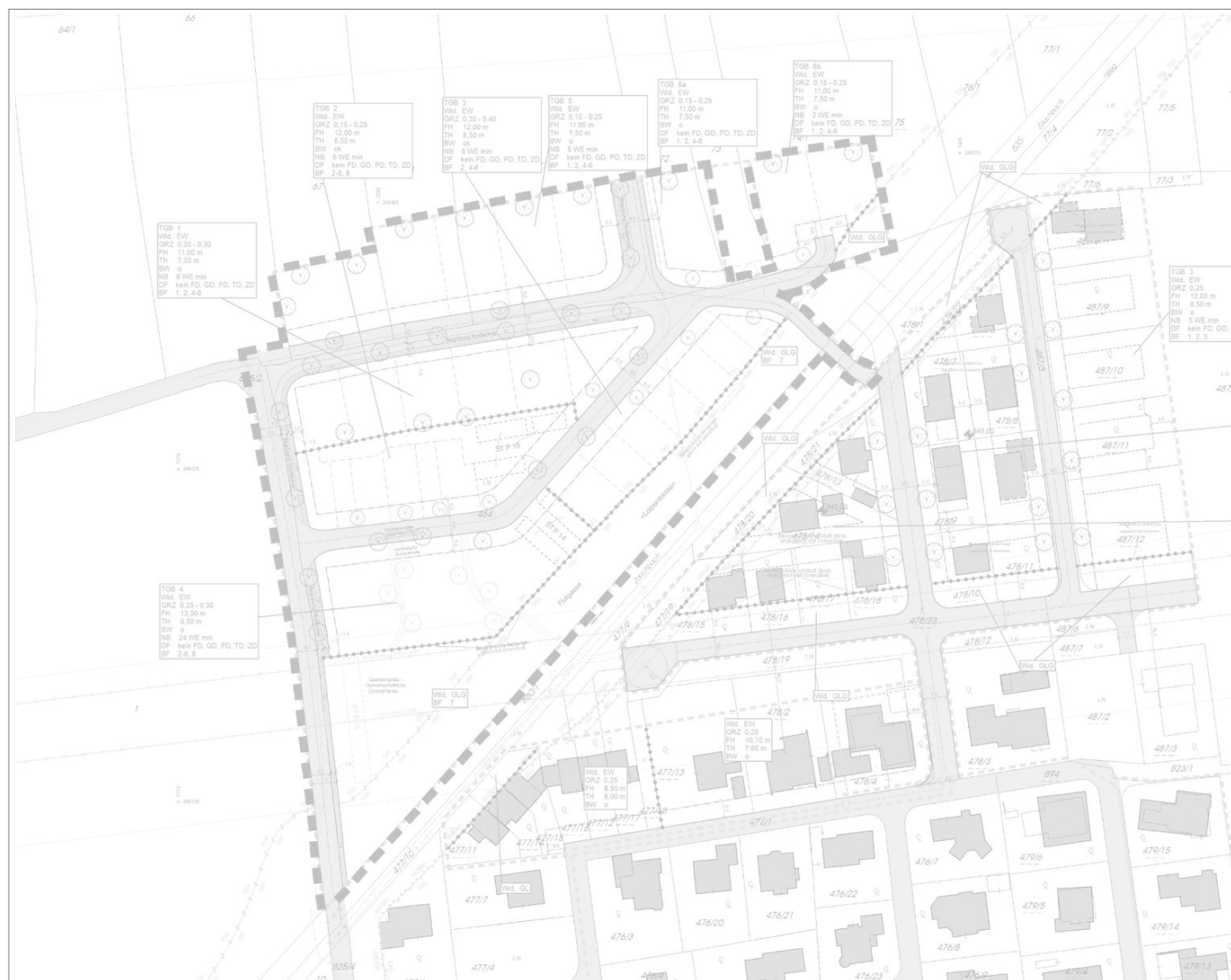
**Erweiterung Northwest**

**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 76/24-103  
Salzburg, 29.06.2026  
Projektleitung: DI Martin Sigl  
Bearbeitung: DI Martin Sigl  
DI Edith Hofer  
.....DI Nils Stille  
DI Claudia Zödl





# 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, Baugrenzlinien und Baulinien             | 5        |
| 1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen                  | 5        |
| 1.2.5 Bauhöhen                                                  | 6        |
| 1.2.6 Erfordernis einer Aufbaustufe                             | 6        |
| <b>1.3 Festlegungen gem. § 53 ABS 2 ROG 2009</b>                | <b>6</b> |
| 1.3.1 Rad- und Fußwege                                          | 6        |
| 1.3.2 Bauweise                                                  | 6        |
| 1.3.3 Äußere architektonische Gestaltung                        | 6        |
| 1.3.4 Nutzung von Bauten                                        | 6        |
| 1.3.5 Gemeinschaftseinrichtungen                                | 6        |
| 1.3.6 Flächen für Kfz - Abstellplätze                           | 7        |
| 1.3.7 Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Geländegestaltungen     | 7        |
| 1.3.8 BF 2 – Maßnahmen zum Hochwasserschutz                     | 7        |
| 1.3.9 BF 3 – Hochspannungsleitung                               | 7        |
| 1.3.10 BF 4 – Maßnahmen zum Bodenschutz                         | 7        |
| 1.3.11 BF 5 – Oberflächenentwässerung                           | 8        |
| 1.3.12 BF 6 – Maßnahmen zur Energieversorgung                   | 8        |
| 1.3.13 BF 7 – Loipenverlegung                                   | 8        |
| <b>2 ERLÄUTERUNGSBERICHT</b>                                    | <b>9</b> |
| <b>2.1 Planungsgrundlagen GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009</b>          | <b>9</b> |
| 2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes       | 9        |
| 2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept                | 9        |
| 2.1.3 Flächenwidmung                                            | 10       |
| 2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit | 10       |

|                                                               |           |
|---------------------------------------------------------------|-----------|
| 2.1.5 Verkehrserschließung                                    | 11        |
| 2.1.6 Technische Infrastruktur                                | 11        |
| 2.1.7 Vorhandene Bausubstanz                                  | 12        |
| 2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen | 12        |
| 2.1.9 Problemanalyse                                          | 12        |
| 2.1.10 Planungsziele                                          | 12        |
| <b>2.2 Verfahrensablauf</b>                                   | <b>15</b> |

# 1 VERORDNUNGSTEXT

## 1.1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfasst die geplante Erweiterung des Baulandsicherungsmodells im Nordwesten des Kellerdörfls und ist im Rechtsplan durch das Planungsgebiet dargestellt.

## 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

Die bestehende Gemeindestraße Kellerdörfl (GP Nr. 825/2) ist künftig auf ca. 6,0 m zu verbreitern, zudem sind zum Zwecke der Begrünung des Straßenzuges 2,0 m als Gemeindegrund und 1,5 m Breite für einen Gehsteig vorzusehen. Von dieser Straße sind nach Osten abzweigend zwei neue Gemeindestraßen zu errichten. Die nördlichere davon weist eine Breite von 7,5 m bzw. 9,50 m inkl. Grünstreifen auf. Sie verbindet so die GP Nr. 478/23 als Ringstraße. Die Straßen werden mittels Bepflanzungsflächen (Pflanzinseln) in Teilbereichen um ca. 2,0 m verschmälert. Die südlichere Straße dient der internen Erschließung und ist 6,0 m breit. Auf dieser ist eine Fahrbahnhaltestelle für den Mikro – ÖV einzurichten.

### 1.2.3 Baufluchtlinien, Baugrenzlinien und Baulinien

Die Baufluchtlinien verlaufen in einem Abstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie der Gemeindestraßen. Im Bereich des Straßenbegleitgrüns wird die Baufluchtlinie auf einen Abstand von 3,0 m zur Straßenfluchtlinie reduziert.

In Teilgebiet 3 und 4 wird eine Baugrenzlinie deckungsgleich mit der Baulandgrenze festgelegt.

### 1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen wird durch die Grundflächenzahl GRZ wie folgt festgelegt:

- Teilgebiet (TGB) 1: mit **mind. 0,20** und **max. 0,30**
- TGB 2: mit **mind. 0,15** und **max. 0,25**
- TGB 3: mit **mind. 0,30** und **max. 0,40**
- TGB 4: mit **mind. 0,25** und **max. 0,30**
- TGB 5, ~~und 6a und 6b~~: mit **mind. 0,15** und **max. 0,25**

### BF 1: Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit

Zum Zwecke Errichtung eines Mehrgenerationenwohnhauses gem. § 5 Z.11 ROG kann die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstückes in den TGB 1, 5, ~~und 6a und 6b~~ mittels Zuschlag um 20% erhöht werden.

### **BF 8: Dichtebonus für überdachte Fahrradabstellplätze**

In den Teilgebieten 2 und 4 kann bei Errichtung überdachter Fahrradabstellplätze ein Dichtezuschlag von 0,03 in Anspruch genommen werden.

### 1.2.5 Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden in den TGB 1, 5, 6a und 6b mit der obersten Dachtraufe von 7,50 m und dem höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe) von 11,0 m, in **TGB 2-3** mit der obersten Dachtraufe **von 8,50 m** und dem höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe) von **12,00 m**, und in **TGB 4** mit der obersten Dachtraufe **von 9,50 m** und einer max. Firsthöhe **von 13,00 m** 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 westlichen und nördlichen Gemeindestraße ist ein Fußweg mit einer Breite von 1,5 m zu errichten. Dieser darf für jeweils eine Zufahrt (max. 5 m breit) zu den Grundstücken unterbrochen werden. In TGB 4 sind öffentliche Fußwege zwischen Erschließungsstraße, Bushaltestelle und Quartiersplatz zu schaffen. Der östliche Fußweg ist im Fall der Errichtung eines Fußgängersteiges über den Zauchbach an diesen anzuschließen. Die Lage kann vom Plan abweichen.

### 1.3.2 Bauweise

Es wird eine **offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt** in **TGB 1, 4 bis 6a und 6b** und eine **offene gekuppelte Bauweise** in **TGB 2 und 3** festgelegt.

### 1.3.3 Äußere architektonische Gestaltung

Bei Hauptdächern sind die Dachformen **Flachdach, Grabendach, Pultdach, Tonnendach und Zeltdach nicht zulässig**.

### 1.3.4 Nutzung von Bauten

Die Anzahl der mindestens zu schaffenden Wohneinheiten (WE) sind wie folgt festgelegt:

- TGB 1, 2 ~~und~~ 3 ~~und~~ 5: je mind. 6 WE
- TGB 5: mind. 5 WE
- TGB 4: mind. 24 WE
- TGB 6b: mind. ~~3~~2 WE

### 1.3.5 Gemeinschaftseinrichtungen

Im südlichen Teil des Planungsgebietes ist eine gemeinschaftlich nutzbare Grünfläche für Spiel- und Erholungszwecke (Spielplatz mit Spielgeräten) einzurichten. Die Gestaltung dieses Bereichs hat naturnahe zu erfolgen und ist mit der Lawinen- und Wildbachverbauung, sowie dem Leitungsträger der 30kV und 110 kV Leitung abzustimmen (siehe Kap. 1.3.8, 1.3.9).

### 1.3.6 Flächen für Kfz - Abstellplätze

Die nachzuweisende Anzahl der PKW-Abstellplätze bei Wohnbauten richtet sich nach der Stellplatzverordnung der Gemeinde vom 14.06.2011:

Für TGB 2 und 3 sind insgesamt 11 Kfz- Stellplätze, für TGB 4 sind je nach Anzahl der Wohneinheiten, jedoch mind. fünf Besucherparkplätze gem. Plan oberirdisch vorzusehen.

In TGB 4 sind die notwendigen Stellplätze mit Ausnahme der Besucherparkplätze in einer Tiefgarage unterzubringen.

### 1.3.7 Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Geländegestaltungen

Bepflanzungen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Im Norden und Westen sind entlang der Straße die Grünflächen mit mittelkronigen, standortgerechten Laubbäumen (Mindest-StU 18/20) zu bepflanzen. Zudem ~~ist~~ sind je Baugrundstück in den TGB 1 bis 3 und 5 ~~bis 6~~ ein Baum, in dem TGB 6a und 6b je zweigem. Pflandarstellung mit denselben Eigenschaften vorzusehen. In TGB 4 sind zusätzliche Bepflanzungsmaßnahmen durch standortgerechte Bäume und Sträucher vorzunehmen. Der genaue Pflanzstandort darf von der Eintragung im Plan abweichen.

Im Straßenraum sind zur Straßenraumgestaltung einzelne Pflanzinseln vorzusehen, welche ebenso mit o.a. Bäumen und Sträuchern auszustatten sind.

Das Straßenbegleitgrün darf lediglich für eine Zufahrt je Grundstück unterbrochen werden (siehe 1.3.1).

### 1.3.8 BF 2 – Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Laut aktuellem Gefahrenzonenplan liegt das gesamte Planungsgebiet innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone der Neuen Zauch. Zur Vorschreibung von Maßnahmen (Objektschutzmaßnahmen bzw. Freihalten der Flutgassen) ist die WLW im Bauverfahren zu laden und sind die Aspekte gemäß Stellungnahme vom 20.05.2026 (siehe 2.1.4) zu berücksichtigen. Die rote Wildbachgefahrenzone ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

### 1.3.9 BF 3 – Hochspannungsleitung

Die südlichen Bereiche des Planungsgebietes liegt im Gefährdungsbereich der 110-KV-Leitung. Vor der Baubewilligung von Bauvorhaben in diesem Bereich ist das jeweilige Projekt zur eisenbahnfachlichen Stellungnahme vorzulegen und ist die ÖBB-Infrastruktur AG - Geschäftsbereich Bahnsysteme, Netze, Leitungsgebundene Netze, Bahnstromleitungen zu jedweder Behördenverhandlung einzuladen.

Auch im Bereich der angrenzenden 30 kV Leitung ist der Leitungsbetreiber (Salzburg AG) dem Bauverfahren beizuziehen.

### 1.3.10 BF 4 – Maßnahmen zum Bodenschutz

Aufgrund der hohen Bodenbonitäten ist dem Bodenschutz hohe Bedeutung zuzumessen. Eine Flächeninanspruchnahme für Weg- und Stellplatzflächen ist jedenfalls gering zu halten~~Die Weg- und Stellplatzflächen sollen möglichst geringe Flächen in Anspruch nehmen~~

und sind derartige Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise (Stellplätze vorzugsweise mit Rasengittersteinen) zu errichten. Weiters sind im Zuge des Bauverfahrens unterfertige Verbindlichkeitserklärungen hinsichtlich der Humusverwendung für das Bauvorhaben vorzulegen.

### **1.3.11 BF 5 – Oberflächenentwässerung**

Gem. Sickerversuch (GWU Geologie-Wasser-Umwelt GmbH, 25.04.2025) ist der Untergrund sickertfähig. Sollte die Sickertfähigkeit in anderen Bereichen aufgrund des Untergundaufbaus abweichen sind die entsprechenden Sickeranlagen auf den  $k_f$ -Wert anzupassen und auszulegen.

### **1.3.12 BF 6 – Maßnahmen zur Energieversorgung**

Die Energieversorgung ist in nachhaltiger Weise sicher zu stellen, bevorzugt durch die Nutzung des Erdwärmepotentials und der Nutzung von Photovoltaik auf Dachflächen.

### **1.3.13 BF 7 – Loipenverlegung**

Die bestehenden Loipen müssen verlegt werden. Der Bereich der Flutgasse entlang der neuen Zauch ist für diese Zwecke freizuhalten.

## 2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

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

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

Das Planungsgebiet liegt ca. 800 m südöstlich des Zentrums von Altenmarkt im Ortsteil Kellerdörfel und umfasst ca. ~~22.275-21.552~~ m<sup>2</sup> (davon ca. ~~13.545~~12.814 -m<sup>2</sup> bebaubarer Fläche). Im Südosten grenzt die Neue Zauch bzw. der Siedlungsbestand des Kellerdörfels an.

#### 2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das REK wurde am 31.10.2024 aufsichtsbehördlich genehmigt. Das ggst. Planungsgebiet wurde als Entwicklungsfläche Wohnen im REK aufgenommen.

Dahingehend werden hier die für den ggst. Bebauungsplan relevanten Ziele angeführt.

##### 1.5 Angestrebte Entwicklung des Freiraums

- ...
- Gewährleistung einer landschaftlichen Eingliederung der Siedlungsbereiche.
- ...
- Einhaltung eines Sicherheitsabstandes bei der Siedlungserweiterung zu naturräumlichen Gefährdungsbereichen
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung auf die Verbauungstätigkeit der Wildbachverbauung
- ...
- Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Wohnumfeldgestaltung (z.B. durch Ermöglichung von Gemeinschaftsgärten)

##### 1.6 ANGESTREBTE ENERGIEVERSORGUNG UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

###### 1.6.1 Energie

-...

- - Berücksichtigung der Besonnung bei Flächenwidmung und Bebauungsplanung

-...

### 2.2 RAUMEINHEITEN

#### 2.2.1 RAUMEINHEIT ENNSBECKEN

| <b>47 + 47a - Kellerdörfel-Nordwest</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nutzung                                 | Wohnen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Widmungsvoraussetzungen                 | 47 & 47a: Untersuchung und ggf. Sanierung der Altablagerung an der neuen Zauch                                                                                                                                                                                                                                             |
| Erschließung                            | Verkehrerschließung: über Zufahrt Kellerdörfel und neu zu errichtende 2. Zufahrt im Norden (47a)<br>Wasserversorgung: TWA Gde Altenmarkt<br>Abwasserentsorgung: Ortskanal<br>Oberflächenentwässerung: Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung.<br>Energieversorgung: Salzburg AG, Erdwärme |
| Bauliche Entwicklung                    | Baudichte: GRZ 0,25                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   | Bauhöhen: TH 8,50 m, FH 12,0 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Rahmenbedingungen | Umsetzung eines Baulandsicherungsmodelles gem LEP 2022;<br>Festlegung von Bodenschutzmaßnahmen im BPL;<br>Möglichst Solar- und Erdwärmepotenzial nutzen (PV auf Dachflächen);<br>Verlegung bzw. ggf. Freihaltung der Loipentrasse im Nahbereich der Neuen Zauch;<br>Berücksichtigung von Flutgassen bzw. Objektschutzmaßnahmen in Abstimmung mit der WLV bzgl. der gelben Zone;<br>Siedlungsrandeingerünung im Norden, ggf. Straßenraumgestaltung im Westen |

### 2.1.3 Flächenwidmung

Das Planungsgebiet ist momentan als „Grünland – Ländliche Gebiete“ und „wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde gewidmet. Die Flächen des ggst. Planungsgebietes befinden sich zum Zeitpunkt der Bebauungsplanung im Flächenwidmungsplan-teiländerungsverfahren und werden in befristetes „Bauland – Erweitertes Wohngebiet“ bzw. „wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde gewidmet.

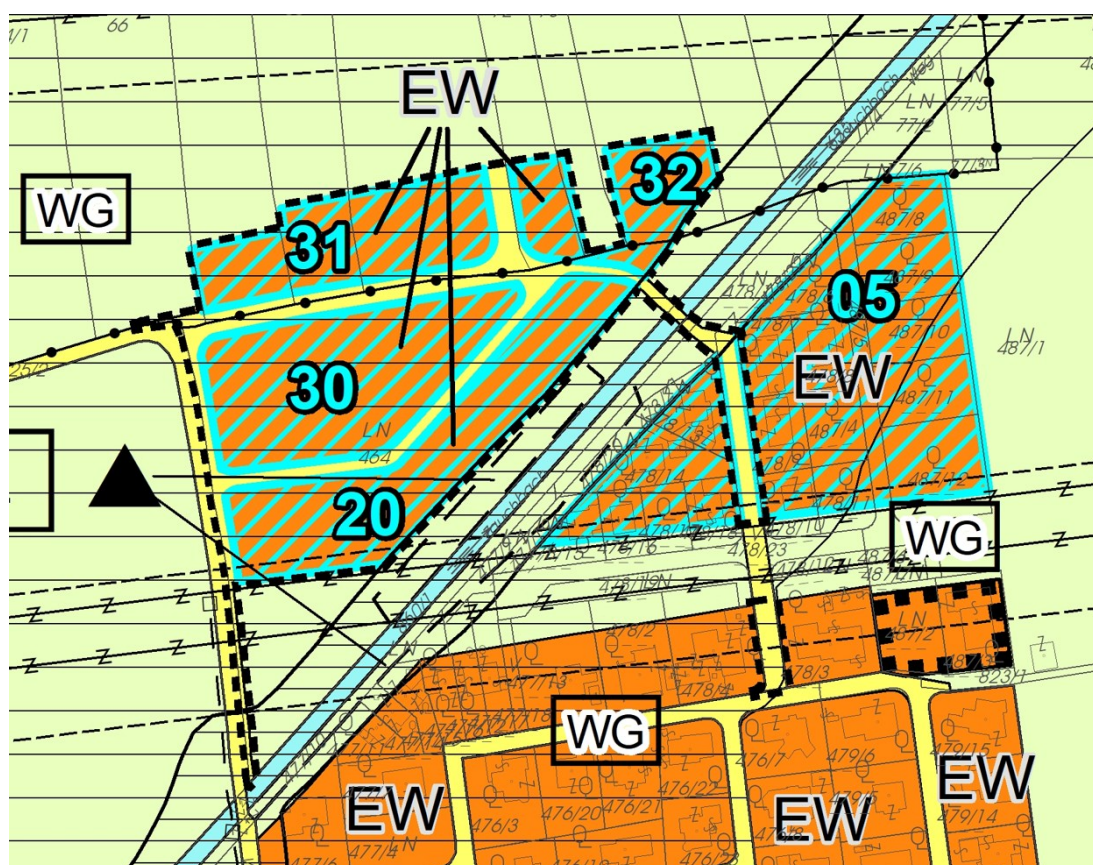


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (Entwurf der Teiländerung)

### 2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

**Natürliche Beschränkungen:** Der Boden des Planungsgebietes weist gem. Bodenfunktionsbewertung lt. SAGIS überwiegend eine sehr hohe Produktionsfunktion (5b) und sehr hohe Abflussfunktion (5, im Süden 4-5) auf.

**Rechtliche Beschränkungen:** Das Planungsgebiet liegt zur Gänze im Bereich der gelben und teilweise in der roten Wildbachgefahrenzone. Diesbezüglich ~~ist~~ wurde eine Stellungnahme der zuständigen Gebietsbauleitung der Wildbach- und Lawinenverbauung eingeholt. Gemäß dieser Stellungnahme vom 20.05.2026 „sollen die Aufschließungsstraßen sollen ausgeführt werden, dass im Ereignisfall die Straße eine Abflussgasse Richtung Norden bildet. Laut Berechnung der WLV muss im Ereignisfall eine Durchströmung von Süden Richtung Grundstück der Gemeinde GN 71 gegeben sein. In diesem Bereich sollten keine Zauneinfriedungen mit Mauersockel hergestellt werden. Wobei die Details der WLV erst bei Vorliegen der Höhenplanung der Straße erstellt werden können. Die Straßenoberkante soll auf dem Urgelände oder tiefer liegen. Die FOK der geplanten Häuser sollte ca. 30-50cm über dem Straßenniveau bzw. über dem Urgelände situiert werden. Im Bereich der neuen Brücke sollen zwei Stück DN600 Rohre parallel zum Zauchbach zur Durchströmung hergestellt werden. Parallel zum Zauchbach in der roten Zone soll eine kleine Mulde über die gesamte Breite mit ca. 30cm hergestellt werden. Eine Rasen-Sickermulde für die Oberflächenentwässerung kann auch in der roten Zone hergestellt werden, wenn das Urgelände dafür nicht erhöht werden muss. Für die geplante Brücke ist ein Freibord von 50cm einzuhalten (wie die bei der bestehenden provisorischen Holzbrücke). Die Straßenplanung und die Planung für die infrastrukturelle Aufschließung wird in weiterer Folge, wie bei der Aufschließung Kellerdörf I, mit der WLV abgestimmt.“ Dies gilt auch für das Bauverfahren (siehe Kap.1.3.8). Außerdem befinden sich südlich angrenzend die 30 kV und 110 kV Freileitung. Der Abstand der Baufluchtlinie (=Baulandgrenze, bzw. Grenzlinie) zur Leitungsachse der 110 kV Leitung beträgt 20 m gem. Richtlinie "Immissionsschutz in der Raumordnung". Daher wird unter Beiziehung des Leitungsträgers eine Bebauung im Sicherheitsbereich von 25 m zur Leitungsachse nicht ausgeschlossen. Es ist der Leitungsträger zu den Bauverfahren zu laden (ÖBB und Salzburg AG) und zum Projekt eine eisenbahnfachliche Stellungnahme der ÖBB, bzw. die Erstellung eines privatrechtlichen Vertrages einzuholen.

### 2.1.5 Verkehrserschließung

**Öffentlicher Verkehr:** die nächstgelegene Bushaltestelle „Pension Wiederkehr“ befindet sich ca. 700 m vom Planungsgebiet entfernt. Eine Mikro-ÖV Bushaltestelle ist in Form einer Fahrbahnhaltestelle im Bereich der Erschließungsstraße geplant.

**Individualverkehr:** Das Planungsgebiet ist über die Gemeindestraße Kellerdörf erreichbar. Zusätzlich sollen davon abzweigend zwei neue Erschließungsstraßen errichtet werden. Die nördlichere davon soll zweispurig inkl. Gehsteig in einer Breite von 7,5 m bzw. inkl. Grünstreifen mit 9,5 m errichtet werden. Die südlichere Straße, mit 6,0 m Breite, schließt die neuen Bauplätze auf. Die bestehende Zufahrt im Westen soll auf 7,5 m bzw. 9,5 m verbreitert werden, um einen Gehweg und einen Straßenbegleitgrünstreifen zu ermöglichen.

### 2.1.6 Technische Infrastruktur

**Energieversorgung:** Salzburg AG

**Wasserversorgung:** GD Altenmarkt, TWA

**Abwasserbeseitigung:**

**Schmutzwasser:** Ortskanal, RHV Salzburger Ennstal, Die Kanaltrasse führt momentan von quer durch das Planungsgebiet. Gem. Plan des Berger TB GmbH (Aufschließung BLS Kellerdörfel II Nordost, 29.04.2025) ist die Verlegung des Kanals möglich und geplant.

**Oberflächenwasserbeseitigung:** Versickerung auf Eigengrund gem. Sickerversuch durch GWU Geologie-Wasser-Umwelt GmbH (25.04.2025).

**2.1.7 Vorhandene Bausubstanz**

**Im Planungsgebiet:** keine

**In der Umgebung:** Die Bebauungsstruktur im Nahbereich jenseits der Neuen Zauch weist überwiegend offen-freistehende Einfamilienhäuser sowie Reihenhäuser auf.

**2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen**

Für unbebaute Flächen gibt es keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

**2.1.9 Problemanalyse**

Zum Zwecke der Deckung des Wohnbedarfs der einheimischen Bevölkerung wird das bestehende Kellerdörfel im Nordwesten erweitert. Dazu sind die Erschließung und die Bebauungsgrundlagen festzulegen. Zudem weisen die standortbezogenen Festlegungen des REK bzw. die parallel durchgeführten Flächenwidmungsplanänderung auf den Umweltschutz (die Lage im Sicherheitsbereich der Hochspannungsleitungen), Maßnahmen zum Hochwasserschutz, Bodenschutz, Oberflächenentwässerung und zur Steigerung der Endenergieeffizienz hin. Die Loipentrasse ist durch eine Verlegung abzusichern.

**2.1.10 Planungsziele**

Zur Erschließung des Planungsgebietes wird die bestehende Gemeindestraße Kellerdörfel auf 6,0 m verbreitert. Im Bereich des neuen Siedlungsgebietes wird ein zusätzlicher 2,0 m breiter Grünstreifen zur Baumpflanzung zwischen Straße und 1,5 m breitem Gehweg angeordnet, um das Siedlungsgebiet entsprechend den Zielsetzungen des REK in den Landschaftsraum einzugliedern, den Straßenraum optisch einzuengen, die Fahrgeschwindigkeit etwas zu reduzieren und den begleitenden Fußweg zu beschatten. Von West nach Ost soll eine zweispurige, inkl. Grünstreifen und Gehweg 9,5 m breite Erschließungsstraße errichtet werden und anschließend einspurig über die vorhandene Brücke an die bestehende Siedlungsstraße anschließen (Ringstraße). Zudem braucht es zur Aufschließung der neuen Bauplätze eine 6,0 m breite Straße (Begegnungsfall Kommunalfahrzeug bzw. Bus/PKW inkl. Bankett bei 30 km/h lt. RVS), welche ebenso teilweise durch Pflanzinseln eingengt wird, um eine hohe Fahrgeschwindigkeit durch Autos zu verhindern und den Straßenraum klimafreundlicher zu gestalten. Dort soll sich künftig auch eine Fahrbahnhaltestelle für den Mikro ÖV befinden. Dazu ist ein Gehsteig (Aufstellfläche) von ca. 1,5 m x 10 m erforderlich. Die Grünstreifen und Gehwege können zum Zwecke der Grundstückseinfahrt unterbrochen werden, nicht jedoch über die ganze Breite eines Bauplatzes.

Die Baufluchtlinien werden zu den Erschließungsstraße (Gemeindestraße) hin mit einem Abstand von 5,0 m Straßenfluchtlinie gemäß Plandarstellung festgelegt. Dort, wo sich

Gehsteig und Grünstreifen befinden, wird der Abstand zwischen Baufluchtlinie und Straßenfluchtlinie auf 3,0 m reduziert, da so trotzdem ein Abstand von 6,5 m zur Fahrbahn gegeben ist und andererseits eine flächensparende Bebauung ermöglicht wird. Im Westen der GP 72 wird die Baufluchtlinie im Hinblick auf die geringe Breite des Grundstücks ebenso mit 3,0 m Abstand zur Straßenfluchtlinie festgelegt.

In TGB 3 und 4 wird eine Baugrenzlinie deckungsgleich mit der Baulandgrenze festgelegt, da sich südöstlich davon die rote Zone bzw. der Bauverbotsbereich der 110 kV Leitung befindet und eine Bebauung in diesem Bereich ohnehin ausgeschlossen sind, und so eine optimale bodensparende Bebauung des Planungsgebietes gewährleistet wird.

Die maximale bauliche Ausnutzbarkeit für das Planungsgebiet wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von mind. 0,15 und max. 0,40 (letztere im TGB 3, da hier die Bauplätze durch die rote Zone beengt sind) festgelegt. Im Durchschnitt soll so im Hinblick auf die Rahmenrichtwerte des REK, die Lage des Planungsgebietes und die umgebende Bauungsstruktur, eine Dichte von ca. 0,27 über alle Bauplatzflächen gerechnet erreicht werden. Diese gegenüber den Richtwerten des REK geringfügig höhere Dichte ist im Hinblick auf die Bestimmungen des §25 (2) ROG letzter Satz zulässig, nicht zuletzt im Hinblick darauf, dass durch ggst. Bebauungsplan Verbesserungen für die Verkehrssicherheit für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer durch die Verbreiterung der bestehenden Zufahrt zum Kellerdörfli zugunsten eines Gehsteiges mit Grünstreifen erzielt werden können. Im Bereich der niedrigeren Dichte wird ein Bonus für Mehrgenerationenwohnen festgelegt, wie dies den Vorgaben des LEP für Baulandsicherungsmodelle entspricht (In den anderen Bereichen ist dies aufgrund der kleinen Bauplätze und notwendigen Nachbarschaftsabstände nicht realistisch). In den Teilgebieten 2 und 4 wird ein Bonus bei Errichtung von überdachten Fahrradabstellplätzen vorgesehen.

Die maximale First- und Traufenhöhe orientiert sich an den Richtwerten des REK und der Berücksichtigung eines voraussichtlich herauszuhebenden Kellergeschosses aufgrund der Lage in der gelben Wildbachgefahrenzone und einer geplanten zweigeschoßigen Bebauung samt ausbaubarem Dachgeschoß und beträgt TH 7,50 m und FH 11,00 m in den TGB 1, 5, 6a und 6b und TH 8,50 m und FH 12,00 m in den TGB 2-3. Um die Höhen von außen nach innen zu staffeln, sind sie am Siedlungsrand niedriger festgelegt. In Teilgebiet 4 wird die max. Traufhöhe auf 9,50 m und die max. Firsthöhe 13,0 m festgesetzt, um ein dreigeschoßiges Mehrparteienhaus zu ermöglichen.

In TGB 4 sind öffentliche fußläufige Durchwegungen zwischen Quartiersplatz/ Bushaltestelle und Erschließungsstraße notwendig. Zudem soll eine zweite öffentliche Durchwegung (möglichst inkl. Fußgängersteg) zum bestehenden Kellerdörfli entstehen. Kurze Wege sind zu gewährleisten.

Die offen freistehend oder gekuppelte Bauweise entspricht dem Großteil der in der Umgebung vorhandenen Bebauung und wird für TGB 1 und 4 festgelegt. Im Bereich der geplanten Doppelhäuser wird eine offene gekuppelte Bauweise fixiert.

Um ein möglichst ortstypisches, harmonisches äußeres Erscheinungsbild zu gewährleisten, werden die Dachformen Flach-, Graben-, Pult-, Zelt- und Tonnendach bei Hauptdächern ausgeschlossen.

Um eine bodensparende Ausnutzung der Baulandfläche zu gewährleisten, wurde für die eine Mindestzahl der darin zu schaffenden Wohneinheiten festgelegt, sodass im Durchschnitt die gemäß Landesentwicklungsprogramm max. zulässigen 700 m<sup>2</sup> pro Bauplatz jedenfalls eingehalten werden.

Im südlichen Teil des Planungsgebietes soll eine gemeinschaftlich nutzbare Grünfläche entstehen, welche für Spiel- und Erholungszwecke (Spielplatz mit Spielgeräten) vorgesehen werden soll. Die Gestaltung dieses Bereichs hat naturnahe und in Abstimmung mit WLV und Leitungsträger zu erfolgen.

Aufgrund der dichteren Bebauung in TGB 1 bis 3 sind die erforderlichen Pflichtstellplätze (2,5 pro Wohneinheit gem. Stellplatzverordnung der Gemeinde) nicht zur Gänze am jeweiligen Grundstück unterzubringen. Daher werden 2 zusätzliche Sammelparkplätze vorgesehen. Die Besucherparkplätze für TGB 4 sollen ebenso auf der Oberfläche situiert werden, die Pflichtstellplätze für die Wohneinheiten aber in einer Tiefgarage.

Zur Straßenraumgestaltung und Begrünung des Planungsgebietes ist ein 2,0 m breiter Pflanzstreifen entlang der Erschließungsstraße Kellerdörfel seitens der Gemeinde mit Bäumen zu bepflanzen. Außerdem sind ca. 2,0 m breite Pflanzinseln vorgesehen und sind pro Baugrundstück ein mittelkroniger, standortgerechter Einzelbaum zu pflanzen. Um die Freiraumqualitäten zu erhöhen sind in den TGB 4 und 6 zusätzliche heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher erforderlich. Die Standorte können in allen Teilgebieten vom Plan abweichen.

Aufgrund der Lage in der gelben Wildbachgefahrenzone ist die WLV dem Bauverfahren beizuziehen und sind deren Auflagen zu berücksichtigen (vgl. auch 2.1.4). Flutgassen, sowie die rote Gefahrenzone sind freizuhalten.

Die südlichen Bereiche des ggst. Planungsgebietes liegen im Gefährdungsbereich der 110-KV-Leitung. Um hierbei entsprechende notwendige Auflagen einzuhalten, ist das Einvernehmen mit dem Leitungsbetreiber ÖBB herzustellen. Dies gilt auch für den Nahbereich der 30 kV Leitung der Salzburg AG.

Aufgrund der hohen Bodenbonitäten (sehr hohe Produktionsfunktion (5b) und sehr hohe Abflussfunktion (5, im Süden 4-5)) sind Bodenschutzmaßnahmen, wie die Minimierung der Versiegelung sowie die Wiederverwertung des humosen Oberbodens zu berücksichtigen. Dazu ist der anfallende humose Oberboden auf geeignete, weniger produktive Flächen, nach Möglichkeit innerhalb der Gemeinde, aufzubringen und der Gemeinde ein Nachweis ("Verwertungsformblatt Humus" (siehe Lesehilfe zur Bodenfunktionsbewertung, Land Salzburg), durch Bauherrn und der Erdbaufirma im Bauverfahren zu erbringen.

Ein Nachweis zur möglichen Versickerung der Oberflächenwässer wurde erbracht. Die Sickerfähigkeit kann aufgrund der heterogenen Untergrundverhältnisse in gewissen 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.

Zur Berücksichtigung der Zielsetzungen des REK werden Maßnahmen zur nachhaltigen Energieversorgung festgelegt. Das Planungsgebiet verfügt über ein Erdwärmepotential.

Nach Möglichkeit sollte dieses Potential neben dem solaren Potential des Standortes genutzt werden.

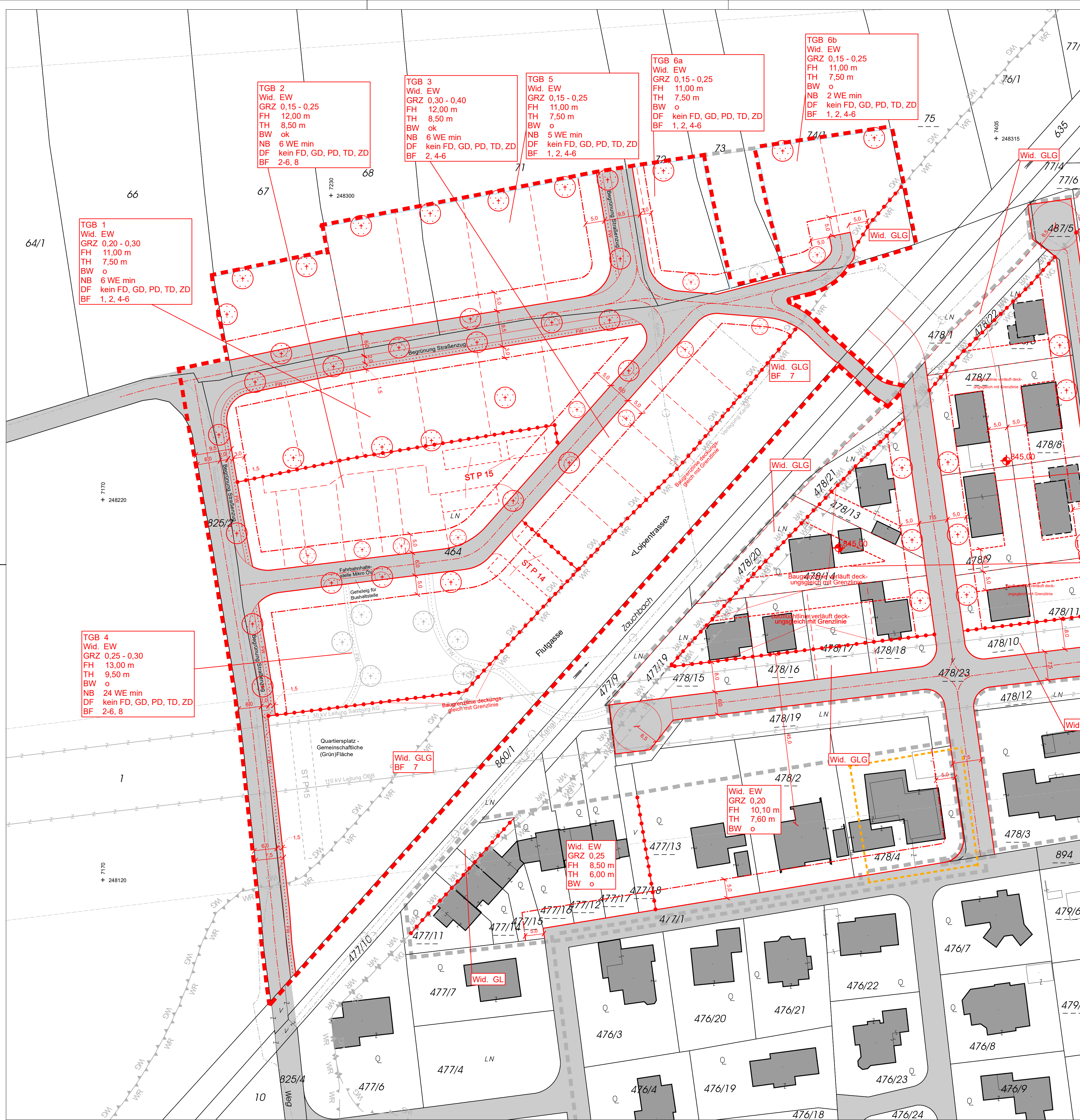
Die bestehende Loipe soll künftig über die Flutgasse entlang der Neuen Zauch führen, der dafür notwendige Bereich ist freizuhalten.

## 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 1:500)  
                 ~~Gestaltungsplan (1:1000)~~



## 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                        |
|         | Messpunkte Geländehöhe                           |
|         | Höhenschichtenlinien lt. SAGIS (aktueller Stand) |
|         | Bebauung Bestand                                 |
|         | 30 kV/ 110kV-Freileitung                         |
|         | Gefährdungsbereich                               |
|         | Wildbachfahrgefahrzone gelb                      |
|         | Wildbachfahrgefahrzone rot                       |

| Festlegungen gem. § 51 Abs. 2 und § 53 Abs. 2 ROG 2009 |                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                        | Straßenfluchtlinie                                                                                        |
|                                                        | Baufluchtlinie                                                                                            |
|                                                        | Baugrenzlinie                                                                                             |
|                                                        | Grundflächenzahl                                                                                          |
|                                                        | Firsthöhe                                                                                                 |
|                                                        | Traufhöhe                                                                                                 |
|                                                        | Bauweise:<br>o ... offene Bauweise - freistehend<br>oder gekuppelt<br>ok ... offene Bauweise - gekuppelt  |
|                                                        | Nutzung von Bauten - Anteil der Wohneinheiten (WE) als Mindestzahl                                        |
|                                                        | Dachform:<br>kein Flachdach (FD), Grabendach (GD),<br>Pultdach (PD), Tonnendach (TD) und<br>Zeltdach (ZD) |
|                                                        | Bauplatzgrenze (unverbindlich)                                                                            |
|                                                        | Gemeindestraße                                                                                            |
|                                                        | Selbständiger Fußweg (Lage unverbindlich)                                                                 |
|                                                        | Lage, Zahl und Art von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge                                                    |
|                                                        | Lage, Zahl und Art von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge - Variante                                         |
|                                                        | Pflanzgebot Einzelbaum (Lage unverbindlich)                                                               |

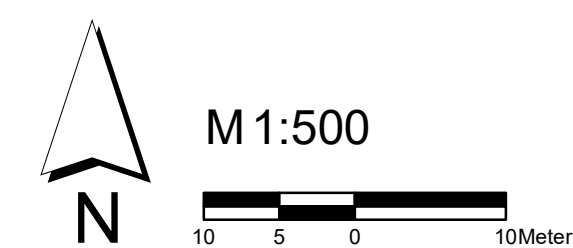
| Sonstige Darstellungen |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        | Grenze des Planungsgebietes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                        | Grenzen anderer Bebauungspläne                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                        | Grenzlinie (zwischen unterschiedlichen einzelnen Bebauungsbestimmungen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                        | Bemaßung in Meter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                        | Besondere Festlegung im Text:<br>BF 1 u. 8: Kap. 1.2.4: Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit<br>BF 2: Kap. 1.3.8: Maßnahmen zum Hochwasserschutz<br>BF 3: Kap. 1.3.9: Hochspannungsleitung<br>BF 4: Kap. 1.3.10: Maßnahmen zum Bodenschutz<br>BF 5: Kap. 1.3.11: Oberflächenentwässerung<br>BF 6: Kap. 1.3.12: Maßnahmen zur Energieversorgung<br>BF 7: Kap. 1.3.13: Loipenverlegung |
|                        | Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen:<br>TGB Teilgebiet (fortlaufend nummeriert)<br>Wid. Widmung lt. Flächenwidmungsplan:<br>EW Bauland - Erweitertes Wohngebiet<br>GLG Grünland - Ländliche Gebiete<br>Übrige Festlegungen: s. oben!                                                                                                                              |

|  |      |
|--|------|
|  | TGB  |
|  | Wid. |
|  | GRZ  |
|  | FH   |
|  | usw. |

|  |                                                                         |
|--|-------------------------------------------------------------------------|
|  | Koordinaten im Landeskoordinatensystem für Bezugsmeridian M31: x = +/-0 |
|  | Baulandgrenze lt. Flächenwidmungsplan                                   |

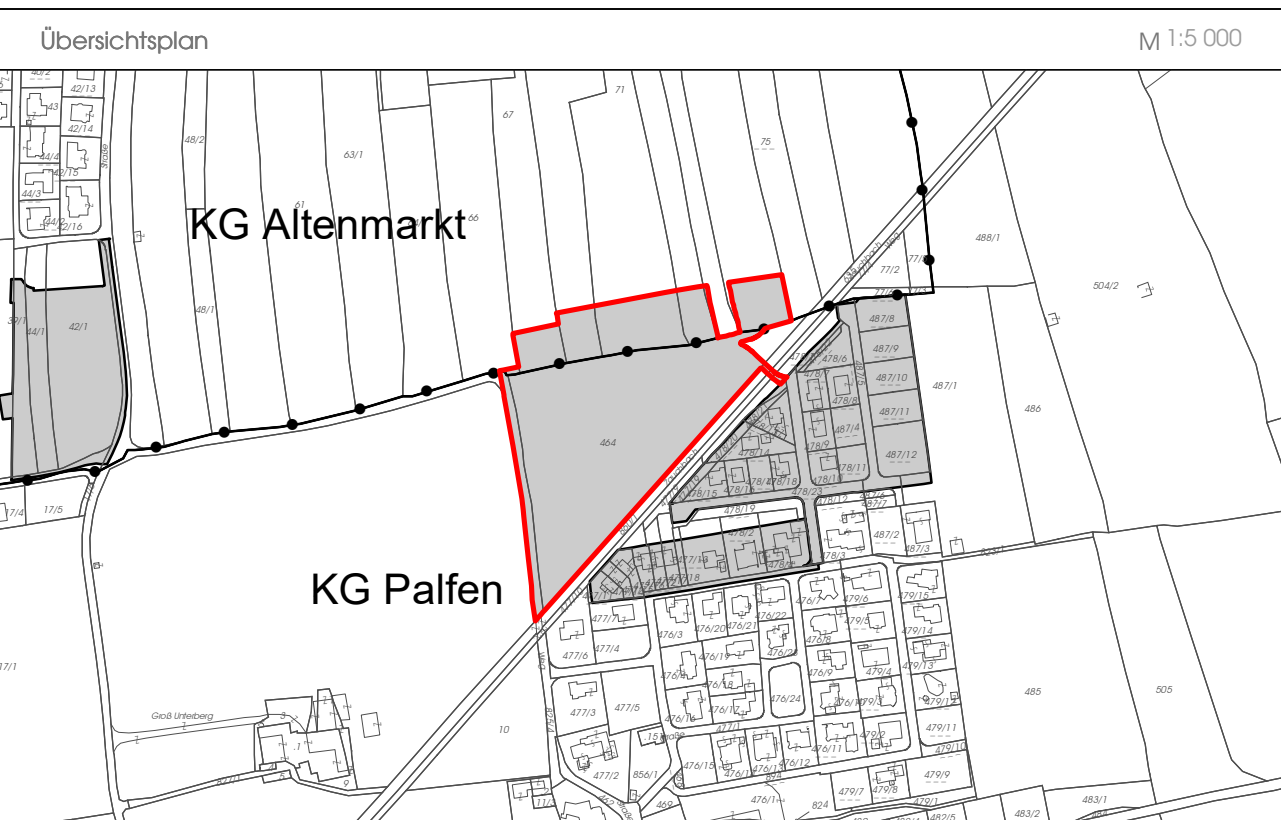


## Marktgemeinde Altenmarkt

Nr. BPL 76

## Bebauungsplan der Grundstufe Baulandmodell Kellerrödl - Erweiterung Nordwest

## 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: 01.10.2024; Hörschichten: OGD Portal Land Salzburg; Stand: 09/2022; Verkehrsinfrastrukturplan 1980/102a, Lageplan 1007/2009 von Berger TB GmbH Stand 10.07.2025; Teilungsplan von DI M. Unterberger (GZ 1662-14/26), Stand 28.05.2026.

M 1:500

Planverfasser:  
**allee42**  
landschaftsarchitekten  
allee42 landschaftsarchitekten gmbh & co kg  
Ingenieurbüro für landschafts- und raumplanung  
hochrainer 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, DI Nils Stille, DI Claudia Zödl  
GZ 401 BPL 76/24-103  
Salzburg, am 29.06.2026