



Marktgemeinde Altenmarkt i. Pg.
Bebauungsplan der Grundstufe
Gewerbegebiet Nord
(Ostteil - Jäger)
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 73/23-153
 Salzburg, 06.09.2023
 Projektleitung: DI Martin Sigl
 Bearbeitung: DI Edith Hofer
 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 und Baulinien	5
1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen	5
1.2.5 Bauhöhen	5
1.2.6 Erfordernis einer Aufbaustufe	5
1.3 Festlegungen gem. § 53 ABS 2 ROG 2009	5
1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen	5
1.3.2 BF 1 – Maßnahmen zum Zweck des Hochwasserschutzes	6
1.3.3 BF 2 – Maßnahmen zum Bodenschutz	6
1.3.4 BF 3 – Baugrund	6
1.3.5 BF 4 – Bauverbotsbereiche B163	6
1.3.6 BF 5 – Oberflächenwasserbeseitigung	6
2 ERLÄUTERUNGSBERICHT	7
2.1 Planungsgrundlagen GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009	7
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	9
2.1.5 Verkehrserschließung	9
2.1.6 Technische Infrastruktur	9
2.1.7 Vorhandene Bausubstanz	9
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 inkl. der Erschließungsstraßen rund 4.461 m² und erstreckt sich über Teilflächen der GP-Nr. 84/1, 84/2 und 33/1 (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 Verlauf der Gemeindestraßen

Als Zufahrt für das Planungsgebiet ist eine vom geplanten Kreisverkehr abzweigende Gemeindestraße in Richtung Westen in der Breite von 12,5 bis 14,0 m (tw. inkl. Geh- und Radweg) bzw. die im Süden des Planungsgebietes liegende Gemeindestraße (abzweigend von der neuen Erschließungsstraße) in einer Breite von ca. 3,0 (Geh- und Radweg) bis 6,0 m gemäß Plandarstellung zu errichten.

1.2.3 Baufluchtlinien und Baulinien

Die Baufluchtlinien verlaufen entlang der B163 Wagrainer Straße inkl. dem geplanten Kreisverkehr und den geplanten Gemeindestraße (siehe Kap.1.2.2) in einem Abstand von 5,0 m zu deren Straßenfluchtlinien. Im nördlichen Bereich des Bauplatzes wurde eine gestaffelte Baufluchtlinie festgelegt, welche zum einen ident ist mit der Straßenfluchtlinie (höchstzulässige Traufenhöhe: 4,50 m) und zum anderen tw. mit dem bestehenden Gebäude bzw. in einem Abstand von 5,0 m zur Straßenfluchtlinie verläuft.

1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die maximale bauliche Ausnutzbarkeit wird für das Teilgebiet 01 (TGB) mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,50 festgelegt.

1.2.5 Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden mit einer Dachtraufe von 10,00 m und dem höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe) von 12,50 m 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

Im Knotenbereich der B320 zu B163 ist ein geplanter Kreisverkehr mit einem Radius von ca. 22 m zu errichten.

1.3.2 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 Lawinenverbauung im Bauverfahren beizuziehen und sind allfällige Auflagen zu berücksichtigen.

1.3.3 BF 2 – Maßnahmen zum Bodenschutz

Aufgrund der hohen Bodenbonitäten sind Maßnahmen zum Bodenschutz zu berücksichtigen. PKW-Stellplätze sind 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.

1.3.4 BF 3 – Baugrund

Aufgrund des ggf. heterogenen Bodenaufbaus sind Art und Ausführung der Gründungen noch zu definieren. Eine Beiziehung eines Geologen für weitere Bodenuntersuchung und auf das Projekt abgestimmte Detailplanungen sind während des Bauverfahrens sowie der Bauausführung zu empfehlen.

1.3.5 BF 4 – Bauverbotsbereiche B163

Innerhalb der Bauverbotsbereiche der B163 ist im Falle einer geplanten Bebauung die Zustimmung der zuständigen Stellen einzuholen bzw. sind deren Auflagen einzuhalten.

1.3.6 BF 5 – Oberflächenwasserbeseitigung

Eine Versickerung der ungenutzten Dach- und Oberflächenwässer auf dem eigenen Grundstück ist voraussichtlich nicht möglich. Retention und Ableitung von neu bebauten bzw. versiegelten Flächen sind im Bauverfahren nachzuweisen.

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.1 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt ca. 900 m nördlich des Zentrums von Altenmarkt und nördlich der Bahntrasse. Direkt angrenzend befindet sich im Osten die B163 Wagrainner Straße und im Norden die B320. Es stellt die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Altenmarkt Nord (Ostteil) dar.

Das Gelände ist von Südwesten nach Nordosten hin leicht ansteigend und wird derzeit bereits überwiegend betrieblich genutzt. Die Größe des Planungsgebiets umfasst dabei samt den Verkehrsflächen ca. 4.461 m², davon ca. 2.339 m² bebaute bzw. bebaubare 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"> - ... - Einbindung der Betriebe in die Landschaft (Bepflanzung etc.) insbesondere am Gewerbestandort Ennsbogen - ... - Abstimmung der Siedlungsentwicklung auf die Verbauungstätigkeit der Wildbachverbauung. 	<ul style="list-style-type: none"> - ... - Angepasste Regelung der Bauhöhen in sensiblen Bereichen sowie Fest-schreibung von Pflanzbindungen, und -geboten sowie Grünflächenscha-fung im Bebauungsplan - ... - Augenmerk auf die Versiegelung im Zusammenhang mit der Errichtung von Verkehrsflächen und Bauten (z.B. im Wege der Bebauungs- und Objektpla-nung).
...	...

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

ZIELE	MASSNAHMEN
- Standort vorwiegend für betriebliche Nutzung beiderseits der Bahnstrecke	<ul style="list-style-type: none"> - ... - Betriebsansiedlung bei entsprechen-der Verkehrserschließung (z.B. entlang der Bahn) - ...

3.3. SIEDLUNGSFORMEN UND -DICHTEN

ZIELE	MASSNAHMEN
...	- Dichtefestlegung im Zuge der Bebauungsplanung nach Maßgabe eines

	<p>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.</p>
--	---

2.1.3 Flächenwidmung

Das Planungsgebiet ist bereits tw. als Gewerbegebiet gewidmet, die darüberhinausgehenden Flächen befinden sich zum Zeitpunkt der Bebauungsplanung im Flächenwidmungsplanänderungsverfahren und werden in teilweise befristetes „Bauland - Gewerbegebiet“, „Verkehrsflächen - Bundes- und Landesstraßen“ und „Verkehrsfläche - Wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde“ gewidmet.

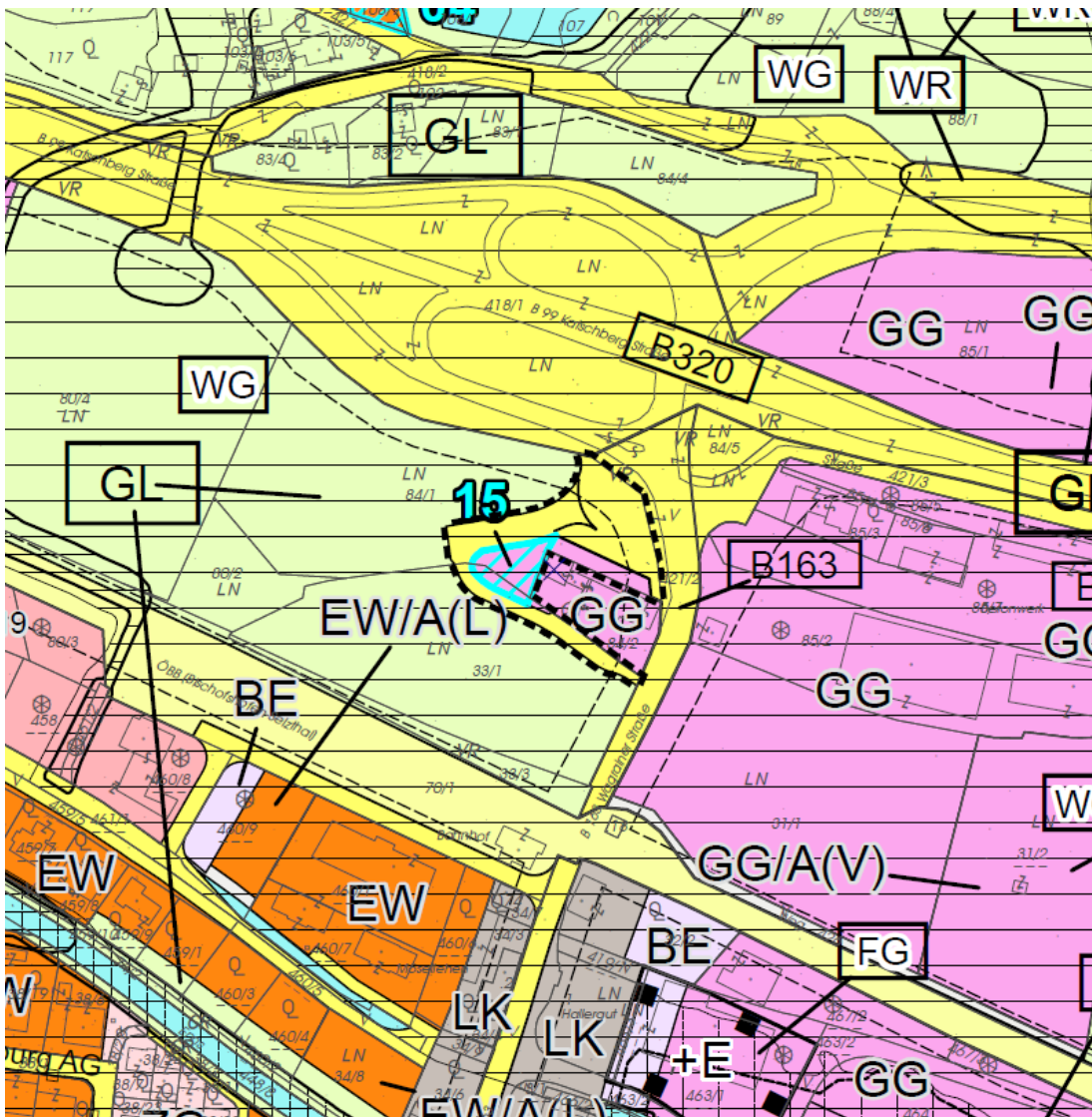


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (Entwurf der Teiländerung)

2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen: Der Untergrundaufbau der Umgebung wird als heterogen beschrieben. Die Beibringung von geologischen Untersuchungen und ggf. geeignete Maßnahmen im Bauverfahren sind zu empfehlen.

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. 1.3.2). Des Weiteren kommt ein Streifen entlang der östlichen Grenze des Teilgebietes im Bereich des Bauverbotsbereiches der B163 zu liegen. Diesbezüglich liegt eine Stellungnahme der Landesstraßenverwaltung vom 21.07.2023 (20608-B163/3/708-2023) vor. Die dort angeführte Bedingung der Verlegung der Ortsgebietsabgrenzung wurde durch die Gemeinde mit der BH St. Johann abgestimmt (siehe Aktenvermerk, 31.07.2023). Die BH St. Johann sieht momentan von einer Versetzung der Ortstafel, aufgrund der mangelnden Erfüllung einiger Kriterien (z.B.: zusammenhängende Bebauung) ab. Da die geplante Entwicklung des gesamten Gewerbegebietes in naher Zukunft eine Ausdehnung des Ortsgebietes ermöglichen wird, soll lt. BH der Ausweitung des Ortsgebietes vorgegriffen werden und der Mindestabstand von 5,00 m zwischen Bebauung und aktueller Grundstücksgrenze festgelegt werden. Dies wurde seitens der Landesstraßenverwaltung per Mail am 31.08.2023 bestätigt. Nach Vorliegen der Voraussetzungen (geschlossene Verbauung) soll die Gemeinde unaufgefordert ein Ansuchen zur Ortstafelverlegung bei der BH St. Johann – Gruppe Polizei und Verkehr stellen.

2.1.5 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: Die nächstgelegene Bushaltestelle ("Altenmarkt Bahnhof") liegt ca. 110 m in südöstlicher Richtung entfernt an der B163 Wagrainner Straße.

Individualverkehr: Das Planungsgebiet ist über die neu zu schaffenden Gemeindestraßen künftig von Westen zu erschließen, welche von dem neuen Kreisverkehr an der B163 bzw. der B163 abzweigt.

2.1.6 Technische Infrastruktur

Energieversorgung: Salzburg AG

Wasserversorgung: TWA Gde. Altenmarkt

Abwasserbeseitigung: Fäkalwässer: Ortskanal; Oberflächenwässer: Versickerung auf Eingrund voraussichtlich nicht möglich Abklärung der Retention und Ableitung im Bauverfahren

2.1.7 Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet: bestehende KFZ-Werkstätte Jäger mit Werkstatt, Garagen, Containerlager und dreigeschossigem Hauptgebäude

In der Umgebung: Im Südosten befinden sich betriebliche Bauten an der B163. Im Süden (jenseits der Bahnstrecke, sowie jenseits der neuen Gemeindestraße), und auch im Osten (jenseits der B163 Wagrainner Straße) befinden sich weitere betrieblich bzw. gewerblich genutzte Bauten und Hallen. Darüberhinaus befinden sich im Süden, ebenso jenseits der Bahn, mehrere Geschoßwohnbauten und der Bahnhof.

2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für unbebaute Flächen gibt es keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen. Für das bebaute Fläche liegt eine Bauplatzerklärung (031-7 BP 5/2018) vor.

2.1.9 Problemanalyse

Im Hinblick auf eine geplante Betriebserweiterung ist ein Bebauungsplan aufzustellen, zumal die im Räumlichen Entwicklungskonzept für eine Bebauung vorgesehenen unverbauten Flächen das Ausmaß von 5.000 m² übersteigen (vgl. §50 (2) Z. 1 lit b) ROG 2009). Im Zuge der Aufstellung sind neben der Verkehrserschließung auch die Bebauungsgrundlagen festzulegen.

2.1.10 Planungsziele

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über einen noch 2023 zu errichteten Kreisverkehr an der B163 Wagrainner Straße und in Richtung Westen abzweigende, neu zu errichtende Gemeindestraßen nördlich und nordwestlich und südlich des Planungsgebietes (Planung Berger TB GmbH, Nr.1713/116h bzw. 1713/118k).

Die Baufluchtlinien verlaufen entlang der B163 (dazu liegt eine zustimmende Stellungnahme der Landesstraßenverwaltung vom 21.07.2023 und 31.08.2023 vor) und der neuen Gemeindestraßen in einem Abstand von 5,0 m zur den Straßenfluchtlinien, bzw. als gestaffelte Baufluchtlinie im nördlichen Bereich ident zur Straßenfluchtlinie.

Die maximale bauliche Ausnutzbarkeit wird gemäß den umliegenden Gewerbegebieten der Gemeinde mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,5 festgelegt. Gegenüber den bisherigen Festlegungen der bestehenden Bauplatzerklärung (031-7 BP 5/2018) mit einer möglichen GRZ von 0,4 in der Bauplatzerklärung ist demnach eine höherer Ausnutzbarkeit des Grundstückes möglich.

Im Hinblick auf die Lage an der östlichen Ortseinfahrt und die Sichtbeziehungen von der B320 auf den Markt werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen mit der obersten Dachtraufe von 10,00 m und dem höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe) von 12,50 m festgelegt. Demnach liegen die nun festgelegten Bauhöhen über den maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen (TH: 855 m üA; FH 857,50 üA bezogen auf das gewachsene Gelände) der bestehenden Bauplatzerklärung (031-7 BP 5/2018) und lassen eine Nachverdichtung zu.

Aufgrund der Lage im Bereich der gelben Wildbachgefahrenzone ist die zuständige Gebietsbauleitung der Wildbach- und Lawinenverbauung im Bauverfahren zu laden und sind allfällige Auflagen zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf das Vorhandensein hochwertiger Böden werden Bodenschutzmaßnahmen festgelegt. In Anbetracht der Heterogenität des Untergrundes wird zur Feststellung geeigneter Gründungsmaßnahmen eine geologische Beurteilung im Bauverfahren und darauf abgestimmte Detailplanungen empfohlen.

Innerhalb des Bauverbotsbereichs der B163 sind im Falle geplanter Bebauung Stellungnahmen der zuständigen Stellen einzuholen bzw. diese zu berücksichtigen.

Da einer Versickerung von Oberflächenwässern auf Eigengrund voraussichtlich nicht möglich ist, ist eine Möglichkeit zur Retention und Einleitung der Oberflächengewässer

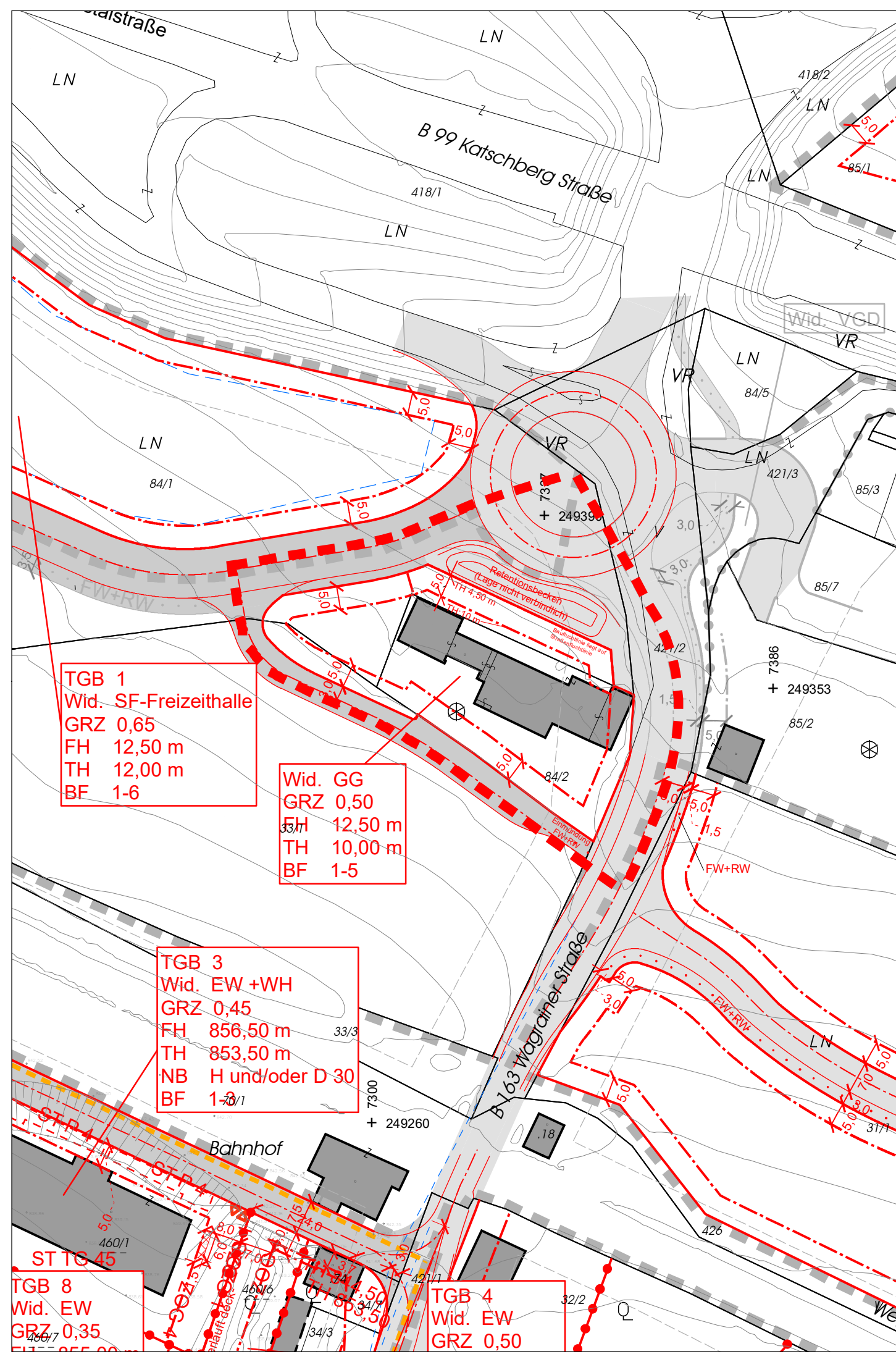
neuer Bauten bzw. Anlagen im Bauverfahren abzuklären.

2.2 VERFAHRENSABLAUF

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

Auflage des Entwurfes:	06.08.2023 bis 04.09.2023
Beschluss des Bebauungsplanes:	06.09.2023
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung:	...

Beilagen: Rechtsplan – Beschluss (M 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
 - 521/1 Grundstücksnummer Bestand
 - 521/1 Messpunkte Geländehöhe
 - Bebauung Bestand
 - 1m Höhenschichtenlinien
 - 30 kV-Freileitung
 - Gefährdungsbereich
 - Wildbachgefahrzone gelb

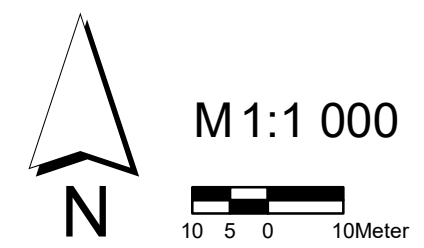
Festlegungen gem. § 51 Abs. 2 und § 53 Abs. 2 ROG 2009

- Straßenfluchtlinie
- Baufluchtlinie
- Gestaffelte Fluchtlinie mit Angabe der Höchsthöhen (max. TH)
- 400
- Gemeindestraße
- Sonstige öffentliche Straße
- FH 15,00 m Firsthöhe
- TH 6,40 m Oberste Traufhöhe
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl - GRZ

Sonstige Darstellungen

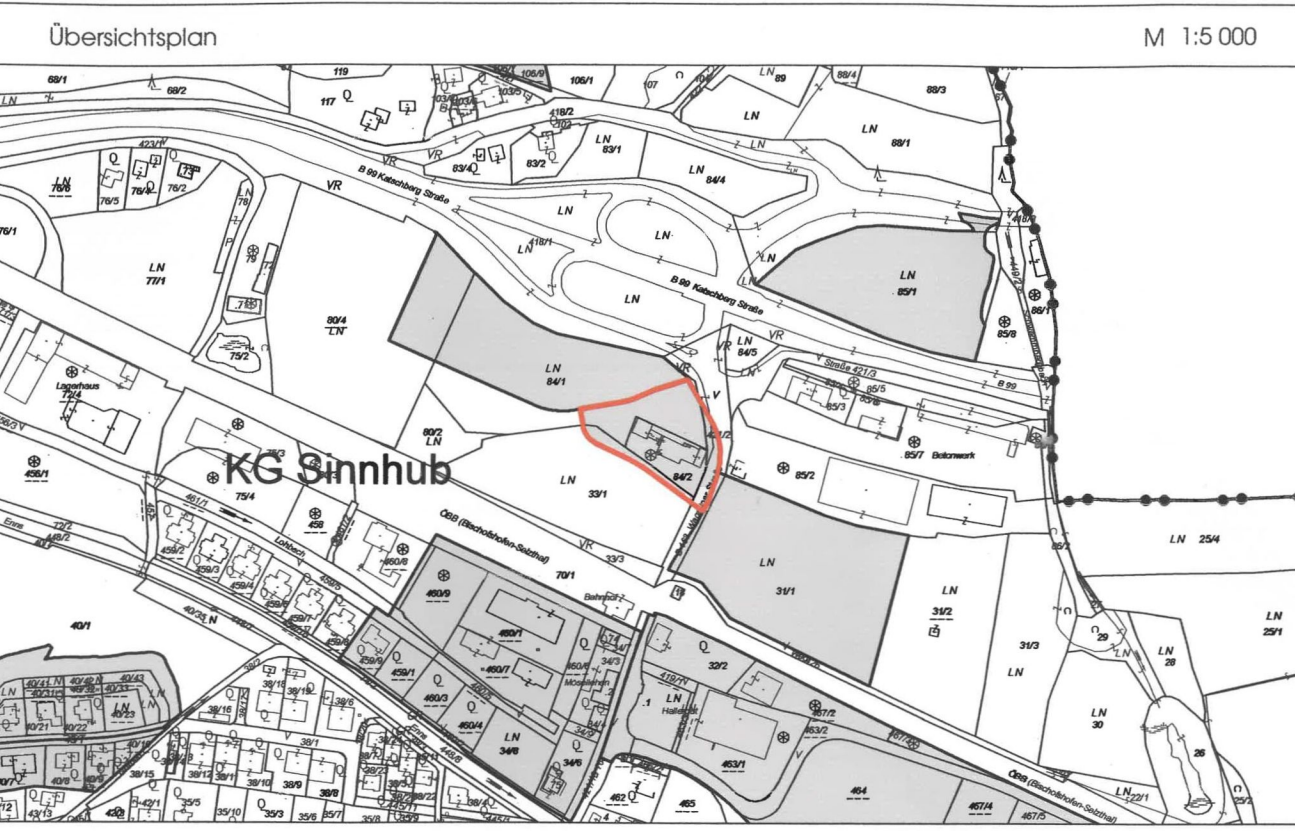
- Grenze des Planungsgebietes
- Grenzen anderer Bebauungspläne
- Bemaßung in Meter
- Besondere Festlegung im Text:
 BF 1: Kap. 1.3.2: Maßnahmen zum Hochwasserschutz
 BF 2: Kap. 1.3.3: Maßnahmen zum Bodenschutz
 BF 3: Kap. 1.3.4: Baugrund
 BF 4: Kap. 1.3.5: Bauverbotsbereich B163
 BF 5: Kap. 1.3.6: Oberflächenwasserbeseitigung
- x=X-KOORD
 y=Y-KOORD
 Koordinaten im Landeskoordinatensystem

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



Bebauungsplan der Grundstufe Gewerbegebiet Nord (Ostteil - Jäger)

Rechtsplan (Beschluss)



Öffentliche Auflage des Entwurfs von: 06.08.2023 bis: 04.09.2023	 Rundsiegel Bürgermeister/-in
Beschluss der Gemeindevertretung vom: 06.09.2023	
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung von: 18.10.2023 bis:	
Beginn der Rechtswirksamkeit am: 19.10.2023	

Plangrundlage: DKM (BEV) Stand: 10/2022; Verkehrserschließung TB Berger:
 1713116h_Lageplan Stand: 04/2023
 Höhenschichten: OGD Portal Land Salzburg, Stand: 09/2022

M 1:1000

Planverfasser:

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

	Untersigner DI Martin Sigl
	Datum/Zeit-UTC 2023-09-11T11:38:30+02:00
	Prüfinformation Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur Finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
	Hinweis Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehenes 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.