



Gemeinde Altenmarkt im Pongau

Bebauungsplan der Grundstufe

Zefferergasse Huber

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 40 BPL 77/ 24-134
 Salzburg, 13.11.2024
 Projektleitung: DI Martin Sigl
 Bearbeitung: DI Martin Sigl
 DI Edith Hofer



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 Baufluchtlinien und Baulinien	5
1.2.3 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen	5
1.2.4 Bauhöhen	5
1.2.5 Erfordernis einer Aufbaustufe	5
1.3 Festlegungen gem. § 53 ABS 2 ROG 2009	5
1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen	5
1.3.2 Rad- und Fußwege	5
1.3.3 Bauplatzgröße	5
1.3.4 Bauweise	5
1.3.5 BF 1 – Baugrund	6
1.3.6 BF 2 – Hochwasserschutz	6
1.3.7 BF 3 – Oberflächenentwässerung	6
1.3.8 BF 4 – Bodenschutz	6
1.3.9 BF 5 – Hochspannungsleitungen	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	7
2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	8
2.1.5 Verkehrserschließung	9
2.1.6 Technische Infrastruktur	9
2.1.7 Vorhandene Bausubstanz	9
2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	9
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 4.916 m² und kommt im Bereich der GP. Nr. 22/1, 22/4-22/9, KG Palfen, zu liegen.

1.2 FESTLEGUNGEN GEM. § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1 Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien sind mit der Begrenzung der im Planungsgebiet angegebenen Verkehrsflächen ident.

1.2.2 Baufluchtlinien und Baulinien

Die Baufluchtlinien verlaufen im Westen in einem Abstand von **4,5 m** zur Straßenfluchtlinie des Fußweges und im Süden mit ca. **15,1 m** zur Straßenfluchtlinie und sind damit ident mit der Baulandgrenze bzw. des 20 m Abstandes zur 110 KV Leitungssachse.

1.2.3 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen wird durch die Grundflächenzahl GRZ von max. **0,35** festgelegt.

1.2.4 Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden mit der obersten Dachtraufe von **8,00 m** und dem höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe) von **11,00 m** festgelegt.

1.2.5 Erfordernis einer Aufbaustufe

Es besteht kein Erfordernis einer Aufbaustufe gem. § 50 Abs 3 ROG 2009.

1.3 FESTLEGUNGEN GEM. § 53 ABS 2 ROG 2009

1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen

Die Erschließung erfolgt über eine von der Zefferergasse nach Süden abzweigende, neu zu errichtende Privatstraße mit Öffentlichkeitsrecht. Am Ende der neuen Erschließungsstraße ist ein Wendepplatz vorzusehen.

1.3.2 Rad- und Fußwege

Ein privater Fußweg mit Öffentlichkeitsrecht führt zwischen der neuen Erschließungsstraße Richtung Norden zur Zefferergasse.

1.3.3 Bauplatzgröße

Für die Bauplätze des Planungsgebiets wird eine Höchstfläche mit einem Ausmaß von 535 m² festgelegt.

1.3.4 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt festgelegt.

1.3.5 BF 1 – Baugrund

Eine geologische Beurteilung ist im Bauverfahren zur Feststellung der Tragfähigkeit und ggf. Vorschreibung geeigneter Maßnahmen zu erbringen.

1.3.6 BF 2 – Hochwasserschutz

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes in der gelben Wildbachgefahrenzone ist die WLIV im Bauverfahren zu laden und sind geeignete Objektschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

1.3.7 BF 3 – Oberflächenentwässerung

Lt. Technischem Bericht (Berger TB GmbH, 11.04.2024) ist die Versickerung der Oberflächenwässer im Bereich des Schurfes möglich. 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.

1.3.8 BF 4 – Bodenschutz

Aufgrund der hohen Bodenbonitäten und der hohen Abflussregulierungsfunktion ist dem Bodenschutz hohe Bedeutung zuzumessen. Vorplätze und sonstige befestigte Flächen sollen möglichst geringe Flächen in Anspruch nehmen und sind möglichst in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasengittersteine etc.) zu errichten.

Der abgetragene Mutterboden ist fachgerecht zwischenzulagern und für die Gartenbegrünung wieder verwendet werden oder ist alternativ in der Gemeinde auf landwirtschaftlichen Nutzflächen mit schlechteren Böden aufzubringen. Dabei sind die „Richtlinien für die sachgerechte Bodenrekultivierung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen“ des Fachbeirats für Bodenfruchtbarkeit und Bodenschutz zu beachten.

1.3.9 BF 5 – Hochspannungsleitungen

Hinsichtlich der tw. Lage im Sicherheitsbereich der 110kV-Freileitung wurde eine Stellungnahme des Leitungsträgers (ÖBB, 11.01.2024) eingeholt. Demnach ist die Dienstbarkeit der 110 kV Leitung auf den Grundstücken zu erhalten bzw. einzutragen und die ÖBB Infrastruktur AG, Geschäftsbereich Energie /Anlagenmanagement / Bahnstromleitungen zu jedweder Behördenverhandlung einzuladen. Das Projekt ist zur eisenbahnfachlichen Stellungnahme, bzw. zur Erstellung eines privatrechtlichen Vertrages, einzureichen. Ebenso gilt es das der Flächenwidmungsplanteiländerung beigelegte Merkblatt für Bauwerber im weiteren Verfahren zu beachten.

Aufgrund der Nähe zur 30 kV-Freileitung ist auch hier der Leitungsträger (Salzburg AG) im Bauverfahren zu laden.

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 südlichen Teil des Hauptsiedlungsbereiches von Altenmarkt in der KG Palfen. Im Norden und Westen grenzen der Siedlungsverband der Zefferergasse bzw. Zauchenseestraße, im Süden das Areal der Gärtnerei und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das ggst. Planungsgebiet umfasst ca. 1.666 m², Verkehrsfläche, ca. 1.313 m² Grünland-Ländliches Gebiet, und ca. 1.937 m² Bauland. Die Gesamtfläche beträgt ca. 4.916 m².

2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das REK wurde von der Gemeinde am 24.07.2024 beschlossen und enthält folgende für den Bebauungsplan relevante Aussagen: *2 Standortbezogene Festlegungen*

2.2 Raumeinheiten

2.2.1 Raumeinheit Ennsbecken

Siedlungsbestand Zefferergasse	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: über Zefferergasse Wasserversorgung: TWA Gde Altenmarkt Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: nach Möglichkeit Versickerung, falls nicht möglich Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GRZ 0,35 Bauhöhen: TH 8,00 m, FH 11,00 m
Rahmenbedingungen	Bodenschutzmaßnahmen im BPL festlegen; Möglichst Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen); Berücksichtigung von Flutgassen und Objektschutzmaßnahmen in Abstimmung mit der WLVI in der gelben Zone; Abstände zur Achse der Hochspannungsleitung gemäß Stellungnahme des Leitungsträgers berücksichtigen

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 „Bauland – Erweitertes Wohngebiet“ gewidmet.

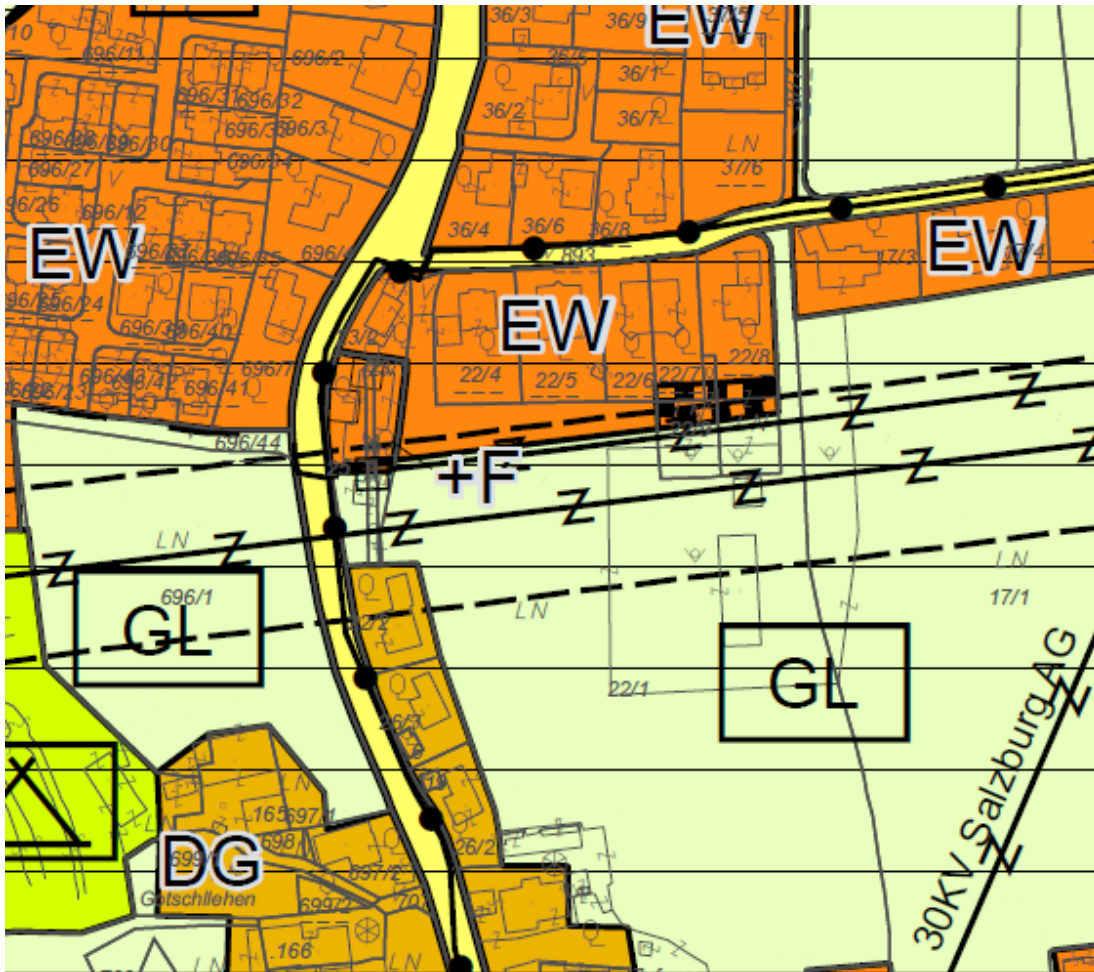


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (Entwurf der Teiländerung)

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 der Baubehörde für das Bewilligungsverfahren zu empfehlen. Gem. Bodenfunktionsbewertung lt. SAGIS ist im ggst. Planungsgebiet ein hochwertiger Boden vorzufinden. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit (5b- 10% beste Böden) und Abflussregulierung (5) wird mit sehr hoch eingestuft. Bodenschutzmaßnahmen sind zu Verringerung der Auswirkung notwendig.

Rechtliche Beschränkungen:

Das Planungsgebiet liegt in der gelben Wildbachgefahrenzone der Alten Zauch und des Zauchenbachs, daher ist die WLVI im Bauverfahren beizuziehen und ggf. die Einhaltung von Objektschutzmaßnahmen erforderlich. Außerdem befinden sich südlich 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. Daher 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 liegt an der Zauchenseestraße (Altenmarkt i.P. Pension Wiederkehr) in ca. 390 m Entfernung. Eine direkte Fußwegverbindung zur Zefferergasse soll im westlichen Teil des Planungsgebietes entstehen.

Individualverkehr: Das ggst. Planungsgebiet wird über die Zefferergasse und die neu zu errichtende Erschließungsstraße (Privatstraße mit Öffentlichkeitsrecht) entlang des Baulandes im Osten bzw. südlich des neuen Baulandes erschlossen. Am Ende der Straße ist ein Wendepunkt für u.a. Kommunalfahrzeuge erforderlich.

2.1.6 Technische Infrastruktur

Energieversorgung: Salzburg AG

Wasserversorgung: Ortswasserleitung

Abwasserbeseitigung: Schmutzwasser: Ortskanalisation

Oberflächenwässer: unverschmutzte Oberflächenwässer sind nach Möglichkeit auf Eigengrund zu versickern. Der Oberflächenentwässerungsnachweis wurde durch das TB Berger (11.04.2024) im Bereich des Schurfes erbracht. Dennoch kann es aufgrund des Untergrundes zu Abweichungen kommen. Daher sind im Zuge des Bauverfahrens die Versickerungsmöglichkeit, sowie die entsprechende auf der k_f -wert angepasste Sickeranlage nachzuweisen.

2.1.7 Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet: Im Planungsgebiet befinden sich zwei Nebengebäude, welche abgebrochen werden sollen.

In der Umgebung: Im Norden und Westen befindet sich der Siedlungsverband der Zefferergasse und Zauchenseestraße, welche der gewerblichen sowie der Wohnnutzung dienen. Im Süden befindet sich die Gärtnerei.

2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für unbebaute Flächen gibt es keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

2.1.9 Problemanalyse

Aufgrund der neuen Parzellierung zur geplanten Neuerrichtung von Einfamilienwohnhäusern unter Einbeziehung bestehenden Baulandes und deren besseren Nachvollziehbarkeit sowie zur Festlegung der Erschließung wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

2.1.10 Planungsziele

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die von der Zefferergasse nach Süden abzweigende, neu zu errichtende Erschließungsstraße. Sie soll eine Breite von 6,5 m bzw. 6,0 m aufweisen. Ebenso wird ein neuer Fußweg mit 3,0 m zur besseren fußläufigen Verbindung in die Zefferergasse vorgesehen.

Die Straßenfluchtlinien folgen der neuen Erschließungsstraße bzw. dem geplanten Fußweg. Die Baufluchtlinien verlaufen entlang der neuen Erschließungsstraße in einem Abstand von ca. 15,1 m zur Straßenfluchtlinie. Dies ergibt sich aus dem notwendigen Sicherheitsabstand zur 110 kV Leitung gem. Richtlinie Immissionsschutz von 20 m zur Leitungsachse und der sich dort befindlichen Baulandgrenze. Die Bebaubarkeit ist hier jedoch mit dem Leitungsträger der 110 kV Leitung und der 30 kV Leitung abzustimmen. Entlang des Fußweges wird die Baufluchtlinie mit 4,5 m Abstand zur Straßenfluchtlinie festgelegt und entspricht damit dem Abstand von 2/3 der max. zulässigen Traufenhöhe zur Achse des Fußweges.

Die maximale bauliche Ausnutzbarkeit wird gemäß den Zielsetzungen des REK etwas höher, aber gem. vergleichbarer Wohngebiete in Altenmarkt mit einer GRZ von 0,35 festgelegt. Um den Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und die Vorgabe der maximalen Baulandflächen von 700 m² für den Eigenbedarf (§5 ROG 2009) zu berücksichtigen, wird die Bauplatzgröße auf max. 535 m² beschränkt.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich an den standortbezogenen Festlegungen des neuen REK und werden mit der obersten Dachtraufe von 8,0 m und dem höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe) von 11,0 m festgelegt.

Die heterogenen Untergrundverhältnisse erfordern ein geologisches Gutachten und die Feststellung geeigneter Gründungsmaßnahmen. 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. Die Versickerung der Oberflächenwässer ist gem. vorliegendem Befund wahrscheinlich möglich. Dennoch ist dieser Nachweis sowie die entsprechende auf der k_f -wert angepasste Sickeranlage nachzuweisen. Aufgrund der vorhanden hochwertigen Böden sind Bodenschutzmaßnahmen vorzusehen.

Im Planungsgebiet verläuft die 30 kV Leitung (Salzburg AG) und die 110 kV Leitung der ÖBB von Ost nach West. Gem. Stellungnahme der ÖBB (11.01.2024) ist die ÖBB Infrastruktur AG, Geschäftsbereich Energie /Anlagenmanagement / Bahnstromleitungen zu jedweder Behördenverhandlung einzuladen. Das Projekt ist zur Eisenbahnfachlichen Stellungnahme, bzw. zur Erstellung eines privatrechtlichen Vertrages, einzureichen. Die Dienstbarkeiten der 110 kV Leitungen müssen auf den Grundstücken erhalten bzw. eingetragen werden. Zusätzlich gilt es im weiteren Verfahren das Merkblatt für Bauwerber zu

beachten. Hinsichtlich der 30 kV-Freileitung ist der Leitungsträger ebenfalls im Bauverfahren zu laden.

2.2 VERFAHRENSABLAUF

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

Auflage des Entwurfes:	09.10.2024 bis 06.11.2024
Beschluss des Bebauungsplanes:	13.11.2024
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung:	...

Beilagen: Rechtsplan (Beschluss M 1:500)

