



Marktgemeinde Altenmarkt i. Pg.
Bebauungsplan der Grundstufe
Wagnergasse Walchhofer
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 74/23-154
 Salzburg, 13.11.2024
 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 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 BF 1 – Maßnahmen zum Hochwasserschutz	5
1.3.3 BF 2 – Maßnahmen zum Bodenschutz	5
1.3.4 BF 3 – Baugrund	6
1.3.5 BF 4 - Grundwasserschutz	6
1.3.6 BF 5 – Oberflächenwasserbeseitigung	6
1.3.7 BF 6 - Maßnahmen zum Immissionsschutz	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	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	9
2.1.10 Planungsziele	10
2.2 Verfahrensablauf	11

1 VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet umfasst inkl. der Erschließungsstraßen rund 830 m² und erstreckt sich über eine Teilfläche der GP-Nr. 339/1 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 Verkehrsflächen ident.

1.2.2 Baufluchtlinien und Baulinien

Die Baufluchtlinie verläuft entlang Wagnergasse in einem Abstand von 4,0 m zu deren Straßenfluchtlinien.

1.2.3 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die maximale bauliche Ausnutzbarkeit wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 festgelegt.

1.2.4 Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden mit einer Dachtraufe von 9,50 m und dem höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe) von 13,50 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

Von der „Oberen Marktstraße“ zweigt nach Süden die Erschließungsstraße „Wagnergasse“ ab. Im Bereich des neuen Bauplatzes ist die Straße auf 6 m zu verbreitern, im direkten Anschluss an den Bauplatz ist ein prov. Wendeplatz vorzusehen.

1.3.2 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 sind allfällige Auflagen zu berücksichtigen. Ein schadloser Wasserabfluss ohne Beeinträchtigung dritter ist zu gewährleisten.

1.3.3 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.

1.3.4 BF 3 – Baugrund

Aufgrund des ggf. heterogenen Bodenaufbaus (inkl. extrem setzungsempfindliche Torfe) sind Art und Ausführung der Gründungen noch zu definieren. Für die Baubewilligung wird dringend empfohlen, ein geotechnisches, sowie hydrogeologisches Gutachten beizubringen und durch entsprechende Amtssachverständige prüfen zu lassen. Etwaige Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

1.3.5 BF 4 - Grundwasserschutz

Durch geeignete Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Wasserrechtsbehörde negative Auswirkungen auf den Grundwasseraquifer auch in Bezug auf die Versickerung der Oberflächenwässer, oder Gründungsmaßnahmen zu vermeiden. Wie bereits in Kap. 1.3.4 erwähnt, ist diesbezüglich für die Baubewilligung ein hydrogeologisches Gutachten beizubringen.

1.3.6 BF 5 – Oberflächenwasserbeseitigung

Eine Versickerung der ungenutzten Dach- und Oberflächenwässer auf dem eigenen Grundstück ist lt. Stellungnahme TB Berger (31.08.2023) sehr schwer bis nicht möglich. Ein Anschluss an den bestehenden OW Kanal im Straßenverlauf Nähe der GP Nr. 336 ist grundsätzlich möglich, wobei hier nur der Grünlandabfluss eingeleitet und der Rest retentiert werden muss. Eine Zustimmung der Grundeigentümer wurde erbracht. Retention und Ableitung von neu bebauten bzw. versiegelten Flächen sind im Detail im Bauverfahren nachzuweisen und die Lage im geplanten Trinkwasserschongebiet zu berücksichtigen.

1.3.7 BF 6 - Maßnahmen zum Immissionsschutz

Da sich die Baulandfläche aufgrund des Sportplatzes im lärmbelasteten Bereich Handlungsstufe 1 (Lärmkenntlichmachung /L1) befinden, ist dort im Bauverfahren ein ausreichender Schallschutz (inkl. Freiraumschutz) gemäß Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung nachzuweisen.

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.1 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt direkt im Zentrum von Altenmarkt. Direkt angrenzend befindet sich im Norden und Osten der Siedlungsverband, im Süden und Westen landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen. Außerdem ist im Westen der Sportplatz der Gemeinde gelegen. Das ggst. Planungsgebiet umfasst einen Bauplatz mit ca. 700 m² sowie einen Teil der Erschließungsstraße mit ca. 130 m². Das Gelände ist flach und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das REK wurde am 24.07.2024 von der Gemeindevertretung beschlossen und am 13.11.2024 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.
- ...

1.6 ANGESTREBTE ENERGIEVERSORGUNG UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

1.6.1 Energie

- ...
- - Berücksichtigung der Besonnung bei Flächenwidmung und Bebauungsplanung
- ...

2.2 RAUMEINHEIT ENNSBECKEN

03- Wagnergasse	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: über die Wagnergasse Wasserversorgung: TWA Gde Altenmarkt Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme (bei Gemeindezentrum)
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GRZ 0,40 Bauhöhen: TH 9,50 m, FH 13,50 m
Rahmenbedingungen	Schaffung einer fußläufigen Verbindung zum Gemeindezentrum Bodenschutzmaßnahmen im BPL berücksichtigen Möglichst an Nahwärme anschließen und Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen);

	<p>Abstimmung mit dem wasserwirtschaftlichen Planungsorgan im Hinblick auf die Lage im geplanten Wasserschongebiet Altenmarkt</p> <p>Lärm: ggf. Lärmschutzmaßnahmen auf Basis eines schalltechnischen Projektes im Bebauungsplan;</p> <p>Gelbe Gefahrenzone: Abstimmung mit der WLVB, ggf. Freihaltung von Flutgassen bzw. Berücksichtigung von Objektschutzmaßnahmen</p>
--	---

2.1.3 Flächenwidmung

Das Planungsgebiet ist momentan als „Grünland – Ländliches Gebiet“ gewidmet. Die Flächen des ggf. Planungsgebietes befinden sich zum Zeitpunkt der Bebauungsplanung im Flächenwidmungsplanteiländerungsverfahren und werden in teilweise befristetes „Bauland – Erweitertes Wohngebiet“ mit Lärmkennzeichnung (-/L1) gewidmet.

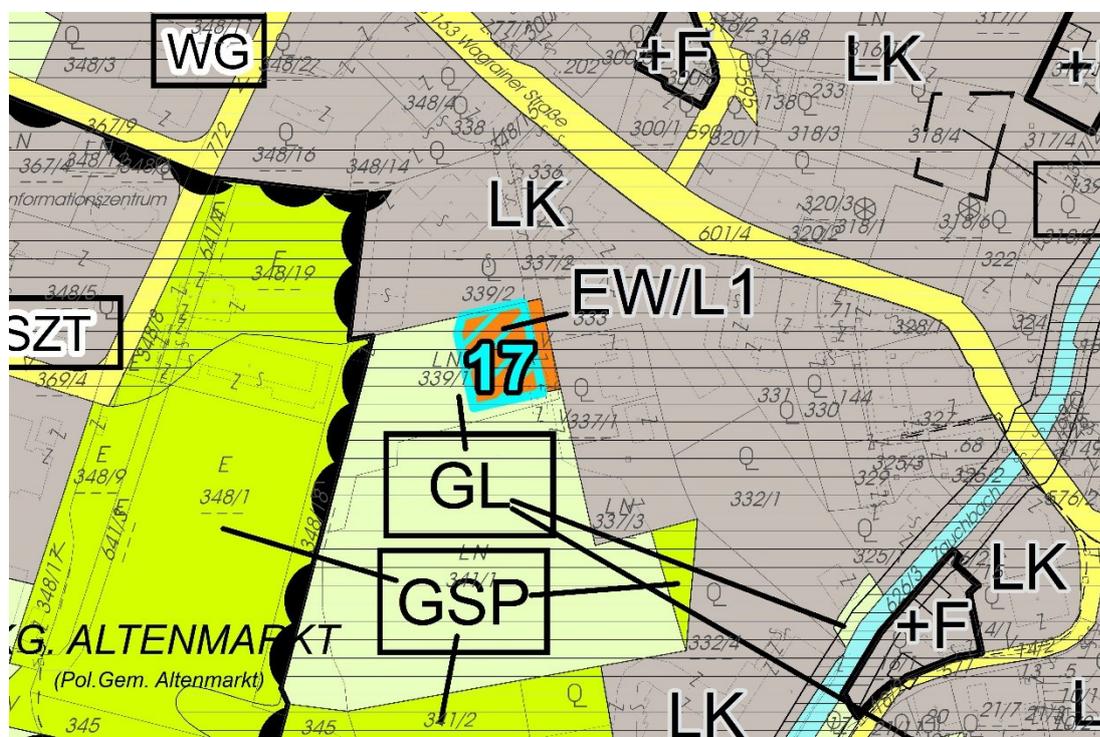


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (Entwurf der Teiländerung)

2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen: Der Untergrundaufbau der Umgebung wird als heterogen beschrieben. Gem. Stellungnahme Landesgeologie (19.11.2023) sind in diesem Bereich auch extrem setzungsempfindliche Torfe und gespanntes Grundwasser vorzufinden. Die Beibringung von geologischen sowie hydrogeologischen Untersuchungen, sowie die Prüfung von Amtssachverständigen und ggf. geeignete Maßnahmen im Bauverfahren sind der Baubehörde für das Bewilligungsverfahren dringend zu empfehlen. Der Boden verfügt lt. Bodenfunktionsbewertung (SAGIS) eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit (4), Bodenschutzmaßnahmen sind zu Verringerung der Auswirkung notwendig.

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). Außerdem

kommt die Fläche im geplanten Trinkwasserschongebiet (Schlattebergbrunnen) zu liegen. Dahingegen ist das wasserrechtliche Planungsorgan im Bauverfahren beizuziehen. Aufgrund der Lärmemissionen des Sportplatzes befindet sich die Fläche in Handlungsstufe 1 lt. Richtlinie Immissionsschutz und erfordert daher die Erbringung einfacher Lärmschutzmaßnahmen.

2.1.5 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: Die nächstgelegene Bushaltestelle ("Altenmarkt Äußerer Markt") liegt ca. 230 m in nordwestlicher Richtung entfernt an der Oberen Marktstraße. Zwischen Gemeindeamt, Jugendzentrum und dem Hauptort ist langfristig eine direkte fußläufige Verbindung Fußweg wichtig.

Individualverkehr: Das Planungsgebiet ist über die bestehende Erschließungsstraße „Wagnergasse“ bereits erschlossen. Diese wird im Bereich des Planungsgebietes auf 6 m verbreitert. Darüberhinaus ist ein prov. Wendehammer für Kommunalfahrzeuge vorzusehen.

2.1.6 Technische Infrastruktur

Energieversorgung: Salzburg AG

Wasserversorgung: TWA Gde. Altenmarkt

Abwasserbeseitigung: Fäkalwässer: Ortskanal; Oberflächenwässer: Versickerung auf Eigengrund voraussichtlich sehr schwer bis nicht möglich. Daher wird nach vorhergehender Retention eine Einleitung in den Regenwasserkanal auf GP Nr. 337/3 angestrebt, laut Rücksprache der Gemeinde mit dem RHV ist diese möglich. Eine Zustimmung der Grundeigentümer (Familienmitglieder) liegt vor (11.11.2024).

2.1.7 Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet: landwirtschaftliches Nebengebäude, welches abgebrochen werden soll.

In der Umgebung: Im Norden und Osten befindet sich der Siedlungsverband des Ortszentrums von Altenmarkt, welche sowohl der gewerblichen als auch der Wohnnutzung dienen. Im Süden befindet sich das Gemeindeamt und Festhalle, und im Westen das Sportheim inkl. Sportplatz.

2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für unbebaute Flächen gibt es keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

2.1.9 Problemanalyse

Aufgrund der geplanten Neuerrichtung eines Einfamilienwohnhauses in Zentrumslage und die erforderlichen besonderen Festlegungen im Hinblick auf die gegebenen Strukturverhältnisse (siehe u.a. 2.14) wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Dies auch im Hinblick auf die laufende Neuaufstellung des REK.

2.1.10 Planungsziele

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die bestehende Wagnergasse, abzweigend von der Oberen Marktstraße. Diese ist im Bereich des neuen Bauplatzes auf 6 m zu verbreitern (ein Gehsteig ist hier im Hinblick auf die Lage nicht erforderlich). Ebenso wird ein prov. Wendeplatz für Kommunalfahrzeuge südlich des Bauplatzes vorgesehen.

Um die Möglichkeit einer direkten fußläufigen Verbindung zwischen Gemeindeamt, Jugendzentrum und dem Hauptort zu sichern, wird langfristig eine Fußwegverbindung mit 1,5 m Breite über das Grundstück GP Nr. 341/1 und 332/4 für weitere Planungen als Konzeptinhalt dargestellt.

Die Baufluchtlinien verlaufen entlang Wagnergasse in einem Abstand von 4,0 m zu Straßenfluchtlinie. Dieser Abstand ist in diesem Fall aufgrund der Aufweitung der Stichstraße und damit verbundenen Grundabtretung auf 4,0 m für ausreichend empfunden worden.

Die maximale bauliche Ausnutzbarkeit wird gemäß Zielsetzungen des REK und vergleichbarer Wohngebiete in Altenmarkt mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,3 festgelegt.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden gemäß den standortbezogenen Festlegungen des REKs neu mit der obersten Dachtraufe von 9,50 m und dem höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe) von 13,50 m festgelegt.

Aufgrund der Lage im Bereich der gelben Wildbachgefahrenzone ist die zuständige Gebietsbauleitung der Wildbach- und Lawinerverbauung im Bauverfahren zu laden und 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. In Anbetracht der Heterogenität und Setzungsempfindlichkeit des Untergrundes wird zur Feststellung geeigneter Gründungsmaßnahmen ein geoteschnisches und hydrogeologisches Gutachten inkl. Prüfung durch entsprechende Amtssachverständigen für die Baubewilligung und darauf abgestimmte Detailplanungen dringend empfohlen.

Da einer Versickerung von Oberflächenwässern auf Eigengrund voraussichtlich nicht möglich ist, ist eine Möglichkeit zur Retention und Einleitung der Oberflächengewässer neuer Bauten bzw. Anlagen in einen bestehenden Oberflächenkanal im Bauverfahren auch in Hinblick auf den Grundwasserschutz im Detail festzulegen. Hinsichtlich der Lage der Fläche im geplanten Trinkwasserschongebiet (Schlatterbergbrunnen) wird, wie oben erwähnt, ein hydrogeologisches Gutachten und die Beziehung des wasserrechtlichen Planungsorganes im Bauverfahren festgelegt. Außerdem sind einfache Lärmschutzmaßnahmen, auch in Bezug auf den Freiraumschutz nach Richtlinie Immissionsschutz aufgrund der Lärmemissionen des Sportplatzes im ggst. Bauverfahren nachzuweisen.

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)



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

- WG Wildbachgefahrzone gelb
- 1m Höhengschichtenlinien

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

- Straßenfluchtlinie
- Baufluchtlinie
- Sonstige öffentliche Straße
- FW Selbständiger Fußweg (Konzept)
- GH 12,00 m Oberste Gesimshöhe
- TH 6,40 m Oberste Traufhöhe
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl - GRZ
- BW o offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt

Sonstige Darstellungen

- Grenze des Planungsgebietes
- Grenzen anderer Bebauungspläne oder der zu erweiternden Fläche des Planungsgebietes
- 5,0 Bemaßung in Meter
- x=X-KOORD
- y=Y-KOORD
- Koordinaten im Landeskoordinatensystem
- BF 1, 2,... Besondere Festlegung im Text:
 BF 1: Kap. 1.3.2 Maßnahmen zum Zweck des Hochwasserschutzes
 BF 2: Kap. 1.3.3: Maßnahmen zum Bodenschutz
 BF 3: Kap. 1.3.4: Baugrund
 BF 4: Kap. 1.3.5: Grundwasserschutz
 BF 5: Kap. 1.3.6: Oberflächenwasserbeseitigung
 BF 6: Kap. 1.3.7: Maßnahmen zum Immissionsschutz

Baulandgrenze lt. Flächenwidmungsplan

TGB
Wid.
GRZ
FH
usw.

Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen:
 TGB Teilgebiet (fortlaufend nummeriert)
 Wid. Widmung lt. Flächenwidmungsplan:
 EW Bauland - Erweitertes Wohngebiet
 -L1 Kenntlichmachung L1
 Übrige Festlegungen: s. oben!



M 1:500

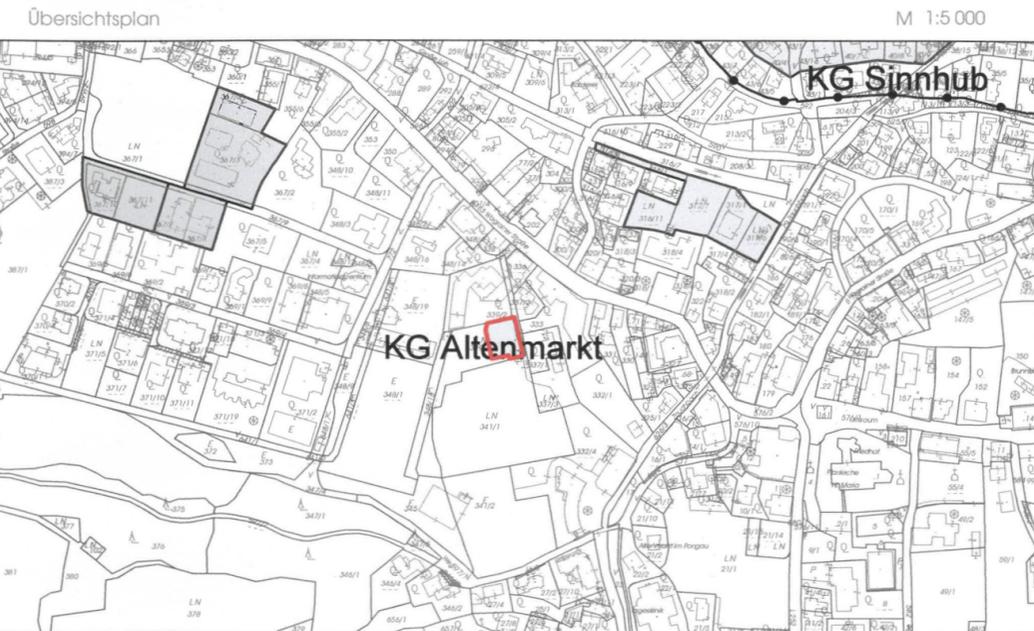


Marktgemeinde Altenmarkt

Nr. BPL. 74

Bebauungsplan der Grundstufe Wagnergasse - Walchhofer

Rechtsplan (Beschluss)



Öffentliche Auflage des Entwurfs
 von: 09.10.2024 bis: 06.11.2024

Beschluss der Gemeindevertretung
 vom: 13.11.2024

Kundmachung gemäß Gemeindeordnung
 von: 22.01.2025 bis: 06.02.2025

Beginn der Rechtswirksamkeit
 am: 23.01.2025

Rundsigel Bürgermeister/-in

Plangrundlage: DKM (BEV) Stand: 01.04.2023;
 Höhengschichten: OGD Portal Land Salzburg, Stand: 09/2022

M 1:500

Planverfasser:

allee 42
 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 DI Martin Sigl
	Datum/Zeit-UTC 2024-12-13T09:49:35+01:00
	Prüfinformation Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
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 74/23-154
 Salzburg, am 13.11.2024