



## Gemeinde Altenmarkt im Pongau

### Bebauungsplan der Grundstufe Wohnbebauung Götschlau Hang - 4. Änderung 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 60/25-059  
Salzburg, 12.03.2025  
Projektleitung: DI Martin Sigl  
Bearbeitung: DI Nils Stille  
DI Edith Hofer

	<b>Unterzeichner</b>	DI Martin Sigl
	<b>Datum/Zeit-UTC</b>	2025-03-19T11:22:17+01:00
	<b>Prüfinformation</b>	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: <a href="https://www.signaturpruefung.gv.at">https://www.signaturpruefung.gv.at</a>
<b>Hinweis</b>	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-V0") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.	





# INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1 VERORDNUNGSTEXT</b>	<b>5</b>
<b>1.0 Abgrenzung des Planungsgebietes, Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>1.1 Festlegungen gem. § 51 ABS 2 ROG 2009</b>	<b>5</b>
1.1.1 Bauplatzgrenzen	5
1.1.2 Straßenfluchtlinien, Verlauf der Verkehrsflächen	5
1.1.3 Baufluchtlinien, Baulinien, Baugrenzlinien, Situierungsbindungen	5
1.1.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen – BF 6	6
1.1.5 Bauhöhen	6
1.1.6 Erfordernis einer Aufbaustufe	7
<b>1.2 Festlegungen gem. § 53 ABS 2 ROG 2009</b>	<b>7</b>
1.2.1 Besondere Festlegungen in Textform	7
1.2.2 Bauweise	7
1.2.3 Dachneigung, Dachform, Architektonische Gestaltung	7
1.2.4 Lage, Zahl und Art der Stellplätze	8
<b>2 ERLÄUTERUNGSBERICHT</b>	<b>9</b>
<b>2.0 Veranlassung</b>	<b>9</b>
<b>2.1 Planungsgrundlagen GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009</b>	<b>9</b>
2.1.1 Flächenwidmungen	9
2.1.2 Vorhandene Bauplatzerklärungen	9
2.1.3 Natürliche und rechtliche Beschränkungen	10
2.1.4 Technische Erschließungsmaßnahmen	10
2.1.5 Erläuterung, Begründung der Bebauungsgrundlagen	10
2.1.6 Darstellungen außerhalb des Planungsgebietes	12
<b>3 VERFAHRENSABLAUF</b>	<b>13</b>
<b>4 ANHANG</b>	<b>14</b>



# 1 VERORDNUNGSTEXT

## 1.0 Abgrenzung des Planungsgebietes, Geltungsbereich

Vom Planungsgebiet des Bebauungsplanes der Grundstufe sind folgende Flächen erfasst:

**Grundstücksnummern „GN.“ 692/2, 692/4, 702/1-33, 702/36-38, 702/40, 702/42-43**

Alle in der KG. 55301 Altenmarkt  
Gerichtsbezirk: St. Johann im Pongau  
Die Fläche des Planungsgebietes beträgt ca. 22 379 m<sup>2</sup>.

## 1.1 FESTLEGUNGEN GEM. § 51 ABS 2 ROG 2009

### 1.1.1 Bauplatzgrenzen

In Absprache mit der Gemeinde wurden die Bauplatzgrenzen so festgelegt, dass die Grundstücke von zusammenhängenden Bauten bzw. solche, die nicht durch eine Verkehrsfläche oder öffentliche Fläche getrennt werden, zu einem Bauplatz zusammengefasst werden. Diese Bauplatzgrenzen sind gleichzeitig auch Grenzlinien zwischen unterschiedlichen Bebauungsgrundlagen.

### 1.1.2 Straßenfluchtlinien, Verlauf der Verkehrsflächen

Gemeindestraße:

Das Planungsgebiet wird über zwei parallele Straßen aufgeschlossen, die zum Teil platzartig erweitert werden und auch Bereiche für den ruhenden Verkehr beinhalten. Durch diese Anordnung können alle Häuser optimal erschlossen werden. Die Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über Verbindungsstraßen, die im Südosten und im Nordosten über die Alte Zauch geführt werden.

Die Verkehrsflächen werden mit 1,5 m breiten fußläufigen Wegen, teilweise über Treppen, verbunden. Die Lage der Häuser an diesen Wegen wird tlw. mit Situierungsbindungen festgelegt.

Die Straßenfluchtlinien werden im Bereich des Planungsgebietes mit den Grenzen der Bauplätze zu den Verkehrsflächen festgelegt.

### 1.1.3 Baufluchtlinien, Baulinien, Baugrenzlinien, Situierungsbindungen

Gemeindestraße:

Für die Bauplätze an den Verkehrsflächen wird die Baufluchtlinie im Allgemeinen mit der Grundgrenze bzw. Straßenfluchtlinie festgelegt. Die ostseitige Baufluchtlinie auf Niveau Garageneinfahrt bei den Reihenhäusern ist allerdings um 4,5m bzw. 2,0m im Stiegenhausbereich gegenüber der Straßenfluchtlinie zurückversetzt, da der Platz vor der Garage den Grundstückspartellen zugeschlagen wurde.

Für die westseitigen Reihenhäuser ist die Baulinie gestaffelt festgelegt, da die beiden Obergeschoße über die Garageneinfahrt auskragen.

Die Baulinie für die Hanghäuser ist im oberen Bereich mit 0,5m Abstand von der Straßenfluchtlinie fixiert, am unteren Ende entspricht sie der Straßenfluchtlinie.

Zusätzlich wurden zur Erreichung eines charakteristischen Siedlungsbildes für alle Gebäude noch Baugrenzlinien und Situierungsbindungen verbindlich festgelegt. Im Westteil (bei

den Reihenhäusern) sind die Baugrenzl意思en gemäß Plandarstellung festgelegt, um die Errichtung von Wintergärten oder Balkonüberdachungen zu ermöglichen, im restlichen Planungsgebiet sind die Baugrenzl意思en zu diesem Zweck gestaffelt festgelegt (siehe Plandarstellung). Um die Terrassenüberdachung des Erdgeschoßes bei den Doppel- und Einzelhäusern zu ermöglichen, wird die gestaffelte Baugrenzlinie (1. OG) weiter südlich festgelegt (siehe Plandarstellung).

Um eine Unterkellerung der südlich vorgelagerten Terrassen der Hanghäuser zu ermöglichen, wird die Baugrenzlinie in diesem Bereich für die Kellerebene (Schichtennutzung bzw. ZUG 1) verändert.

**\*Dieser ursprünglich kleinere und mit einer Baufuchtlinie begrenzte Bereich der Unterkellerung wurde bis zur jeweiligen hangseitigen Grundstücksgrenze und bei den Einzelhäusern bis zur hangseitigen Baulinie ausgedehnt. Die zu vor verwendete Baufuchtlinie wurde durch eine Baugrenzlinie ersetzt.**

#### **1.1.4 Es wird auch auf die planliche Darstellung aller dieser Festlegungen verwiesen. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen - BF 6**

Die Grundflächenflächenzahl (GRZ) wird für die acht Bauplätze im Planungsgebiet lt. untenstehender Tabelle festgelegt. Der neunte Bauplatz unter dem Festplatz bleibt ohne festgelegte GRZ, um zukünftige Entwicklungen nicht zu behindern.

<b>Bauplatzflächen:</b>		<b>GRZ:</b>	
1. Bauplatz	Haus 1 bis 4 (und GP-Nr. 692/2)	1.790 m <sup>2</sup>	0,35
2. Bauplatz	Haus 10 bis 13	1.324 m <sup>2</sup>	0,35
3. Bauplatz	Haus 18 bis 21	1.259 m <sup>2</sup>	0,35
4. Bauplatz	Haus 5 bis 8 (und GP-Nr. 692/4)	1.437 m <sup>2</sup>	0,40
5. Bauplatz	Haus 14 bis 17	1.299 m <sup>2</sup>	0,45
6. Bauplatz	Haus 22 bis 25 (und Tfl. GP-Nr. 702/33)	1.597 m <sup>2</sup>	0,40
7. Bauplatz	Haus 9	295 m <sup>2</sup>	0,50
8. Bauplatz	Haus 26 bis 28 (und Tfl. GP-Nr. 702/2, 702/31 und 702/32)	1.625 m <sup>2</sup>	0,45
Summe Bauplätze 1 bis 8		10.626 m <sup>2</sup>	
9. Bauplatz (Schichtennutzung)	516 m <sup>2</sup> keine Festlegung		

**BF 6** Bei Verzicht auf sonstige eingeschobige Nebenanlagen im Sinne des §56 (7) Z. 2. und 3 ROG 2009 kann ein Zuschlag von max.0,03 zur GRZ eingeräumt werden.

#### **1.1.5 Bauhöhen**

Für die westseitigen Bauplätze (Reihenhäuser) wird die maximale Traufenhöhe der Satteldächer mit 6,95 m, die maximale Firsthöhe mit 8,00 m über dem Bezugsniveau ±0,00 festgelegt. Untergeordnete Bauteile wie Stiegenhäuser und Wintergärten werden mit Flachdächern bzw. Pultdächern überdacht.

Für die Bauplätze in der mittleren und östlichen Zone (Hanghäuser) sind Split-Level-Häuser vorgesehen, deshalb wird auf die Festlegung der Anzahl der oberirdischen Geschosse verzichtet. Die maximale Traufenhöhe der Pultdächer wird hier mit 6,75 m festgelegt, die maximale Firsthöhe mit 8,60m über der Bezugsebene ±0,00. Für die beiden nordöstlichsten Häuser wird eine max. Traufenhöhe von 7,20 m und eine maximale Firsthöhe von 9,10 m festgelegt. Die dazwischengeschalteten und östlichen Baukörper mit Flachdächern

haben eine Gesimshöhe (GH) von 4,65m, bei einer möglichen (Teil-)Überbauung mit einem Wintergarten gilt die obige Traufenhöhe.

**\* Dieser oben angesprochene Verzicht der Festlegung der Geschoßanzahl bei den Hanghäusern wurde in Übereinstimmung zum Textteil aus dem Bebauungsplan entfernt.**

Als Bezugsebene ist für jedes Haus die  $\pm 0,00$ - Ebene relevant, die wiederum jeweils auf die Meereshöhe bezogen wird (siehe Bezugspunkte im Plan). Deshalb entspricht auch jede unverbindliche Parzellengrenze gleichzeitig einer Grenzlinie zwischen unterschiedlichen Bebauungsrichtlinien.

### **1.1.6 Erfordernis einer Aufbaustufe**

Es besteht nach Maßgabe des § 50 Abs 3 ROG 2009 kein Erfordernis zur Erstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe für das Planungsgebiet.

## **1.2 FESTLEGUNGEN GEM. § 53 ABS 2 ROG 2009**

### **1.2.1 Besondere Festlegungen in Textform**

- BF 1** Hinsichtlich der Wildbachgefahren durch die „Alte Zauch“, ist für Baumaßnahmen eine Stellungnahme des Forsttechnischen Dienstes einzuholen.  
Allgemeine Stellungnahme vom 15.11.2007, GZ: VI/3617-940/1-2007 im Anhang.
- BF 2** Je Wohneinheit sind, abweichend von § 39b Abs 2 lit. a BTG, mindestens zwei (2) Stellplätze zu schaffen.
- BF 3** Im Fall der Überdachung der Terrassen auf den östlichsten Bauteilen der Doppel- und Einzelhäuser hat diese in Fortsetzung der Dachlinie der Hauptdächer zu erfolgen. Ausgenommen davon sind Terrassenüberdachungen im Bereich des Erdgeschosses, diese können als flachgeneigtes Dach realisiert werden.
- BF 4** Die Ausgestaltung der Fassaden von Wintergärten und Terrassenüberdachungen hat in transparenter Bauweise zu erfolgen.
- BF 5** Schichtennutzung im Bereich des Festplatzes:  
Der Bereich unter dem Festplatz (Verkehrsfläche) soll in Zukunft ausgebaut werden können, wobei die Funktion des Gebäudes noch nicht feststeht (z.B. Ausstellungsräume, Veranstaltungsräume o.ä.). Deshalb wird die untere Ebene als Baufläche ohne genauere Festlegungen ausgewiesen.  
Für die untergeschoßige Nutzung entspricht die ostseitige Straßenfluchtlinie der Baufluchtlinie.

### **1.2.2 Bauweise**

Da die Art der Bebauung durch Baulinien, Baugrenzl意思 und Situierungsfestlegungen schon deutlich festgelegt ist, wird auf eine Bezeichnung der Bauweise verzichtet.

### **1.2.3 Dachneigung, Dachform, Architektonische Gestaltung**

Die Dachneigung für Sattel- und Pultdächer beträgt für das gesamte Planungsgebiet 13° bis 14°. Die Firstrichtung ist immer parallel zum Hang. Die Dächer sind mit konventioneller Stehfalzdeckung mittel- oder dunkelgrau gedeckt auszuführen.

Die Außenwände sind großteils hellfarbig verputzt, nur kleinteilige Flächen können mit Holz- oder Faserzementverkleidungen versehen werden.

#### **1.2.4 Lage, Zahl und Art der Stellplätze**

Jeder Wohneinheit sind 2 Stellplätze zugeordnet, also insgesamt 56 Plätze. Bei den westlichen Reihenhäusern sind die Stellplätze als Garagen ausgebildet, ebenso bei den unterliegenden Hanghäusern mit Ausnahme des Hauses 28. Dieses und die obenliegenden Hanghäuser haben je 2 Stellplätze in einem offenen Carport. Somit gibt es 36 Stellplätze in Garagen und 20 Stellplätze unter Carports. Zusätzlich gibt es Parkplätze für Besucher im Bereich der Verkehrsflächen.

## 2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 2.0 VERANLASSUNG

Beabsichtigte bauliche Entwicklung im gesamten Planungsgebiet.

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

#### 2.1.1 Flächenwidmungen

Bauland Erweiterte Wohngebiete „EW“

GN. 692/2, 692/4, 702/2 (Tfl.), 702/3-10, 702/11 (Tfl.), 702/12-22, 702/23 (Tfl.), 702/24-30, 702/31-33 (jew. Tfl.), 702/36-38 (jew. Tfl.), 702/40 (Tfl.), 702/42-43, im Ausmaß von ca. 13 824 m<sup>2</sup> lt. Flächenwidmungsplan

Grünland

GN. 702/1, 702/2, 702/11, 702/23, 702/31-33, 702/36-38, 702/40 jew. Teilflächen des Planungsgebiets im Ausmaß von 8 555m<sup>2</sup>

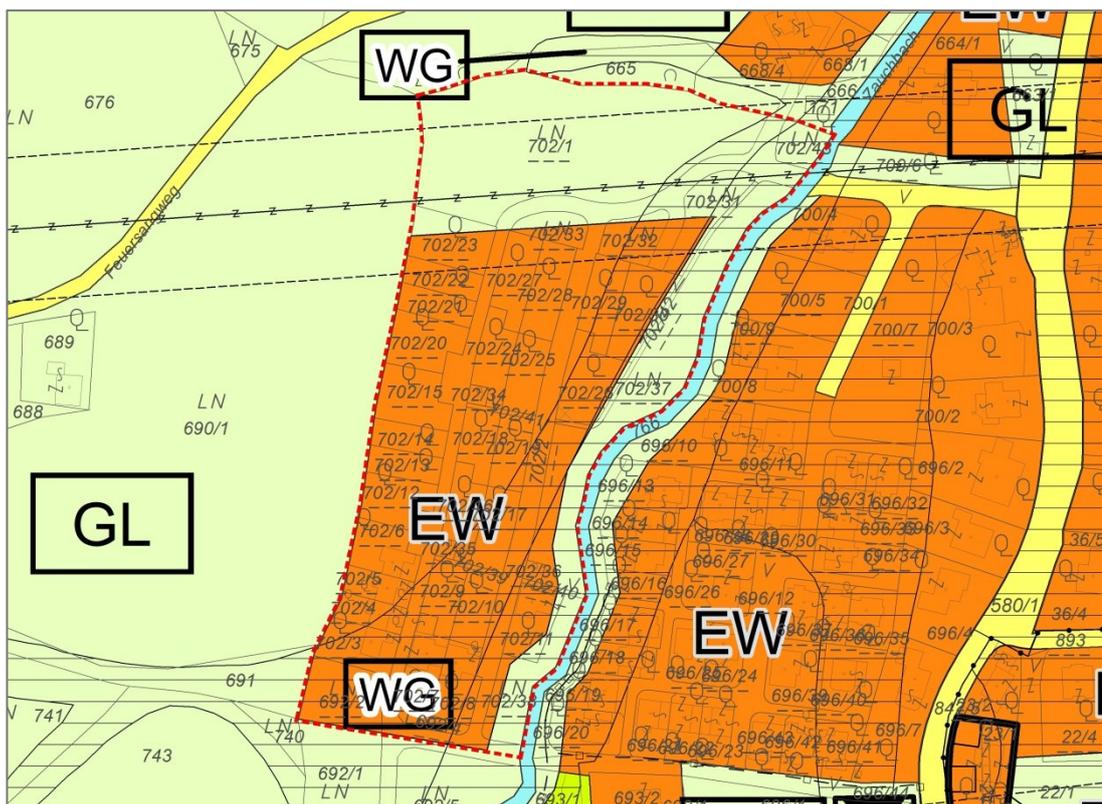


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan

#### 2.1.2 Vorhandene Bauplatzerklärungen

Bauplatz 1: Bauplatzerklärung, dat. 10.12.2009, Zl. 031-7 BP 34/2009

Bauplatz 2: Bauplatzerklärung, dat. 15.1.2016, Zl. 031-7 BP 31/2015

Bauplatz 3: Bauplatzerklärung, dat. 10.5.2017, Zl. 031-7 BP 8/2017

Bauplatz 4: Bauplatzerklärung, dat. 10.12.2009, Zl. 031-7 BP 37/2009

Abänderung der Bauplatzerklärung, dat. 2.7.2013, Zl. 031-7 BP 9/2013

Bauplatz 5: Bauplatzerklärung, dat. 15.1.2016, Zl. 031-7 BP 32/2015

Bauplatz 6: Bauplatzerklärung, dat. 10.05.2017, Zl. 031-7 BP 9/2017

Abänderung der Bauplatzerklärung, dat. 27.07.2017, Zl. 031-7 BP 9/2017

Bauplatz 7: Bauplatzerklärung, dat. 10.12.2009, Zl. 031-7 BP 40/2009

Bauplatzerklärung 8, dat. 03.05.2017, Zl. 031-7 BP 10/2017

Abänderung der Bauplatzerklärung, dat. 30.09.2020, Zl. 031-7 BP 20/2020

### 2.1.3 Natürliche und rechtliche Beschränkungen

Natürliche Beschränkungen sind durch die Alte Zauch, verbunden mit den Wildbachgefahrenzonen (Hochwasseranschlagslinie, Tiefenlinien) in Teilbereichen des Planungsgebietes, gegeben.

**4. Änderung:** die gelbe und rote Wildbachgefahrenzone wurden gem. dem neuen Gefahrenzonenplan aktualisiert, der ehem. blaue Hinweisbereich entfällt.

Ebenso durch eine 220 kV-Leitung der Verbundgesellschaft im Norden des Planungsgebietes mit einer Abstandsbeschränkung von mind. 14 m von der Leitungssachse.

### 2.1.4 Technische Erschließungsmaßnahmen

Für das gesamte vom Bebauungsplan erfasste Gebiet sind folgende Erschließungsmaßnahmen vorgesehen:

Verkehrerschließung:	Lt. Planung DI Berger 1219/108 d - 09
Energieversorgung	Salzburg AG
Heizung	Lokales Fernwärmesystem
Wasserversorgung	Ortswassernetz
Abwasserbeseitigung	Einleitung in das Kanalnetz Marktgemeinde Altenmarkt lt. Planung DI Berger 1219/108 d - 09

### 2.1.5 Erläuterung, Begründung der Bebauungsgrundlagen

Grundlage dieses Bebauungsplans ist das Siegerprojekt eines Architektenwettbewerbs im Jahr 2008. Die Jury empfahl, im Bebauungsplan „möglichst klare Regelungen der Baukörper und Architekturformen“ festzulegen. Deshalb wurden im Einvernehmen mit der Gemeinde ziemlich strikte Vorgaben erarbeitet, die – gepaart mit einer einheitlichen Einreichplanung über das gesamte Gebiet - das Ziel verfolgen, in dieser doch sehr sensiblen Hangsituation eine dem Wettbewerbsentwurf entsprechende qualitativ hochwertige Umsetzung zu erreichen.

Straßenfluchtlinien:

Die Festlegung der Straßenfluchtlinien geht ebenfalls auf das Verkehrskonzept des Wettbewerbs zurück. Die im Allgemeinen 4,5m breiten Aufschließungsstraßen werden auf der unteren Straße auf 7,0 m erweitert, um eine Längsparkspur für Besucher und eine bequeme Einfahrt in die Garagen zu ermöglichen. Zusätzlich gibt es noch eine Erweiterung auf 13,0 m Breite für einen Gemeinschaftsplatz. Bei der oberen Straße gibt es ebenfalls zwei platzartige Erweiterungen auf 10,0 m Breite, die Straßenverbreiterungen vor den

westseitigen Reihenhäusern werden allerdings den Grundstücken der jeweiligen Häuser zugeschlagen.

Baufluchtlinien, Baulinien, Baugrenzen, Situierungsbindungen:

Um die Qualität des Wettbewerbsentwurfs auch in der Umsetzung durch individuelle Bauwerber sicherzustellen, wurde die Situierung der Gebäude sehr strikt festgelegt, sowohl im Bereich der Reihen- als auch der Hanghäuser wurden die für das gestalterische Konzept erforderlichen Vor- und Rücksprünge der Baukörper durch Baugrenzen und Situierungsbindungen fixiert.

Bauliche Ausnutzbarkeit:

Die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) erfolgte ebenfalls aufgrund des Wettbewerbsentwurfs, sie variiert nur abhängig von den jeweiligen Grundstücksgrößen. Infolge der strikten Begrenzungen der Baukörper ist eine Überschreitung gar nicht möglich. Mögliche Zubauten, die im Gestaltungskonzept vorgesehen sind (Wintergärten) sind bei der Festlegung der Grenzwerte bereits berücksichtigt.

Bauhöhen:

Bei der Festlegung der Bauhöhen sowie der Dachneigung wurde ebenfalls die bereits zugrundeliegende Gesamtplanung berücksichtigt. Die Trauf-, First- und Gesimshöhen beziehen sich auf das jeweilige 0,00-Niveau, das im Bebauungsplan für jedes Haus festgelegt wurde.

Besondere Festlegungen in Textform:

BF 1

Die Einholung einer Stellungnahme des Forsttechnischen Dienstes ist aus dem Gefährdungsbereich wohl eindeutig gegeben.

BF 2

Die abweichend von den gesetzlichen Bestimmungen erhöhte Verpflichtung zur Schaffung von mindestens zwei (2) Stellplätzen für Wohneinheiten ist im lokalen Umfeld begründet, das dicht bebaut ist und daher nur beschränkte und fußläufig erschlossene Parkalternativen anbietet. Zudem wurde im Rahmen der Gesetzgebung (Regierungsvorlage Nr. 285) die Schlüsselzahl für Wohnungen bewusst niedrig angesetzt, um allgemeinen verkehrspolitischen Zielsetzungen Rechnung zu tragen. Gemäß § 39b Abs 3 BTG sind daher Gemeinden berechtigt Schlüsselzahlen für mindest zu schaffende Stellplätze durch Verordnung, allenfalls in Bebauungsplänen, im Hinblick auf die örtlichen Verhältnisse und Interessen, abweichend von Abs 2, höher (Wohnbauten!) festzulegen.

### **3. Änderung:**

Die Straßenbreiten (Straßenfluchtlinien) der Erschließungsstraßen wurden im Süden und Norden an den Bestand laut DKM angepasst, die zwischenzeitlich errichtete Bebauung dargestellt. Zur Ermöglichung der seitens der Eigentümer gewünschten Errichtung von Wintergärten, überdachten Balkonen bzw. Terrassennischen wurden die Baufluchtlinien im Westen der Reihenhäuser gerade durchgezogen und bei den Doppel- und Einzelhäusern laut Plandarstellung gestaffelt festgelegt. Bei letzteren wurde auch die Baulinie tw. in eine gestaffelte Baugrenz- bzw. -fluchtlinie geändert, sodass im Hinblick auf den gewünschten Wetterschutz die Eingänge im Unter- bzw. Erdgeschoß überdacht werden können. Eine Überdachung der Dachterrassen soll durch die Streichung der Einschränkung der Dachform in diesen Bereichen auf Flachdächer ermöglicht werden. Zur Wah-

zung des Erscheinungsbildes wurde eine besondere Festlegung ergänzt, dass Im Fall der Überdachung der Terrassen auf den östlichsten Bauteilen der Doppel- und Einzelhäuser diese in Fortsetzung der Dachlinie der Hauptdächer zu erfolgen hat.

Um bei Haus 27 im Hinblick auf den Wetterschutz eine Überdachung der Terrasse zu ermöglichen, wird hier ein gestaffelte Baugrenzzlinie für das erste oberirdische Geschoß eingezogen. Hier wurden auch der Bezugspunkt für die Höhenfestlegung geringfügig (um 11 cm) angehoben, um das Zusammenbauen zweckmäßiger gestalten zu können. Zu diesem Zweck wurden die max. zulässigen Traufen- und Firsthöhen ebenfalls geringfügig (um 45 bzw. 50 cm) angehoben. Um bei Haus 28 eine Unterkellerung ähnlich den bereits bei den Doppelhäusern errichteten zu ermöglichen, wird hier eine gestaffelte Baufluchtlinie für das Untergeschoß eingezogen.

Da einzelne Carports aufgrund der Hanglage nicht als eingeschossige Nebenanlagen eingestuft werden können, sind diese auf die Baudichte anzurechnen und wird daher ein geringfügiger Bonus zur max. GRZ bei Verzicht auf sonstige Nebenanlagen festgelegt. Die aktuellen Bauplatzabgrenzungen beziehen sich auf die als Bauland gewidmeten Flächen zwischen den Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Flächen.

Auf Empfehlung des Bausachverständigen wurde eine Besondere Festlegung ergänzt, dass die Ausgestaltung der Fassaden von Wintergärten und Terrassenüberdachungen in transparenter Bauweise zu erfolgen hat.

#### **4. Änderung**

Um bei den Doppel- und Einzelhäusern eine überdachte Terrasse im Bereich des Erdgeschoßes zu ermöglichen, wird hier die vorhandene gestaffelte Baugrenzzlinie (1.OG) verändert. Der Abstand beträgt nun ca. 2,0 m vom aufgehenden Mauerwerk des Haupthauses. Auf GP Nr. 702/30 wird der Abstand auf ca. 2,50 m erhöht, da hier, anders als bei anderen Grundstücken, die Breite der Terrasse nach Osten hin beschränkt ist.

Terrassenüberdachungen in diesem Bereich sind von der BF 3 ausgenommen und müssen nicht in der Dachlinie des Hauptdaches folgen, sondern können auch als flachgeneigtes Dach ausgeführt werden.

#### **2.1.6 Darstellungen außerhalb des Planungsgebietes**

Die Darstellungen außerhalb des Planungsgebietes sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes und dienen lediglich der Orientierung für das Planungsgebiet.

### 3 VERFAHRENSABLAUF

#### 3. Änderung

Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt ohne gleichzeitige Änderung des Flächenwidmungsplanes:

Auflage des Entwurfes: 28.12.2018 bis 25.01.2018

Beschluss des Bebauungsplanes: 06.02.2019

Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung: ...

#### 4. Änderung

Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt ohne gleichzeitige Änderung des Flächenwidmungsplanes:

Auflage des Entwurfes: 11.02.2025 bis 11.03.2025

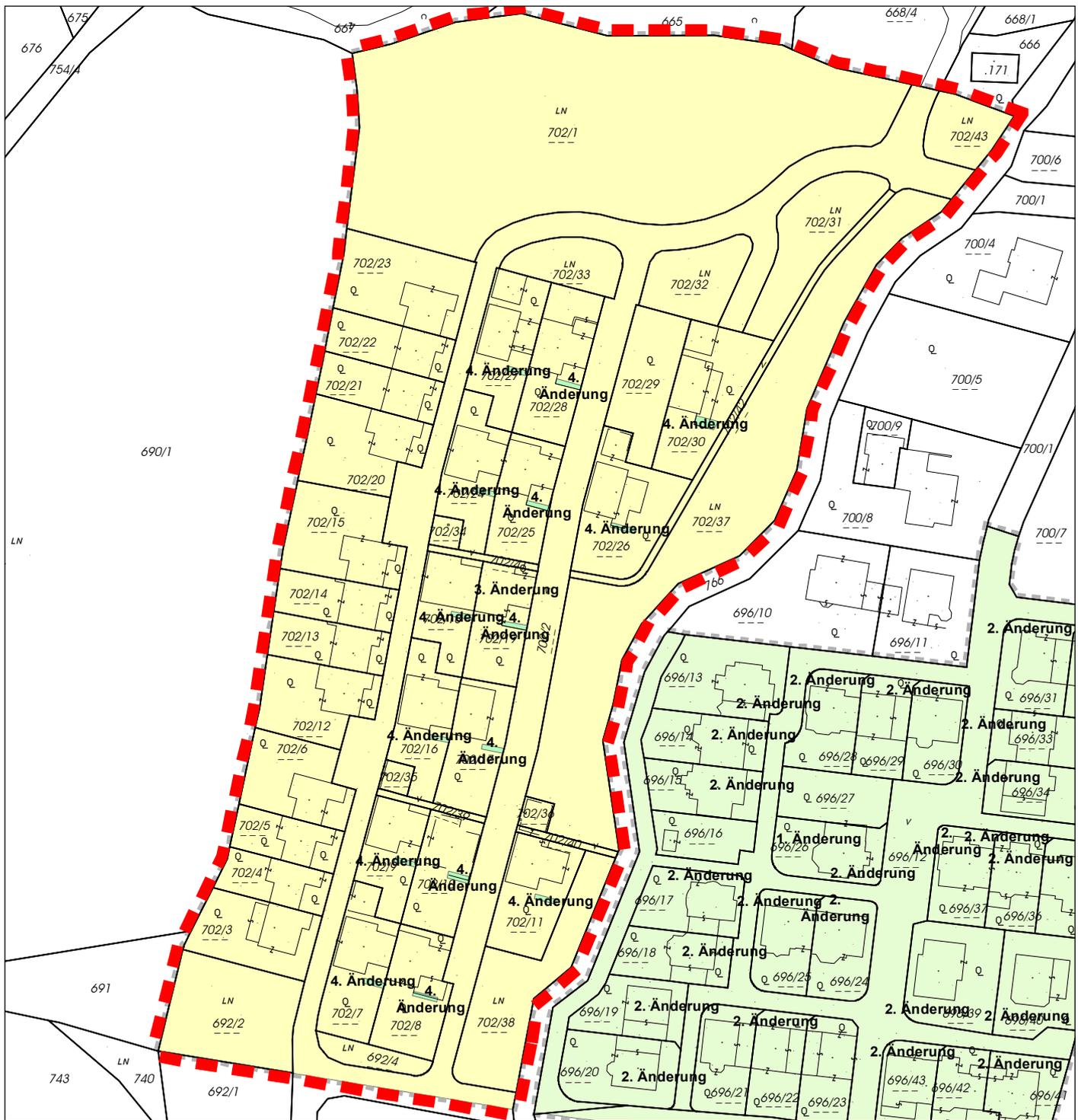
Beschluss des Bebauungsplanes: 12.03.2025

Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung: ...

## **4 ANHANG**

Allgemeine Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung (WLV) vom 15.11.2007,  
GZ: VI/3617-940/1-2007.

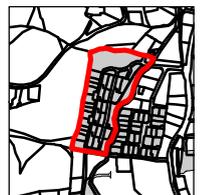
Rechtsplan ( - Beschluss M 1:500, Evidenzplan)



Marktgemeinde Altenmarkt  
**Evidenzplan** zum Bebauungsplan der Grundstufe  
 Wohnbebauung Göttschlag Hang - 4. Änderung

M 1:1 250

Übersichtsplan



- Grenze des Planungsgebietes
- Änderungsflächen (in versch. Farben und mit fortlaufender Änderungsnummer)

Vermerk digitale Katastralmappe (DKM): (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen in Wien



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 60Ä04/25-059  
 Salzburg, am 11.02.2025



Herrn  
DI Robert Krasser  
Gemeindeentwicklung Salzburg  
SIR  
Alpenstraße 47  
5020 Salzburg

Salzburg, am 15.11.2007

Ihr Zeichen/Ihre Geschäftszahl  
Ihre Nachricht vom  
10.8.2007

Unsere Geschäftszahl  
VI/3617-940/1-2007

Sachbearbeiter(in)/Klappe  
DI Wehrmann/Je

Betreff:

**Bebauungsplanwettbewerb Götschwiese II; Vorgaben der Wildbach- und Lawinenverbauung; Alte Zauch**

Es ist geplant, Teilflächen der Gst. Nr. 702, 691, 692/2 und 692/1, alle KG Altenmarkt, im Ausmaß von ca. 20.380 m<sup>2</sup> von Grünland – ländliches Gebiet in Bauland – erweitertes Wohngebiet umzuwidmen. Für diese Umwidmungsfläche soll ein Bauungsplanwettbewerb ausgelobt werden.

Am 27.9.2007 fand dazu eine Erstbesprechung mit Begehung des Planungsgebietes statt, in der die Planungsvorgaben für den Bauungsplanwettbewerb erörtert wurden. Hierbei stellte sich heraus, dass aus Sicht der WLW eine genauere Beurteilung erst bei Vorliegen einer Lage- und Höhenaufnahme mit entsprechenden Durchflussprofilen möglich ist. Diese Beurteilungsgrundlage wurde vom Vermessungsbüro Langeder in Form des beiliegenden Lageplanes und 7 Querprofilen (ZI: 2490 – 1/07) beigebracht.

Mit Hilfe der beigebrachten Querprofile wurde das Durchflussvermögen des Gerinnes in den einzelnen Profilstandorten nach Strickler berechnet und die Überflutungsflächen eines 150-jährlichen Hochwassers (HQ = 20 m<sup>3</sup>/s) abgeschätzt. Hierbei konnte festgestellt werden, dass die Überflutungsflächen einen Durchflussquerschnitt von rund 15 m<sup>2</sup> in Anspruch nehmen. Da der ggst. Streckenabschnitt mit seinen Überflutungsflächen einen für das Ortszentrum von Altenmarkt wesentlichen Retentionsbereich für die Fließretention darstellt, ist aus Sicht der WLW, der Abflussbereich zwischen Bach und der westlich davon gelegenen „Hochwasseranschlaglinie“ laut beigelegendem Lageplan von jeglichen Abflusshindernissen freizuhalten. Die „Hochwasseranschlaglinie“ wurde hierbei im Bereich des Profiles 3 auf Grund der dortigen steileren Hangneigungsverhältnisse (erhöhte Erosionsgefahr) auf einen Mindestabstand zur Böschungsoberkante von 8 m erweitert.

Laut rechtsgültigem Gefahrenzonenplan für die Marktgemeinde Altenmarkt liegt der oben angeführte Hochwasserabflussbereich innerhalb des blauen Vorbehaltsbereiches der Alten Zauch, wobei ein im Durchschnitt 5 m breiter Streifen



gemessen von der Böschungsoberkante der roten Gefahrenzone zuzuordnen ist. Westlich des blauen Vorbehaltsbereiches kommen Teile der ggst. Umwidmungsfläche in der gelben Gefahrenzone der Alten Zauch sowie in der gelben Gefahrenzone von zwei linksufrigen kleinen Zubringergräben zu liegen.

Die Alte Zauch entwässert ein 2,28 km<sup>2</sup> großes Einzugsgebiet, aus dem beim Bemessungsereignis (150-jährliches Ereignis) eine Hochwassermenge von rund 20°m<sup>3</sup>/s und eine Geschiebefracht von rund 5000 m<sup>3</sup> abfließen kann. Zwischenzeitlich wurden im Einzugsgebiet Verbauungsmaßnahmen durchgeführt, die im Katastrophenfall den Großteil der o. a. Geschiebemassen zurückhalten; jedoch die o. a. Hochwasserspitze nicht vermindern können. Um die Hochwasserabflusssituation für die Unterlieger nicht zu verschärfen, sind die o. a. Fließretentionsbereiche zu erhalten und von jeglichen Abflusshindernissen freizuhalten.

Da das Abflussprofil der Alten Zauch sowie des linksufrigen Seitengrabens (bei Gp 691 und 692/2) nicht ausreicht, die Hochwasserspitze beim Bemessungsereignis abzuführen, ist im Bereich der o. a. Gefährdungsbereiche mit Überflutungen, Geschiebeablagerungen und Erosionen unterschiedlichen Ausmaßes zu rechnen.

Aus demselben Grund ist in den Gefährdungsbereichen des linksufrigen Zubringergrabens (bei Gp 665 und 666) mit Überflutungen, Erosionen, Nachböschungsvorgängen und Geschiebeablagerungen zu rechnen.

Auf Grund der oben dargestellten Gefährdungssituation sind aus Sicht der Wildbach- und Lawinerverbauung nachstehende Sicherungsvorkehrungen erforderlich und wären diese beim ggst. Bauungsplanwettbewerb sowie bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen:

1. Die beiden im beiliegenden Lageplan eingezeichneten Tiefenlinien im Bereich der Profile 5 und 7 sind als Abflussgassen mit einer Gesamtbreite von 8 m zu erhalten. Im Bereich dieser Abflussgassen dürfen keine Abflusshindernisse wie Häuser, aufgedämmte Straßenquerungen etc. errichtet werden. Die Errichtung von in der Falllinie der jeweiligen Abflussgasse verlaufenden Anschließungsstraßen ist jedoch möglich, wobei das Urgeländeniveau durch Aufschüttungen nicht wesentlich angehoben werden darf.
2. Von der Böschungsoberkante des linksufrigen Zubringergrabens (bei Gp 665 und 666) ist ein mind. 6 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung und jeglichen Hindernissen für eine Baggerbefahrbarkeit freizuhalten.
3. Der Bereich zwischen der im beiliegenden Lageplan dargestellten „Hochwasseranschlaglinie“ und dem Bach ist von jeglichen Abflusshindernissen (Häuser, Gartenhütten, Zäune, Gartenhecken etc.) freizuhalten. Das Urgeländeniveau in diesem Bereich darf durch Anschüttungen nicht angehoben werden. Etwaige Terrassen sind westlich davon zu errichten. Innerhalb dieses Bereiches ist ein 5 m breiter Streifen gemessen von der Böschungsoberkante von jeglichen Hindernissen für eine Befahrbarkeit (Bäume, Sträucher, Swimmingpools etc.) freizuhalten.
4. Das Erdgeschoßfußbodenniveau sämtlicher Häuser hat mind. 40 cm über dem Niveau der „Hochwasseranschlaglinie“ zu liegen.
5. Kellergeschoße sind in Stahlbeton als wasserdichte Wanne auszuführen.
6. Je nach Lage der Objekte innerhalb der Gefährdungsbereiche ist mit der Vorschreibung weiterer Objektschutzmaßnahmen zu rechnen (Herausheben des Erdgeschoßfußbodenniveaus und der Kellerfensterschächte über umliegendes Gelände etc.). Diese Vorschreibungen erfolgen im Zuge des Bauverfahrens nach Vorlage von Detailplänen.

7. Für den Bebauungsplanwettbewerb und sämtliche weiterführende Planungen sind die Aufschließungsstraßen und die Objekte unter Darstellung des Urgeländes, des zukünftigen Geländes und des Erdgeschoßfußbodenniveaus zu planen.

Mit freundlichen Grüßen  
Der Gebietsbauleiter  
i. A. DI Harald Wehrmann e.h.

Per E-Mail an [robert.krasser@salzburg.gv.at](mailto:robert.krasser@salzburg.gv.at)

Beilagen: Profile-2004dx.dwg  
Profile-2004dx.dxf  
Profile-2004dx-Layout1.pdf



# LEGENDE

Die Werte in der Legende sind beispielhaft, es gelten die Angaben im Plan!  
Nicht verordnete Festlegungen sind GRAU dargestellt!

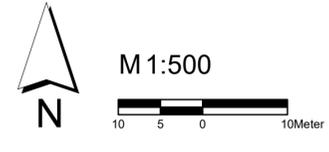
- Bestand**
- Grundstücksgrenzen Bestand
  - Grundstücksnummer Bestand
  - Messpunkte Geländehöhe und Höhenschichtlinien
  - Bebauung Bestand
  - 30 kV-Freileitung
  - Gefährdungsbereich
  - Wildbachgefahrzone gelb
  - Wildbachgefahrzone rot

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

- Straßenfluchtlinie
- Baufuchtlinie
- Baulinie (Anbaupflicht gegen Verkehrsfläche)
- Baugrenzlinie
- Situierungsbindung (verbindliche Lage der Baufronten)
- Gestaffelte Fluchtlinie (nach Geschossebenen) ZUG 1 ... für das erste unterirdische Geschoss (bezogen auf den Bezugspunkt)
- GRZ 0,40
- FH 8,60 m
- TH 6,75 m
- Niveau des Bezugspunktes für Höhenfestlegungen in Meereshöhe
- offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt
- Firststrichtung
- Dachneigung in Gradangabe
- Dachform: SD ... Satteldach
- PD ... Pultdach
- Gemeindestraße
- Selbständiger Fußweg
- Lage, Art (C=Carports, G=Garagen, P=Parkplätze) und Zahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge

## Sonstige Darstellungen

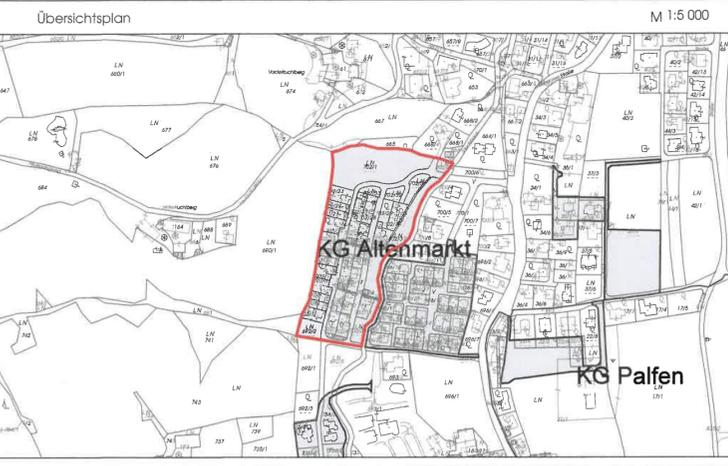
- Grenze des Planungsgebietes
- Grenze des Änderungsbereiches
- Grenzlinie (zwischen unterschiedlichen einzelnen Bebauungsbestimmungen)
- Bemaßung in Meter
- BF 1, 2, ...
- Besondere Festlegung im Text:  
BF 1-5: Kap. 1.2.1: besondere Festlegungen in Textform  
BF 6: Kap. 1.1.4: Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen
- TGB Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen:  
TGB Teilgebiet (fortlaufend nummeriert)  
Wid. Widmung lt. Flächenwidmungsplan:  
EW Bauland - Erweitertes Wohngebiet  
GLG Grünland - Ländliches Gebiet
- Übrige Festlegungen: s. oben!
- Koordinaten im Landeskoordinatensystem
- x=x-KOORD
- y=y-KOORD



**Marktgemeinde Altenmarkt** Nr. BPL. 60Ä04

## Bebauungsplan der Grundstufe Wohnbebauung Göttschlag Hang - 4. Änd.

### Rechtsplan (Beschluss)



Öffentliche Auflage BPL-Entwurf  
von: 11.02.2025 bis: 11.03.2025

Beschluss der Gemeindevertretung  
vom: 12.03.2025

Kundmachung gemäß Gemeindeordnung  
vom: 25.03.2025

*[Signature]*  
Rundschau Bürgermeister/-in

Plangrundlage: DKM (BEV) - Stand: 04/2024; Höhenlinien/Projekt Göttschlag Hang II (GZ: 2490-1/07); Gebäudegrundrisse teilweise (GZ: 3150) beides  
Technisches Vermessungsbüro Langeder GmbH

**M 1:500**

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

Unterzeichner: DI Martin Sigl  
Datum/Zeit/UTC: 2025-03-19T11:41:41+01:00  
Profession: Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: <https://www.signaturprüfung.gv.at>

Hinweis: Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehenes Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 3 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-Vor") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.

GZ401 BPL 60Ä04/25-059  
Salzburg, am 12.03.2025