STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
ARCHITEKT DDIPL. ING. CHRISTOPH HERZOG
5760 SAALFELDEN - RATHAUSPLATZ TEL. 0 65 82 / 721 51, FAX 740 96
www.sbg.at/arch.herzog - arch.herzog.dci@sbg.at - ATU 33649601

Saalfelden, 2022-01-26
He/Cl Proj. Nr. 2247

INHALTSVERZEICHNIS

1		Präambel	Seite 1
2		Geltungsbereich	Seite 1
3		Gesetzliche Grundlagen	Seite 1
4		Ziel des Bebauungsplanes	Seite 1
5		Lage, Größe und Grenzen des Planungsgebietes	Seite 1
		Planauszug M 1/2000	Seite 2
6		Grundlagenforschung	Seite 3
	6.1	Räumliches Entwicklungskonzept	Seite 3
	6.2	Flächenwidmung	Seite 3
	6.3	Flächennutzung	Seite 3
	6.4	Struktur des Gebietes	Seite 3
	6.5	Natürliche und rechtliche Beschränkungen	Seite 3
	6.5.1	Entsorgung von Oberflächenwässern	Seite 4
	6.5.2	Beurteilung der inneren Sicherheit (Gebäudestabilität) / Gründung	Seite 4
	6.5.3	Baugrubensicherung	Seite 4
	6.5.4	Steinschlaggefahr	Seite 5
	6.5.5	Hangstabilität	Seite 5
	6.5.6	Gefahr durch Wildbäche / Überflutungen	Seite 5
	6.5.7	Hinweis	Seite 6
	6.6	Verkehrserschließung	Seite 6
	6.7	Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung	Seite 6
	6.8	Aufschließungsmaßnahmen	Seite 6
7		Planungskonzept	Seite 7
8		Verordnungstext	Seite 8
	8.1	Bebauungsgrundlagen gem. §51 (2), ROG 2009	Seite 8
	8.1.1	Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1)	Seite 8
	8.1.2	Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56 Abs. 4)	Seite 8
	8.1.3	Bauhöhen (§ 57)	Seite 8
	8.1.4	Erfordernis einer Aufbaustufe (§ 53)	Seite 8
	8.2	Bebauungsgrundlagen gem. § 53 (2), ROG 2009	Seite 8
	8.2.1	Bauweisen (§ 58 lt. b)	Seite 8
	8.2.2	Äußere, architektonische Gestaltung (§53, Abs. 2)	Seite 8
	8.2.3	Besondere Festlegungen in Textform bezüglich der Situierung der Objekte und der architektonischen Gestaltung der Gebäude (BF1)	Seite 9
	8.2.4	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung – Außenanlagen (BF 2)	Seite 9
	8.2.5	Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich der Aufschließungsstraße (BF 3)	Seite 9
	8.2.6	Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich Parken (BF 4)	Seite 9
	8.2.7	Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich Bodenmelioration und Landwirtschaft (BF5)	Seite 10
	8.2.8	Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich Hochwassergefahr und hinsichtlich geologischer Erfordernisse, (BF6)	

1 Präambel

Die Marktgemeinde Taxenbach beabsichtigt für den Bereich Höf-Südwest einen Bebauungsplan der Grundstufe aufzustellen. Auf dem Grund von Herrn Peter Nocker sollen 2 Einfamilienhäuser und 3 Doppelhäuser mit Nebenanlagen als Baulandsicherungsmodell für einheimische Bauwerber errichtet werden.
Vorgesehen ist, neben der Festlegung der Bebauungsparameter, welche sich eng an den Festlegungen des angrenzenden, 2004 verordneten Bebauungsplanes der Grundstufe für den Bereich Höf-Südrand orientieren, auch die Trassierung der neuen Stichstraße darzustellen.

2 Geltungsbereich

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst 4.135 m² und betrifft Teile der GP 773/22, 674, 675, 676 und 677,KG Wolfbachtal.

3 Gesetzliche Grundlagen

Die gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Sbg. ROG 2009 in der Fassung der 2017 kundgemachten Novellen LGBl. 82/2017 und LGBl. 96/2017, samt Darstellungsverordnung für Bebauungspläne.

4 Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung eines Gebietes unter Bedachtnahme auf einen sparsamen Bodenverbrauch und auf eine geordnete Siedlungswirkung.
Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes der Grundstufe ist die Gewährleistung einer zweckmäßigen Bebauung im gegenständlichen Bereich. Dabei soll auf die vorhandenen städtebaulichen Strukturelemente, auf die funktionalen Zusammenhänge der bestehenden Bebauung sowie auf die verkehrstechnischen Erfordernisse der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer Rücksicht genommen werden.

Der vorliegende Bebauungsplan soll helfen, das bestehende Bauland -unter der Prämisse öffentlicher Rücksichtnahme – wirtschaftlich & sparsam & nachhaltig zu erschließen und zu bebauen.

5 Lage, Größe und Grenzen des Planungsgebietes

Die betroffene Fläche liegt im Ortsteil Höf, am Südwestrand, nördlich der L112 Rauriser Landesstraße und südlich von Salzach, B311 und Westbahnstrecke.
Die Größe der Planungsfläche beträgt 4.135 m². Die Planungsfläche wird von bebauten Parzellen im Osten und Norden, und von landwirtschaftlich genutzten Hangflächen im Süden und Westen begrenzt.


1/2000

6 Grundlagenforschung

6.1 Räumliches Entwicklungskonzept

Im REK der MG Taxenbach wurde für das gegenständliche Planungsgebiet eine Siedlungsentwicklung vorgesehen und folgende Aussage getroffen:

„Die bauliche Entwicklung des „Höfer Dörfls“ hat entlang des Güterweges Edt stattgefunden. Der Baubestand ist geprägt durch landwirtschaftliche Betriebe und Wohnobjekte.

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Taxenbach wurde in diesem Bereich kein Bauland ausgewiesen. Für die nahe Zukunft jedoch stellt dieses Gebiet neben den vorgenannten Siedlungsschwerpunkten eine besonders wichtige Rolle dar. Hier sollte ein Baulandsicherungsmodell nach Fertigstellung der Abwasseranlage durchgeführt werden. Neben der bereits im Eigentum der Gemeinde befindlichen Fläche sind Erweiterungen, ausgehend vom Baubestand, geplant.
Aufgrund der gut einsehbaren Lage ist auf ein kompaktes, geschlossenes Erscheinungsbild des Siedlungskörpers sowie auf dessen Einbindung in die Landschaft zu achten.
Anzustreben wäre trotzdem eine bauliche Entwicklung Richtung Norden, um den Besonnungsverhältnissen Rechnung zu tragen und die bauliche Entwicklung nach Westen einzudämmen (z.B. Grundstückstausch).“

6.2 Flächenwidmung:

Lt. rechtskräftigem FWP der MG Taxenbach liegen 1.375 m² des Planungsbereichs bereits jetzt im Bauland / EW, die restlichen 2.760 m² werden dzt. von Grünland / Ländliche Gebiete in Bauland / EW umgewidmet.

6.3 Flächennutzung:

Das Planungsgebiet ist unbebaut und wird dzt. landwirtschaftlich genutzt.

6.4 Struktur des Gebietes:

Das Umfeld des Planungsgebietes ist durch Wohnnutzung und landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen in Hanglage geprägt. Die Baustruktur weist fast durchwegs geneigte Dächer auf. Die landwirtschaftlichen Betriebe sind ca. 80 m entfernt und sind von landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm, Staub, Geruch, Dung, auch nächtens) geprägt.

6.5 Natürliche und rechtliche Beschränkungen

- Die Planungsfläche steigt Richtung Süd stark an.
- In seinem östlichen Teil, im Bereich der geplanten 3 Doppelhäuser, ist von der WLV eine gelbe Gefahrenzone als rechtliche Beschränkung, eintragen. Diese ist dem

Gefährdungsbereich des Hainbaches geschuldet. In einer Stellungnahme der WLV vom 25.06.2019 wird darauf verwiesen, dass jeder Bauwerber bereits in der Planungsphase den Kontakt mit der Dienststelle aufnehmen soll, um erforderliche Auflagen bei z.B. Situierung der Eingänge etc. frühzeitig abzustimmen.

- Gem. Forderung des geologischen Dienstes des Landes wurden Notwendigkeiten für Schutzmaßnahmen hinsichtlich Sturz-, Steinschlag- und Rutschprozessen geprüft. Dies, wie auch die Themen Oberflächenwässer, Geländestabilität, Baugrubensicherung und Gefahren durch Wildbäche & Überflutungen wurden im geologischen Gutachten des Büros MJP vom Febr. 21, GZ 190591-02 behandelt und sind – der Wichtigkeit halber – im Folgenden vollständig angeführt:

6.5.1. Entsorgung von Oberflächenwässern / Auszug aus geol. Gutachten MJP:

Die am Projektstandort anstehenden Hangumlagerungssedimente sind aufgrund ihres hohen Feinkornanteils sehr gering durchlässig und somit nicht für eine Versickerung geeignet.

Die unterlagernden Grobklastika sind grundsätzlich versickerungsfähig. Die Tiefenlage der Terrassenschotter schwankt jedoch, weshalb Versickerungsversuche für jeden geplanten Baukörper erforderlich sind.

Die Oberflächenentwässerung muss folglich in einem Detailprojekt ausgearbeitet werden.

6.5.2. Beurteilung der inneren Sicherheit (Gebäudestabilität) Gründung / Auszug aus geol. Gutachten MJP:

Die am Projektstandort anstehenden Feinkorn-dominierten, weichen Böden bis in eine Tiefe von rd. 2,0 - 3,0 m u. GOK sind für die Gründung nicht geeignet und sind vollständig zu entfernen. Die darunter folgenden grobklastischen Terrassenschotter sind aufgrund ihrer mitteldichten Lagerung für die Gründung geeignet.

Die tatsächliche Festlegung der Gründung hat angepasst an den Baukörper und die vorherrschenden Untergrundverhältnisse zu erfolgen. Die Gründungssohle ist durch einen Geologen / Geotechniker freizugeben.

6.5.3. Baugrubensicherung / Auszug aus geol. Gutachten MJP:

Abhängig von der Gebäudegeometrie ist ein freies Abböschen der Baugruben prinzipiell möglich. Die anstehenden Hangumlagerungssedimente können mit einem Winkel von max. 50-55° frei geböscht werden.

Etwaig erforderliche konstruktive Sicherungen sind aufgrund tiefer Bodeneingriffe oder eventuell bereits vorliegender Nachbarverbauung entsprechend der geplanten Bebauung und abgestimmt auf die Untergrundverhältnisse in einem Detailprojekt zu dimensionieren.

Ein Geologe / Geotechniker ist daher frühzeitig in die Planung miteinzubeziehen und die Herstellung der Baugrube ist durch einen Geologen / Geotechniker begleiten zu lassen.

6.5.4. Steinschlaggefahr / Auszug aus geol. Gutachten MJP:

Im Nahbereich sowie im weiteren denkbaren Einflussbereich des Projektstandortes tritt der anstehende Fels nicht wandbildend zutage. Abgestürzte Blöcke auf oder oberhalb des Projektgrundstückes sind nicht vorhanden.

Eine Steinschlag- oder Felssturzgefahr ist für das Projektgrundstück demnach nicht gegeben.

6.5.5. Hangstabilität / Auszug aus geol. Gutachten MJP:

Der Projektstandort befindet sich auf der orographisch rechten Seite der Salach auf einer mittleren Seehöhe von rd. 785 m ü.A. und somit rd. 80 m oberhalb des rezenten Talbodens der Salzach.
Die in Kapitel 2.2 geschilderte Morphologie sowie die Auskunft der Straßenmeisterei Pinzgau sind Anhaltspunkt dafür, dass die Hangbereiche im näheren Umfeld des Projektstandortes stabil sind und keinen größeren Bewegungen unterliegen.
Eine Gefährdung durch Hangmuren wird aufgrund des kleinen Einzugsgebietes (Höhendifferenz rd. 30-35 m) zwischen der südlich verlaufenden Rauriser Straße und dem Projektstandort nicht erwartet.
Des Weiteren weisen die direkt am Standort bestehenden Bebauungen keine Anzeichen für rezente Bewegungen (z.B. Risse o.ä.) auf.

Eine Gefährdung durch Hangbewegungen für zukünftige Verbauungen wird aufgrund der oben genannten Punkte ausgeschlossen.

6.5.6. Gefahr durch Wildbäche / Überflutungen / Auszug aus geol. Gutachten MJP:

Der Projektstandort liegt in keiner Gefahrenzone der Bundeswasserbauverwaltung und außerhalb der Abflussbereiche des HQ 30, HQ 100 und HQ 300.

Das Projektgrundstück befindet sich rd. 180 m westlich des Klampererbachs und der östliche Bereich innerhalb der gelben Gefahrenzone für Wildbäche der WLV. Es ist daher das Einvernehmen mit der WLV herzustellen.

Um zukünftige Baukörper vor zufließende Oberflächenwässer zu schützen, ist der bergseitige Böschungseinschnitt so auszuformen, dass die Wässer seitlich abfließen können. Bergseitig der Baukörper ist ein Wartungsweg mit bergseitigem Wall anzulegen, um mögliche zufließende Wässer auffangen und schadlos ableiten zu können. Zudem sind Schutzmaßnahmen am Baukörper selbst z.B. in Form von bergseitig hochgezogenen Kellerschächten vorzusehen.

Eine Gefährdung durch Lawinen besteht lt. Gefahrenzonenplan der WLV nicht.

6.5.7. Hinweis / Zusammenfassung von 6.5:
In den nachgereichten behördlichen Verfahren werden also projektbezogen auf die Individualplanungen der Objekte folgende Nachweise & Projekte zu erbringen sein:

- Retentionsprojekt mittels Muldenrigolen und anschließender Versickerung
- Maßnahmenliste für Bodenschutz bei Bodeneingriffen
- Bodenrekultivierungsprojekt unter Verwendung der abgetragenen hochwertigen Böden
- Objektschutzmaßnahmen in Abstimmung mit der WLV hinsichtlich Gefährdung durch Klampererbach, Taschlergraben, Hainbach.
- Geologische Begleitung bei:
  - Oberflächenentwässerung samt Versickerungsversuchen bei jedem Baukörper
  - Kontrolle der Gründungssohle
  - Erstellung der Baugrube
  - Schaffung einer beräumbaren Wartungszone samt bergseitigem Wall an der Südseite / Bergseite jedes Hauses

6.6 Verkehrserschließung:

Das Planungsgebiet ist großräumig gesehen durch die B311 Pinzgauer Straße bzw. in der Folge durch die L112 Rauriser Landesstraße erschlossen. Von dieser Landesstraße zweigt der Güterweg „Edt“ ab. Von hier erfolgt die straßenmäßige Erschließung über die bestehende Gemeindestraße Weg GN 773/16 in Höf Süd und in der Folge über eine noch zu errichtende Stichstraße mit Wendehammer und Schneedepot. Geplant ist, diese Stichstraße dem öff. Verkehr zu widmen.

6.7 Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung:

Die Versorgung mit Strom & Tel. ist durch die Leitungsnetze der Salzburg AG und der Telekom gewährleistet. Die Aufschließung erfolgt über bestehende Verkabelungen im Weg GN 773/16. Die Trinkwasserversorgung wird durch die Anlagen der Wassergenossenschaft Höf oder durch das Ortswassernetz gewährleistet.
Die Schmutzwasserentsorgung ist durch den Anschluss an den Ortskanal und in der Folge durch die ARA in Bruck sichergestellt. Die Entsorgung der Oberflächenwässer erfolgt durch Versickerung samt Retentionsprojekten und Überlauf in die Verlängerung des bestehenden Regenwasserkanals für die Straßenwässer.

6.8 Aufschließungsmaßnahmen:

Die interne Stichstraße und die Verlängerungen der Kanal- und Leitungsnetze sind erst zu errichten. Sämtliche Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind bereits im Nahbereich vorhanden.
Die Kosten für die Errichtung der Stichstraße, für ca. 120 m² Asphaltierung im Zufahrtsbereich der Wegparzelle 773/16, und für die Hauptzuleitungen der technischen Infrastruktur werden vom Einschreiter übernommen. Die Kosten für sämtliche Anschlussarbeiten und -leitungen pro Grundstück werden von den Bauwerbern getragen. Für die Marktgemeinde Taxenbach fallen keine Aufschließungskosten an.

7. Planungskonzept:

Aufbauend auf den Ergebnissen der Grundlagenforschung und im Sinne sparsamen Bodenverbrauchs & einer geordneten Siedlungsentwicklung soll das folgende städtebauliche Konzept verwirklicht werden:

- Die zukünftige Bebauungsstruktur und die architektonische Gestaltung im Planungsgebiet sollen sich in die bebaute Umgebung und in die Landschaft organisch einfügen. Deshalb werden die Parameter der Bebauung, wie bauliche Ausnutzbarkeit, Bauhöhe, Bauweise, Außenanlagen und Freiraumgestaltung in Abstimmung mit der Bebauungsstruktur der Umgebung festgelegt. Das bebaute Umfeld ist durch freistehende 2-3 geschossige Objekte mit einer baulichen Ausnutzbarkeit von GFZ = 04 geprägt.

- Vorgesehen auf der Planungsfläche sind 5 Einfamilienhäuser und 1 Doppelhaus, deren Aufschließung durch eine Stichstraße geplant ist. Für Alle Wohnobjekte sind dazugehörende Garagenbauten, Nebengebäude und Abstellflächen vorgesehen. Im Interesse noch sparsamerer Baulandnutzung als bisher und aufgrund der vorgesehenen kleinen Bauparzellen wird eine GFZ von 0,55 als sinnvoll erachtet. Und wird eine offene Bauweise, wahlweise freistehend oder gekuppelt festgelegt.

- Für den oberen Gebäudeabschluss wurde das geneigte Dach in Form von Sattel-, Pult- und Walmdächern gewählt, weil es der Bebauung der Umgebung entspricht und weil dadurch ein sinnvolles Reagieren auf die gegebene Hangsituation möglich ist. Die Hauptfirste und -Giebel sollen parallel zum Hang verlaufen, um eine bestmögliche Einfügung ins Gelände zu erreichen. Untergeordnete Quergiebel sind erlaubt.

- Dachneigung der Hauptdächer: Satteldächer müssen im Interesse der Beibehaltung des gegebenen Ortsbildes eine Mindestneigung von 16° - max. 24° DN aufweisen. Pult- und Walmdächer sind mit DN von 7° - 16° festgelegt.

- Die Erfordernisse des Parkens auf eigenem Grund – auch für Gäste – werden in Form von Stellplatzschlüsseln festgelegt.
- Besonderes Augenmerk wird auf die Eingrünungsmaßnahmen zu legen sein. Die Ausbildung klarer Siedlungsränder bzw. ein harmonischer Übergang zum ausgedehnten und gut einsehbaren Grünraumgebiet wird angestrebt.
- Zum Ausgleich der Auswirkungen einer Bebauung auf die Bodenfunktionen und die gegebene, natürliche, hohe Bodenfruchtbarkeit werden Maßnahmen für die Wiederverwertung des Oberbodens festgelegt.
- Weiters werden auch Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelungsflächen festgeschrieben.
- Zur Erhaltung & zum Schutz der umliegenden, landwirtschaftlichen Betriebsstätten wird auf deren unvermeidliche Emissionen und auf die Zaunpflicht besonders eingegangen.

8. Verordnungstext

Unter möglichster Berücksichtigung der im § 51(1) ROG erfassten Umstände werden folgende Bebauungsgrundlagen festgelegt:

8.1 Bebauungsgrundlagen gem. § 51(2) ROG 2009

8.1.1 Baufluchtlinie (§55 Abs. 1)

Siehe Plan

8.1.2 Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56 Abs. 4)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde für das Planungsgebiet mit 0,55 festgelegt.

8.1.3 Bauhöhen (§ 57)

Für das gesamte Planungsgebiet wird die Bauhöhe durch die oberste Traufhöhe mit 7,5 m und durch die Firsthöhe mit 10,0 m festgelegt. Als Ausgangsniveau für die Höhenfestlegung ist das gewachsene Gelände des Istzustands gem. Lage- und Höhenplan des Büros Hochmair vom 17.04.2018, GZ 16170/18 heranzuziehen.

8.1.4 Erfordernis einer Aufbaustufe (§53)

Aufgrund der geplanten Nutzung & Struktur des Gebietes wird die Erstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe von der Marktgemeinde Taxenbach als nicht notwendig erachtet.

8.2 Bebauungsgrundlagen gem. § 53(2), ROG 2009

8.2.1 Bauweisen (§ 58 lit. b)

Einzelhäuser in offener Bauweise: Wahlweise freistehend oder gekuppelt

8.2.2 Äußere architektonische Gestaltung von Bauten (§53 Abs. 2 Z7 ROG2009):

Erlaubte Dachformen DF und Dachneigungen DN:
- SD Satteldach mit 16°-24° DN
- PT Pultdach mit 7°-16° DN
- WD Walmdach mit 7°-16° DN

8.2.3 Besondere Festlegungen in Textform bezüglich der Situierung der Objekte und der architektonischen Gestaltung der Gebäude (BF1)

Garagen mit paralleler Zufahrt und überdeckte Abstellplätze können bis 2 m an die Verkehrsfläche herangebaut werden.
Garagen mit senkrechter Einfahrt müssen einen Abstand von mindestens 5 m zur Verkehrsfläche aufweisen.
Die Wohnobjekte sind mit einem Satteldach, Walmdach oder Pultdach, jeweils mit annähernd hangparallelen Firsten (parallel zu den Höhenschichtlinien), abzudecken. Satteldächer mit 16° - 24° Dachneigung, Pultdächer und Walmdächer mit 7°-24° Dachneigung. Die talseitig fassadenbildende Traufenhöhe darf maximal 7,5 m betragen.

8.2.4 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung – Außenanlagen (BF2)

Bepflanzungsmaßnahmen:
Pro 150 m² Baugrund ist mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen.

Stützbauwerke:
Sichtbare Hangstützbauwerke und Zäune dürfen maximal eine sichtbare Höhe von 1,5 m erreichen und sind durch Bepflanzungen einzugrünen.

Abflussregulierung:
Zur Minimierung der Versiegelungsflächen sind die offenen Stellplätze mit Rasengittersteinen oder mit Sickerbelägen zu belegen.

8.2.5 Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich der Aufschließungsstraße (BF3)

Die interne Aufschließungsstraße und der Umkehrplatz mit Schneeablagefläche sind entsprechend den Vorgaben der RVS 2.04 (RVS 03.01.12) Rahmenrichtlinie für Verkehrserschließung zu errichten.

8.2.6 Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich Parken (BF4)

Als Stellplatzschlüssel wird festgelegt:

- Wohneinheiten bis 50 m² WNfl.	2 Stellplätze / Einheit
- Wohneinheiten 51 – 120 m² WNfl.	3 Stellplätze / Einheit
- Wohneinheiten über 120 m² WNfl.	4 Stellplätze / Einheit

8.2.7 Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich Bodenmelioration und hinsichtlich Landwirtschaft (BF5)

- Der in der SAGIS-Bewertung festgestellte „hochwertige“ Boden (sehr hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit) ist auf minderwertigen Flächen gemäß der BMLFUW Richtlinie für die sachgerechte Bodenrekultivierung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen neu aufzubringen.
- Im Zuge der nachgereichten Behördenverfahren sind im Sinne des agrarwirtschaftlichen Dienstes des Landes Verwertungsnachweise – vom Bauherrn bzw. von der Erdbaufirma – für den Humus verpflichtend vorzulegen.
- Die Emissionen der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebsstätten hinsichtlich Viehweide, Lärm, Geruch & Staub sind unvermeidlich. Und dürfen zu keinerlei Einschränkung der Betriebsabläufe und der Entwicklungsmöglichkeiten der bäuerlichen Betriebsstätten führen.
- Die Zaunpflicht zu den landwirtschaftlichen Flächen obliegt den neuen Grund- und Hausbesitzern. Allfällige Schäden aus Viehweide, Mäharbeit, Düngung etc. am Zaun gehen nicht zu Lasten der Landwirtschaft, außer es handelt sich um grobe Fahrlässigkeit.

8.2.8 Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich Hochwassergefahr und hinsichtlich geologischer Erfordernisse, (BF6)

Im Zuge nachgereichter Behördenverfahren sind die Individualplanungen aller Bauvorhaben mit dem geologischen Gutachten der MJP ZT GmbH vom Februar 2021 abzustimmen, insbesondere der Pkte. 6.5.1, 6.5.2, 6.5.3, 6.5.6 und 6.5.7 des Kapitels Grundlagenforschung dieses Verordnungstextes.
Bauführungen in der Gelben Zone sind zusätzlich mit den Dienststellen der WLV abzustimmen. Aus wildbautechn. Sicht sind für die weitere Planung folgende Auflagen der WLV zu berücksichtigen:

1. Es ist sicherzustellen, dass durch die Bebauung das bestehende Entwässerungssystem nicht beeinträchtigt wird.
2. Die Eingänge sind möglichst an die gefahrenabgewandte Nordseite zu verlegen.
3. An der Südseite sind die Parapete mindestens 0,5 m über das bergseitige Gelände herauszuheben.
4. Kellerschächte sin mindestens 0,5 m über das Gelände herauszuheben.
5. Anschüttungen sind auf dem Trauf- und Terrassenbereich zu beschränken.
6. Südseitige Terrassen sind mindestens 0,5 m über das südseitig ansteigende Gelände herauszuheben. Andenfalls sind entsprechend hohe Schutzmauern vorzusehen.
7. Einfriedungen sind grundsätzlich durchlässig zu gestalten. Daher sind durchgehende Zaunsockelmauern, die über das Gelände reichen, unzulässig.
8. Sämtliche Fundamente sind mindestens 1,2 m tief zu gründen.
9. Keller sind grundsätzlich in Stahlbetonbauweise auszuführen. Sofern eine wasserempfindliche Bauweise (z.B. Holzständerkonstruktion) gewählt wird, ist diese auf einem mindestens 0,5 m über Erdgeschossbodenplatte reichenden Stahlbetonsockel zu situieren.

Der Planverfasser
26. Jänner 2022