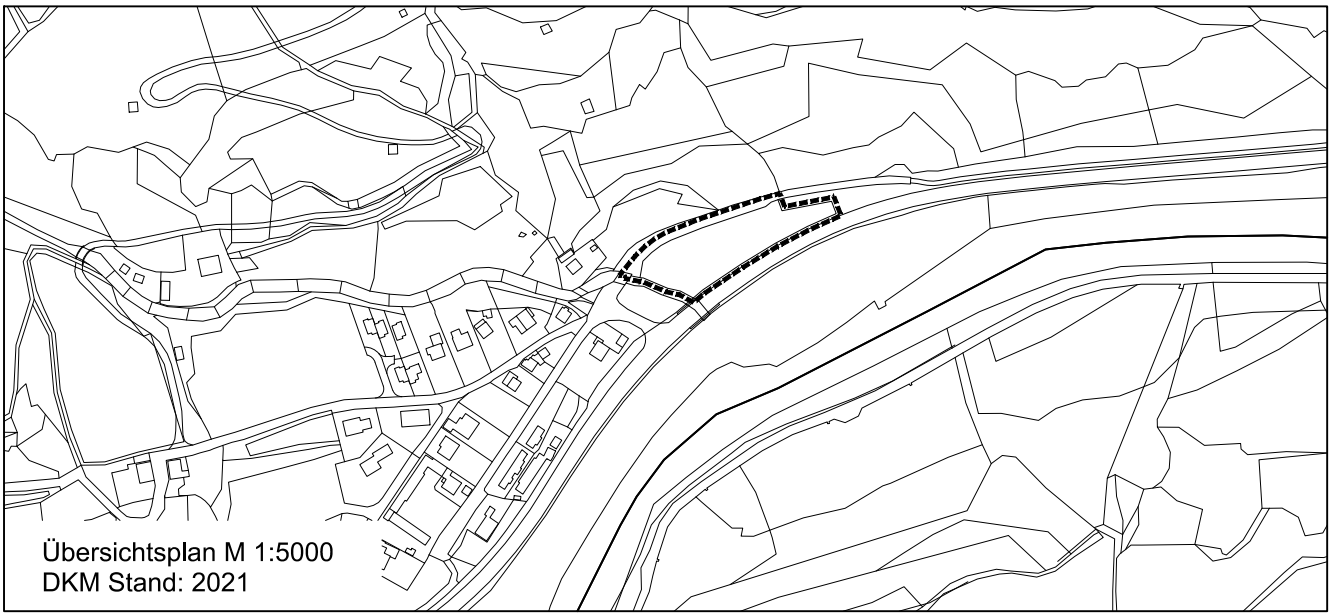
ENTWURF

MARKTGEMEINDE TAXENBACH

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜR DEN BEREICH "GEWERBEGEBIET HASENBACH"

GP 365 und 1148/5, KG 57211 Sonnberg

M 1:500



Übersichtsplan M 1:5000
DKM Stand: 2021

Kundmachung der Entwurfsauflage vom bis	
Beschluss der Gemeindevertretung am	
Kundmachung der Verordnung vom bis	
Beginn der Rechtswirksamkeit am	Rundsiegel Bürgermeister

Planverfasser

Lenglachner ZT GmbH
Architekturbüro

Salzachtalstraße 14, 5400 Hallein
Tel.: +43 6245 87073
E-Mail: office@lenglachner.at

Geschäftszahl

136/32 - 01.03.2022

Rundsiegel Planverfasser

INHALTSVERZEICHNIS

1 PRÄAMBEL 3
2 GELTUNGSBEREICH 3
3 GESETZLICHE GRUNDLAGEN 3
4 ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES 4
5 LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGEBIETES 5
6 GRUNDLAGENFORSCHUNG 6
6.1 Räumliches Entwicklungskonzept 6
6.2 Flächenwidmung 6
6.3 Flächennutzung 6
6.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen 6
6.5 Struktur des Gebietes 7
6.6 Verkehrserschließung 7
6.7 Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung 7
6.8 Aufschließungsmaßnahmen 8
7 PLANUNGSKONZEPT 9
8 VERORDNUNGSTEXT 10
8.1 Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009 i.d.g.F. 10
8.1.1 Straßenfluchtlinie (§ 54) 10
8.1.2 Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1) 10
8.1.3 Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56 Abs. 3) 10
8.1.4 Bauhöhen (§ 57) 10
8.1.5 Erfordernis einer Aufbaustufe 10
8.2 Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009 i.d.g.F. 11
8.2.1 Bauweise (§ 58 lit b) 11
8.2.2 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der architektonischen Gestaltung der Gebäude (BF1) 11
8.2.3 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich Freiraumgestaltung - Außenanlagen, Bepflanzungsmaßnahmen (BF2) 11
8.2.4 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Vorgaben der WLV (BF3) 12
8.2.5 Besondere Festlegungen in Textform bezüglich der Vorgaben der Landesstraßenverwaltung (BF4) 12
8.2.6 Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich Bodenmeliorationsmaßnahmen (BF5) 13
8.2.7 Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich der Ein- und Ausfahrten (BF6) 13

1 PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Taxenbach beabsichtigt, im Bereich „Gewerbegebiet Hasenbach“ einen Bebauungsplan der Grundstufe aufzustellen.
Das Areal liegt im Ortsteil Hasenbach, östlich der Siedlung Hasenbach, unmittelbar an der B311 Pinzgauer Straße.
Hier sollen Betriebsbauten für die Firmen Landauer (Spenglerei) und Pointner (Schlosserei) entstehen.

Im Flächenwidmungsplan ist die Planungsfläche als Bauland/ Gewerbegebiet/Aufschließungsgebiete Naturgefahren ausgewiesen.
Da zwischenzeitlich der Hinderungsgrund behoben wurde (siehe Stellungnahme der WLV), soll hier das Areal einer Bebauung zugeführt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan dient auch der Freigabe des Aufschließungsgebietes.

2 GELTUNGSBEREICH

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst die GP 365 und 1148/5, KG 57211 Sonnberg.

3 GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Die gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 i.d.g.F. bzw. die Darstellungsverordnung (LGBl. Nr. 29/2018).

4 ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung eines Gebietes unter Bedachtnahme auf einen sparsamen Bodenverbrauch und auf eine geordnete Siedlungsentwicklung.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes der Grundstufe ist die Gewährleistung einer zweckmäßigen Bebauung für diesen für eine betriebliche Entwicklung vorgesehenen Bereich.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll Bauen grundsätzlich nicht verhindert werden, sondern es wird versucht, Bauvorhaben in die durch öffentliche Rücksichtnahme gebotenen Bahnen zu lenken.
Dabei soll auf die vorhandenen städtebaulichen Strukturelemente, die funktionalen Zusammenhänge der bestehenden Bebauung sowie auf die verkehrstechnischen Erfordernisse der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer Rücksicht genommen werden.

5 LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGEBIETES

Die gegenständliche Planungsfläche liegt im Ortsteil Hasenbach, östlich der Siedlung Hasenbach, unmittelbar an der B311 Pinzgauer Straße.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt 3 867 m².

Die Planungsgebietsgrenzen werden durch die B311 Pinzgauer Straße im Süden und durch die Gemeindestraße im Norden bzw. durch die Grenzen des gewidmeten Betriebsareals gebildet.

Übersichtsplan



6 GRUNDLAGENFORSCHUNG

6.1 Räumliches Entwicklungskonzept

Im Räumlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Taxenbach wurde für das gegenständliche Planungsgebiet eine baulich/betriebliche Entwicklung vorgesehen.

6.2 Flächenwidmung

Gemäß rechtsgültigem Flächenwidmungsplan liegt das Planungsgebiet im Bauland/Gewerbegebiete mit der Kennzeichnung Aufschließungsgebiet (Aufschließungsvoraussetzung Naturgefahrenbehebung), auf Verkehrsflächen/Wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde (VGD) und zum Teil im Grünland/Sonstige Flächen.

6.3 Flächennutzung

Das Planungsgebiet ist unbebaut.

6.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen

Die Fläche liegt zum Teil im verlärmten Bereich entlang der B311 Pinzgauer Straße und der ÖBB-Westbahnstrecke. Diese Tatsache ist jedoch für die geplante Nutzung nicht relevant.
Weiters erfasst der Bauverbotsbereich entlang der B311 Pinzgauer Straße das Planungsareal.

Gemäß Gefahrenzonenplan der WLV liegt die Planungsfläche in der gelben Gefahrenzone und ein Streifen im Westen in der roten Gefahrenzone des Kühhanggrabens.
Eine Stellungnahme der WLV vom 25.10.2018, Zahl: VI/g-1752/1-2018, ein Aktenvermerk über eine Besprechung der Projektanten mit der WLV vom 31.03.2021 und eine Stellungnahme der WLV zum Bebauungsplan vom 24.2.2022, Zahl: VI/g-200/1-2022 liegen vor.

Gemäß Biotopkartierung wird der westliche Teil des Planungsareals vom Biotop Nr. 572110024 „Hopfmühlgraben, unterer Abschnitt“ (rechtl. Schutz gemäß § 24) erfasst.

6.5 Struktur des Gebietes

Das Planungsareal liegt im Zwickelbereich der Gemeindestraße im Norden, der B311 Pinzgauer Straße im Süden und dem Kühhanggraben im Westen.
Die abgesetzte Bebauung im Westen wird von überwiegend zweigeschoßigen frei stehenden Wohnobjekten bestimmt. Südlich der B311 Pinzgauer Straße verlaufen die ÖBB-Westbahnstrecke und die Salzach.

6.6 Verkehrserschließung

Die Aufschließung des Areals erfolgt über die Gemeindestraße, GP 1148/5, KG Sonnberg. Es ist die Erschließung von zwei Bauplätzen vorgesehen. Die Bauplatzaufschließungen erfolgen unter Berücksichtigung der Sichtverhältnisse im Knotenbereich der Gemeindestraße (Ein- und Ausfahrten).

6.7 Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Die Versorgung mit Strom und Telefon ist durch die Leitungsnetze der Salzburg AG und der Telekom gewährleistet. Die Aufschließung ist über Verkabelung in den Erschließungsstraßen vorgesehen.
Die Trinkwasserversorgung ist über die Anlagen der Trinkwasser-genossenschaft Högmoos gesichert.
Die Abwasserentsorgung ist durch die Anlagen des Reinhalteverbandes Unterpinzgau und in der Folge durch die Verbandskläranlage (Standort in der Gemeinde Bruck) gewährleistet.
Die Entsorgung der Oberflächenwässer erfolgt - auf Basis von Sickerversuchen - durch Versickerung auf Eigengrund oder bei Bedarf durch Einleitung in den Vorfluter (wasserrechtliche Bewilligung erforderlich).

6.8 Aufschließungsmaßnahmen

Die Anlagen der technischen Infrastruktur sind im Nahbereich auf GP 358, KG Sonnberg vorhanden.
Sämtliche erforderliche Anschlussleitungen werden von den Bauwerbern errichtet.

7 PLANUNGSKONZEPT

Ein Bebauungs-Entwurf wurde bereits von den Projektanten des Eigentümers erstellt. In diesem sind die Zu- und Abfahrten von der Gemeindestraße aus, die Lage der Betriebsobjekte, die Manipulationsflächen für Fahrzeuge und die freien Abstellplätze grob dargestellt.
Der Projektentwurf sieht einen mehrgeschoßigen, an der Bauplatzgrenze gekuppelten, Hallenbau mit angehobenem Mitteltrakt vor. Der Unterschied zwischen Mitteltrakt und den Seitentrakten beträgt rund 1,2 m.

Die wesentlichen Bebauungsparameter dieser Planung werden in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.
Darüber hinaus werden die Vorgaben der WLV und der Landestraßenverwaltung, die erforderlichen Eingrünungsmaßnahmen (Sichtschutzmaßnahmen) und Bodenschutzmaßnahmen (Lage auf hochwertigen landwirtschaftlichen Böden) sowie die Vorgaben der Gemeinde hinsichtlich der Bebauung an der Gemeindestraße festgelegt.

Betreffend die Planungsvorgaben entlang der B311 Pinzgauer Straße liegen Stellungnahmen von der Landesstraßenverwaltung vom 8.4.2021 und vom 19.1.2022 vor.

Für die geplanten PV-Anlagen ist eine Schrägaufstellung auf den Seitentrakten angedacht.
Die Höhe dieser Anlage darf die Höhe des Mitteltraktes nicht überschreiten und somit maximal 1,2 m aufgeständert werden.

Die Beschriftungen der Firmen erfolgen auf den Fassaden im Bereich des Obergeschoßes.

8 VERORDNUNGSTEXT

Unter möglichster Berücksichtigung der im § 51 (1), ROG 2009 i.d.g.F. erfassten Umstände werden folgende Bebauungsgrundlagen festgelegt:

8.1 Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009 i.d.g.F.

8.1.1 Straßenfluchtlinie (§ 54)

- siehe Plan

8.1.2 Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1)

- siehe Plan

8.1.3 Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56 Abs. 3)

Die Baumassenzahl (BMZ) wird mit 4,0 festgelegt.
Als Bezugsfläche wird die Bauplatzgröße = Baulandfläche herangezogen.

8.1.4 Bauhöhen (§ 57)

Für das gesamte Planungsgebiet wird die Bauhöhe durch eine First- bzw. Höchsthöhe - siehe Plan - festgelegt.
Als Bezugshöhe wird das Meeresniveau herangezogen.

8.1.5 Erfordernis einer Aufbaustufe

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

8.2 Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009 i.d.g.F.

8.2.1 Bauweise (§ 58 lit b)

Offene Bauweise - gekuppelt

8.2.2 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der architektonischen Gestaltung der Gebäude (BF1)

Als Dachform für Hauptgebäude ist das geneigte Dach mit einer Dachneigung von mindestens 5 Grad auszuführen.

Die PV- und Solaranlagen sind auf den geplanten Seitentrakten zu situieren. Die Oberkante der aufgeständerten Anlagen darf die Dachfläche um maximal 1,2 m überragen bzw. die verglichene Höhe des Mitteltraktes nicht überschreiten.

Empfehlung:
Die Beschriftung hat auf den Fassaden zu erfolgen.

8.2.3 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich Freiraumgestaltung - Außenanlagen, Bepflanzungsmaßnahmen (BF2)

Zur Minimierung der Versiegelungsflächen sind Mitarbeiter- und Kundenparkplätze wasserdurchlässig und mit Vegetationsfugen auszuführen.
Die Entsorgung der Oberflächenwasser von versiegelten Flächen ist mittels Muldenrigolsysteme durchzuführen.

Die Bepflanzung und Begrünung haben grundsätzlich nur mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu erfolgen.
Am Ostrand des Planungsareals ist im dargestellten Bereich eine Gehölzgruppe (Heister) zu pflanzen.
Zusätzlich sind entlang der B311 mindestens zwei Laubbäume (Hochstamm - Stammumfang mind. 25 cm) pro Bauplatz zu setzen.
Die Lage der Bepflanzung ist mit der Landesstraßenverwaltung abzustimmen.

8.2.4 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Vorgaben der WLV (BF3)

Aufgrund der Lage des Planungsareals im Gefährdungsbereich des Kühhanggrabens sind Objektschutzeinrichtungen im Vorfeld mit der WLV abzustimmen. Eine allgemeine Stellungnahme der WLV vom 25.10.2018, Zahl: VI/g-1752/1-2018 liegt vor.
Zum Bebauungsplan wurde von der WLV eine Stellungnahme vom 24.2.2022, Zahl: VI/g-200/1/2022 übermittelt.
In dieser werden nachstehende Auflagen festgelegt. Diese sind in den Planungen zu berücksichtigen.

1. In der roten Gefahrenzone ist eine Bebauung (auch von bewilligungsfreien Nebengebäuden) ausgeschlossen.
2. Im Rahmen der Bauplatzerklärung bzw. des Baubewilligungsverfahrens sind im Hinblick auf erforderliche Objektschutzmaßnahmen (z.B. Gründungstiefen, Lage und Ausgestaltung von Zufahrts- und Eingangsöffnungen) vor der Einreichung Abstimmungen mit der Gebietsbauleitung Pinzgau durchzuführen.
3. Einfriedungen sind durchlässig zu gestalten. Durchgehende Zaunsockelmauern, die eine Verschärfung der Abflussverhältnisse zu Lasten Dritter hervorrufen, sind nicht gestattet.

8.2.5 Besondere Festlegungen in Textform bezüglich der Vorgaben der Landesstraßenverwaltung (BF4)

Gemäß Stellungnahmen der Landesstraßenverwaltung vom 8.4.2021 und vom 19.1.2022 sind nachstehende Vorgaben zu berücksichtigen:
Die Aufschließung des Planungsareals hat über die GP 1148/5 zu erfolgen. (Von der B311 Pinzgauer Straße ist keine Zufahrt möglich.)
Zur Grundgrenze der B311 ist ein 2,5 m breiter Grünstreifen zu belassen (Abgrenzung zur B311) und von jeglichen Nutzungen freizuhalten. Interne Verkehrs- und Manipulationsflächen haben ebenfalls einen Abstand von 2,5 m zur Landesstraßengrenze aufzuweisen. Bei Bedarf sind bei Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der B311 entsprechende Sichtschutzmaßnahmen herzustellen.
Oberflächenwässer dürfen nicht auf Landesstraßengrund abgeleitet werden.
Die Anbringung von Werbungen, Beschriftungen u.dgl. hat derart zu erfolgen, dass Verkehrsteilnehmer nicht abgelenkt werden.

8.2.6 Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich Bodenmeliorationsmaßnahmen (BF5)

Der in der SAGIS-Bewertung festgestellte „hochwertige“ Boden ist auf minderwertigen Flächen gemäß der BMLFUW Richtlinie für die sachgerechte Bodenrekultivierung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen neu aufzubringen. Im Zuge der nachgereihten Behördenverfahren sind Verwertungsnachweise - vom Bauherrn und von der Erdbaufirma - für den Humus verpflichtend vorzulegen.

8.2.7 Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich der Ein- und Ausfahrten (BF6)

Im Bereich der Bauplatzaufschließungen sind die Sichtkeile gemäß RVS nachzuweisen.
Die Grundstückszufahrten sind offen zu gestalten.