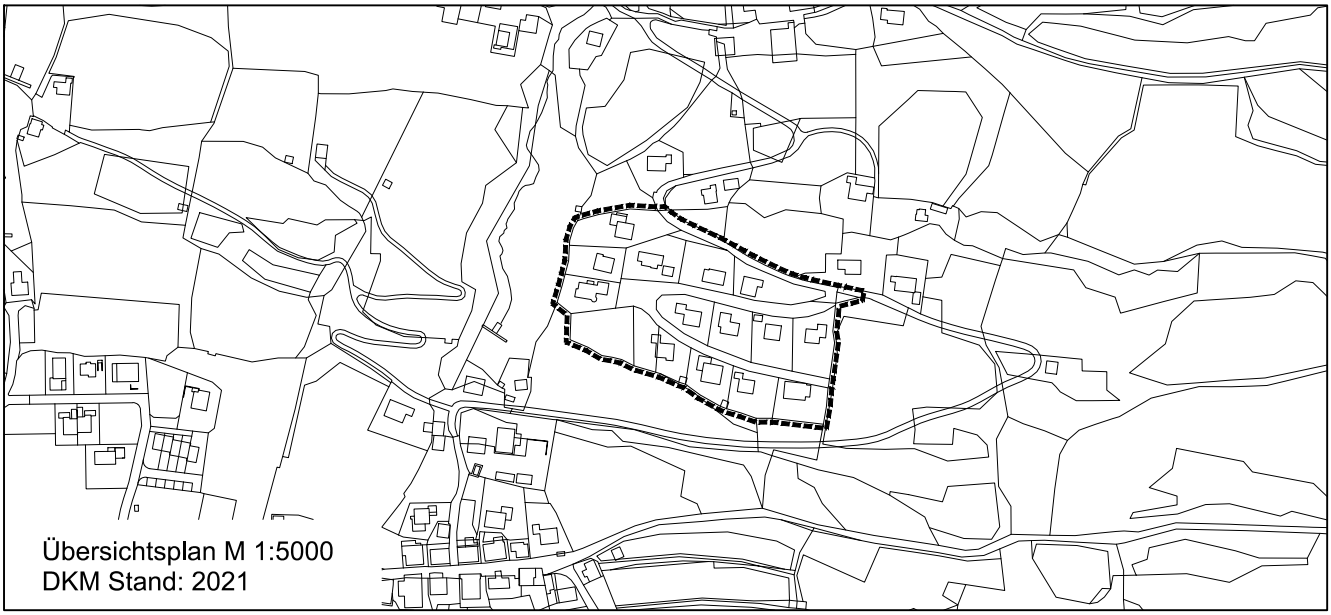
ENTWURF

MARKTGEMEINDE TAXENBACH

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜR DEN BEREICH "GASSNERFELDSIEDLUNG"

GP 219/1, 268/1, 268/3, 217/1, 220/3, 219/4, 219/3, 220/2, 220/4, 220/5, 217/8, 217/5, 217/4, 217/3, 217/2, 217/7, 217/9, 217/10, 217/6, 217/11 und 217/12, 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

136/33 - 01.03.2022

Dipl.-Ing. Michael Lenglachner
Staatlich befugter u. beeideter Ziviltechniker
Architekt
Adnet

Rundsiegel Planverfasser

INHALTSVERZEICHNIS

1 VERANLASSUNG 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 Nutzungsbeschränkungen 6
6.5 Bestehende Bewilligungen 6
6.6 Struktur des Gebietes 7
6.7 Verkehrserschließung 7
6.8 Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung 7
6.9 Aufschließungskosten 7
7 PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER GETROFFENEN FESTLEGUNGEN 8
8 VERORDNUNGSTEXT 10
8.1 Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009 i.d.g.F. 10
8.1.1 Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1) 10
8.1.2 Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56 Abs. 4) 10
8.1.3 Bauhöhen (§ 57) 10
8.1.4 Erfordernis einer Aufbaustufe / Vorlage der Bauprojekte dem Gestaltungsbeirat 10
8.2 Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009 i.d.g.F. 11
8.2.1 Bauweisen 11
8.2.2 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der architektonischen Gestaltung der Gebäude (BF1) 11
8.2.3 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Situierung der Objekte, der Solar- und Photovoltaikanlagen (BF2) 11
8.2.4 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Grundstücksaufschließung (BF3) 11
8.2.5 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Höchstanzahl der Wohneinheiten pro Teilgebiet (BF4) 11
8.2.6 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich Schallschutzmaßnahmen (BF5) 12

1 VERANLASSUNG

Die Marktgemeinde Taxenbach beabsichtigt, im Bereich der Gassnerfeldsiedlung einen Bebauungsplan der Grundstufe neu aufzustellen.
Das Planungsareal ist zum Großteil bereits bebaut (Ausnahme 1 Parzelle).
Vorgesehen ist, geringfügige Entwicklungen zu ermöglichen bzw. in geordnete Bahnen zu lenken.
Geplant sind vor allem die Neufestlegung der Baufluchtlinie entlang der Aufschließungsstraßen, die Anhebung der baulichen Ausnutzbarkeit sowie die Festlegung der maximalen Wohnungsanzahl und der Gebäude-ausformung.

2 GELTUNGSBEREICH

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst die GP 219/1, 268/1, 268/3, 217/1, 220/3, 219/4, 219/3, 220/2, 220/4, 220/5, 217/8, 217/5, 217/4, 217/3, 217/2, 217/7, 217/9, 217/10, 217/6, 217/11 und 217/12, 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 Festlegung der zukünftigen Entwicklung im Planungsareal.
Dabei soll auf die städtebaulichen Strukturelemente, auf das Ortsbild, auf die funktionalen Zusammenhänge der bestehenden Bebauung sowie auf die verkehrstechnischen Erfordernisse der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer Rücksicht genommen werden.

Durch die vorliegende Arbeit soll Bauen grundsätzlich nicht erschwert oder verhindert werden, sondern es wird versucht, Bauvorhaben in die durch öffentliche Rücksichtnahme gebotenen Bahnen zu lenken.

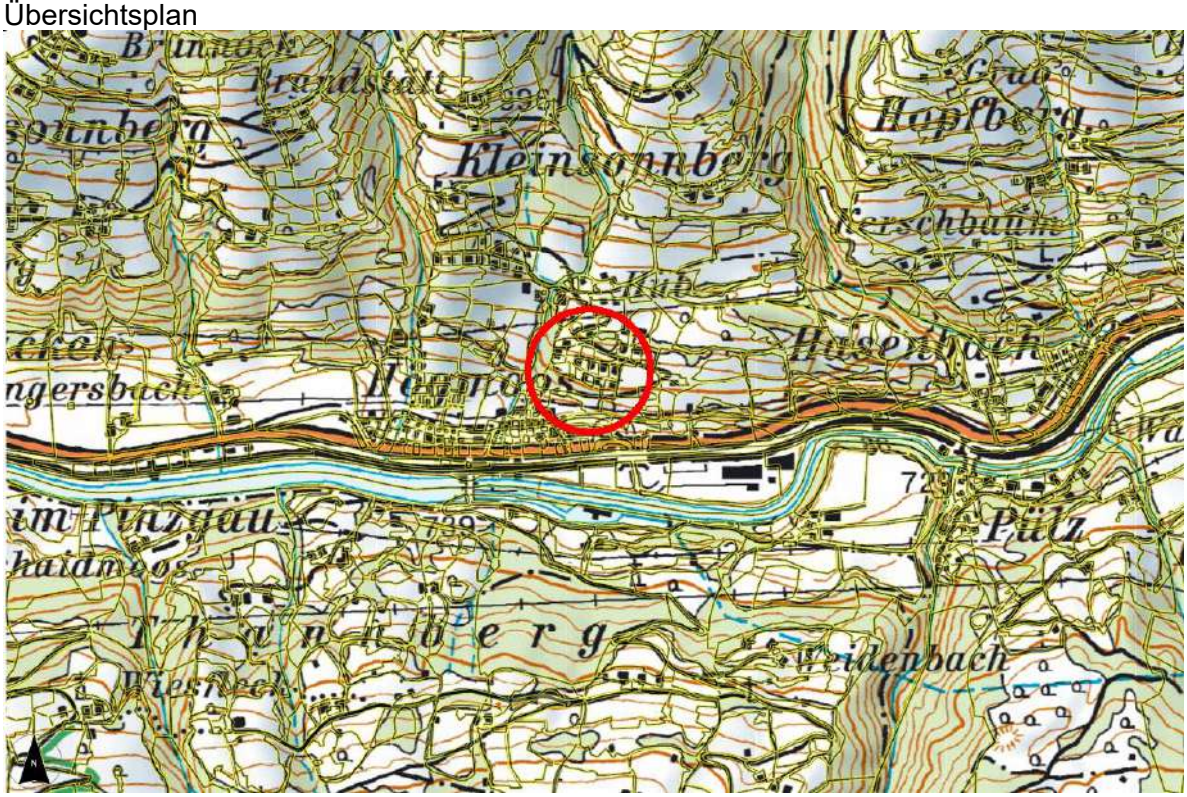
5 LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet liegt nordöstlich des Siedlungskörpers der Ortschaft Högmoos.

Die Größe der Planungsfläche beträgt ca. 17 450 m².

Das Planungsareal wird durch Verkehrsflächen, durch bebaute Areale und durch größere Grünlandflächen begrenzt.

Übersichtsplan



6 GRUNDLAGENFORSCHUNG

6.1 Räumliches Entwicklungskonzept

Im Räumlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Taxenbach wurde für das gegenständliche Planungsgebiet eine bauliche Entwicklung für Wohnen vorgesehen.

6.2 Flächenwidmung

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan liegt das Planungsgebiet im Bauland/Erweitertes Wohngebiet, auf Verkehrsflächen/Wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde (VGD) und im Grünland/Ländliche Gebiete.
Eine Parzelle im Bereich der Gassnerfeldsiedlung wurden im Zuge der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes aufgrund des fehlenden Bedarfs rückgewidmet. Diese Fläche liegt im Grünland, stellt jedoch eine Arrondierungsfläche dar und wird in das Planungsareal aufgenommen.

6.3 Flächennutzung

Das Planungsgebiet ist - mit Ausnahme einer Parzelle - bebaut und durch eine Wohnnutzung geprägt.

6.4 Nutzungsbeschränkungen

Der südliche Teil des Planungsareals liegt im Lärmeinflussbereich der B311 Pinzgauer Straße und der ÖBB-Westbahnstrecke.
Weitere Nutzungsbeschränkungen liegen nicht vor.

6.5 Bestehende Bewilligungen

Für die betroffenen Grundstücke im Planungsbereich liegen Bauplatzerklärungen vor.

6.6 Struktur des Gebietes

Das Planungsareal wird allseitig durch eine ausgedehnte Grünlandnutzung begrenzt.
Die Planungsfläche selbst ist überwiegend bereits mit zwei- bis dreigeschoßigen Wohnobjekten bebaut. Diese weisen kompakte Bauvolumen auf, sind frei stehend angeordnet und mit Satteldächern abgedeckt.

6.7 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Planungsfläche erfolgt von der B311 Pinzgauer Straße aus über Gemeindestraßen und in der Folge über den Güterweg „Kleinsonnberg“.

6.8 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 erfolgt durch die Anlagen der Trinkwasser-genossenschaft Högmoos.
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 durch Einleitung in einen bestehenden Oberflächenwasserkanal.

6.9 Aufschließungskosten

Für die Marktgemeinde Taxenbach fallen keine Aufschließungskosten an.
Sämtliche Aufschließungserfordernisse sind bereits vorhanden.

7 PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER GETROFFENEN FESTLEGUNGEN

Aufbauend auf die Ergebnisse der Grundlagenforschung bzw. aufgrund der vorgelegten Erweiterungswünsche soll das nachfolgende Konzept die Planungsziele der vorliegenden Arbeit aufzeigen.

Es ist vorgesehen, die Entwicklungen an die Vorgaben des REK, an die Hanglage sowie an die vorherrschende Bebauung anzupassen.
Dazu wurden die einzelnen Objekte auf mögliche Erweiterungen untersucht und die Entwicklungsmaßnahmen ermittelt.
Hauptziel ist, keine übermäßigen Kubaturen zuzulassen, die das Landschafts- und Erscheinungsbild nachhaltig beeinträchtigen könnten.
Bei der Festlegung der Entwicklungsmöglichkeiten wurden die Lage, der Bestand, die Topografie und das äußere Erscheinungsbild der Bestandsobjekte berücksichtigt.
Demzufolge werden zur Sicherstellung und Weiterführung einer einheitlichen Bebauung bzw. eines einheitlichen Erscheinungsbildes entsprechende Bebauungsgrundlagen festgelegt. Diese Maßnahmen sind aufgrund der Ausbauwünsche, z.B. in Mehrgenerationen Wohnhäusern, erforderlich.
Geplant ist, die Baufluchtlinie entsprechend der Geländesituation festzulegen. Die spezielle Festlegung im Süden mit einem Abstand von 2,5 m von der Verkehrsfläche wird mit den steilen Geländeverhältnissen bzw. mit den dadurch bedingten Erweiterungsmöglichkeiten begründet.
Die Festlegung der Baufluchtlinie (4 m Abstand) für die GP 219/3 wird mit dem ungünstigen Parzellenzuschnitt begründet.

Die bestehende Bauhöhe (Firsthöhen) werden geringfügig angehoben, um technische Ausbaumaßnahmen (Wärmedämmung, …) durchführen zu können.
Die bauliche Ausnutzbarkeit wird generell auf GFZ 0,6 erhöht, um die gewünschten und raumordnungsfachlich vertretbaren Erweiterungs- bzw. Verdichtungsmaßnahmen zu ermöglichen.
Darüber hinaus wird die maximale Anzahl der Wohnungen pro Bauplatz mit drei Einheiten beschränkt.
Die oben angeführten Größenbeschränkungen werden mit der Zufahrtssituation begründet. Der Güterweg „Kleinsonnberg“ weist begrenzte Ausbauverhältnisse auf (ein übermäßig zusätzliches Verkehrsaufkommen kann nicht aufgenommen werden).

Hinsichtlich der äußeren Gestaltung wird ein Terrassenbau (terrassenförmige Anordnung der Geschoße) ausgeschlossen und die Höchstanzahl der talseitig sichtbaren Geschoße mit drei Geschoßen festgelegt.

Die getroffenen Festlegungen werden damit begründet, dass es sich hier um eine exponierte, gut einsehbare Lage handelt und das bestehende Erscheinungsbild erhalten werden soll.

Erwähnt wird auch die besondere Eignung des Areals für die Verwendung von Solarenergie.

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 Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1)

- siehe Plan

8.1.2 Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56 Abs. 4)

Die bauliche Ausnutzbarkeit wird durch die Geschoßflächenzahl - siehe Plan - festgelegt.

8.1.3 Bauhöhen (§ 57)

Die Bauhöhe wird durch die Firsthöhe (siehe Plan) - bezogen auf Meereshöhe - festgelegt.

8.1.4 Erfordernis einer Aufbaustufe / Vorlage der Bauprojekte dem Gestaltungsbeirat

Aufgrund der Nutzungsverhältnisse und der zum Großteil bestehenden Bebauung wird die Erstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe seitens der Marktgemeinde Taxenbach als nicht notwendig erachtet.

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

8.2.1 Bauweisen

Offene Bauweise - freistehend

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

Als Dachform für Hauptgebäude wird das Satteldach mit einer Neigung von 15 bis 20 Grad - siehe Plan - festgelegt.

Hinsichtlich der äußeren Gestaltung wird ein Terrassenbau (terrassenförmige Anordnung der Geschoße) ausgeschlossen und die Höchstanzahl der talseitig sichtbaren Geschoße mit drei Geschoßen festgelegt.

8.2.3 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Situierung der Objekte, der Solar- und Photovoltaikanlagen (BF2)

Garagen mit senkrechter Einfahrt müssen mindestens 5,0 m hinter der Verkehrsfläche (sonstige öffentliche Straße) situiert werden.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche bzw. zur Fassadenfläche anzuordnen. Deren Abstand darf maximal 30 cm von der Dacheindeckung bzw. Fassade aufweisen.

8.2.4 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Grundstücksaufschließung (BF3)

Die Breite von Grundstücksaufschließungen darf maximal 6 m betragen.
Die Zufahrten sind offen zu gestalten.

8.2.5 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Höchstanzahl der Wohneinheiten pro Teilgebiet (BF4)

Pro Teilgebiet sind drei Wohneinheiten zulässig.

8.2.6 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich Schallschutzmaßnahmen (BF5)

Bedingt durch die Lage des Planungsgebietes im verlärmten Bereich der B311 und der ÖBB-Westbahnstrecke sind Schallschutzmaßnahmen zur Erreichung des der Widmungskategorie entsprechenden Lärmklimas zu treffen.
Im Zuge des Baubewilligungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die Immissionen durch geeignete Maßnahmen auf ein zulässiges Maß reduziert werden können.
Grundlage bildet die Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ vom Referat Örtliche Raumplanung und Referat Immissionsschutz vom Amt der Salzburger Landesregierung.