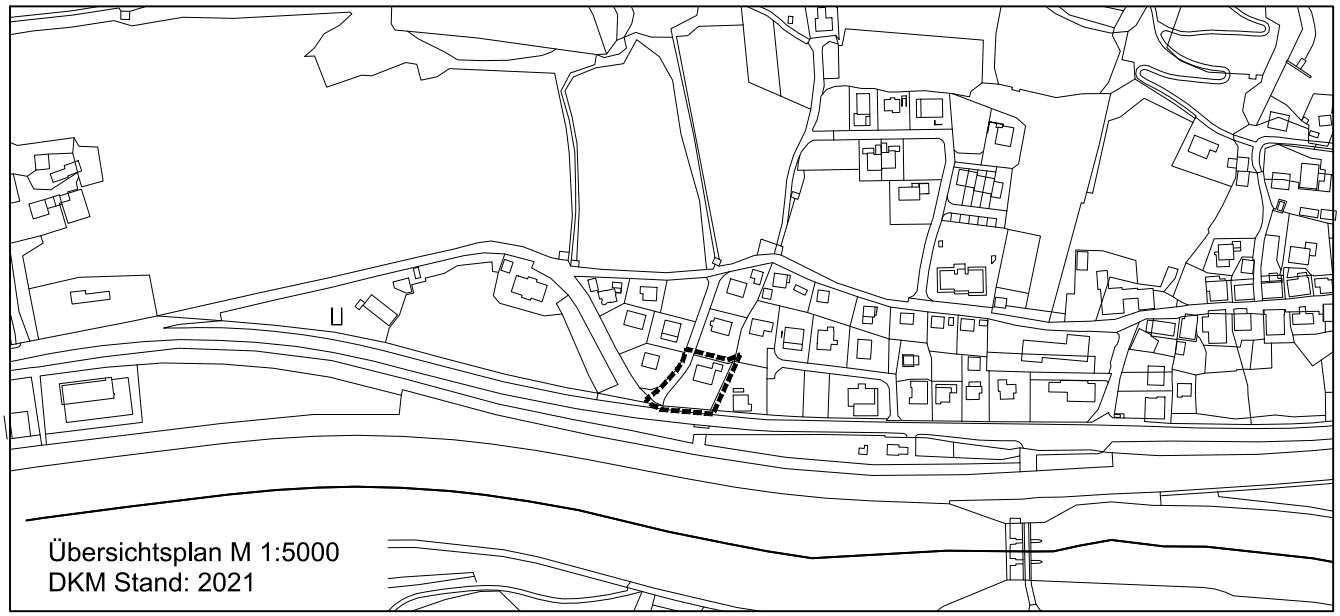
Entwurf

MARKTGEMEINDE TAXENBACH

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜR DEN BEREICH "Högmoos 43"

GP 156/9 und 156/8, KG Sonnberg

M 1:250



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

136/34 - Juli 2022

Rundsiegel Planverfasser

INHALTSVERZEICHNIS

1 PRÄAMBEL 3
2 GELTUNGSBEREICH 3
3 GESETZLICHE GRUNDLAGEN 3
4 ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES 3
5 LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGEBIETES 4
6 GRUNDLAGENFORSCHUNG 5
6.1 Räumliches Entwicklungskonzept 5
6.2 Flächenwidmung 5
6.3 Flächennutzung 5
6.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen 5
6.5 Struktur des Gebietes 6
6.6 Verkehrserschließung 6
6.7 Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung 6
6.8 Aufschließungsmaßnahmen 6
7 PLANUNGSKONZEPT 7
8 VERORDNUNGSTEXT 8
8.1 Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009 i.d.g.F. 8
8.1.1 Straßenfluchtlinie (§ 54) 8
8.1.2 Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1) 8
8.1.3 Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56 Abs. 4) 8
8.1.4 Bauhöhen (§ 57) 8
8.1.5 Erfordernis einer Aufbaustufe 8
8.2 Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009 i.d.g.F. 9
8.2.1 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der architektonischen Gestaltung der Gebäude (BF1) 9
8.2.2 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Situierung der Objekte, der Solar- und Photovoltaikanlagen (BF2) 9
8.2.3 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen (BF3) 9
8.2.4 Besondere Festlegungen in Textform bezüglich der Grundstücksaufschließung (BF4) 9
8.2.5 Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich der Nutzung von Bauten (BF5) 10
8.2.6 Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich Schallschutzmaßnahmen (BF6) 10
8.2.7 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Vorgaben der WLV (BF7) 10

1 PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Taxenbach beabsichtigt, im Bereich „Högmoos 43“ einen Bebauungsplan der Grundstufe aufzustellen. Hier sollen entsprechend der örtlichen Struktur die Parameter der Bebauung für das Bestandsobjekt im Norden und für eine betriebliche Entwicklung im Süden festgelegt werden.
Dabei soll auf die straßenmäßige Erschließung besonders Rücksicht genommen werden.

2 GELTUNGSBEREICH

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst die GP 156/9 und 156/8, 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 Wohnnutzung 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 Högmoos, unmittelbar nördlich der der B311 Pinzgauer Straße.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 1 126 m².

Die Planungsgebietsgrenzen werden durch die B311 Pinzgauer Straße im Süden, durch die Gemeindestraße im Westen sowie durch gewidmetes und bebautes „Erweitertes Wohngebiet“ und durch „Grünland/Sonstige Flächen“ im Osten gebildet.

Übersichtsplan



6 GRUNDLAGENFORSCHUNG

6.1 Räumliches Entwicklungskonzept

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

6.2 Flächenwidmung

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan liegt das Planungsgebiet im Bauland/Erweiterte Wohngebiete mit der Kennzeichnung „Lärmbelastete Fläche“, auf Verkehrsflächen/Wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde (VGD) und im Grünland/Sonstige Flächen.
Für die Grünlandflächen im Süden wird derzeit ein Umwidmungsverfahren durchgeführt (Schichtenwidmung GSO + EW/L bzw. EW/L, N).

6.3 Flächennutzung

Das Planungsgebiet ist zum Teil mit einem Wohnhaus und mit einer Nebenanlage bebaut. Der unverbaute Bereich im Süden wird derzeit als Privatgarten genutzt.

6.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen

Die Fläche liegt im verlärmten Bereich der B311 Pinzgauer Straße und der ÖBB-Westbahnstrecke im Süden.
Weiters erfasst der Bauverbotsbereich entlang der B311 Pinzgauer Straße zum Teil das Planungsareal.
Die Planungsfläche wird von der gelben und zum Teil von der roten Gefahrenzone des „Högmoosgraben Mitte“ erfasst.
Ein Schreiben der WLV vom 9.6.2022, Zahl: VI/g-1619/3-2020 liegt vor.
Seitens der WLV ist der Neubau der Verrohrung für den Högmoosgraben Mitte auf dem Planungsareal vorgesehen. Ein diesbezügliches Projekt des Büros DI Christian Trauner ZT, Saalfelden liegt vor.

6.5 Struktur des Gebietes

Das Planungsareal wird im Norden durch eine ausgedehnte Wohnnutzung begrenzt. Im Süden befinden sich die B311 Pinzgauer Straße, ein Entwässerungsgraben und die ÖBB-Westbahnstrecke.
Die Bebauung wird von überwiegend zweigeschoßigen, frei stehenden Objekten bestimmt.

6.6 Verkehrserschließung

Die Aufschließung des Areals erfolgt von der im Westen angrenzenden Gemeindestraße.

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 Trinkwassergenossenschaft Högmoos gesichert.
Die Abwasserentsorgung ist durch die Anlagen des Reinhalteverbandes Unterpinzgau und in der Folge durch die Verbandskläranlage (Standort in der Gemeinde Bruck an der Großglocknerstraße) gewährleistet.
Die Entsorgung der Oberflächenwässer erfolgt durch Versickerung auf Eigengrund.

6.8 Aufschließungsmaßnahmen

Die Anlagen der technischen Infrastruktur sind am Projektareal bereits vorhanden.

7 PLANUNGSKONZEPT

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

Vorgesehen ist, die Gartenfläche abzutragen und hier eine Garage mit Lagermöglichkeiten neu zu errichten.
Der Neubau wird bundesstraßenseitig zur Gänze und im Westen zum Teil eingeschüttet. Die Zufahrten erfolgen über die im Westen angrenzende Gemeindestraße.
Der obere Abschluss des unterirdischen Neubaus ist annähernd niveaugleich mit der Erdgeschoßebene des nördlich gelegenen Wohnhauses und wird in Zukunft wieder als Grünfläche genutzt.

Aufgrund der exponierten Lage und der guten Einsehbarkeit im Nahbereich der Bundesstraße sind Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen.

Wegen der Lage im Gefährdungsbereich des „Högmoosgraben Mitte“ sind Objektschutzmaßnahmen notwendig. Die Vorgaben der WLV sind zu berücksichtigen.

Im Bereich der Bauplatzaufschließungen sind die Sichtkeile gemäß RVS nachzuweisen.

Auf die besondere Eignung des Areals für die Verwendung von Solarenergie wird hingewiesen.

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. 4)

Die bauliche Ausnutzbarkeit wird für das Teilgebiet 1 durch eine Geschoßflächenzahl - siehe Plan - mit 0,60 festgelegt.
Aufgrund der unterirdischen Situierung des Erweiterungsbaus auf Teilgebiet 2 (UG kein oberirdisches Geschoß) wird hier keine bauliche Ausnutzbarkeit festgelegt.

8.1.4 Bauhöhen (§ 57)

Die Bauhöhe wird für den südlichen Teilbereich durch eine Höchsthöhe - siehe Plan - und für den nördlichen Teilbereich mit einer obersten Traufenhöhe und durch eine Firsthöhe - siehe Plan - festgelegt.
Als Bezugspunkt für die Höhenfestlegungen wird die Meereshöhe 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 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der architektonischen Gestaltung der Gebäude (BF1)

Das in den Teilgebieten 1 und 2 geplante unterirdische Objekt ist im Süden und Westen - mit Ausnahme einer Gargenaufschließung (Garagentor und Gehtüre) - zur Gänze einzuschütten und die Böschungsflächen zu begrünen.
Einfriedungen, Schallschutzanlagen u. dgl. sind im Süden und Westen mit einem Mindestabstand von 1,0 m zur Front des unterirdischen Garagen- bzw. Lagertraktes rückversetzt auszuführen.

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

Garagen haben im Zufahrtsbereich mindestens 5,0 m Abstand zur Gemeindestraße aufzuweisen.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind in die Dachfläche und/oder in die Fassadenfläche bzw. in Einfriedungen zu integrieren. Deren Abstand darf maximal 30 cm von der Dacheindeckung bzw. Fassade aufweisen.

8.2.3 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen (BF3)

Die Bepflanzung und Begrünung der Böschungsflächen haben grundsätzlich nur mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu erfolgen.

8.2.4 Besondere Festlegungen in Textform bezüglich der Grundstücksaufschließung (BF4)

Die Grundstücksaufschließungen haben von der Gemeindestraße aus zu erfolgen. Die erforderlichen Sichtfelder in die Aufschließungsstraße bzw. in den Kreuzungsbereich sind zu berücksichtigen.
Für das Bauverfahren sind im Bereich der Bauplatzaufschließungen die Sichtkeile gemäß RVS nachzuweisen.
Die Grundstückszufahrten sind offen zu gestalten.

8.2.5 Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich der Nutzung von Bauten (BF5)

Auf Grundlage des § 53 Abs. 2 Z. 10, ROG 2009 i.d.g.F. wird im Teilgebiet 2 die Wohnnutzung ausgeschlossen.
Hier wird ausschließlich die Errichtung einer Garage und eines Lagers ermöglicht.

8.2.6 Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich Schallschutzmaßnahmen (BF6)

Bedingt durch die Lage des Planungsgebietes im verlärmten Bereich der B311 Pinzgauer Straße und der ÖBB-Westbahnstrecke sind im Teilgebiet 1 Schallschutzmaßnahmen zur Erreichung des, der Widmungskategorie entsprechenden, Lärmklimas zu treffen.
Grundlage bildet die Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ vom Referat Örtliche Raumplanung und Referat Immissionsschutz vom Amt der Salzburger Landesregierung.
Im Zuge des Baubewilligungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die Emissionen durch geeignete Maßnahmen auf ein zulässiges Maß reduziert werden können.

8.2.7 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Vorgaben der WLV (BF7)

Aufgrund der Lage des Planungsareals im Gefährdungsbereich des „Högmoosgraben Mitte“ sind Objektschutzmaßnahmen in Abstimmung mit der WLV durchzuführen.