Entwurf

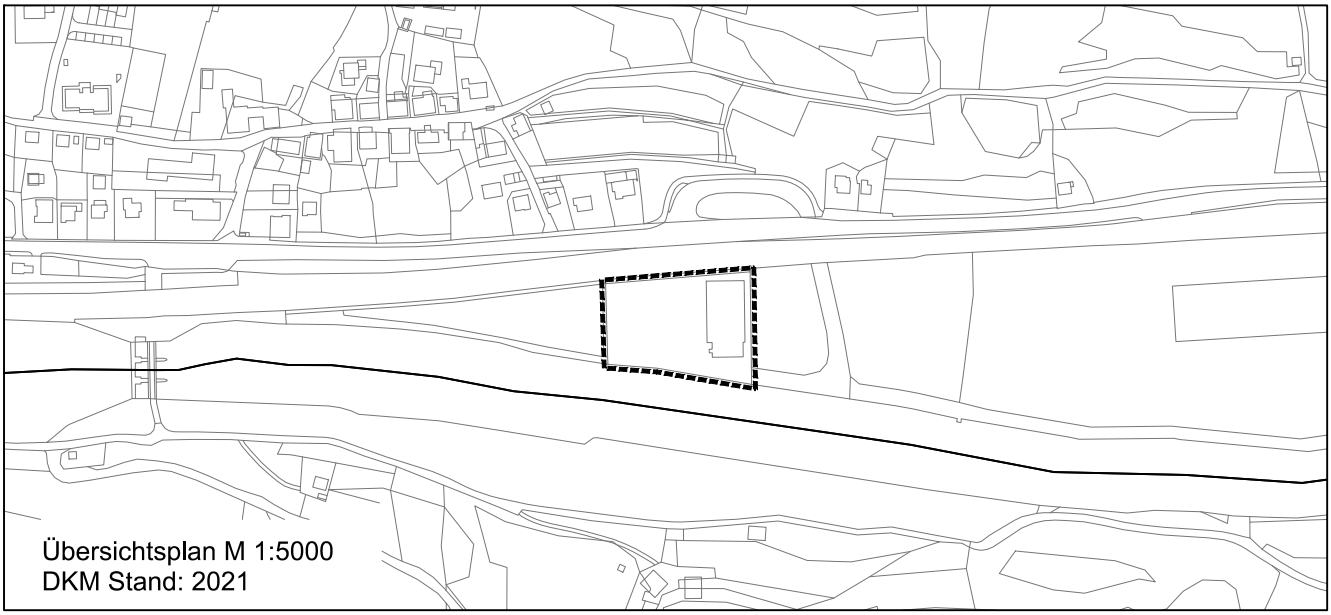
MARKTGEMEINDE TAXENBACH

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE
FÜR DEN BEREICH "Industriegebiet Högmoos Ost" (Premstaller)

2. Abänderung

GP 259/1, 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

136/38 - Jänner 2024

Rundsiegel Planverfasser

INHALTSVERZEICHNIS

1 BEGRÜNDUNG DER 2. ABÄNDERUNG ... 3
2 PRÄAMBEL (STAMMFASSUNG) ... 3
3 GELTUNGSBEREICH ... 4
4 GESETZLICHE GRUNDLAGEN ... 4
5 ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES ... 4
6 LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGEBIETES ... 5
7 GRUNDLAGENFORSCHUNG ... 6
7.1 Räumliches Entwicklungskonzept ... 6
7.2 Flächenwidmung ... 6
7.3 Flächennutzung ... 6
7.4 Nutzungsbeschränkungen ... 6
7.5 Struktur des Gebietes ... 7
7.6 Verkehrserschließung ... 7
7.7 Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung ... 7
7.8 Aufschließungsmaßnahmen ... 8
8 PLANUNGSKONZEPT ... 9
9 VERORDNUNGSTEXT ... 10
9.1 Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009 i.d.g.F. ... 10
9.1.1 Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1) ... 10
9.1.2 Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56 Abs. 3) ... 10
9.1.3 Bauhöhen (§ 57) ... 10
9.1.4 Erfordernis einer Aufbaustufe ... 10
9.2 Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009 i.d.g.F. ... 11
9.2.1 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Situierung der Objekte architektonischen Gestaltung der Gebäude (BF1) ... 11
9.2.2 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen (BF2) ... 11
9.2.3 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Vorgaben der WLV (BF3) ... 11

1 BEGRÜNDUNG DER 2. ABÄNDERUNG

Die Marktgemeinde Taxenbach beabsichtigt, den Bebauungsplan der Grundstufe für den Bereich „Industriegebiet Högmoos Ost“ (Premstaller) abzuändern.
Vorgesehen ist, den westlichen Teil der Aufschließungsstraße sowie die betroffene Baufluchtlinie in diesem Bereich herauszunehmen.
Weiters soll die Bauhöhe neu geregelt werden.

Begründet werden diese Maßnahmen mit den geänderten Vorstellungen der betroffenen Grundeigentümer.

Bisher vorgenommene Abänderungen:
1. Abänderung - beschlossen am 28.02.2023
Vorgesehen ist eine Erweiterung des Planungsgebietes und die Sicherstellung der Aufschließung Richtung Westen.
Die festgelegten Bebauungsgrundlagen bleiben mit Ausnahme der Höhenentwicklung unverändert und werden im Erweiterungsbereich weitergeführt.
Begründet wird diese Maßnahme mit der Baulandwidmung der Erweiterungsfläche für den bestehenden Betrieb.

2 PRÄAMBEL (STAMMFASSUNG)

Die Marktgemeinde Taxenbach beabsichtigt, das noch unbebaute Grundstück im Bereich des sogenannten „Industriegebietes Högmoos Ost“ (ehemalige Stadlergründe) einer Verbauung zuzuführen.
Hier soll auf ca. 0,3 ha Grundstücksgröße ein Speditionsbetrieb entstehen.

3 GELTUNGSBEREICH

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe, in einem Gesamtausmaß von rund 5 992 m^2, umfasst die GP 259/1, KG 57211 Sonnberg.

4 GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Die gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 i.d.g.F. bzw. die Darstellungsverordnung (LGBl. Nr. 73/2023).

5 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 im Bereich „Industriegebiet Högmoos Ost“ sowie die Weiterführung der technischen Infrastruktur und der Aufschließungsstraße.

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, auf die funktionalen Zusammenhänge der bestehenden Bebauung sowie auf die verkehrstechnischen Erfordernisse der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer Rücksicht genommen werden.

6 LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGEBIETES

Die gegenständliche Parzelle liegt in Högmoos, südlich der ÖBB-Westbahnstrecke und der B311 Pinzgauer Straße sowie nördlich der Salzach.
Die Entfernung zum östlich gelegenen zentralen Ortskern beträgt etwa 1 km (Luftlinie).

Die Größe der Planungsfläche beträgt 5 992 m².

Die gesamte Planungsfläche wird im Norden von der ÖBB-Westbahnstrecke (Salzburg-Bischofshofen-Wörgl), im Osten von gewidmeten Baulandflächen der Kategorie Industriegebiete, im Süden von der Salzach und im Westen von Lagerflächen bzw. von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt.

Übersichtsplan



7 GRUNDLAGENFORSCHUNG

7.1 Räumliches Entwicklungskonzept

Im Räumlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Taxenbach (beschlossen am 28.3.1996) wurden für das gegenständliche Planungsgebiet folgende Aussagen getroffen:
„Südlich der Bundesstraße B311 sind zwei ausgedehnte und zum größten Teil konsumierte Betriebsflächen vorhanden. Eine Auffüllung der unbebauten Flächen ist anzustreben.“

7.2 Flächenwidmung

Laut rechtskräftigem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Taxenbach liegt der gegenständliche Planungsbereich im Bauland/Gewerbegebiete und im Grünland/Sonstige Flächen.

7.3 Flächennutzung

Das Planungsgebiet ist zum Teil bebaut. Die Restfläche wird derzeit überwiegend als Lagerfläche/Manipulationsfläche genutzt.
Das Umfeld ist zum Teil bebaut (ehemalige Betriebsobjekte der Firma Stadler bzw. Betriebsobjekte der Firma Oberhofer) bzw. zum Großteil befestigt.

7.4 Nutzungsbeschränkungen

Der überwiegende Teil der Planungsfläche wird von der gelben Gefahrenzone des „Högmoosgraben Ost“ und ein Streifen am Südrand von der roten Gefahrenzone der Salzach erfasst. Stellungnahmen der WLV vom 1.8.2022 (Geschäftszahl: VI/REK-893/2-2022) und von der Schutzwasserwirtschaft vom 14.07.2022 liegen vor.
Weiters befindet sich der nördliche Bereich im Bauverbotsbereich der ÖBB-Westbahnstrecke.
Hinweis:
Die eisenbahnrechtliche Zulässigkeit baulicher Anlagen im Nahbereich der ÖBB-Westbahnstrecke ist unabhängig von den Festlegungen im Bebauungsplan gesondert bei der dafür zuständigen Behörde abzuklären.

Am Südrand verläuft das Biotop Nr. 572110111 „Gehölze Salzachufer-N Sägewerk Högmoos“ (rechtl. Schutz gemäß § 24).

7.5 Struktur des Gebietes

Das Planungsgebiet unterliegt einer gewerblichen Nutzung und stellt einen strukturell klar abgegrenzten Bereich dar.

7.6 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet wird durch die B311 Pinzgauer Straße und in der Folge über eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Privatstraße aufgeschlossen (neu errichtete Verkehrsanbindung mit Unterführung der B311 und der ÖBB-Westbahnstrecke).
Die im Bebauungsplan als Verkehrsfläche (Verlauf sonstiger Straßen) dargestellte Aufschließungsstraße schließt das Planungsgebiet auf. Eine zusätzliche bauliche Entwicklung im Westen ist in absehbarer Zeit nicht vorgesehen.

7.7 Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Sämtliche Aufschließungserfordernisse sind bereits im Nahbereich vorhanden.
Die Versorgung mit Strom und Telefon ist durch die Leitungsnetze der Salzburg AG und der Post gewährleistet. Die Aufschließung erfolgt - soweit nicht ohnehin über bestehende Verkabelungen und technische Anlagen (Trafo-Salzburg AG) gegeben - über Verkabelung in der Erschließungs-straße.
Die Trinkwasserversorgung wird durch das Leitungsnetz der Wasser-genossenschaft Högmoos gewährleistet.
Die Abwasserentsorgung ist durch den Anschluss an das öffentliche Netz der Marktgemeinde Taxenbach bzw. durch den Anschluss an die Anlagen des Reinhalteverbandes sichergestellt (Pumpstation mit Freispiegelleitung und Pumpleitung).
Die Entsorgung der Oberflächenwässer erfolgt durch Versickerung auf Eigengrund.

7.8 Aufschließungsmaßnahmen

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

8 PLANUNGSKONZEPT

Aufbauend auf die Ergebnisse der Grundlagenforschung soll das folgende Konzept die Planungsziele der vorliegenden Arbeit aufzeigen.

Geplant ist die Erweiterung des Betriebsareals Richtung Westen.
Demzufolge werden unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauungsstrukturen die Parameter der Bebauung, wie bauliche Ausnutzbarkeit, Bauhöhe und Freiraumgestaltung in Abstimmung mit den vorhandenen Bestandsbauten im Umfeld festgelegt.

Aufgrund der exponierten Lage und der guten Einsehbarkeit sind Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen.

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

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

9 VERORDNUNGSTEXT

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

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

9.1.1 Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1)

- siehe Plan
Die Baufluchtlinie entlang der ÖBB-Westbahnstrecke sowie der GP 1156/3, KG Sonnberg (Nutzung Straßenverkehrsanlage) ist für Hauptgebäude bestimmt. Für Verladeanlagen ist diese nicht gültig.

9.1.2 Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56 Abs. 3)

Die Baumassenzahl (BMZ) wurde für das Planungsgebiet mit 4,35 festgelegt.

9.1.3 Bauhöhen (§ 57)

Für das gesamte Planungsgebiet wird die Bauhöhe durch Höchsthöhen in Form von First- und von obersten Traufenhöhen - siehe Plan - festgelegt.
Als Bezugshöhe wird das gewachsene Gelände herangezogen.

9.1.4 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.

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

9.2.1 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Situierung der Objekte architektonischen Gestaltung der Gebäude (BF1)

Hinsichtlich der Situierung von Objekten entlang der ÖBB-Westbahnstrecke ist das Einvernehmen mit der ÖBB herzustellen.

Als Dachform für die Hauptgebäude ist das geneigte Dach mit einer Dachneigung von 5° bis 20° auszuführen.

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

9.2.2 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen (BF2)

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

Im Bereich zwischen der ÖBB-Westbahnanlage und den geplanten Betriebsobjekten sind - mit Ausnahme von Bereichen mit Verladegebäuden bzw. Verladeanlagen - Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 20 cm in einem Abstand von höchstens 10 m zu pflanzen.

Am Westrand des Planungsgebietes ist im dargestellten Bereich die durchgehende Heckenstruktur (Pflanzbindung) zu erhalten. In diese Hecke sind Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 20 cm in einem Abstand von höchstens 10 m zu pflanzen bzw. zu integrieren.

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

Für Baumaßnahmen in der gelben Zone des „Högmoosgraben Ost“ sind Objektschutzmaßnahmen in Abstimmung mit der WLV durchzuführen.
Hinweis: Die WLV ist bei allen weiteren Behördenverfahren als Fachdienststelle beizuziehen.