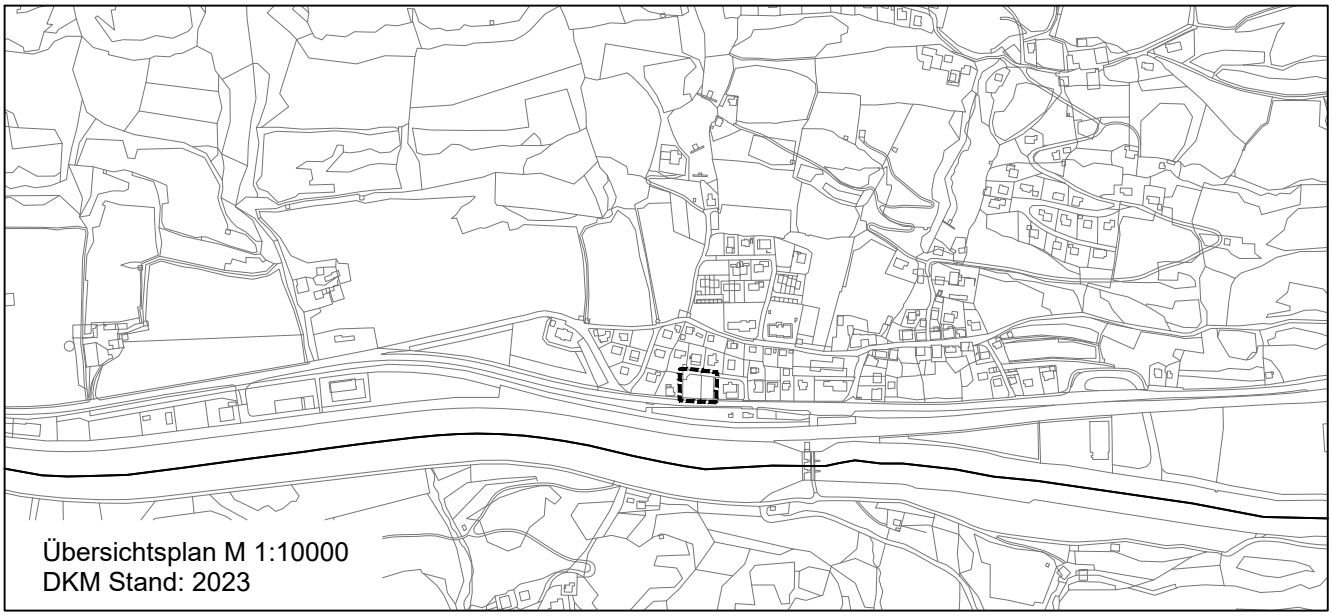
**Entwurf**

# MARKTGEMEINDE TAXENBACH

## BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE
## FÜR DEN BEREICH "Högmoos 74 und 75"

GP 160/15, 160/21, 160/10 und 1148/1, KG 57211 Sonnberg

M 1:500



Übersichtsplan M 1:10000
DKM Stand: 2023

| | |
|---|---|
| Kundmachung der Entwurfsauflage<br>vom bis | Rundsiegel Bürgermeister |
| Beschluss der Gemeindevertretung<br>am | |
| Kundmachung der Verordnung<br>vom bis | |
| Beginn der Rechtswirksamkeit<br>am | |


Planverfasser

Lenglachner ZT GmbH
Architekturbüro

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


Für die ZT GmbH

Geschäftszahl

136/24 - Dezember 2024

# INHALTSVERZEICHNIS


1 PRÄAMBEL ... 3
2 VERFAHRENSABLAUF ... 3
3 GELTUNGSBEREICH ... 3
4 GESETZLICHE GRUNDLAGEN ... 3
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 ... 7
8 PLANUNGSKONZEPT ... 8
9 VERORDNUNGSTEXT ... 9
9.1 Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009 i.d.g.F. ... 9
9.1.1 Straßenfluchtlinien (§ 54) ... 9
9.1.2 Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1) ... 9
9.1.3 Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56 Abs. 2) ... 9
9.1.4 Bauhöhen (§ 57) ... 9
9.1.5 Erfordernis einer Aufbaustufe ... 9
9.2 Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009 i.d.g.F. ... 10
9.2.1 Bauweisen (§ 58 lit. b) ... 10
9.2.2 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Situierung der Objekte und der Anordnung von Solar- und PV-Anlagen (BF1) ... 10
9.2.3 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen (BF2) ... 10
9.2.4 Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich der Nutzung von Bauten (BF3) ... 10
9.2.5 Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich der Lage der Manipulationsflächen und der Aufschließung der Betriebsräume (BF4) ... 11
9.2.6 Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich der Vorgaben der WLV (BF5) ... 11

# 1 PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Taxenbach beabsichtigt, einen Bebauungsplan der Grundstufe im Bereich „Högmoos - nördlich der B311“ aufzustellen.
Vorgesehen ist hier, ein Betriebsobjekt zu errichten.
Neben der Festlegung erforderlicher Parameter für eine Bebauung wird im Speziellen ein betriebsbedingtes Wohnen ausgeschlossen sowie die Zufahrt zu den Lagerräumen und die Lage der Manipulationsfläche im Süden zwischen Betriebsobjekt und B311 festgelegt.

# 2 VERFAHRENSABLAUF

Zum Verfahren gemäß § 65, ROG 2009 i.d.g.F.
Das Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes der Grundstufe wird gleichzeitig durchgeführt.
Die Darstellung des Verfahrens im Planungsbericht zur Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich „Högmoos 74 und 75“ sowie in den zugehörigen Niederschriften zu den GV-Sitzungen gilt daher auch für den Bebauungsplan, sodass im Planungsbericht zum Bebauungsplan nicht besonders auf das durchgeführte Verfahren eingegangen wird.

# 3 GELTUNGSBEREICH

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst die Grundparzellen Nr. 160/15 und 160/21 sowie Teilflächen der GP 160/10 und 1148/1, 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 Bebauungsplanes der Grundstufe ist die Gewährleistung einer zweckmäßigen Bebauung und deren Anpassung an die naturräumlichen Gegebenheiten, unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung und der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen.
Dabei soll auf die landschaftlichen Strukturelemente, auf die funktionalen Zusammenhänge sowie auf die verkehrstechnischen Erfordernisse der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer Rücksicht genommen werden.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll Bauen grundsätzlich nicht erschwert werden, sondern es wird versucht, Bauvorhaben in die durch öffentliche Rücksichtnahme gebotenen Bahnen zu lenken.

## 6 LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGEBIETES

Die gegenständliche Fläche liegt nördlich der B311 Pinzgauer Straße in der Ortschaft Högmoos.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt 1 625 m$^2$.

Die Grenzen der Planungsfläche werden von der Aufschließungsstraße im Norden, von bebauten Grundstücken im Osten und Westen und von der B311 Pinzgauer Straße im Süden gebildet.

Übersichtsplan



# 7 GRUNDLAGENFORSCHUNG

## 7.1 Räumliches Entwicklungskonzept

Im Siedlungsleitbild des Räumlichen Entwicklungskonzeptes der Marktgemeinde Taxenbach ist der gegenständliche Bereich für eine Siedlungsentwicklung vorgesehen.

## 7.2 Flächenwidmung

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Taxenbach liegt das gegenständliche Planungsgebiet zum Teil im „Grünland/Sonstige Fläche“ und zum Teil im „Bauland/Erweiterte Wohngebiete“ mit der Kennzeichnung „lärmbelastete Fläche“.
Derzeit wird ein Umwidmungsverfahren für das Gesamtareal in „Bauland/Betriebsgebiete“ durchgeführt.
Die Verkehrsflächen im Norden und Süden sind als Verkehrsflächen (VGD bzw. VUV) gewidmet.

## 7.3 Flächennutzung

Das Planungsgebiet ist unbebaut und wird derzeit als Privatgarten genutzt.

## 7.4 Nutzungsbeschränkungen

Die Planungsfläche liegt im verlärmten Bereich der B311 Pinzgauer Straße und der ÖBB. Diesem Umstand wird durch die Widmungsfestlegung und durch die geplante Nutzung (Betriebsobjekt) entgegengewirkt.
Auf allenfalls erforderliche Schallschutzmaßnahmen (planungsbedingt) wird hingewiesen.
Weiters befindet sich die Planungsfläche in der gelben Gefahrenzone des „Högmoosgraben Mitte“. Eine Stellungnahme der WLV vom 26.09.2024, Zahl: VI/REK-1320/1-2024 liegt vor.
Außerdem liegt ein südlicher Streifen im Bauverbotsbereich der B311 Pinzgauer Straße.
Hinweis:
Für Baumaßnahmen im Bauverbotsbereich ist eine Bewilligung gemäß § 21 BstG 1971 bei der Landesstraßenverwaltung zu erwirken.

## 7.5 Struktur des Gebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Kernbereich der Ortschaft Högmoos, nördlich der B311 Pinzgauer Straße.
Die Struktur der Umgebung ist von einer Mischstruktur mit überwiegender Wohnnutzung geprägt. Die Bebauung der Umgebung ist vorwiegend durch frei stehende, zweigeschoßige Objekte bestimmt.

## 7.6 Verkehrserschließung

Die Aufschließung des Planungsareals erfolgt ausgehend von der B311 Pinzgauer Straße ausschließlich über die im Norden angrenzende Gemeindestraße.
Am Ende der nach Westen verlaufenden Stichstraße besteht ein Umkehrplatz.

## 7.7 Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Die Versorgung mit Strom und Telefon ist durch die Leitungsnetze der Salzburg AG und der Telekom gewährleistet. Die Aufschließung hat über Verkabelung in der Erschließungsstraße zu erfolgen.
Die Trinkwasserversorgung wird über das Leitungsnetz der Trinkwasser-genossenschaft Högmoos gewährleistet.
Die Abwasserentsorgung ist durch die vorhandenen Leitungsstränge der Ortskanalanlage bzw. durch die Anlagen des Reinhalteverbandes Zeller Becken sichergestellt.
Die Oberflächenwässer werden am Planungsareal durch Versickerung entsorgt.
Für zusätzlich anfallende Oberflächenwässer sind Kompensationsmaßnahmen vorzusehen.

## 7.8 Aufschließungsmaßnahmen

Sämtliche Anschlüsse zwischen den öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden vom Grundeigentümer errichtet.
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.

Im Bereich des Planungsgebietes soll ein Betriebsobjekt mit Lager und Büroräumen errichtet werden.

Um ein einheitliches, der Umgebung entsprechendes Erscheinungsbild zu gewährleisten, werden die entsprechenden Parameter der Bebauung, wie bauliche Ausnutzbarkeit, Bauhöhe, Bauweise, Außenanlagen und Freiraumgestaltung in Abstimmung mit der Bebauungsstruktur in der unmittelbaren Umgebung festgelegt.

Die im REK festgelegten Eingrünungsmaßnahmen werden verbindlich im Plan- und Textteil festgeschrieben.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes im verlärmten Bereich der B311 Pinzgauer Straße und der ÖBB wird eine betriebsbedingte Wohnnutzung ausgeschlossen.

Die Objekterschließung und Belieferung erfolgen von Süden. Die erforderlichen Manipulationsflächen sind ebenfalls im Süden situiert.
Durch diese Maßnahme kann ein Schallschutz für die angrenzende Wohnnutzung erreicht werden.

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 Straßenfluchtlinien (§ 54)

siehe Plan

### 9.1.2 Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1)

siehe Plan

### 9.1.3 Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56 Abs. 2)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,55 festgelegt - siehe Plan.

### 9.1.4 Bauhöhen (§ 57)

Für das gesamte Planungsgebiet wird die Bauhöhe durch die Firsthöhe und oberste Traufenhöhe bzw. Gesimsehöhe - siehe Plan - festgelegt.
Als Ausgangsniveau ist das Meeresniveau heranzuziehen.

### 9.1.5 Erfordernis einer Aufbaustufe

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

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

### 9.2.1 Bauweisen (§ 58 lit. b)

Offene Bauweise - freistehend

### 9.2.2 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Situierung der Objekte und der Anordnung von Solar- und PV-Anlagen (BF1)

Die Anordnung von Garagen mit senkrechter Zufahrt hat mindestens 5 m hinter der Verkehrsfläche zu erfolgen.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur leicht geneigt zur Dachfläche bzw. parallel zu geneigten Dächern bzw. zur Fassadenfläche anzuordnen. Deren Abstand von der Dacheindeckung bzw. Fassade darf maximal 30 cm betragen.

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

Die Bepflanzung und Begrünung haben mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen. Im Planungsgebiet sind neben Gebüschgruppen zumindest drei Laubbäume im dargestellten Bereich (Pflanzgebot) - Stammumfang jeweils mindestens 20 cm - zu pflanzen.
Bei der Situierung von Bepflanzungen und von Einfriedungen ist die Freihaltung der erforderlichen Sichtfelder für den Knoten B311/Gemeinde-straße (GP 160/10) zu berücksichtigen.

### 9.2.4 Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich der Nutzung von Bauten (BF3)

Im Planungsbereich wird eine betriebsbedingte Wohnnutzung ausgeschlossen.

### 9.2.5 Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich der Lage der Manipulationsflächen und der Aufschließung der Betriebsräume (BF4)

Die Aufschließung von Betriebsräumen (Lagerräume, Garagen, …) hat an der Südseite des Objektes zu erfolgen.
Die Manipulationsfläche ist zwischen Bebauung und B311 im Süden anzuordnen.

### 9.2.6 Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich der Vorgaben der WLV (BF5)

Seitens der WLV sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

1. Im Zuge einer Bebauung sind in Abstimmung mit der WLV angepasste Objektschutzmaßnahmen vorzusehen. Insbesondere muss ein Eindringen von Hochwässern und Geschiebe im Bemessungsfall wirksam unterbunden werden (z.B. durch: Anhebung von Gebäudeöffnungen um mind. 0,4 m gegenüber dem vorgelagerten Gelände, keine Kellerschächte oder Eingänge an der Anströmseite, erosionssichere Fundierungen in Stahlbetonbauweise mind. 1,2 m tief u.dgl.). Diesbezüglich ist in der Entwurfsphase von Bauvorhaben Kontakt mit der Gebietsbauleitung Pinzgau aufzunehmen.
2. Bei einer Bebauung ist darauf zu achten, dass nachteilige Auswirkungen auf Nachbarn und Unterlieger vermieden werden (z.B. ist die Errichtung von wasserundurchlässigen Einfriedungen entlang der Grundgrenzen nicht zulässig).
3. An der Ost- und an der Westseite der Widmungsfläche sind Abflussgassen mit einer Breite von mindestens 2 m dauerhaft freizuhalten.
4. Für die zusätzlich gegenüber dem ursprünglichen Zustand anfallenden Oberflächenwässer sind geeignete Kompensationsmaßnahmen zu treffen (Retention/Versickerung).