**Entwurf**

# MARKTGEMEINDE TAXENBACH

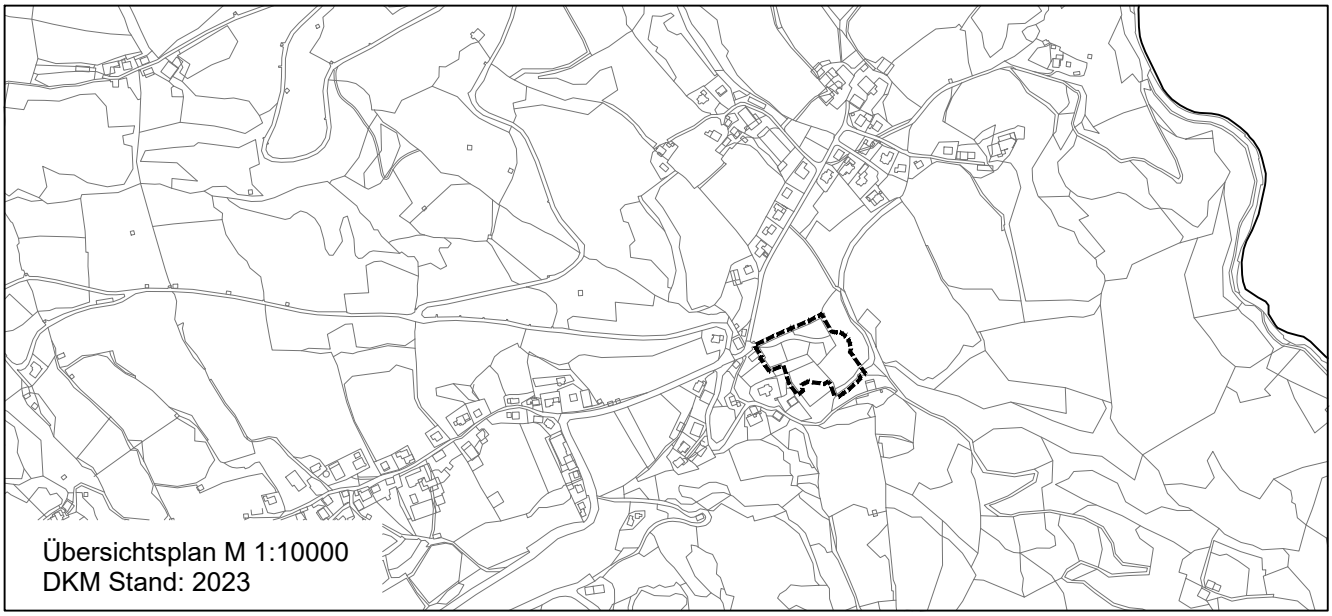
## BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE
## FÜR DEN BEREICH "Eschenau - Kirchenwirt" (Eder)

## 1. ABÄNDERUNG

**mit Planungsgebietserweiterung und Anpassung an das ROG i.d.g.F.**

GP 171/2, 171/7, 171/5, 171/6, 171/8, 171/3, 770, 171/1 und 170, KG 57205 Eschenau

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

GZ: 136/36 - Dezember 2024

# INHALTSVERZEICHNIS


1 BEGRÜNDUNG DER 1. ABÄNDERUNG....3
2 VERFAHRENSABLAUF....3
3 PRÄAMBEL (STAMMFASSUNG)....4
4 GELTUNGSBEREICH....4
5 GESETZLICHE GRUNDLAGEN....4
6 ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES....4
7 LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGEBIETES....5
8 GRUNDLAGENFORSCHUNG....6
8.1 Räumliches Entwicklungskonzept....6
8.2 Flächenwidmung....6
8.3 Flächennutzung....6
8.4 Nutzungsbeschränkungen....6
8.5 Struktur des Gebietes....7
8.6 Verkehrserschließung....7
8.7 Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung....7
8.8 Aufschließungsmaßnahmen....8
9 PLANUNGSKONZEPT....9
10 VERORDNUNGSTEXT....11
10.1 Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009 i.d.g.F. ....11
10.1.1 Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1)....11
10.1.2 Baugrenzlinie (§ 55 Abs. 3)....11
10.1.3 Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56 Abs. 4)....11
10.1.4 Bauhöhen (§ 57)....11
10.1.5 Erfordernis einer Aufbaustufe....11
10.2 Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009 i.d.g.F. ....12
10.2.1 Bauweisen (§ 58 lit. b)....12
10.2.2 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Situierung der Objekte und der architektonischen Gestaltung der Gebäude (BF1)....12
10.2.3 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen (BF2)....12
10.2.4 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Aufschließungsstraße (BF3)....13
10.2.5 Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich Bodenmeliorationsmaßnahmen (BF4)....13
10.2.6 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich des Schutzes des Biotops (BF5)....13

# 1 BEGRÜNDUNG DER 1. ABÄNDERUNG

Die Marktgemeinde Taxenbach beabsichtigt, den Bebauungsplan der Grundstufe für den Bereich „Eschenau - Kirchenwirt“ (Eder) abzuändern.
Vorgesehen ist die Erweiterung des Planungsgebietes um die zweite Etappe des Baulandsicherungsmodells.
Hier sollen Wohnobjekte mit Nebenanlagen, vor allem durch einheimische Bauwerber, errichtet werden.

Die Umsetzung bzw. Erweiterung der technischen Infrastruktur und der Aufschließungsstraße wird unter der Leitung von Land-Invest (SISTEG) durchgeführt.
Die interne Erschließung erfolgt durch Verlängerung der Aufschließungsstraße der ersten Baulandsicherungsetappe.
Für das Biotop im Südosten der Planungsfläche wird ein Erhaltungsgebot festgeschrieben.

Die festgelegten Bebauungsgrundlagen bleiben im Wesentlichen unverändert. Sie werden im Erweiterungsbereich weitergeführt bzw. die bauliche Ausnutzbarkeit geringfügig angehoben.

Außerdem erfolgt eine Anpassung der Bauhöhenfestlegungen an das ROG 2009 i.d.g.F..

# 2 VERFAHRENSABLAUF

<u>Zum Verfahren gemäß § 65, ROG 2009 i.d.g.F.</u>
Das Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes und Abänderung des Bebauungsplanes der Grundstufe wird gleichzeitig durchgeführt.
Die Darstellung des Verfahrens im Planungsbericht zur Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich „Eschenau - BLSM Kirchenwirt II, röm. kath. Pfarrkirche“ 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 PRÄAMBEL (STAMMFASSUNG)

Die Marktgemeinde Taxenbach beabsichtigt, im Bereich „Eschenau - Kirchenwirt II“ einen Bebauungsplan der Grundstufe aufzustellen.
Hier sollen vier Einfamilienhäuser mit Nebenanlagen, vor allem für einheimische Bauwerber errichtet werden.
Vorgesehen ist, neben der Festlegung der Bebauungsparameter auch die Trassierung der neuen Aufschließungsstraße darzustellen.

## 4 GELTUNGSBEREICH

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst die GP 171/2, 171/7, 171/5, 171/6, 171/8, 171/3, 770, 171/1 und 170, KG 57205 Eschenau.

## 5 GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

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

## 7 LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGEBIETES

Die gegenständliche Fläche liegt im Ortsteil Eschenau, östlich der Kirche.

Die Größe der Planungsfläche beträgt 7 068 m$^2$.

Die Planungsfläche wird von zum Teil bebauten Parzellen im Westen, von der Gemeindestraße im Norden, von Hangflächen bzw. von einem Biotop im Süden und von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt.

Übersichtsplan




Zur Sicherstellung der Erhaltung des Biotops auf der Geländekuppe und der Aufschließungsflächen werden auch Grünlandflächen in das Planungsgebiet mitaufgenommen.

# 8 GRUNDLAGENFORSCHUNG

## 8.1 Räumliches Entwicklungskonzept

Im Räumlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Taxenbach wurde für das gegenständliche Planungsgebiet eine Siedlungsentwicklung vorgesehen.
Weiters wurden nachstehende relevante Ziele festgehalten:

- Nordöstliche Erweiterung der Bebauung um den Kirchenhügel und innere Verdichtung des Siedlungskörpers unter Wahrung der historischen Siedlungsstruktur (Baulandsicherungsmodell).
- Schutz und Pflege des Ortsbildes unter Wahrung des dominanten Erscheinungsbildes des Kirchenhügels.

## 8.2 Flächenwidmung

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan liegt das Planungsgebiet zum Teil im Bauland/Erweiterte Wohngebiete und im Grünland/Ländliche Gebiete.
Ein Umwidmungsverfahren in Bauland/Erweitertes Wohngebiet wird derzeit durchgeführt. Teile der Aufschließungsstraße, der Fußweg und die angrenzende Biotopfläche verbleiben im Grünland.

## 8.3 Flächennutzung

Das Planungsgebiet ist zum Teil bebaut (eine Parzelle). Die Restfläche unterliegt derzeit einer Privatgartennutzung und einer landwirtschaftlichen Nutzung.

## 8.4 Nutzungsbeschränkungen

Das Biotop Nr. 572050034 „Lückige Hecke 150m O Kirche Eschenau“ (rechtl. Schutz gemäß § 26) im Südosten liegt im Grünland und wird vom Planungsareal erfasst. Die Planungsfläche steigt hier zum Teil stark an.
Die steilen Grundstücksteile bzw. ein Pufferstreifen zum Biotop werden im Bebauungsplan von einer Bebauung ausgeschlossen.

Hinweis:
Abhängig von den Projekten (Geländeeinschnitte) werden in den nachgereihten Verfahren projektbezogene geologisch/geotechnische Gutachten vorzulegen sein.

## 8.5 Struktur des Gebietes

Das Umfeld des Planungsgebietes ist durch eine gemischte Nutzung (Wohnnutzung, öffentliche Einrichtungen, landwirtschaftliche Objekte) und durch landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen geprägt.

## 8.6 Verkehrserschließung

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die bestehende Gemeindestraße bzw. in der Folge über eine interne Erschließungsstraße. Diese Straße wird weitergeführt. Der Umkehrplatz für die erste Bauetappe wird an das Ende der Stichstraße verlegt. In der Folge ist ein Fußweg zum Friedhofsareal vorgesehen. Die Fußwegerrichtung ist mit Geländemodulierungen verbunden.
Geplant ist, die Aufschließungsstraße und die Weganlage dem öffentlichen Verkehr zu widmen.

## 8.7 Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Die Versorgung mit Strom und Telefon ist durch die Leitungsnetze der Salzburg AG und der Telekom gewährleistet. Die Aufschließung erfolgt über Verkabelungen.
Die Trinkwasserversorgung ist durch die Anlagen der Wassergenossenschaft Eschenau gewährleistet.
Die Schmutzwasserentsorgung ist durch den Anschluss an den Abwasserkanal Eschenau und in der Folge durch die ARA Eschenau sichergestellt.
Die Entsorgung der Oberflächenwässer erfolgt durch Einleitung der auf den Privatgrundstücken retentierten Oberflächenwässer in einen Regenwasserkanal mit anschließender Versickerung.

## 8.8 Aufschließungsmaßnahmen

Die Kosten für die Errichtung der Aufschließungsstraße und für die technische Infrastruktur werden vom Einschreiter übernommen
Die Kosten für sämtliche Anschlussleitungen werden von den Bauwerbern getragen.
Für die Marktgemeinde Taxenbach fallen keine Aufschließungskosten an.

# 9 PLANUNGSKONZEPT

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

Die zukünftige Bebauungsstruktur und die architektonische Gestaltung im Planungsgebiet sollen sich in die bebaute Umgebung organisch einfügen. Deshalb werden die Parameter der Bebauung wie bauliche Ausnutzbarkeit, Bauhöhe und Bauweise in Abstimmung mit der Bebauungsstruktur der Umgebung festgelegt.

Das bebaute Umfeld ist durch frei stehende zwei- bis dreigeschoßige Objekte, mit einer baulichen Ausnutzbarkeit von GFZ 0,5 und mit einem oberen Satteldachabschluss geprägt.

Vorgesehen ist, die zukünftigen Objekte im Nahbereich der Aufschließungsstraße zu situieren, um die erhaltenswerte Sichtachse zur Kirche nicht zu gefährden.
Dadurch kommen auch die Bauten im unteren Hangbereich zu liegen und der obere Teil des Kirchenhügels wird von einer Bebauung freigehalten.

Für den oberen Gebäudeabschluss wird das geneigte Dach gewählt, weil es der Bebauung der Umgebung entspricht bzw. weil dadurch eine sinnvolle Fortführung der Dachlandschaft gewährleistet ist.

Die Erschließung des Planungsareals erfolgt ausgehend von der Gemeindestraße über eine neue interne Erschließungsstraße, deren Verlängerung auch weitere zukünftige Entwicklungsflächen straßenmäßig erschließt. In der Folge ist eine Fußwegverbindung bis zum Areal der Kirche mit Friedhof vorgesehen.

Zum Ausgleich der Auswirkungen einer Bebauung auf die Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit) werden Maßnahmen für die Wiederverwertung des Oberbodens festgelegt.
Weiters werden auch Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelungsflächen festgeschrieben.

Für das hier vorhandene Biotop Nr. 572050034 „Lückige Hecke 150m O Kirche Eschenau“ (rechtl. Schutz gemäß § 26) im Südosten der Planungsfläche wird ein Erhaltungsgebot festgelegt. Zur Hintanhaltung von Lebensraumbeeinträchtigungen wird ein Mindestabstand (Puffer) für die Bebauung vorgesehen. Weiters werden Festlegungen zur Vermeidung einer Hinterhof-/Gartennutzung getroffen.

Die Planungsfläche weist gemäß SAGIS ein gutes Solarpotenzial auf.

Auf die Stellplatzverordnung der Gemeinde wird verwiesen.

# 10 VERORDNUNGSTEXT

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

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

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

- siehe Plan

### 10.1.2 Baugrenzlinie (§ 55 Abs. 3)

- siehe Plan

### 10.1.3 Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56 Abs. 4)

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wurde für das Planungsgebiet mit 0,50 bzw. 0,60 - siehe Plan - festgelegt.

### 10.1.4 Bauhöhen (§ 57)

Für das gesamte Planungsgebiet wird die Bauhöhe durch die oberste Traufenhöhe mit 6,0 m und durch die Firsthöhe mit 8,0 m festgelegt.
Als Ausgangsniveau für die Höhenfestlegung ist das gewachsene Gelände heranzuziehen.

### 10.1.5 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.

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

### 10.2.1 Bauweisen (§ 58 lit. b)

Offene Bauweise - freistehend

### 10.2.2 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Situierung der Objekte und der architektonischen Gestaltung der Gebäude (BF1)

Der Pufferstreifen im Südosten entlang des Biotops Nr. 572050034 „Lückige Hecke 150m O Kirche Eschenau“ (rechtl. Schutz gemäß § 26), in einer Breite von 5 m ist von jeglicher Bebauung (auch Nebenanlagen) freizuhalten.

Garagen mit paralleler Zufahrt und überdeckte Abstellplätze können bis 2 m an die Verkehrsfläche herangebaut werden.
Garagen mit senkrechter Einfahrt müssen einen Abstand von mindestens 5 m zur Verkehrsfläche aufweisen.
Die Wohnobjekte sind mit einem Satteldach, Walmdach oder Pultdach, jeweils mit annähernd hangparallelem First (parallel zu den Höhenschichtlinien), mit einer Neigung von 16 bis 20 Grad, abzudecken.
Die talseitig sichtbare Traufenhöhe darf maximal 7,0 m betragen.

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

<u>Bepflanzungsmaßnahmen:</u>
Pro Grundstück sind mindestens zwei Laubbäume bzw. Obstbäume zu pflanzen.

<u>Stützbauwerke:</u>
Sichtbare Stützbauwerke wie Mauern u. dgl. dürfen maximal eine sichtbare Höhe von 1,5 m erreichen und sind durch eine Bepflanzung abzudecken.
Das natürliche Gelände zwischen dem Wohnobjekt und den seitlichen Grundgrenzen ist weitestgehend in seiner bestehenden Form zu erhalten.

<u>Abflussregulierung:</u>
Zur Minimierung der Versiegelungsflächen sind die offenen Stellplätze mit Rasengittersteinen oder mit Sickerbelägen zu belegen.

### 10.2.4 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Aufschließungsstraße und des Fußweges (BF3)

Die interne Aufschließungsstraße und der Umkehrplatz mit Schneeablagerfläche ist entsprechend den Vorgaben der RVS 2.04 (RVS 03.01.12) Rahmenrichtlinie für Verkehrserschließung zu errichten.
Der Fußweg ist im Plan schematisch dargestellt. Dessen Lage ist vor der Umsetzung aufgrund der Geländeverhältnisse und erforderlicher Modulierungen noch festzulegen.

### 10.2.5 Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich Bodenmeliorationsmaßnahmen (BF4)

Der in der SAGIS-Bewertung festgestellte „hochwertige“ Boden (natürliche Bodenfruchtbarkeit) 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.

### 10.2.6 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich des Schutzes des Biotops (BF5)

Für das Biotop Nr. 572050034 „Lückige Hecke 150m O Kirche Eschenau“ (rechtl. Schutz gemäß § 26) wird ein Erhaltungsgebot festgelegt.
Eine Hinterhof-/Gartennutzung ist im freizuhaltenden 5 m breiten Pufferstreifen (siehe Plan) ausgeschlossen.