Entwurf

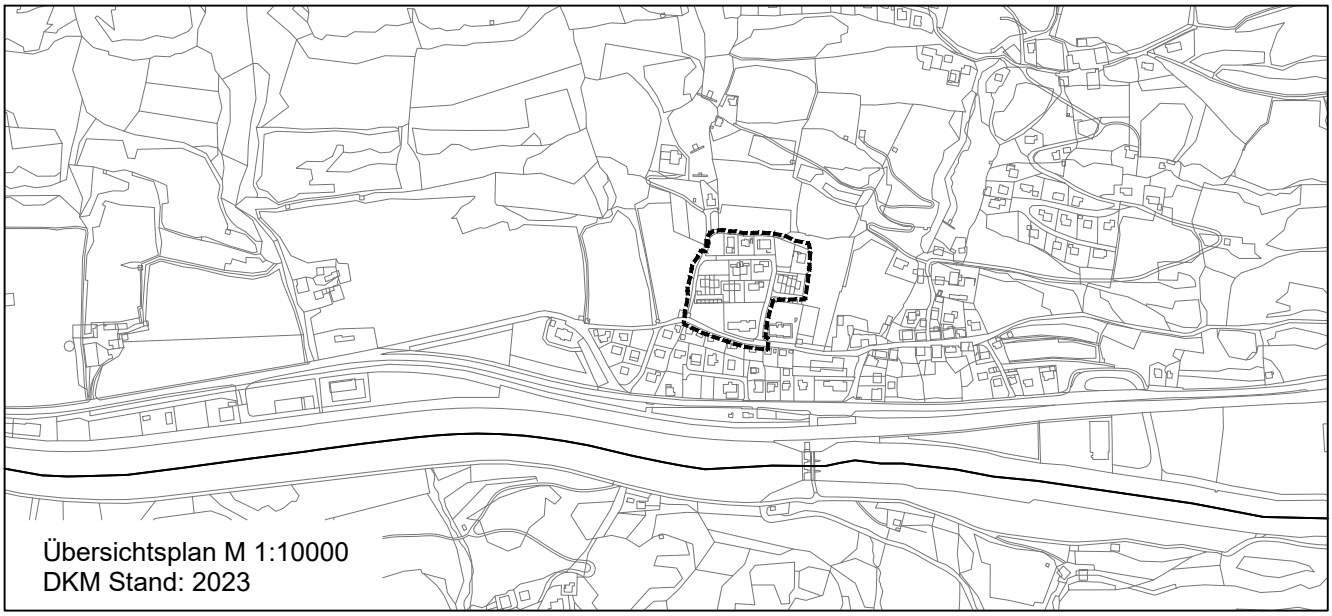
MARKTGEMEINDE TAXENBACH

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE
FÜR DEN BEREICH "Högmoos Nordrand II" (Dorrer)

5. ABÄNDERUNG

GP 179/4, 179/6, 179/7, 179/8, 179/9, 179/10, 179/5, 179/26, 179/2, 179/25, 175, 179/3, 179/18, 179/17, 179/19, 179/24, 178/1, 179/29, 179/30, 179/31, 179/32, 179/33, 179/34, 179/28, 179/35, 179/36, 179/37, 179/38, 179/39, 179/40, 179/41, 179/42, 179/1, 179/43, 1148/2, 179/44, 179/20, 179/21, 179/22 und 179/23, KG 57211 Sonnberg

M 1:500



Übersichtsplan M 1:10000
DKM Stand: 2023

Kundmachung der Entwurfsauflage vom bis	Rundsiegel Bürgermeister
Beschluss der Gemeindevertretung am	
Kundmachung der Verordnung vom bis	
Beginn der Rechtswirksamkeit 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: 136/37 - März 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1 PRÄAMBEL ... 3
2 VERFAHRENSABLAUF ... 5
3 GELTUNGSBEREICH ... 5
4 GESETZLICHE GRUNDLAGEN ... 5
5 ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES ... 6
6 LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGEBIETES ... 7
7 GRUNDLAGENFORSCHUNG ... 8
7.1 Räumliches Entwicklungskonzept ... 8
7.2 Flächenwidmung ... 8
7.3 Flächennutzung ... 8
7.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen ... 8
7.5 Struktur des Gebietes ... 9
7.6 Verkehrserschließung ... 9
7.7 Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung ... 10
7.8 Aufschließungsmaßnahmen ... 10
8 PLANUNGSKONZEPT ... 11
9 VERORDNUNGSTEXT ... 12
9.1 Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009 i.d.g.F. ... 12
9.1.1 Straßenfluchtlinie (§ 54) ... 12
9.1.2 Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1) ... 12
9.1.3 Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56 Abs. 4) ... 12
9.1.4 Bauhöhen (§ 57) ... 12
9.1.5 Erfordernis einer Aufbaustufe (§ 53) ... 12
9.2 Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009 i.d.g.F. ... 13
9.2.1 Bauweisen (§ 58 lit. b) ... 13
9.2.2 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Situierung der Objekte und der architektonischen Gestaltung der Gebäude (BF1) ... 13
9.2.3 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen (BF2) ... 13
9.2.4 Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich Schallschutzmaßnahmen (BF3) ... 14
9.2.5 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Bauplatzgrößen (BF4) 15
9.2.6 Besondere Festlegungen in Textform bezüglich der Nutzung innerhalb des Gefährdungsbereichs der Hochspannungsfreileitung - Ausschluss einer Wohnnutzung (BF5) ... 15
9.2.7 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Vorgaben der WLV (BF6) ... 15
9.2.8 Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich Bodenmeliorationsmaßnahmen (BF7) ... 17
9.2.9 Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich Stellplatzschlüssel und Situierung der Stellplätze (BF8) ... 17
9.2.10 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Ausführung des dritten Geschoßes als sogenanntes oberstes Geschoß - Kniestockregelung (BF9). 17
9.2.11 Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich der Errichtung eines Feuerwehrgebäudes (ohne Wohnnutzung) im Gefährdungsbereich der 110 kV-Bahnstromleitung (BF10) ... 17
9.2.12 Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich der Vorsehung von Flächen für Pkw-Stellplätze, Nebenanlagen (z.B. Carports), Kinderspielplatz und Gemeinschaftsanlagen (z.B. Müllsammelstelle) (BF11) ... 18
10 BEILAGE ... 19

1 PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Taxenbach beabsichtigt, den Bebauungsplan der Grundstufe für den Bereich „Högmoos Nordrand II“ (Dorrer) abzuändern.

Im Änderungsbereich auf GP 179/1 ist die Errichtung eines Feuerwehrhauses für den Löschzug Högmoos geplant.
Das Vorhaben befindet sich auch unter der Hochspannungsfreileitung. Eine diesbezügliche Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber wurde durchgeführt.
Weiters wird die straßenmäßige Aufschließung mit der geänderten Beseitigung der Oberflächenwässer der Straße (Sickerbecken im Südwesten ist nicht mehr erforderlich) berücksichtigt.

Die festgelegten Parameter der Bebauung entlang der Gemeindestraße werden im Änderungsbereich weitergeführt.
Alle übrigen Bebauungsgrundlagen bleiben unverändert.

Bisher vorgenommene Abänderungen:
1. Abänderung - beschlossen am 19.03.2015
Dieser Bebauungsplan wird abgeändert und im Norden durch die GP 179/2 und Teilfläche der GP 179/1, KG 57211 Sonnberg (Dorrer, Machreich) erweitert.
Die Abänderung ist aufgrund der zwischenzeitlich geänderten Abstände entlang von Hochspannungsfreileitungen notwendig geworden.
Vorgesehen ist, im Bereich der bereits gewidmeten Baulandflächen, nördlich der 110 kV-Hochspannungsfreileitung, in einer Tiefe von 20 m ab der Leitungsachse die Wohnnutzung auszuschließen.
Im Erweiterungsbereich (Dorrer, Machreich) ist die Errichtung von Einfamilienhäusern, einem Doppelhaus und einem Wohnobjekt mit zwei Wohnungen durch Einheimische geplant.

2. Abänderung - beschlossen am 5.10.2016

Die Abänderung ist aufgrund der Weiterführung der Straße erforderlich (Umkehrplatz entfällt).
Im Erweiterungsbereich (Dorrer) ist die Errichtung von Reihenhäusern, eines Doppelhauses und von Einfamilienhäusern geplant.
Die Vorgaben der WLV (Abflussgassen, Objektschutzmaßnahmen u. dgl.) sowie die erforderlichen Abstände zur Hochspannungsfreileitung (Ausschluss einer Wohnnutzung) werden berücksichtigt.

3. Abänderung - beschlossen am 10.5.2019

Der Bebauungsplan „Högmoos Nordrand II“ (Dorrer) wird im Südwesten (GP 179/1) abgeändert.
Vorgesehen ist hier die Errichtung von zwei Reihenhäusern mit drei und vier Einheiten. Demzufolge ist eine Anhebung der baulichen Ausnutzbarkeit von GFZ 0,6 auf 0,8 vorgesehen.
Weiters wird eine Anpassung an das ROG 2009 i.d.g.F. durchgeführt. Demzufolge entfällt die Festlegung der Bauhöhe durch die Anzahl der Geschoße. Alle übrigen Bebauungsgrundlagen bleiben unverändert. Die festgelegten Parameter der Bebauung werden im Erweiterungsbereich weitergeführt.

4. Abänderung (Planungsgebietserweiterung) - beschlossen am 12.12.2019

Der Bebauungsplan „Högmoos Nordrand II“ (Dorrer) wird abgeändert und mit dem Areal „Dorrer Süd“ erweitert.
Im Erweiterungsbereich ist, wie unmittelbar östlich davon, die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit Nebenanlagen geplant. Der Grünlandstreifen unter der Hochspannungsfreileitung ist für die erforderlichen Nebenanlagen (PKW-Abstellplatz, Müllsammelstelle usw.) vorbehalten. Die geplante straßenmäßige Aufschließung berücksichtigt das gesamte für eine Siedlungsentwicklung vorgesehene Areal und soll im Endausbau in Form einer Ringstraße erfolgen. Die festgelegten Parameter der Bebauung werden im Erweiterungsbereich weitergeführt. Alle übrigen Bebauungsgrundlagen bleiben unverändert.

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 - LZ freiwillige Feuerwehr“ 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 GP 179/4, 179/6, 179/7, 179/8, 179/9, 179/10, 179/5, 179/26, 179/2, 179/25, 175, 179/3, 179/18, 179/17, 179/19, 179/24, 178/1, 179/29, 179/30, 179/31, 179/32, 179/33, 179/34, 179/28, 179/35, 179/36, 179/37, 179/38, 179/39, 179/40, 179/41, 179/42, 179/1, 179/43, 1148/2, 179/44, 179/20, 179/21, 179/22 und 179/23, 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 gegenständlichen Bereich sowie die Weiterführung der technischen Infrastruktur und der Aufschließungsstraße. 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.

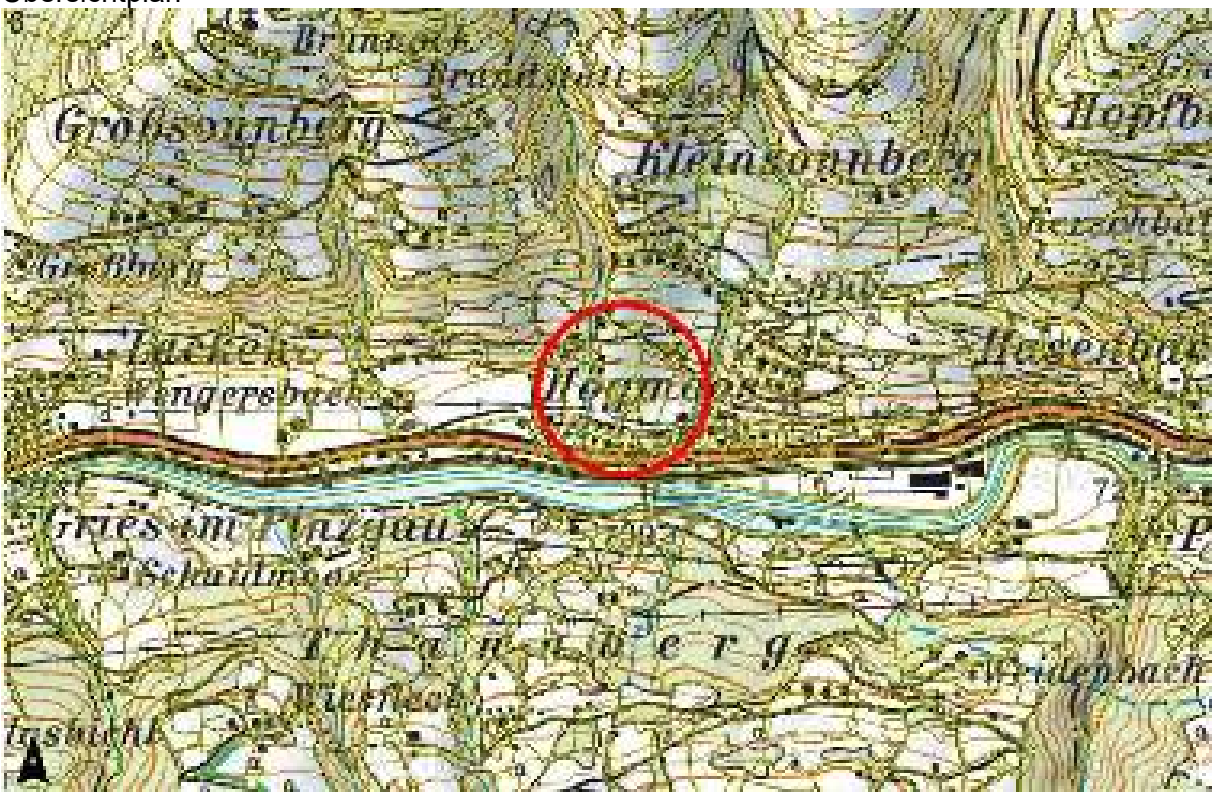
6 LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGEBIETES

Die gegenständlichen Parzellen liegen in der Mitte des Siedlungskörpers der Ortschaft Högmoos, nördlich der Gemeindestraße.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt 16 555 m^2.

Die Planungsfläche wird im Norden und Osten von landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen, im Süden von der Gemeindestraße und zusätzlich im Westen vom Vogelreitergraben (Högmoosgraben Mitte) sowie von der bestehenden Bebauung begrenzt.

Übersichtplan



7 GRUNDLAGENFORSCHUNG

7.1 Räumliches Entwicklungskonzept

Im Räumlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Taxenbach (beschlossen am 28.3.1996) und im geänderten REK für den Bereich „Högmoos Nordrand“ (beschlossen am 29.9.2014) wurde für das gegenständliche Planungsgebiet eine Siedlungserweiterung vorgesehen.
Die Siedlungsentwicklung soll in Etappen - abgestimmt auf den Gemeindebedarf - erfolgen. Die Dichte soll sich im Rahmen von GFZ 0,3 bis 0,6 bewegen.

7.2 Flächenwidmung

Laut rechtskräftigem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Taxenbach liegt der gegenständliche Planungsbereich zum Großteil im „Bauland/Erweiterte Wohngebiete“, eine Teilfläche im Südwesten auf der geplanten „Sonderfläche für Feuerwehr“, im „Grünland/Ländliche Gebiete“ und auf Verkehrsflächen (VGD).

Zur Sicherstellung der von der WLV geforderten Abflussgassen und Auflagen im Gebäudeumfeld sowie der Mindestabstände der Objekte zu den Planungsgebietsgrenzen werden Grünlandflächen in das Planungsgebiet mit aufgenommen.

7.3 Flächennutzung

Das Planungsgebiet ist zum Großteil bebaut.

7.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen

Der westliche Teil der Bebauungsareals liegt in der gelben Wildbachgefahrenzone des „Högmoosgrabens Mitte“.
Eine Stellungnahme der WLV vom 18.1.2017, Zahl: VI/REK-1471/2-2016, eine E-Mail-Nachricht vom 3.2.2017, Zahl: VI/REK-1471/4-2016 und eine Stellungnahme vom 10.5.2019, Zahl: VI/g-625//1-2019 liegen vor.
Zum geplanten Feuerwehrgebäude auf GP 179/1, KG Sonnberg liegt eine Stellungnahme der WLV vom 27.5.2022, GZ: VI/g-280-5-2021 vor.
Die Aufschließungsstraße im Westen liegt in der roten Gefahrenzone.

Eine 110 kV-Hochspannungsfreileitung der ÖBB quert das Planungsareals. Ein Teil der Planungsfläche befindet sich im Gefährdungsbereich (25 m links und rechts der Leitungsachse) dieser Leitung (siehe Stellungnahme der ÖBB Infrastruktur AG vom 4.1.2017 und vom 17.4.2019 und im Mindestabstand gemäß Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung (der Abstand wurde zwischenzeitlich auf 20 m erhöht).
Hinsichtlich der Bebaubarkeit der GP 179/1, KG Sonnberg mit einer Feuerwehrzeugstätte liegt eine Stellungnahme der ÖBB Infrastruktur AG vom 7.9.2022 vor.

Weiters liegt die Planungsfläche im verlärmten Bereich entlang der B311 Pinzgauer Straße und der ÖBB-Westbahnstrecke (Handlungsstufe 1).
Außerdem befinden sich im Norden 30 kV-Freileitungen der Salzburg AG. Eine Stellungnahme der Salzburg Netz GmbH - Bruck vom 4.10.2010 liegt vor.

7.5 Struktur des Gebietes

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

7.6 Verkehrserschließung

Das Planungsareal wird ausgehend von der Gemeindestraße über eine Richtung Norden und Westen verlaufende Privatstraße erschlossen.
Für die straßenmäßige Aufschließung ist eine Ringstraße vorgesehen.
Für den u-förmigen Straßenabschnitt ist die Gründung einer Interessentenweggenossenschaft geplant. Nach Fertigstellung der Staubfreimachung ist eine Übernahme der Straße durch die Gemeinde beabsichtigt.

7.7 Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung

Die Versorgung mit Strom und Telefon ist durch die Leitungsnetze der Salzburg AG und der Telekom gewährleistet. Die Aufschließung erfolgt über Verkabelung in der Erschließungsstraße.
Die Trinkwasserversorgung wird durch das Leitungsnetz der Wassergenossenschaft Högmoos gewährleistet.
Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an das öffentliche Netz der Marktgemeinde Taxenbach bzw. durch den Anschluss an die Anlagen des Reinhalteverbandes Unterpinzgau.
Die Entsorgung der Oberflächenwässer erfolgt durch Versickerung.
Die Oberflächenwässer der Aufschließungsstraße werden über Rigolen-Systeme entsorgt.

7.8 Aufschließungsmaßnahmen

Die interne Aufschließungsstraße (Ringstraße) und die Anlagen der technischen Infrastruktur werden vom Grundeigentümer errichtet.
Sämtliche Aufschließungserfordernisse sind bereits im Nahbereich vorhanden.
Die Kosten für sämtliche Anschlussleitungen werden von den Einschreitern getragen.

8 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 entsprechenden Parameter der Bebauung wie bauliche Ausnutzbarkeit, Bauhöhe und Bauweise in Abstimmung mit der Bebauungsstruktur der Umgebung festgelegt.

Die festgelegte bauliche Ausnutzbarkeit (GFZ) = 0,55 bzw. 0,60 bzw. 0,80 bzw. 1,0 bezieht sich auf die Baulandfläche. Der Mittelwert der baulichen Ausnutzbarkeit entspricht den Vorgaben des REK und einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die Vorgaben der WLV (Objektschutzmaßnahmen, Abflussgassen) werden berücksichtigt.

Zum Ausgleich der Auswirkungen einer Bebauung auf die natürlichen Bodenfunktionen werden Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelungsflächen und für die Wiederverwertung des Oberbodens festgeschrieben.

Aufgrund der Lage der Planungsfläche im verlärmten Bereich entlang der B311 Pinzgauer Straße und der ÖBB-Westbahnstrecke werden Schallschutzmaßnahmen festgelegt. Diesbezüglich besteht auch Handlungsbedarf in den nachgereihten Behördenverfahren.

Die Umsetzung des geplanten Feuerwehrgebäudes im Gefährdungsbereich der 110 kV-Bahnstromleitung wurde im Vorfeld mit der ÖBB Infrastruktur AG geklärt. Diesbezüglich liegt ein Schreiben des Leitungsbetreibers vom 7.9.2022 vor. Die darin getroffenen Festlegungen und Forderungen bilden einen integrierten Bestandteil des Bebauungsplanes (siehe Beilage).

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 Straßenfluchtlinie (§ 54)

- siehe Plan

9.1.2 Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1)

- siehe Plan

9.1.3 Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56 Abs. 4)

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird mit 0,55 bzw. 0,60 bzw. 0,80 bzw. 1,0 festgelegt (siehe Plan).

9.1.4 Bauhöhen (§ 57)

Die Bauhöhe wird durch die oberste Traufenhöhe - siehe Plan - und durch die Firsthöhe - siehe Plan - festgelegt.
Als Ausgangsniveau für die Höhenfestlegung ist das gewachsene Gelände heranzuziehen.

9.1.5 Erfordernis einer Aufbaustufe (§ 53)

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 Bauweisen (§ 58 lit. b)

Offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt (§ 58 lit. b)
Geschlossene Bauweise (§ 58 lit. a)

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

Garagen mit paralleler Zufahrt und überdeckte Abstellplätze können bis 2 m an die Straßenfluchtlinie bzw. Verkehrsfläche herangebaut werden.
Garagen mit senkrechter Einfahrt müssen mindestens 5 m hinter der Straßenfluchtlinie situiert werden.
Am Nordostrand tangieren 30 kV-Freileitungen das Planungsgebiet.
Bei der Situierung der Objekte sind die von der Salzburg AG geforderten Abstände (siehe beiliegende Stellungnahme der Salzburg Netz GmbH - Bruck vom 4.10.2010, Zahl: NE-NV BR/FM) zu berücksichtigen.
Wohnobjekte sind mit geneigtem Dach, mit einer Neigung von 12° bis 24°, abzudecken.

Im Teilgebiet 6 können Wohnobjekte bis an die südseitige Baulandgrenze und im Teilgebiet 8 an die nordseitige Baulandgrenze herangebaut werden.

Bei der Realisierung von Pultdächern sind diese parallel zur Hangneigung anzuordnen.

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

<u>Festlegungen für alle Teilgebiete:</u>
Die Bepflanzung und Begrünung haben mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.
Pro Grundstück ist mindestens ein Laubbaum bzw. Obstbaum zu pflanzen.
Das natürliche Gelände ist weitestgehend in seiner bestehenden Form zu erhalten.

Festlegungen für alle Teilgebiete mit Ausnahme des Teilgebietes 9:
Sichtbare Stützbauwerke wie Mauern u. dgl. dürfen maximal eine sichtbare Höhe von 1,2 m erreichen und sind durch eine Bepflanzung abzudecken.

Festlegungen für alle Teilgebiete:
Zur Minimierung der Versiegelungsflächen sind die offenen Stellplätze mit Rasengittersteinen oder mit Sickerbelägen zu belegen.
Die Entsorgung der Oberflächenwässer von versiegelten Flächen auf Baugrundstücken ist mittels begrünten Sickermulden bzw. mittels Mulden-Rigolen-Systeme durchzuführen.

Die Entsorgung der Oberflächenwässer von Straßenanlagen einschließlich Schneeablagerflächen hat mittels Mulden-Rigolen-Systeme oder durch begrünte Sickermulden bzw. Versickerungsbecken gemäß dem Stand der Technik bzw. gemäß den Vorgaben der ÖNORM B2506 Teil 1 zu erfolgen.

Ausführung der Aufschließungsstraße:
Die Aufschließungsstraße ist zur Ableitung der Hochwässer als Abflussgasse auszubilden.
Der bestehende Hochpunkt (HP lt. Plandarstellung) ist im Zuge des Straßenausbaus in eine Ringstraße (Verlängerung Richtung Westen und Süden) zu erhalten.

9.2.4 Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich Schallschutzmaßnahmen (BF3)

Bedingt durch die Lage des Planungsgebietes im verlärmten Bereich entlang der B311 Pinzgauer Straße und der ÖBB-Westbahnstrecke sind Schallschutz-maßnahmen 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 2003“ vom Referat Örtliche Raumplanung und Referat Immissionsschutz vom Amt der Salzburger Landesregierung.

9.2.5 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Bauplatzgrößen (BF4)

Die Bauplatzgröße wird mit maximal 750 m^2 festgelegt.

9.2.6 Besondere Festlegungen in Textform bezüglich der Nutzung innerhalb des Gefährdungsbereichs der Hochspannungsfreileitung - Ausschluss einer Wohnnutzung (BF5)

Im gekennzeichneten Bereich ist die Wohnnutzung ausgeschlossen.

9.2.7 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Vorgaben der WLV (BF6)

Nachstehende Objektschutzmaßnahmen/Abflussgassen sind gemäß den Vorgaben der WLV für die von der gelben Wildbachgefahrenzone des „Högmoosgraben Mitte“ betroffenen Teilgebiete wahrzunehmen.
Für Teilgebiete (TGB) 1, 2, 3, 5 und 6 sind nachstehende Vorgaben zu berücksichtigen:

- Auf den unbebaut verbleibenden Grundstücksteilen darf das Gelände nur so verändert werden, dass anströmende Hochwasserabflüsse weiterhin ungehindert talwärts abfließen können. Geländeveränderungen sind in den Einreichplänen darzustellen und vorab im Detail mit der WLV abzustimmen.
- Die im Bebauungsplan eingezeichneten Abflussgassen kennzeichnen Bereiche, die zur schadlosen Hochwasser-Abführung vorgesehen sind. Um ihre Funktion erfüllen zu können, müssen Abflussgassen dauerhaft von Strömungshindernissen (wie Baukörpern oder durchgehenden, geschlossenen Einfriedungen) freigehalten werden. Im Bereich von Abflussgassen darf das Gelände nur dann verändert werden, wenn deren Funktion dadurch nicht negativ beeinträchtigt wird.
- Gebäudezugänge sind nach Möglichkeit an der Talseite anzuordnen (Ost- und Südseite). An der Berg- bzw. Anströmseite situierte Gebäudeöffnungen müssen mindestens 50 cm über das außenfertige Gelände angehoben werden.
- Entlang der Grundgrenzen dürfen keine durchgehenden, geschlossenen Einfriedungen errichtet werden.
- Sämtliche Bauvorhaben sind bereits im Zuge der Konzept- bzw. Entwurfsplanung hinsichtlich erforderlicher Objektschutzmaßnahmen mit der WLV abzustimmen.

Die erforderlichen Abflussgassen sind im Planteil dargestellt.

Für die Teilgebiete 7 und 8 sind nachstehende Vorgaben zu berücksichtigen:

1. Gebäudeöffnungen sind an der gefahrenzugewandten Nord- und Westseite mindestens 0,5 m über das außenfertige Gelände herauszuheben. Zugänge sind nach Möglichkeit an der gefahrenabgewandten Ost- und Südseite anzuordnen.
2. Entlang der Grundgrenzen dürfen keine geschlossenen Einfriedungen errichtet werden. Durchgehende Zaunsockelmauern sind daher nicht zulässig.
3. Auf den unbebaut verbleibenden Grundstücksteilen darf das Gelände nur so weit verändert werden, dass anströmende Wässer weiterhin ungehindert talwärts abfließen können. Geländeveränderungen sind in den Einreichunterlagen darzustellen und vorab im Detail mit der WLV abzustimmen.
4. Sämtliche Bauvorhaben sind bereits in der Konzeptphase hinsichtlich erforderlicher Objektschutzmaßnahmen mit der WLV abzustimmen.

Für das Teilgebiet 9 sind nachstehende schutztechnischen Forderungen zu berücksichtigen:

1. In der roten Gefahrenzone ist keine Bebauung möglich.
2. Die Unterkante von Gebäudeöffnungen an der Nordseite ist mind. 30 cm über das Gelände an der nördlichen Grundgrenze herauszuheben. Sofern an der Nordseite eine Zufahrt vorgesehen ist, sind die Gebäudeöffnungen mind. 30 cm über die jeweilige Straßenoberkante herauszuheben.
3. Gebäudeöffnungen an der Ost- und Westseite sind mind. 30 cm über das außenliegende Gelände herauszuheben.
4. Sofern die Zufahrt/Erschließung von Süden erfolgen soll, ist jedenfalls ein Gefälle vom Gebäude nach außen herzustellen.
5. Kellerschächte sind in Stahlbetonbauweise auszuführen, mind. 30 cm über das außenliegende Gelände hochzuziehen und unmittelbar-dicht an das Gebäude anzuschließen.
6. Einfriedungen sind durchlässig zu gestalten. Durchgehende, über das Gelände reichende Zaunsockelmauern sind unzulässig.

9.2.8 Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich Bodenmeliorationsmaßnahmen (BF7)

Der in der SAGIS-Bewertung festgestellte „hochwertige“ Boden 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.

9.2.9 Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich Stellplatzschlüssel und Situierung der Stellplätze (BF8)

Für den geplanten Geschoßwohnbau auf Teilgebiet 8 wird nachstehender Stellplatzschlüssel festgelegt:
Für Wohnungen bis 55 m^2 Wohnnutzfläche: 1,5 Stellplätze/Wohnung
Für Wohnungen über 55 m^2 Wohnnutzfläche: 2,5 Stellplätze/Wohnung
Mindestens 1 Stellplatz/Wohnung ist in einer Tiefgarage zu situieren.

9.2.10 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Ausführung des dritten Geschoßes als sogenanntes oberstes Geschoß - Kniestockregelung (BF9)

Das dritte Geschoß ist als sogenanntes „oberstes Geschoß“ auszuführen und hat die Vorgaben der „Kniestockregelung“ gemäß Definition im § 56, Abs. 4 Zif. 2 lit c) ROG 2009 i.d.g.F. einzuhalten.

9.2.11 Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich der Errichtung eines Feuerwehrgebäudes (ohne Wohnnutzung) im Gefährdungsbereich der 110 kV-Bahnstromleitung (BF10)

Die im Schreiben der ÖBB Infrastruktur AG vom 7.9.2022 angeführten Vorgaben (siehe Beilage) sind zu berücksichtigten. Dieses Schreiben bildet einen integrierten Bestandteil des Bebauungsplanes.

9.2.12 Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich der Vorsehung von Flächen für Pkw-Stellplätze, Nebenanlagen (z.B. Carports), Kinderspielplatz und Gemeinschaftsanlagen (z.B. Müllsammelstelle) (BF11)

Im Teilgebiet 7 (Grünland/Ländliche Gebiete) ist die Situierung von offenen Stellplätzen, des Kinderspielplatzes und der Müllsammelstelle möglich.
Die Anordnung von überdachten Stellplätzen und weiteren Nebenanlagen ist im Teilgebiet 7 auf Grundlage von Einzelbewilligungen ebenfalls möglich.

10 BEILAGE

- Schreiben der ÖBB Infrastruktur AG vom 7.9.2022

GB EN, AM, BSL, Bahnhofstraße 3, 4020 Linz

ÖBB Infrastruktur AG
Geschäftsbereich Energie
Anlagenmanagement
Bahnstromleitungen
A-4020 Linz, Bahnhofstraße 3
Tel. +43 732 93000-4630
E-Mail: christoph.derflinger@oebb.at

Abteilung/Niederlassung
Anlagenmanagement, Bahnstromleitungen, 4020 Linz, Bahnhofstraße 3

Zl. Auskunft -2022 Nord /Mitte
Datum
07.09.2022

Betreff: **110 kV - Bahnstromleitung UW St. Johann i.P. – UW Bruck-Fusch**
Spannfeld Mast Nr 394 - 395
Bebaubarkeit Grundstück 179/1, KG Sonnberg (57211);

Auf Grund der von Ihnen übermittelten Anfrage (Planskizze) können wir folgende Auskunft erteilen:

Das betroffene Grundstück 179/1; KG Sonnberg (57211) liegt innerhalb des Gefährdungsbereiches, das sind gemäß 43 Eisenbahngesetz 1957 je 25,0 m beiderseits der Leitungsachse, der 110 kV-Bahnstromleitung UW St. Johann i.P. – UW Bruck-Fusch , Spannfeld Mast Nr. 394 – 395.

Geplante Objekte können in einem Abstand von ca. **(siehe Dielview BH) pdf. errichtet** werden. Dieser Abstand ist von der der Bahnstromleitung zunächst gelegenen Gebäudeteil (Dachvorsprung und dergleichen) senkrecht horizontal zur Leitungsachse zu messen und darf nicht unterschritten werden.

Eine Reduzierung der oben genannten Abstände ist nur bei Einschränkung der Bauhöhe möglich. Ebenso vermindert sich der Abstand je näher das geplante Objekt, nächstliegender Gebäudeteil parallel zur Leitungsachse gemessen, an den näherliegenden Mast heranrückt.

Bei Unterbauung der Bahnstromleitung ist die höhe begrenzt und das Bauvorhaben so auszuführen, dass bei einem Brandereignis die max. Leiterseiltemperatur von 80°C, in einem Zeitraum von 90 min, nicht überschritten wird. Dies ist seitens des Bauwerbers sicherzustellen.

Wenn das Bauwerk den Mindestabstand von 15m zu unserem Bahnstromleitungsmast unterschreitet, ist vom örtlichen Energieversorgungsunternehmen eine schriftliche Stellungnahme einzuholen, wie mit den beiden Erdungsanlagen aus Sicht des örtlichen EVU vorzugehen ist. Diese Vorschreibungen des örtlichen EVU sind zu übermitteln und einzuhalten.

Bei dem im gegenständlichen Bereich befindlichen Bahnstromleitungsmast Nr. 395 ist auf Kosten des Bauwerbers die Erdungsanlage nach Weisung der ÖBB-Infrastruktur AG abzuändern. Eine eigenmächtige Verlegung der Erdungsanlage ist unzulässig. Folgeschäden, insbesondere aufgrund von Beschädigungen, gehen auf Kosten und Risiko des Bauwerbers.

Die ungehinderte Zufahrt und der Zugang zu den Masten der Bahnstromleitung müssen jederzeit möglich sein.

Der Anschluss an das Ortswasser- oder Kanalleitungsnetz ist entweder aus nicht elektrisch leitendem Material herzustellen, oder es sind entsprechende Isoliermuffen einzubauen (Spannungsfestigkeit 200kV). Derartige Leitungsanlagen müssen von den Erdungsanlagen der Hochspannungsleitung einen Mindestabstand von 3,0 m aufweisen.

Als Dachdeckung ist unbedingt harte Deckung vorzusehen.

Kamine, Lüftungs- oder sonstige Ausblasöffnungen dürfen nicht unter dem Raum, welche die ausgeschwungenen Leiterseile in Anspruch nehmen, errichtet werden.

Zäune und Einfriedungen im Schutzbereich der Bahnstromleitung von mehr als 50 m Länge sollten nach Möglichkeit isoliert ausgeführt werden. Wenn allerdings leitendes Material (z.B. nicht isolierter Maschendraht) verwendet wird, sind sie zu erden. Ebenfalls sind sonstige großflächige metallische Teile im Schutzbereich (gemäß ÖVE EN 50341) der Bahnstromleitung (z.B. Blechdächer, metallische Fassadenverkleidungen, etc) zu erden.

Die freie Lagerung und die Verarbeitung leicht brennbarer bzw. explosionsgefährlicher Stoffe (auch Flüssigkeiten, Gase) im Gefährdungsbereich der Bahnstromleitung sind jedenfalls verboten.

Eine generelle Zustimmung zu Bebauungen im Gefährdungsbereich kann nicht vorweg gegeben werden, da Objekten welche den Bestand oder den Betrieb der Bahnstromanlage gefährden auch bei Einhaltung der Sicherheitsabstände gemäß den Bestimmungen der EN 50341(ÖVE-L11/1979) samt Nachträgen nicht zugestimmt wird (z.B.Lagerung von leicht brennbaren oder explosionsgefährlicher Stoffe und Flüssigkeiten agressive Emissionen etc.).

Zu jedweder Behördenverhandlung sind die Österreichischen Bundesbahnen, Infrastruktur AG, Geschäftsbereich Energie, Anlagenmanagement, Bahnstromleitungen, Region Mitte, Bahnhofstraße 3, 4020 Linz einzuladen. Das Projekt ist zur Eisenbahnfachlichen Stellungnahme, bzw. zur **Erstellung eines privatrechtlichen Vertrages, zweifach** einzureichen.

Wir machen ausdrücklich darauf aufmerksam, dass ein Baubeginn erst nach der rechtskräftiger Fertigung der eisenbahnrechtlichen Zustimmung gemäß § 43 EisbG 1957 durch die ÖBB-Infrastruktur AG – Geschäftsbereich Bahnsysteme zulässig ist und diese keinesfalls andere notwendige behördliche Genehmigungen ersetzt!

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Angaben gedient zu haben und stehen Ihnen für weitere Fragen gerne zur Verfügung.

Für die ÖBB-Infrastruktur AG

Ing. Christoph Derflinger
Anlagenmanager Bahnstromleitungen Nord / Mitte

TLP gelb (Adressatenkreis)