



STADTGEMEINDE BISCHOFSHOFEN

ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

Bereich Bürger/Schlaminger

entwurf



ARCH. DIPL. ING. VINZENZ ZEILINGER
WIESBAUERSTRASSE 8
5020 SALZBUR
atelier@zeilinger-architekten.at

BEARBEITUNG:
DIPL.ING. BARBARA ZEILINGER

SALZBURG IM JÄNNER 2019
GZ: 1811-01b
23.01.2019/14 Seiten, 1 Plan 0,61x0,5

VERFAHRENSABLAUF

1. Kundmachung und öffentliche Auflage des Entwurfes des Bebauungsplanes der Grundstufe „Bereich Burger-Schlaminger“ Plan Nr. 1811-01 gemäß § 65, Abs. 2, ROG 2009

vom

2. Beschluss des Bebauungsplanes „Bereich Burger-Schlaminger“ Plan Nr. 1811-01 durch die Gemeindevertretung gemäß § 65, Abs. 6 ROG 2009

vom

3. Verordnung des Bebauungsplanes der Grundstufe nach gemeinderechtlichen Vorschriften

vom

4. Rechtskräftig am

Bischofshofen, am

Der Bürgermeister

Salzburg, am

Der Planverfasser

INHALT

- 1. GELTUNGSBEREICH**
- 2. GESETZLICHE GRUNDLAGEN**
- 3. ZIEL DER PLANUNGSARBEIT**
- 4. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES**
- 5. GRUNDLAGEN**
 - 5.1 Räumliches Entwicklungskonzept
 - 5.2 Flächenwidmung
 - 5.3 Flächennutzung
 - 5.4 Beschränkung der Bebauung
 - 5.5 Verkehrserschließung
 - 5.6 Technische Infrastruktur
 - 5.7 Vorhandenen Bausubstanz
 - 5.8 Bestehende Bauplatzerklärungen
 - 5.9 Struktur des Gebietes
 - 5.10 Anschließungskosten
 - 5.11 Grundbesitzer
- 6. PLANUNGSKONZEPT**
- 7. VERORDNUNGSTEXT**
 - 7.1 Bebauungsgrundlagen gem.§ 51 (2) ROG 2009**
 - 7.1.1. Straßenfluchtlinien
 - 7.1.2. Baufluchtlinien
 - 7.1.3. Bauhöhe
 - 7.1.4. Bauliche Ausnutzbarkeit
 - 7.1.5. Erfordernis einer Aufbaustufe
 - 7.2 Bebauungsgrundlagen gem.§ 53 (2) ROG 2009**
 - 7.2.1 Bauweise
 - 7.2.2 Situierung der Objekte (BF 1)
 - 7.2.3 Freiraumgestaltung – Außenanlagen (BF 2)
 - 7.2.4 Verkehrstechnische Anschließung (BF3)
 - 7.2.5 Lärmbelastung (BF 4)
- 8. PLÄNE**
 - 8.1 Rechtsplan M 1/500**

1. GELTUNGSBEREICH

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst folgende Grundflächen:

BP .207/1, .208/3, .261, .597/2, .993, .994

GP 340/1, 340/2

GP 341/2, 341/3, 341/25, 341/26, 341/27, 341/28

GP 346/3 (TF), 346/4, 346/7, 346/8, 346/9, 346/11, 346/13, 346/24, 346/25,

GP 349/1 (TF), 349/3 (TF)

GP 1230

GP 341/12 (TF Laideregg Gasse), GP 1114/2 (TF Alte Bundesstraße)

GP 1143/18, GP 1114/1 (TF Salzburger Straße) GP 1443/2 (TF Salzburger Straße), GP 1443/10 (TF Salzburger Straße),

alle KG Bischofshofen.

Die Gesamtgröße des Planungsgebietes beträgt 12.500 m².

2. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Die gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (LGBL. 30/2009) bzw. die Darstellungsverordnung für Bebauungspläne.

3. ZIEL DER PLANUNGSARBEIT

- 3.1 Der Bebauungsplan regelt gemäß § 50 Abs. 3 ROG 2009 die städtebauliche Ordnung des Planungsgebietes unter Berücksichtigung gegebener rechtlicher, funktioneller und gestalterischer Rahmenbedingungen sowie unter Bedachtnahme auf einen sparsamen Bodenverbrauch und eine geordnete Siedlungsentwicklung.

Funktionelle Zusammenhänge, die von der Gemeinde gewünschten baulichen Entwicklungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung des angestrebten Ortsbildes sowie verkehrstechnische Erfordernisse werden bei der Festlegung der Rahmenbedingungen berücksichtigt.

Planungsgrundlage ist ein Vermessungsplan vom Vermessungsbüro DI Unterberger, Bischofshofen, vom 18.03.2018 (GZ 412-5/18).

4. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

Die ggst. Grundparzellen befindet sich im nördlichen Zentrumsbereich von Bischofshofen, zwischen Alter Bundesstraße, Salzburger Straße und Laideregg Gasse.



5. GRUNDLAGEN

5.1 Räumliches Entwicklungskonzept

Das Räumliche Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde enthält folgende für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes relevante Aussagen:

ZIEL

Bewahrung der charakteristischen Ortsbildgestalt und Verbesserung der Gestaltqualität

MASSNAHMEN

- Nach Möglichkeit Erhaltung von Grünflächen im Ortszentrum
- Schaffung von Torsituationen
- Pflanzung von Straßenbegleitgrün
- Gestaltung der Ortsein- und durchfahrten
- Bewusstseinsbildung hinsichtlich der Verantwortung jedes einzelnen Gemeindegürgers zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Ortsbildes

ZIEL

Verminderung des Funktionsverlustes von Straßen und Plätzen im Ortszentrum als Orte der sozialen Kontaktaufnahme

MASSNAHMEN

- Ausgestaltung von Straßen- und Platzräumen
- Unterbindung des Durchzugsverkehrs
- Reduzierung der Flächen für den ruhenden und fließenden Verkehr zu Gunsten von Flächen für Fußgeher und Radfahrer
- Schaffung von Kommunikationsnischen und Kinderspielplätzen

ZIEL

Gestaltung des örtlichen Hauptwegenetzes

MASSNAHMEN

- Pflanzung von Baumreihen entlang Gemeinde-, Landes- und Bundesstraßen, soweit dies die örtlichen Gegebenheiten zulassen
- Vermehrte Schaffung von Fuß- und Radwegen durch konsequentere Umsetzung des Verkehrskonzeptes

Siedlungsleitbild Bischofshofen Markt

- Flächendeckende Erstellung von Bebauungsplänen und Überarbeitung der bestehenden Bebauungspläne
- Staffelung der Bebauungsdichten mit der Entfernung zum Ortskern, wobei eine Mindestgeschoßflächenzahl von 0,5 und Höchstgeschoßflächen von 1,5 festgesetzt werden (ausgenommen bestehende größere Dichten)
- Gestaltung der PKW-Stellflächen
- Erhöhung der Attraktivität und bessere Pflege der öffentlichen Grünflächen und Kinderspielplätze

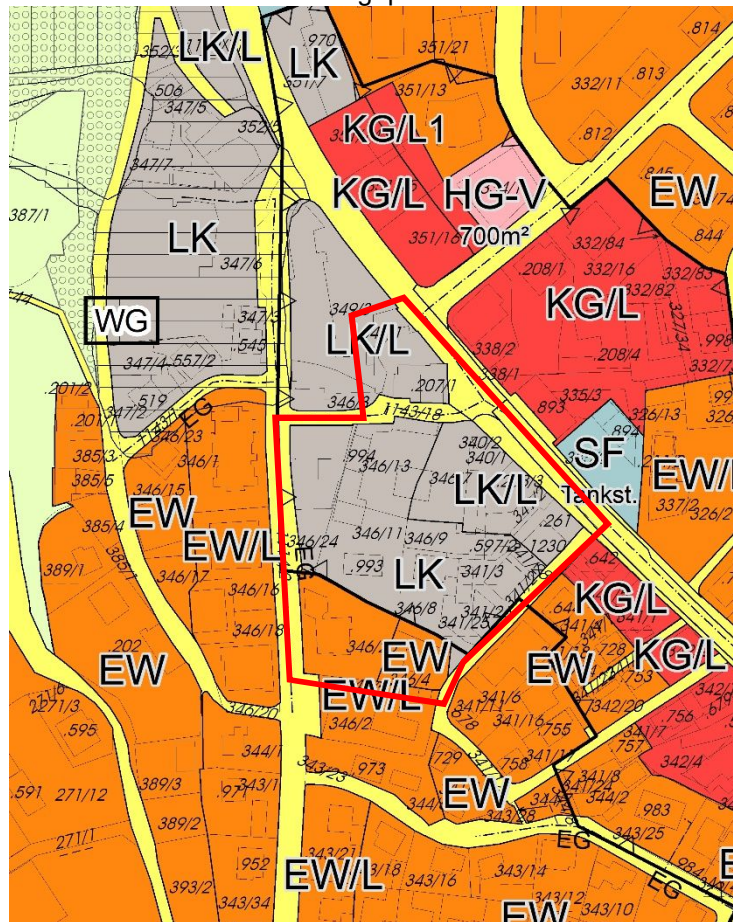
5.2 Flächenwidmung

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Bischofshofen wurde am 16.09.98 von der Salzburger Landesregierung aufsichtsbehördlich genehmigt.

In diesem sind die gegenständlichen Flächen als Bauland / Ländliche Kerngebiete und Erweiterte Wohngebiete, teilweise mit der Kennzeichnung als Lärmbelastete Flächen (/L), ausgewiesen.

Der Großteil der Planungsgebietsflächen liegt innerhalb der Stadtkernabgrenzung von Bischofshofen.

Ausschnitt Flächenwidmungsplan



5.3 Flächennutzung

Alle Grundparzellen sind bebaut.

Für einige der Flächen sind in nächster Zeit Baumaßnahmen geplant.

5.4 Beschränkung der Bebauung (§ 51 (1) Z 1 ROG 2009)

Natürliche Beschränkungen

Natürliche Beschränkungen liegen in dem für die Bebauung vorgesehenen Bereich nicht vor. Die Flächen besitzen Baugrundeignung.

Rechtliche Beschränkungen

Rechtliche Beschränkungen liegen für den für die Bebauung vorgesehenen Bereich insofern vor, als Teile des Planungsgebietes als „Lärmbelastete Flächen“ (/L) gekennzeichnet sind.

5.5 Verkehrserschließung (§ 51 (1) Z 2 ROG 2009)

Individualverkehr:

Eine ausreichende Verkehrsanbindung ist durch die umgebenden Gemeindestraßen gegeben.

Öffentlicher Verkehr:

Eine Haltestelle des Postbusses befindet sich direkt an der Salzburger Straße. Das Ortszentrum von Bischofshofen befindet sich in ca. 700m Entfernung und ist fußläufig über verkehrsarme Nebenstraßen leicht zu erreichen.

5.6 Technische Infrastruktur (§ 51 (1) Z 3 ROG 2009)

Wasserversorgung:

Das Planungsgebiet ist an die Ortswasserleitung angeschlossen, Engpässe sind nicht zu erwarten

Abwasserentsorgung:

Das Planungsgebiet ist an die Ortskanalisation angeschlossen, Engpässe sind nicht zu erwarten.

Stromversorgung:

Die Stromversorgung erfolgt durch die Salzburg AG für Elektrizitätswirtschaft.

Oberflächenentwässerung:

Versickerung auf eigenem Grund bzw. Einleitung in die Ortskanalisation
Ausreichende Retentionsmaßnahmen sind im Zuge der weiteren Planungsmaßnahmen nachzuweisen und sicherzustellen.

5.7 Vorhandene Bausubstanz (§ 51 (1) Z 4 ROG 2009)

Die bestehenden Bauten sind im Bebauungsplan dargestellt.

5.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen (§ 51 (1) Z 5 ROG 2009)

Für die Bauflächen im Planungsgebiet waren zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen vorhanden.

5.9 Struktur des Gebietes

Entsprechend der Widmung Ländliche Kerngebiete ist das Planungsgebiet geprägt von einer gemischten Nutzung aus Wohnen und Gewerbe in unterschiedlicher Dichte und Höhenentwicklung.

Der Großteil der Flächen wird derzeit vom Holzfachbetrieb „Ulmann“ genutzt, entlang der Alten Bundesstraße und der Laideregg Gasse überwiegt die Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern und Geschoßwohnbauten.

5.10 Anschließungskosten

Sämtliche Kosten für die Herstellung der Infrastrukturerfordernisse werden von den Bauwerbern bzw. Grundstückseigentümern getragen.

5.11 Grundbesitzer

Siehe Grundbuchsauszug.

6. PLANUNGSKONZEPT

Da für einige der erfassten Grundstücke in der nächsten Zeit Baumaßnahmen geplant sind, werden durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Grundstufe die für die bauliche Entwicklung dieses Bereiches von Bischofshofen generellen Bebauungsgrundlagen vorgegeben.

Die Regelung der städtebaulichen Ordnung dieses Gebietes der Stadtgemeinde ist unter Bedachtnahme auf einen sparsamen Bodenverbrauch, eine geordnete Siedlungsentwicklung und Einfügung der neuen Baumaßnahmen in die vorhandenen Bebauungsstrukturen Ziel der vorliegenden Planungsarbeit.

Dementsprechend werden die notwendigen Parameter der Bebauung, wie die Bauhöhe, Bauweise, architektonische Gestaltung und die Gestaltung des Außenraumes festgelegt.

Die Haupteinschließung der gegenständlichen Flächen bleibt so wie sie ist bestehen, da diese für das Planungsgebiet vor allem hinsichtlich notwendiger verkehrstechnischer Breite ausreichend ist.

Die Baufluchtlinien wurden im Bereich der Verkehrsflächen unter Bedachtnahme auf die örtlichen gestalterischen Ziele und funktionalen Erfordernisse festgelegt.

Das Raumordnungsgesetz verweist im Kapitel „Baufluchtlinien, Baulinien, Baugrenzlinien; Situierungsbindungen“, § 55, Abs. 4 ROG 2009, darauf hin, nach Tunlichkeit den Abstand von der Achse der Verkehrsfläche zur Baufluchtlinie / Baulinie mit wenigstens 2/3, der für das oberste Gesimse oder für die oberste Dachtraufe festgelegten Höchsthöhe, zu verwirklichen.

Auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung und der Tatsache, dass vor allem entlang der Salzburger Straße beidseitig ein Heranbauen bis an die Straßenflucht den Charakter dieses Straßenzuges ausmacht und dieser auch erhalten werden soll, werden die o.a. Bedingungen zumindest entlang dieses Straßenzuges nicht erfüllt.

Ev. Neubauten entlang der Salzburger Straße sollen sich an den bestehenden und weiterhin gewünschten Strukturverhältnissen orientieren. Daher verlaufen die Baufluchtlinien (teilweise gestaffelt) relativ nah an den Verkehrsflächen, wobei diese auf Grund ihrer Breite und Ausstattung (teilweise mit Grünstreifen) in ihrer Funktion durch das mögliche nahe Heranbauen nicht beeinträchtigt werden.

Im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist eine, der Zentrumslage und der bestehenden Umgebungsstruktur angepasste Dichte und Höhe vorgesehen.

Die festgelegten Baugrenzlinien und die maximalen First- und Traufenhöhen (und damit die bauliche Ausnutzbarkeit der Flächen) orientieren sich daher an dem für diesen Bereich des Ortszentrums angestrebte Ortsbild, an den Möglichkeiten für eine zeitgemäße und der Zentrumslage angepassten hohen Verdichtung des Bestandes und möglicher Neubauten.

Die Errichtung von Tiefgaragen ist der oberirdischen Unterbringung von PKW-Stellflächen vorzuziehen.

Auch die Nutzung der Erdgeschoßzonen als Parkflächen ist aus der Sicht der Ortsplanung kritisch zu sehen, da weder das Ortsbild an sich noch der Charakter eines Straßenzuges dadurch eine Aufwertung erfahren.

Vielmehr entstehen unbelebte und gestalterisch fragwürdige Zonen, die keinerlei Beitrag zu einer Belebung eines Ortsteiles beitragen und den Platz für wertvolle Büro- und/oder Geschäftsflächen blockieren.

7. VERORDNUNGSTEXT

7.1 BEBAUUNGSGRUNDLAGEN GEM § 51 (2) ROG 2009

7.1.1 Straßenfluchtlinien (§54)

siehe Plan

Die Straßenfluchtlinien kennzeichnen den Verlauf und die Breite von Straßen im Bebauungsgebiet.

Im vorliegenden Plan werden die Straßenfluchtlinien entlang der bestehenden Erschließungsstraßen im Osten, Westen und Norden des Planungsgebietes festgelegt.

Der im Bereich der GP 346/13 in den Straßenraum hineinreichende Gebäudeteil ist bei Abriss auf die Straßenfluchtlinie zurückzunehmen.

7.1.2 Baufluchtlinie (§ 55)

siehe Plan

Die Baufluchtlinie ist jene Linie, die durch oberirdische Bauten gegen die Verkehrsfläche hin nicht überschritten werden darf.

7.1.3 Bauliche Ausnutzbarkeit (§56)

Auf Grund der detaillierten Baugrenz- und fluchtlinien bzw. der Festlegungen unterschiedlicher Bebauungsbedingungen und der maximalen First- und Traufenhöhen der einzelnen Baufelder kann auf eine Dichtefestlegung verzichtet werden.

7.1.4 Bauhöhen (§57)

Siehe Plan

Die Bauhöhen werden entlang der Straßenzüge so festgelegt, dass sich einerseits für jedes Grundstück in Bezug auf den Bestand noch Entwicklungsmöglichkeiten ergeben und sich das Zentrum entsprechend der Vorstellungen der Gemeinde entwickeln kann und andererseits die geplanten Baumaßnahmen trotz großem Veränderungspotential immer noch ortsbildverträglich bleiben.

Um eine bessere Lesbarkeit des Planes sicherzustellen, werden die einzelnen unterschiedlichen Bauhöhen in Baufelder zusammengefasst, welche durch die Signatur „Grenzlinie zwischen unterschiedlichen einzelnen Bebauungsbestimmungen“ (schwarze Linie mit aufgesetzten Punkten) getrennt werden.

7.1.5 Erfordernis einer Aufbaustufe (§ 50 Abs. 3 bzw. § 53 ROG 2009)

Es besteht kein Erfordernis einer Aufbaustufe.

Auf die mögliche Aufstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe für Bauvorhaben auf einem oder mehreren zusammenhängenden Bauplätzen mit einer Gesamtgeschoßfläche von mehr als 2.000m² oder einer Baumasse von mehr als 7.000m² gem. § 50 Abs. 3, ROG 2009 wird jedoch verwiesen.

BEBAUUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 53 (2) ROG 2009

7.2.1 Bauweise (§ 59)

Die Bauweise wird entsprechend der bestehenden Siedlungsstruktur, als offene Bauweise festgelegt, d.h. die Bauten können zu den nicht zur Verkehrsfläche hin gelegenen Grenzen offen-freistehend oder offen-gekuppelt errichtet werden.

Da eine verpflichtende geschlossene Bauweise nicht angestrebt wird, wird ein mögliches Heranbauen bis an die Grundgrenze mit Hilfe von Grenzlinien und Baufeldern mit unterschiedlichen Höhen ermöglicht.

7.2.2 Situierung der Objekte und Äußere architektonische Gestaltung von Bauten (BF1)

Die Situierung der Objekte wird durch die im Plan dargestellten Baufluchtlinien und die gesetzlichen Mindestabstände geregelt.

Jene Bereiche, in denen über eine Grundstücks- bzw. Bauplatzgrenze hinweg ein gemeinsames Baufeld mit einer einheitlichen Höhenfestlegung festgelegt wird, sind von der Einhaltung des gesetzlichen Mindestabstandes ausgenommen.

Auf eine möglichst „harmonische“ Einbindung neuer baulicher Anlagen in das (in diesem Bereich ohnehin bereits stark belastete) Ortsbild ist im Hinblick auf die Lage direkt im Ortszentrum besonderes Augenmerk zu legen. Die Baukörper sind möglichst einfach und in ihren Proportionen (auch zueinander) ausgewogen herzustellen.

Auch ist hinsichtlich der Farbgestaltung und Beschilderungen ein möglichst einheitliches und „geordnetes“ Gesamtbild anzustreben.

7.2.3 Außenanlagen / Freiraumgestaltung (BF2)

Die Bepflanzung und Begrünung hat grundsätzlich nur mit heimischen, standortgebundenen Laubgehölzen zu erfolgen.

Entlang der umgebenden Straßenzüge sollte in Absprache mit der Straßenverwaltung und auf die verkehrstechnischen Erfordernisse abgestimmt, in regelmäßigen Abständen Laubbäume gepflanzt werden.

Weiters ist pro Bauplatz mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen, die Bepflanzung an den (neuen) Grundstücksgrenzen hat ebenfalls überwiegend mit heimischen Laubgehölzen zu erfolgen.

Notwendige Kinderspielplätze sind so zu situieren und zu gestalten, dass diese ihrer Funktion als erlebbarer und nutzbarer Freiraum auch gerecht werden können.

Die eingetragenen Pflanzgebote gem. § 61 ROG 2009 sind nicht lagegenau und können den örtlichen Verhältnissen angepasst werden, jedoch nicht entfallen!

Mauern, Stützwände, Brandwände etc. sind dauerhaft zu begrünen.

7.2.4 Verkehrserschließung / PKW – Stellplätze (BF3)

Stellplätze und Garagen:

Für das gesamte Planungsgebiet wird ein Stellplatzschlüssel von 1:2 zwischen Hauseinheit bzw. Wohneinheit und Stellplatzanzahl festgelegt.

Die Errichtung von Tiefgaragen zur Entlastung des Ortsbildes ist vorzusehen, oberirdische Stellplätze sind entsprechend zu gestalten (Pflasterungen, Rasengittersteine, Begrünung, etc..)

Überbauten bei Durchfahrten und Durchgängen:

Um in den Obergeschoßen des geplanten Objektes auf BP .207/1 eine Überbauung der Verkehrsfläche zu ermöglichen, wird in diesem Bereich eine Überbauung mit einer lichten Höhe von mindestens 4,00m festgelegt (§ 53, Abs. 2 Z 8 ROG 2009).

7.2.5 Lärmbelastung (BF4)

Nachdem sich der Großteil des Planungsgebietes innerhalb lärmbelasteter Bereiche entlang der Salzburger Straße und der Alten Bundesstraße befindet, wurden diese Flächen im Flächenwidmungsplan mit der Kennzeichnung als Lärmbelastete Flächen /L versehen.

Dies bedeutet, dass für lärmempfindliche Nutzungen im Zuge der weiteren Planungsmaßnahmen der Nachweis zu erbringen ist, dass die Vorgaben der Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ eingehalten werden (Innenraum-schutz und Freiraumschutz).

8. PLÄNE

8.1 Rechtsplan M 1/500