



STADTGEMEINDE BISCHOFSHOFEN

ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUR 1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES DER GRUNDSTUFE
(GZ 1614-01a)

Bereich Asten

Entwurf



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

BEARBEITUNG:
DIPL.ING. BARBARA ZEILINGER

SALZBURG IM SEPTEMBER 2024
GZ: 2421-1.Änderung
24.09.2024/11 Seiten/ 1 Plan 0,24m²

Inhaltsverzeichnis

1.	GELTUNGSBEREICH	3
2.	GESETZLICHE GRUNDLAGEN	3
3.	ZIEL DER PLANUNGSARBEIT	3
4.	LAGE DES PLANUNGSGEBIETES	4
5.	GRUNDLAGEN	4
5.1	Räumliches Entwicklungskonzept	4
5.2	Flächenwidmung	5
5.3	Flächennutzung	6
5.4	Beschränkung der Bebauung (§ 51 (1) Z 1 ROG 2009)	6
5.5	Verkehrerschließung (§ 51 (1) Z 2 ROG 2009)	6
5.6	Technische Infrastruktur (§ 51 (1) Z 3 ROG 2009)	7
5.7	Vorhandene Bausubstanz (§ 51 (1) Z 4 ROG 2009)	7
5.8	Rechtskr. Bauplatzerklärungen/Baubewilligungen (§ 51 (1) Z 5 ROG 2009) ..	7
5.9	Struktur des Gebietes	7
5.10	Aufschließungskosten	7
5.11	Grundbesitzer	7
6.	PLANUNGSKONZEPT	8
7.	VERORDNUNGSTEXT	10
7.1	Bebauungsgrundlagen gem. § 51 (2) ROG 2009	10
7.2	Bebauungsgrundlagen gem. § 53 (2) ROG 2009	11

1. GELTUNGSBEREICH

Der vorliegende Änderung des Bebauungsplanes der Grundstufe umfasst das gesamte Planungsgebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes mit der GZ 1614-01a.

Dieses Planungsgebiet umfasst die GP 473/12, 473/13, 473/14, 476/1, 476/2 und 1238 (Güterweg), alle KG Bischofshofen.

Die Gesamtgröße des Planungsgebietes beträgt 5.000 m².

2. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

Gem. § 63 Abs. 1 ROG 2009 ist ein Bebauungsplan zu ändern, soweit dies erforderlich ist:

Z1 durch die Änderung des Flächenwidmungsplanes
Dies trifft für die ggst. Änderung des BBPI zu.

3. ZIEL DER PLANUNGSARBEIT

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.

Ziel des gegenständlichen Bebauungsplanes ist die Gewährleistung einer zweckmäßigen Bebauung im Ortsteil Asten und deren Anpassung an die umgebenden Strukturverhältnisse bzw. an die naturräumlichen Gegebenheiten.

Auf die Einfügung dieser Siedlungserweiterung in das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Festlegungen des Bebauungsplanes besonderer Wert gelegt.

Planungsgrundlage ist die aktuelle DKM der Stadtgemeinde Bischofshofen.

Die Änderung des BBPI wird notwendig, da Teile des Planungsgebietes einer Baulandwidmung zugeführt wurden.

Gleichzeitig entfällt die Höhenfestlegung durch die Anzahl der Geschoße für das gesamte Planungsgebiet.

Der Änderungsplan umfasst das gesamte Planungsgebiet und wird daher im Plan nicht extra dargestellt.

4. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

Die ggst. Flächen befinden sich im Ortsteil Asten, westlich oberhalb des Stadtzentrums, nördlich der Schanzenanlage Laideregg.



5. GRUNDLAGEN

5.1 Räumliches Entwicklungskonzept

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

- Erweiterung des bestehenden Baulandes an geeigneten Stellen, bestmögliche Nutzung der ausreichend vorhandenen Baulandreserven
- 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)
- Ausbildung von klaren Siedlungsändern
- Der Bischofshofener Bevölkerung soll ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnungen in ansprechender Umgebung zur Verfügung stehen
- Dimensionierung des Baulandes entsprechend eines durchschnittlichen Bevölkerungszuwachses von ca. 60 Einwohnern/Jahr bzw. - eines Wohnungszuwachses von 50 Wohnungen/Jahr

- Sicherung der Verfügbarkeit bestehender und geplanter Baugebiete
- Schaffung von günstigen Miet- und Eigentumswohnungen für junge Leute
- Konzentration der künftigen Siedlungsentwicklung im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs, der öffentlichen Einrichtungen und von Nahversorgungseinrichtungen
- Verhinderung der Abwanderung der Bischofshofner Bevölkerung in benachbarte Gemeinden
- Schaffung und Mobilisierung von qualitativ hochwertigem Wohnbauland im Einzugsbereich öffentlicher Einrichtungen und im Nahbereich des Ortszentrums
- generelle Erhöhung der Baulandmobilität

Planteil Siedlungskonzept:

Die Flächen sind für eine kurzfristige Baulückenschließung (rote Punkte) vorgesehen, nördlich verläuft eine Siedlungsgrenze.

Die Flächen befinden sich im 500m Einzugsbereich des Kindergarten „Park“ (grüner Kreis).

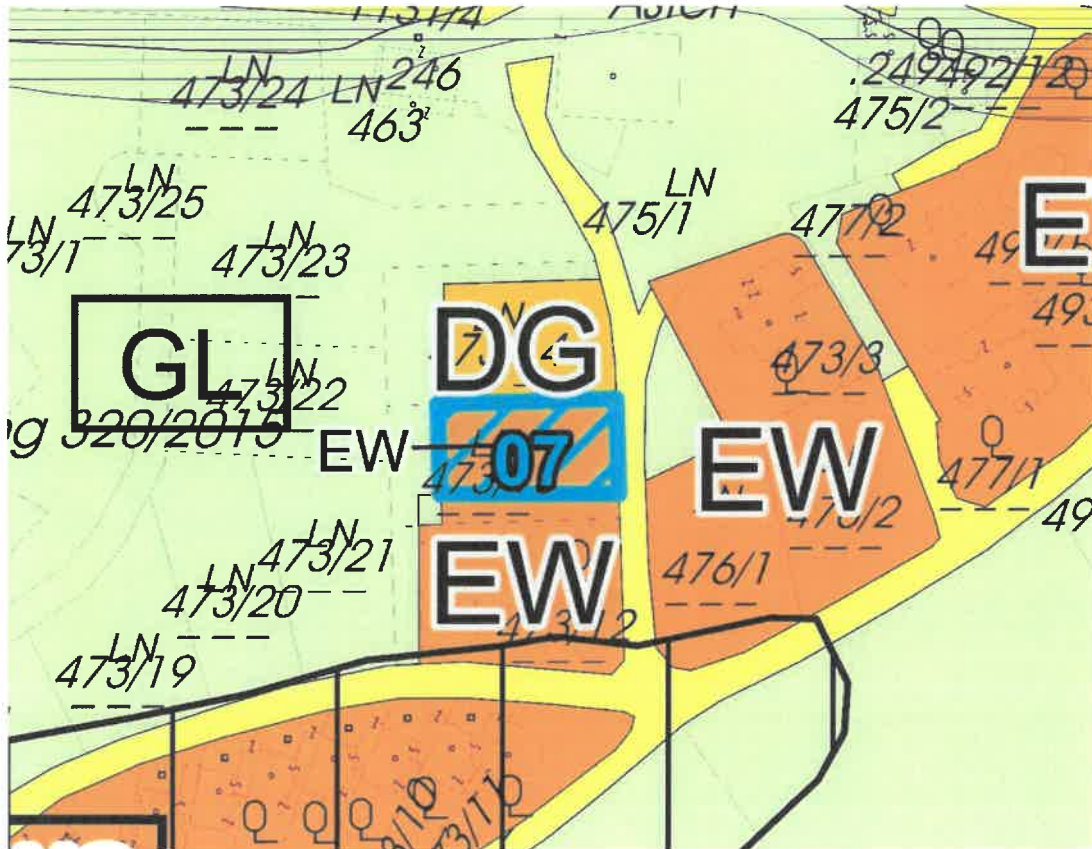


5.2 Flächenwidmung

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

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes läuft ein Teilabänderungsverfahren zur Umwidmung von Teilen des gegenständlichen Planungsgebietes von derzeit Grünland / Ländliche Gebiete in Bauland / Erweiterte Wohngebiete und Dorfgebiete.

Ausschnitt Flächenwidmungsplan mit geplanten Änderungen



5.3 Flächennutzung

Bis auf die GP 473/12 sind alle Grundflächen im Planungsgebiet unverbaut.

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 nicht vor.

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

Individualverkehr:

Eine ausreichende Verkehrsanbindung ist durch den Güterweg Gainfeld gegeben.

Öffentlicher Verkehr:

Die Haltestellen von Bus und Bahn und alle sozialen Infrastruktureinrichtungen sind in ca. 700m Entfernung im Stadtzentrum von Bischofshofen erreichbar.

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.

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 war zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes eine rechtskräftige Bauplatzerklärung und eine Baubewilligungen vorhanden.

5.9 Struktur des Gebietes

Der gegenständliche Siedlungsbereich Asten weist eine reine Wohnnutzung auf.

Südlich des Güterweges in dichter Reihenhauserbauung, nördlich des Weges in offener Einzelhauserbauung mit hoher Durchgrünung.

5.10 Anschließungskosten

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

5.11 Grundbesitzer

Siehe Grundbuchsauszug.

6. PLANUNGSKONZEPT

Änderungen/Ergänzungen zum ursprünglichen Bebauungsplan GZ 1614-01a werden kursiv, Textpassagen, welche entfallen, durchgestrichen dargestellt.

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 baulichen Ausnutzbarkeit, Bauhöhe, Bauweise, architektonische Gestaltung und die Gestaltung des Außenraumes festgelegt.

Die Haupteerschließung der gegenständlichen Flächen bleibt so wie sie ist bestehen, da diese für das Planungsgebiet vor Allem hinsichtlich notwendiger verkehrstechnischer Breite (derzeit noch) ausreichend ist.

Im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, der bestehenden Umgebungsstruktur und vor Allem der Lage unmittelbar am weitläufigen Grünland ist eine entsprechende bauliche Ausnutzbarkeit anzustreben. Die festgelegte Grundflächenzahl von 0,25 erfüllt diesen Raumordnungsgrundsatz und lässt gleichzeitig noch genügend Freiraum für entsprechende Gestaltungsmaßnahmen offen.

Der Bestand im unmittelbaren Umfeld weist eine bauliche Ausnutzung im GRZ Wertbereich von ca. 0,13 bis 0,21 auf. Es wurden bei der Erhebung vereinfachend die bestehenden Eigentumsverhältnisse und der Baubestand berücksichtigt.

Die festgelegte bauliche Ausnutzbarkeit mit dem maximalen GRZ Wertbereich von 0,25 soll eine angepasste, entsprechend der Lage direkt am Grünland aber auch etwas lockerere bauliche Entwicklung ermöglichen.

Auf Grund der landschaftlich sensiblen und exponierten Lage am Siedlungsrand und direkt an weitläufigen, störungsfreien Grünflächen kommt der Höhenentwicklung der Gebäude besondere Bedeutung zu. ~~Die Anzahl der Geschosse wird daher auf maximal 2 Geschosse beschränkt .~~
Die Höhen werden auf Grund der Hanglage zusätzlich mit maximalen First- und Traufhöhen (über dem gewachsenen Gelände) festgelegt.

Trotz Einschränkung der Bebauung auf Grund der topographischen Gegebenheiten ist eine wirtschaftliche Ausnutzung der Parzellen bei gleichzeitiger Berücksichtigung der sensiblen Lage an einer Dauersiedlungsgrenze mit dieser Festlegung möglich.

Als Dachform für die Wohnobjekte wird im Hinblick auf die bestehende Siedlungsstruktur das Sattel- oder Walmdach empfohlen. Andere Dachformen sind projektbezogen in Absprache mit der Gemeinde möglich.
Im Hinblick auf eine möglichst ruhige Dachlandschaft ist die Ausbildung von Dachterrassen zu vermeiden, bei der Dachdeckung ist auf gedeckte Farben und möglichst matte Materialien zu achten.

Die Ausbildung von Flachdächern sollte möglichst vermieden werden, ausgenommen sind untergeordnete Bauten wie überdachte Stellplätze, Gartenhäuschen etc.).

Auf Grund der topographisch teilweise schwierigen Verhältnisse ist auf die Einfügung der geplanten Baumaßnahmen in die Hangflächen besonderer Wert zu legen. Überhöhte Kellerausbildungen sind zu vermeiden.

Hinsichtlich notwendiger Geländeänderungen (Böschungen, Steinschichtungen etc.) wird festgelegt, dass diese in Art und Umfang so gering und landschaftsschonend wie möglich durchzuführen sind, um eine zusätzliche Belastung des Landschaftsbildes zu vermeiden.

Sichtbare Stützbauwerke wie Stützmauern, Steinschichtungen sind möglichst landschaftsschonend zu errichten und durch eine Bepflanzung abzudecken.

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

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

7. VERORDNUNGSTEXT

Ergänzungen zum ursprünglichen Bebauungsplan GZ 1614-01a werden kursiv, Textpassagen, welche entfallen, durchgestrichen dargestellt.

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 Erschließungsstraße (Güterweg Gainfeld) festgelegt.

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)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird als Obergrenze für alle Bauplätze im Planungsgebiet einheitlich mit (GRZ=) 0,25 festgelegt.

Zusätzlich wird die Grundflächenzahl (GRZ=) mit 0,40 als Obergrenze für die Ausbildung eines (1) Sockelgeschosses, welches nicht als Vollgeschoss oder anrechenbares Geschoss gemäß § 56 Abs.5 ROG zu werten ist, festgelegt. In diesem Geschoss sind Aufenthaltsräume nicht zulässig.

Als Bezugsebene ist das natürliche Gelände heranzuziehen.

7.1.4 Bauhöhen (§57)

Siehe Plan

~~2 oberirdische Geschosse~~

Für das gesamte Planungsgebiet wird die Bauhöhe durch die Festlegung der ~~oberirdischen Geschosse und die~~ maximalen First- und Traufenhöhe angegeben.

Als Bezugsniveau für die oberirdischen Geschosse ist das Urgelände (bei Abtrag das neu geschaffene Gelände) heranzuziehen.

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.

7.2 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.

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

~~Die Situierung der Objekte wird durch die im Plan dargestellten Bauflucht- und Baugrenzlinien und die gesetzlichen Mindestabstände geregelt.~~

7.2.3 Außenanlagen / Freiraumgestaltung (BF2)

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

Die neuen Baulandgrenzen sind dicht einzugrünen, die eingetragenen Pflanzgebote sind nicht lagegenau und den durchgeführten Baulandumwidmungen und den daraus entstehenden neuen Siedlungsgrenzen anzupassen.

7.2.4 Verkehrserschließung / PKW – Stellplätze (BF3)

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

Oberirdische Stellplätze sind entsprechend zu gestalten (Pflasterungen, Rasengittersteine, Begrünung, etc..)

7.2.5 Maßnahmen zum Bodenschutz (BF4)

Um die negativen Auswirkungen auf die Böden und ihrer Funktionen durch die geplante Bebauung entsprechend minimieren zu können, sind im Zuge der weiteren Planungsschritte folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Der Oberboden ist sachgemäß abzutragen und weitgehend wieder zu verwenden oder zur Verbesserung/Aufwertung einer geringwertigen Fläche vorzugsweise in der Gemeinde Bischofshofen zu verwenden. Dabei sind die Richtlinien für die sachgerechte Bodenrekultivierung entsprechend einzuhalten.
- Der Versiegelungsgrad ist durch geeignete Planung (Situierung der Objekte, Minimierung des Flächenverbrauchs bei offener Gesamtgestaltung) und in Abhängigkeit von der Nutzung durch möglichst wasserdurchlässiger Befestigungsarten gering zu halten.
- Bezüglich der anfallenden Niederschlagswässer sind Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung bzw. -versickerung umzusetzen.
- Eine Regenwassernutzung soll geprüft werden.