



Gemeinde Puch bei Hallein
Bebauungsplan der Grundstufe
Perfall (ehem. Hesse) -
1. Änderung
Beschluss



allee42 landschaftsarchitekten gmbh & co kg
 ingenieurbüro für landschafts- und raumplanung
 hofhaymer allee 42 • 5020 salzburg
 t: +43 662 84 53 32 • f: dw-20
 m: office@allee42.at • www.allee42.at

GZ 209 BPL 26Ä01/21-026
 Salzburg, 08.04.2021
 Projektleitung: DI Martin Sigl
 Bearbeitung: DI Nils Stille



INHALTSVERZEICHNIS

1 VERORDNUNGSTEXT	5
1.1 Geltungsbereich	5
1.2 Festlegungen gem. § 51 ABS 2 ROG 2009	5
1.2.1 Straßenfluchtlinien	5
1.2.2 Verlauf der Gemeindestraßen	5
1.2.3 Baufluchtlinien und Baulinien	5
1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen	5
1.2.5 Bauhöhen	5
1.2.6 Erfordernis einer Aufbaustufe	5
1.3 Festlegungen gem. § 53 ABS 2 ROG 2009	5
1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen	5
2 ERLÄUTERUNGSBERICHT	6
2.1 BEGRÜNDUNG DER 1. ÄNDERUNG	6
2.2 Planungsgrundlagen GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009	6
2.2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	6
2.2.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept	6
2.2.3 Flächenwidmung	8
2.2.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	8
2.2.5 Verkehrserschließung	8
2.2.6 Technische Infrastruktur	8
2.2.7 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	9
2.2.8 Vorhandene Bausubstanz	9
2.2.9 Äußere architektonische Gestaltung	9
2.2.10 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	9
2.2.11 Notwendige Erschließungsmaßnahmen und Kosten	9
2.2.12 Problemanalyse	9
2.2.13 Planungsziele	10
2.3 Verfahrensablauf	10

1 VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet umfasst die GP. Nr. 73/22, 73/23, 73/24, 73/25, 73/26 sowie Teilflächen der GP-Nr. 73/5 und 74/6 in der KG Thurnberg, im Ausmaß von ca. 7.590 m²

1.2 FESTLEGUNGEN GEM. § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1 Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien sind mit der Begrenzung der im Planungsgebiet angegebenen Verkehrsflächen ident.

1.2.2 Verlauf der Gemeindestraßen

Das Planungsgebiet wird über die Schulstraße im Westen und die Barmsteinstraße im Süden erschlossen, deren künftige Breite mit 6,5 m festgelegt wird.

1.2.3 Baufluchtlinien und Baulinien

Die Baufluchtlinien verlaufen in einem Abstand von 5,0 m zur Straßenfluchtlinie der o.a. Erschließungsstraßen.

1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) von max. 0,7 für das Teilgebiet (TGB) 1 und max. 0,5 für das TGB 2 festgelegt.

1.2.5 Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden mit einer Traufenhöhe von 6,0 m und einer Firsthöhe von 10,5 m für das TGB 1 und mit zwei oberirdischen Geschoßen für das TGB 2 festgelegt.

1.2.6 Erfordernis einer Aufbaustufe

Es besteht kein Erfordernis einer Aufbaustufe.

1.3 FESTLEGUNGEN GEM. § 53 ABS 2 ROG 2009

1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen

Die Zufahrt zum TGB 2 hat im Süden des Planungsgebietes zu erfolgen. Im Fall der Errichtung einer Tiefgarage hat die Ein- und Ausfahrt hier zu erfolgen (siehe Ein-/Ausfahrtsgebot).

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.1 BEGRÜNDUNG DER 1. ÄNDERUNG

Die ehemalige Webhalle im Westen des Planungsgebietes wurde zwischenzeitlich in Wohnungen umgebaut, die Zufahrt zu deren Parkplätzen erfolgt z.T. bereits über die Barmsteinsstraße. Nunmehr soll auch der Ostteil des Planungsgebietes (in geringerer Dichte als ursprünglich vorgesehen) bebaut und über diese bestehende Zufahrt erschlossen werden. Gemäß verkehrstechnischer Stellungnahme des DI Rettenbacher (ZI 20203222_Puch_Barmststr-Trilogie) wird diese Verlegung der Zufahrt befürwortet.

2.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Der Planungsbereich liegt im Bereich der Hobigersiedlung nordöstlich der Volksschule. Im westlichen Teil des Planungsgebietes befindet sich eine ehemalige Betriebshalle (ehem. Weberei Hesse), der östliche Teilbereich stellt eine noch unverbaute ebene Wiese dar, im Norden befindet sich ein Wohngebäude. Westlich des Planungsgebietes verläuft die Schulstraße, im Süden die Barmsteinstraße (beide dzt. ohne Gehsteig). Im Norden und Westen des Planungsgebietes befinden sich überwiegend 2-geschoßige Wohn- und Betriebsbauten, tlw. mit ausgebautem Dachgeschoß, im Osten und Süden schließt 2-geschoßige Wohnbebauung an.

Die Größe des Planungsgebiets beträgt ca. 7.590 m², die Grenzen des Planungsgebietes verlaufen entlang der tatsächlichen Grundstücksgrenzen (siehe Höhenplan DI Schartner.Zopp GZ 16588-B) und weichen diese geringfügig vom dargestellten Katasterstand (2011) ab. Abzüglich der Wege- und Straßenflächen (597 m²) beträgt die Bauplatzgröße ca. 6.993 m².

2.2.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das REK wurde von der Gemeinde am 05.06.2002 gemäß §13 Abs.5 ROG 1998 beschlossen. Ergänzend gab es drei REK Änderungen, eine im Bereich Urstein (Beschluss am 21.05.2003), eine im Bereich Usner (Beschluss am 07.08.2008) und eine im Bereich Seniorenheim (Beschluss am 03.12.2013).

Es enthält folgende für die gegenständliche Flächenwidmung besonders relevanten Aussagen:

1.2. BEVÖLKERUNG

Ziele:

- *Das Bevölkerungswachstum soll im Einklang mit dem Ausbau der technischen und v.a. der sozialen Infrastruktur des Dorfes stehen (d.e. max. + 800 EW (4800) bis 2011); Es soll eine Ausgewogenheit zwischen Eigenentwicklung und Zuzug angestrebt werden.*
- *Bei besonders dynamischer Entwicklung durch Fachhochschule und Betriebsansiedlungen kann der Zuwachs der Haushalte als Basis für die Baulandbedarfsrechnung bis zu +18% in 10 Jahren betragen (siehe Anhang).*

Maßnahmen:

- *Bedarfsgerechte Flächenwidmung von Wohnbauland, gegebenenfalls im Gegenzug zur Rückwidmung von Flächen.*

3.1. SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND FLÄCHENNUTZUNG DER SIEDLUNGSGEBIETE

Ziele:

- Das Wohnungswachstum soll sich im Einklang mit dem finanzierbaren Ausbau der (technischen und sozialen!) Infrastruktur entwickeln.
- Die Obergrenze von ca. 4800 Einwohnern im Jahre 2011 soll nicht überschritten werden.
- Bei besonders dynamischer Entwicklung durch Fachhochschule und Betriebsansiedlungen kann der Zuwachs der Haushalte als Basis für die Baulandbedarfsrechnung bis zu +18% in 10 Jahren betragen (siehe Anhang).
- In Hinkunft soll der Schwerpunkt der zentralen Siedlungsentwicklung im Dorfbereich liegen. In Puch-Süd sollen im Wesentlichen nur mehr bereits ausgewiesene oder Großteils von Bauland umschlossene Flächen für Wohnzwecke herangezogen werden.
- Anstreben eines Rahmenverhältnisses zwischen Wohnbauland und Betriebsbauland von 2:1.

Maßnahmen:

- Keine größeren Wohnbaulandausweisungen bis 2006 (ausgenommen lokale Baulandmodelle), lediglich Abrundungen und kleinere Ergänzungen.
- Größere Baulandausweisungen nach 2006 nur im Rahmen der angestrebten Bevölkerungsbergrenze.
- Festlegung möglichst niedriger Baudichten in den aufzustellenden Bebauungsplänen entsprechend dem jeweiligen Standort und dem Umfeld.
- Dem Bedarf entsprechende Flächenwidmung (z.B. auch durch Umwidmung ehemaliger Betriebsflächen in Wohnbauland).

Freiraum- und Siedlungskonzept nach Ortsteilen

Puch-West (Hobigersiedlung):

Ziele:

- Erhaltung eines regional bedeutsamen hochwertigen Aubereiches entlang der Salzach.
- Die Landwirtschaftlichen Flächen Richtung Puch-Süd sollen als erlebbarer Grünkeil im Siedlungsbild erhalten bleiben.

Maßnahmen:

- Keine weitere Inanspruchnahme von Auwald westlich des Sportplatzes, nach Möglichkeit Aufwertung der ökologischen Wertigkeit durch entsprechende forstliche Maßnahmen. Gegebenfalls Ausdehnung des Landschaftsschutzgebietes im Abgleich zu Reduzierung im Bereich Ursteinau.
- Freihalten des Umfeldes des Altersheimes (inkl. geplanten Ausbau) von Bebauung.
- Zur Freihaltung des Grünkeiles zwischen Hobiger- und Mühlbachsiedlung auch keine Verbauung entlang der Straßen.
- Ergänzung des Sportflächenangebotes gegen Norden hin (z.B. für Tennisplätze).
- Fußweg in den Ort verkehrssicher gestalten (Gehsteig, neue Brücke über den Mühlbach).

4.3. VERKEHRSELASTUNG UND VERKEHRSSICHERHEIT

Ziele:

- Sicherung einer angemessenen Lebens- und Wohnqualität für die Pucher Bevölkerung.

...

Maßnahmen:

...

- Verkehrsberuhigende Maßnahmen im Ortszentrum und in Puch-Süd aufgrund der zu erwartenden Umpolung der Verkehrsströme im Zusammenhang mit dem Autobahnanschluss.

...

Im Leitbild zum REK (3. Änderung - Seniorenheim) sind die ggst. Flächen als "leerstehende Bausubstanz" ausgewiesen.

2.2.3 Flächenwidmung

Das Planungsgebiet ist als Erweitertes Wohngebiet gewidmet, Schul- und Barmsteinstraße als wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde - Gemeindestraße.

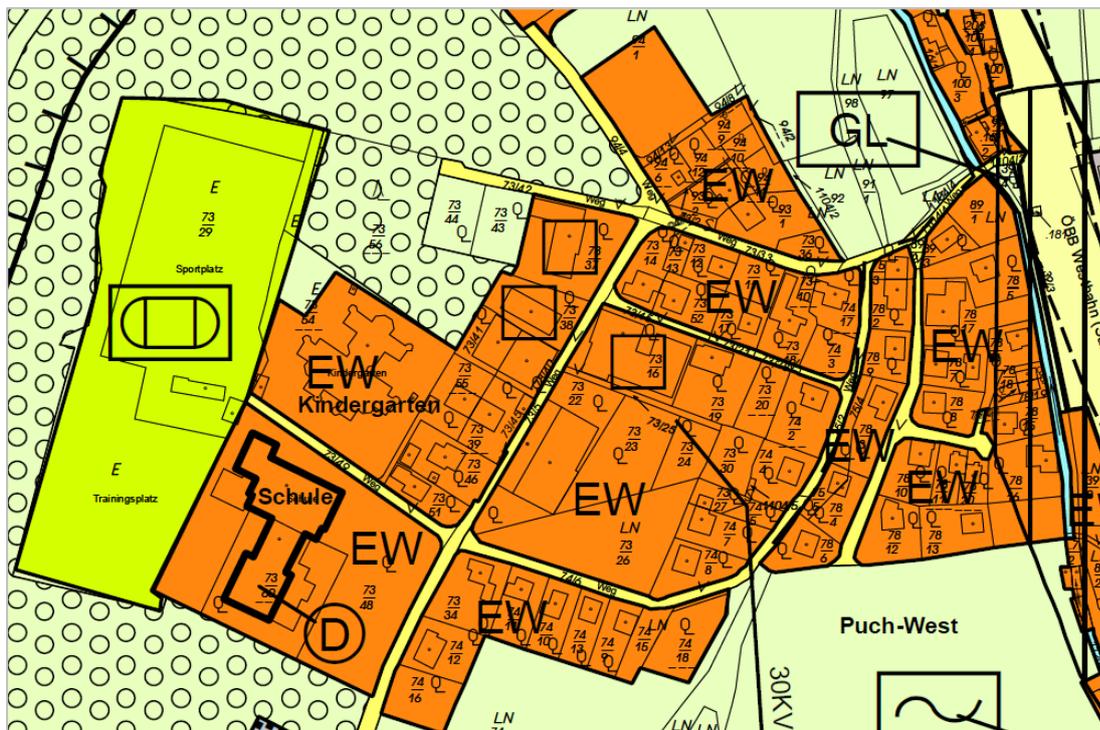


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan

2.2.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen: Keine

Rechtliche Beschränkungen: Im Nordosten des Planungsgebietes verläuft derzeit eine 30kV-Freileitung.

2.2.5 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: Das Planungsgebiet liegt innerhalb des ÖV-Einzugsbereichs. Die S-Bahnstation Puch befindet sich in einer fußläufigen Distanz von ca. 390 m. Zur nächsten Bushaltestelle (Puch bei Hallein - Ortsmitte) sind es ebenfalls ca. 390 m.

Individualverkehr: Die Zufahrt von der etwa 300 m entfernten Halleiner Landesstraße (L 105) zum Planungsgebiet erfolgt über die bestehende Schulstraße.

2.2.6 Technische Infrastruktur

Energieversorgung: Leitungsnetz der Salzburg AG

Wasserversorgung: Ortswasserleitung

Abwasserbeseitigung: Schmutzabwässer: Ortskanal; Oberflächenwässer: Versickerung auf Eigengrund

2.2.7 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen: Keine

Rechtliche Beschränkungen: Im Nordosten des Planungsgebietes verläuft derzeit eine 30kV-Freileitung.

2.2.8 Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet: Im westlichen Teil des Planungsgebietes befindet sich eine ehemalige Betriebshalle (ehem. Weberei Hesse), welche zwischenzeitlich in Wohnungen umgebaut wurde, der östliche Teilbereich stellt eine noch unverbaute ebene Wiese dar, im Norden befindet sich ein Wohngebäude.

In der Umgebung: Im Norden und Westen des Planungsgebietes befinden sich überwiegend 2-geschoßige Wohn- und Betriebsbauten, tlw. mit ausgebautem Dachgeschoß, im Osten und Süden schließt 2-geschoßige Wohnbebauung an.

2.2.9 Äußere architektonische Gestaltung

Bei Hauptdächern sind nicht zuletzt im Hinblick auf die exponierte Lage die Dachformen Flachdach, Grabendach und Tonnendach sowie in den noch unbebauten Teilgebieten 2-4 das Pultdach nicht zulässig.

2.2.10 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für das Planungsgebiet liegt eine rechtswirksame Bauplatzerklärung vor (Zl. 031-7/18-2014/LeimAn).

2.2.11 Notwendige Erschließungsmaßnahmen und Kosten

Da die Erschließungseinrichtungen bereits unmittelbar an das Planungsgebiet heranreichen, fallen der Gemeinde keine derartigen Kosten an.

2.2.12 Problemanalyse

Die Breite der Gemeindestraßen Schul- und Barmsteinstraße ist derzeit nicht ausreichend breit v.a. im Hinblick auf einen sicheren Schulweg auch der künftigen Bewohner. Noch dazu stehen etliche Gebäude im Nordwesten des Planungsgebietes sehr nahe am Straßenrand.

Der Planungsbereich wurde vormals betrieblich genutzt und stellt derzeit eine leerstehende Fläche inmitten von Wohngebiet dar. Diese soll künftig für Wohnbebauung genutzt werden, einerseits durch Einbau von Mietwohnungen in der bestehenden Halle, andererseits durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Osten des Planungsgebietes.

Die künftigen Baudichten sollen einen städtebaulichen Übergang herstellen zwischen der dichteren und z.T. höheren Bebauung im Norden und der lockeren Einfamilienhausbebauung im Süden.

1. Änderung:

Siehe Punkt 2.1 Begründung der 1. Änderung.

2.2.13 Planungsziele

Die o.a. Gemeindestraße sind im Bereich des Planungsgebietes auf 6,5 m aufzuweiten, sodass ein Begegnungsverkehr PKW/PKW und die Errichtung eines Gehsteiges möglich wird.

Die Baufluchtlinien werden analog zur Straßenraumsituation im Süden des Planungsgebietes entlang der Gemeindestraßen und mit einem Abstand von 5 m festgelegt.

Die Ausnutzbarkeit wird für den Bereich der bestehenden Halle mit einer GFZ von 0,7 festgelegt, für den Ostteil im Übergang zur Einfamilienhausbebauung mit einer GFZ von 0,5.

Die festgelegten max. Bauhöhen orientieren sich im Westen am Bestand (6,0 m Traufenhöhe, 10,5 m Firsthöhe), im Osten wird die Zahl der oberirdischen Geschoße mit zwei Geschoßen festgelegt.

1. Änderung:

Gemäß verkehrstechnischer Stellungnahme des DI Rettenbacher (ZI 20203222_Puch_Barmststr-Trilogie) wird die ggst. Verlegung der Zufahrt befürwortet.

2.3 VERFAHRENSABLAUF

Erstaufstellung:

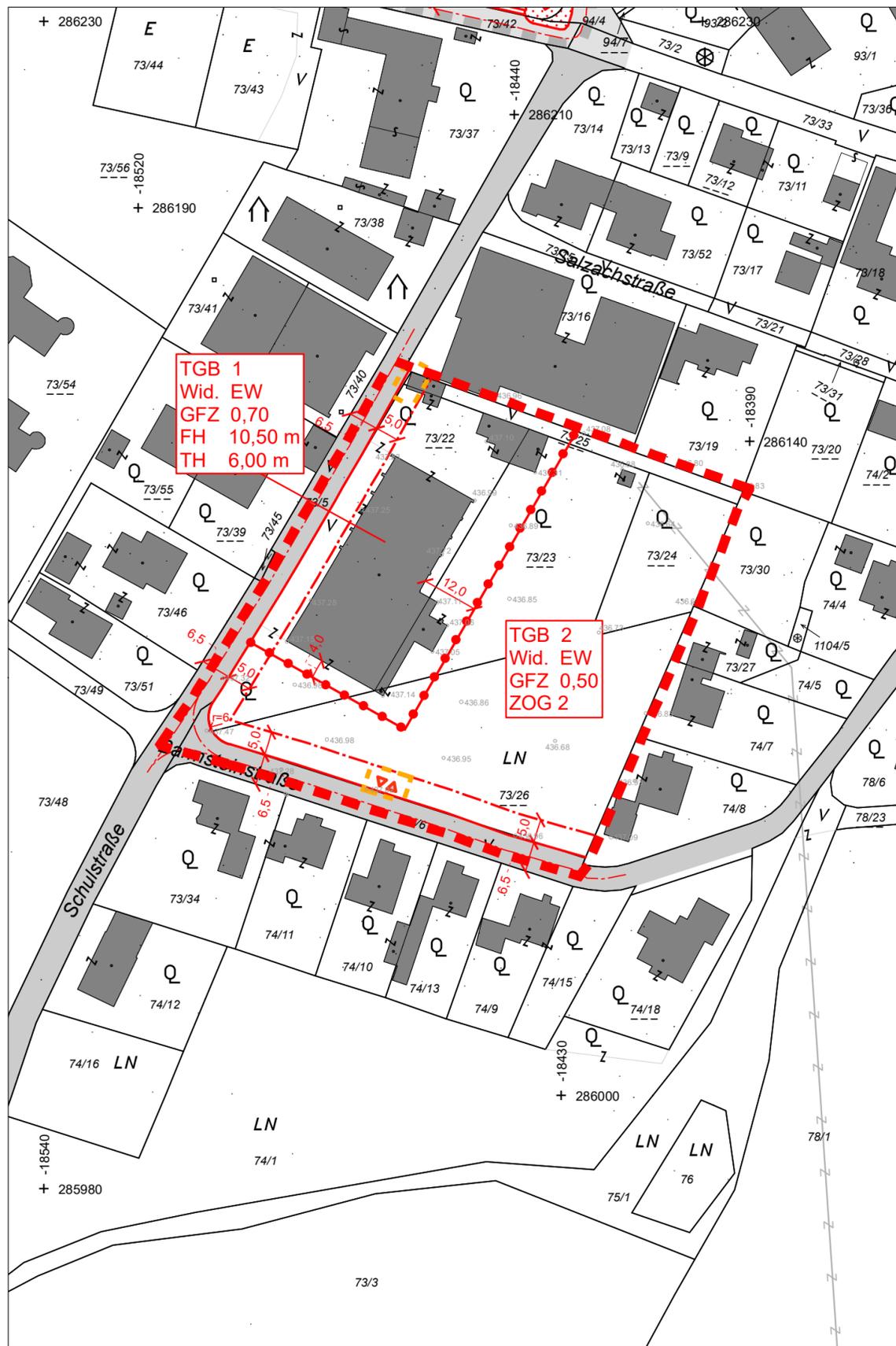
Kundmachung der beabsichtigten Aufstellung gem. § 71 Abs 2 ROG 2009:	24.01.2013 bis 21.02.2013
Auflage des Entwurfes gem. § 71 Abs. 3 ROG 2009:	26.02.2013 bis 26.03.2013
Beschluss des Bebauungsplanes:	09.04.2013
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung gem. § 71 Abs. 7 ROG 2009:	08.07.2013

1. Änderung:

Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt ohne gleichzeitiger Änderung des Flächenwidmungsplanes:

Auflage des Entwurfes:	12.02.2021 bis 12.03.2021
Beschluss des Bebauungsplanes:	08.04.2021
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung:	...

Beilagen: Rechtsplan (M 1:500)



LEGENDE

Die Werte in der Legende sind beispielhaft, es gelten die Angaben im Plan!
 Noch nicht verordnete Festlegungen sind GRAU dargestellt!

Bestand

- Grundstücksgrenzen Bestand
- Grundstücksnummer Bestand
- Messpunkte Geländehöhe
- Bebauung Bestand
- 30 kV-Freileitung

Festlegungen gem. § 51 Abs. 2 und § 53 Abs. 2 ROG 2009

- Straßenfluchtlinie
- Baufluchtlinie
- Geschoßflächenzahl - GFZ
- Firsthöhe
- Oberste Traufhöhe
- max. Zahl der oberirdischen Geschosse
- Gemeindestraße
- Ein- bzw. Ausfahrt

Sonstige Darstellungen

- Grenze des Planungsgebietes
- Grenze des Änderungsbereiches
- Grenzlinie (zwischen unterschiedlichen einzelnen Bauaußenspezifikationen)
- Bemaßung in Meter

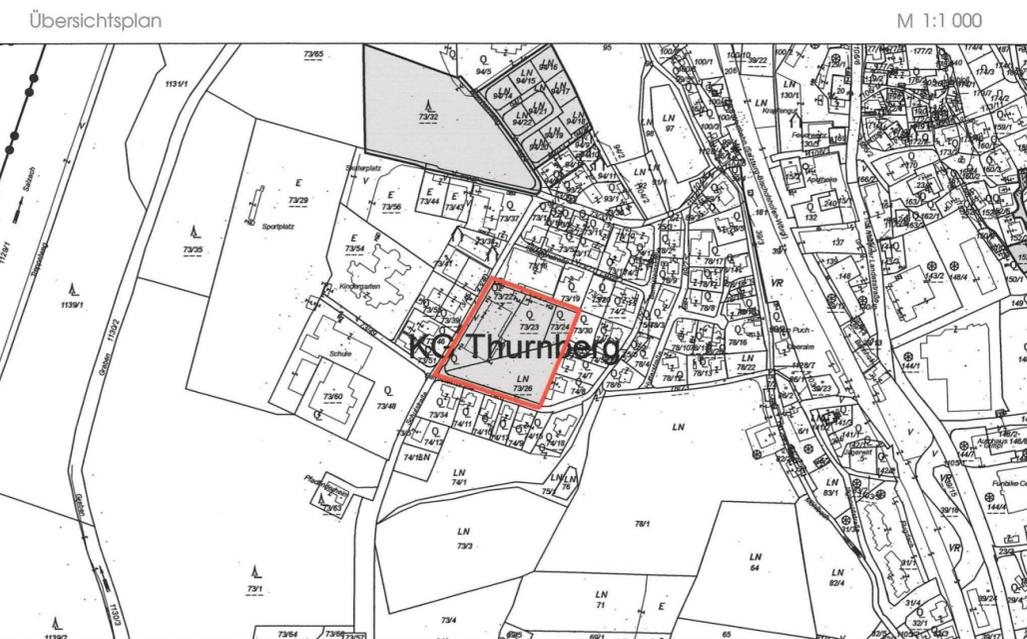
TGB Nutzungsschablone für einheitliche Bauaußenspezifikationen:
Wid. Teilgebiet (fortlaufend nummeriert)
GRZ Wid. Widmung lt. Flächenwidmungsplan:
ZOG EW Bauland - Erweitertes Wohngebiet
usw. Übrige Festlegungen: s. oben!

x=X-KOORD
 y=Y-KOORD
 Koordinaten im Landeskoordinatensystem



Bebauungsplan der Grundstufe Perfall (ehem. Hesse) - 1. Änderung

Rechtsplan (Beschluss)



Öffentliche Auflage des Entwurfs
 von: 12.02.2021 bis: 12.03.2021

Beschluss der Gemeindevertretung
 vom: 08.04.2021

Kundmachung gemäß Gemeindeordnung
 von: 19.05.2021 bis: 02.06.2021

Beginn der Rechtswirksamkeit
 am: 20.05.2021

Rundsiegel/Bürgermeister/-in

Plangrundlage: DKM (BEV) - Stand Oktober 2018;
 Höhenplan (Geometer Scharner.Zopp - GZ: 16588-B)

M 1:1000

Planverfasser:

allee42
 landschaftsarchitekten
 allee42 landschaftsarchitekten gmbh & co kg
 ingenieurbüro für landschafts- und raumplanung
 hofhaymer allee 42 • 5020 salzburg
 t: +43 662 84 53 32 • f: dw-20
 m: office@allee42.at • www.allee42.at

Projektleitung: DI Martin Sigl
 Bearbeitung: DI Nils Stille

	Unterzeichner	DI Martin Sigl
	Datum/Zeit-UTC	2021-04-26T11:50:59+02:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
Hinweis	Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.	



Puch, 2021-05-19

KUNDMACHUNG

	Bearbeiter	Zahl
iSd § 65 (8) ua Sbg ROG 2009	MW	031-3/2-2020/Perf

- Gemäß § 65 Abs 8 Z 2 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (Sbg ROG 2009, LGBl Nr 30/2009 iaF) wird iSd § 53 Abs 1–2 Salzburger Gemeindeordnung 2019 (Sbg GdO 2019, LGBl Nr 9/2020 idgF) kundgemacht, dass die Gemeindevertretung Puch bei Hallein am 2021-04-08 die
Änderung des Bebauungsplans der Grundstufe 'Perfall' im Bereich der ehemaligen Weberei Hesse (Planungsgebiet: GST 73/22 ua – jeweils in GB/KG 56225 Thurnberg) beschlossen hat.
- Gegenständlicher Bebauungsplan liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur öffentlichen Einsichtnahme auf.
- Der Bebauungsplan tritt mit dem auf den Beginn dieser Kundmachung folgenden Tag in Wirksamkeit.

Der Bürgermeister
Helmut Klose (eh)

Kundmachungsfrist 2 Wochen
angeschlagen am 2021-05-19
abgenommen am 2021-06-02

Verteiler Amtstafel/Homepage
Büro allee42 (ROGserve)
Land Sbg/Abt 10 (ROGserve)