

Gemeinde

PUCH

**BEBAUUNGSPLAN
KRISPLER-NORD**

**GRUNDSTUFE
BESCHLUSS**

IMPRESSUM

Gemeinde Puch
Bebauungsplan Krispler-Nord
Grundstufe
Beschluss

GZ 209 BPL09/04-109
Salzburg, 27.05.2008

Auftragnehmer

allee42 landschaftsarchitekten gmbh & co. keg

Projektleitung

Dipl.-Ing. Martin Sigl

Bearbeitung

Dipl.-Ing. Martin Sigl
Georg Zeller



INHALTSVERZEICHNIS

1. VERORDNUNGSTEXT	1
1.1. GELTUNGSBEREICH	1
1.2. FESTLEGUNGEN GEMÄSS § 28 (2) ROG 1998	1
1.2.1. Straßenfluchtlinien	1
1.2.2. Baufluchtlinien	1
1.2.3. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen	1
1.2.4. Bauhöhen	1
1.2.5. Erfordernis einer Aufbaustufe gem. § 27 Abs.2 ROG 1998	1
1.3. FESTLEGUNGEN GEMÄSS § 29 (2) ROG 1998	1
1.3.1. Verlauf der Erschließungsstraßen	1
1.3.2. Bauweise	2
1.3.3. Art der Wasserversorgung	2
1.3.4. Art der Abwasserbeseitigung	2
1.3.5. Energieversorgung	2
1.3.6. Pflanzgebot gem. § 29 (2) Z.14 und § 37 ROG 1998	2
2. ERLÄUTERUNGSBERICHT	3
2.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN	3
2.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	3
2.1.2. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept	3
2.1.3. Flächenwidmung	4
2.1.4. Verkehrserschließung (§ 28 (1) Z.2 ROG 1998)	4
2.1.5. Technische Infrastruktur (§ 28 (1) Z.3 ROG 1998)	4
2.1.6. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit (§ 28 (1) Z.1 ROG 1998)	5
2.1.7. Vorhandene Bausubstanz (§ 28 (1) Z.4 ROG 1998)	5
2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen (§ 28 (1) Z.5 ROG 1998)	5
2.1.9. Problemanalyse	5
2.1.10. Planungsziele	5
2.1.11. Notwendige Erschließungsmaßnahmen und Kosten gem. § 28 Abs.5 ROG 1998	6
2.1.12. Verzeichnis der Eigentümer	6
2.2. VERFAHRENSABLAUF	6

1. VERORDNUNGSTEXT

Ergänzende Begründungen für sämtliche Festlegungen sind im Erläuterungsbericht (s. Punkt 2.) angeführt.

1.1. GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von rund 0,58 ha.

Folgende Grundstücke sind Gegenstand des Bebauungsplanes: GPNrn. 455/1 (Tfl.), 455/2, 455/3, 457/4, 1125/5 (Tfl.), KG Thurnberg.

1.2. FESTLEGUNGEN GEMÄSS § 28 (2) ROG 1998

1.2.1. Straßenfluchtlinien

Entlang der Halleiner Landesstraße verläuft die Straßenfluchtlinie entlang der Grundstücksgrenze der Landesstraße.

Die Straßenfluchtlinien der 6m breiten Zufahrt verlaufen gemäß Plandarstellung.

1.2.2. Baufluchtlinien

Die Baufluchtlinien sind gemäß Plandarstellung mit 2,5 m Abstand zur Straßenfluchtlinie festgelegt.

1.2.3. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche ist gemäß § 32 Abs.2 ROG 1998 i.d.g.F. durch die Grundflächenzahl GRZ definiert. Für das Planungsgebiet wird eine GRZ von max. 0,40 festgelegt.

1.2.4. Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden gemäß § 33 Abs.5 ROG 1998 in Metern über dem gewachsenen (bzw. abgegrabenen) Gelände mit einer Traufenhöhe von 9,0 m und einer Firsthöhe von 12,0 m im Bereich der Gp. 455/1 bzw. mit einer Traufenhöhe von 7,0 m und einer Firsthöhe von 10,0 m im Bereich der restlichen Grundparzellen festgelegt:

1.2.5. Erfordernis einer Aufbaustufe gem. § 27 Abs.2 ROG 1998

Es besteht kein Erfordernis einer Aufbaustufe.

1.3. FESTLEGUNGEN GEMÄSS § 29 (2) ROG 1998

1.3.1. Verlauf der Erschließungsstraßen

Die Erschließungsstraße mit einer Breite von 6 m zweigt vom Güterweg Staudenfürher ab.

1.3.2. Bauweise

Es wird eine offene (freistehende oder gekuppelte) Bauweise festgelegt.

1.3.3. Art der Wasserversorgung

Das Planungsgebiet ist an die Gemeindewasserleitung für die Versorgung mit Nutz- und Trinkwasser anzuschließen.

1.3.4. Art der Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet ist an die Ortskanalisation anzuschließen. Die Oberflächenwässer sind entsprechend einem wasserrechtlich bewilligten Projekt zu entsorgen.

1.3.5. Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt von der Salzburger AG für Elektrizitätswirtschaft.

1.3.6. Pflanzgebot gem. § 29 (2) Z.14 und § 37 ROG 1998

Entlang der Landesstraße ist eine Baumreihe aus heimischen Gehölzen (z.B. Spitzahorn) mit einem Mindeststammumfang von 16 cm im Abstand von ca. 2,5 m zur Straßenfluchtlinie zu pflanzen.

2. ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt südlich des Ortsteiles Heiligenstein auf einer Seehöhe von ca. 445 m und umfasst eine Fläche von rund 0,58 ha. Das in Hanglage befindliche Gelände wird durch eine geplante Zufahrt, welche vom Staudenführerweg abzweigt, der wiederum in die Halleiner Landesstraße einmündet, erschlossen.

2.1.2. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Aus dem Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde sind im folgenden jene für gegenständlichen Bebauungsplan relevanten Passagen widergegeben:

1. GESAMTENTWICKLUNG DER GEMEINDE

1.3 WIRTSCHAFT

ZIELE	MASSNAHMEN
⇒ <i>Erhaltung bestehender, Ansiedlung umweltverträglicher Betriebe zur Erhöhung des Steueraufkommens.</i> ⇒ <i>Verbesserung des Angebotes im Bereich Handel und Dienstleistung.</i>	♦ <i>Ausweisung von Betriebsflächen im Bereich Krisplergründe.</i>

2. FREIRAUMKONZEPT

2.1 LANDSCHAFTSGEFÜGE, NATURRAUM, UMWELTBEDINGUNGEN

ZIELE	MASSNAHMEN
⇒ <i>Berücksichtigung von Naturraumgefahren (wie z.B. im Gefahrenzonenplan der Wildbachverbauung dargestellt) bei der Siedlungsentwicklung.</i>	♦ <i>Berücksichtigung in der Flächenwidmung und Bebauungsplanung.</i> ♦ <i>Ausgleich von Retentionsflächen im Falle von Bebauung in violetten Hinweisbereichen</i>

3. SIEDLUNGS- UND ORTSBILDKONZEPT

3.1 SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND FLÄCHENNUTZUNG DER SIEDLUNGSGEBIETE

ZIELE	MASSNAHMEN
⇒ <i>Anstreben eines Rahmenverhältnisses zwischen Wohnbauland und Betriebsbauland von 2:1.</i>	♦ <i>Ausweisung von Betriebsflächen östlich der Landesstraße (Krisplergründe).</i>

*Freiraum- und Siedlungskonzept nach Ortsteilen (von Nord nach Süd):**Unterthurn-Heiligenstein-Monstein:*

ZIELE	MASSNAHMEN
⇒ <i>Deckung des lokalen Bedarfes durch kleinere Baulandmodelle</i> ⇒ <i>Sonst lediglich Auffüllen von Lücken. Keine Verschlechterung der Lärmsituation.</i>	◆ <i>Nutzung der Flächen zwischen Bahn und Landesstraße im Bereich der künftigen Autobahnanbindung Nord zum Zwecke der Betriebsansiedlung (Aufschließung über Kreisverkehr); ebenso östlich der Landesstraße (Widmung als Betriebsgebiet gemäß Bedarf) nach Vorliegen der verkehrlichen Voraussetzungen. Festlegungen zur Gestaltung des äußeren Erscheinungsbildes (insbesondere Bepflanzung) im Rahmen des Bebauungsplanes.</i>

Laut Planteil (Leitbild) des neuen Räumlichen Entwicklungskonzeptes ist in gegenständlichen Bereich die Erweiterung für Mischfunktion (Betriebsgebiet) vorgesehen.

2.1.3. Flächenwidmung

Gegenständlicher Bereich ist im Flächenwidmungsplan als Betriebsgebiet ausgewiesen.

2.1.4. Verkehrserschließung (§ 28 (1) Z.2 ROG 1998)

Öffentlicher Verkehr

Das Planungsgebiet liegt im 500m-Einzugsbereich der Bushaltestelle Heiligenstein.

Individualverkehr

Das Planungsgebiet wird über die Halleiner Landesstraße sowie den Staudenführerweg und eine davon abzweigende interne Erschließungsstraße erschlossen.

2.1.5. Technische Infrastruktur (§ 28 (1) Z.3 ROG 1998)

Energieversorgung

Die Energieversorgung (Strom) erfolgt über die Salzburg AG.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Nutz- und Trinkwasser ist durch die Wassergenossenschaft Puch über Anschluss an deren Ortsnetz sichergestellt.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch einen eigenen Sammler, der an die Ortskanalisation (RHV Tennengau Nord) angeschlossen ist.

Die Oberflächenwässer sind entsprechend einem wasserrechtlich bewilligten Projekt zu entsorgen (vom im Zuge der Flächenwidmung bewilligten Projekt wurde seitens der Grundeigentümer angesichts des Aufwandes Abstand genommen; vgl. Einwendung).

2.1.6. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit (§ 28 (1) Z.1 ROG 1998)

Natürliche Beschränkungen

Die natürliche Beschränkung der Bebaubarkeit ist durch die Hanglage und die notwendige Erschließung gegeben.

Rechtliche Beschränkungen

Aufgrund der Lage im Violetten Hinweisbereich der Wildbachverbauung wurden besondere Festlegungen zur Oberflächenwasserentsorgung gemäß dem von der Bezirkshauptmannschaft Hallein bewilligten Projekt im Bebauungsplan getroffen.

Entlang der Halleiner Landesstraße besteht ein Bauverbotsbereich im Abstand von 12m zum Fahrbahnrand.

2.1.7. Vorhandene Bausubstanz (§ 28 (1) Z.4 ROG 1998)

Im Planungsgebiet

Keine.

In der Umgebung

Nördlich des Planungsgebietes befindet sich das bestehende Betriebsgebäude eines KFZ-Zubehörbetriebes.

2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen (§ 28 (1) Z.5 ROG 1998)

Im gegenständlichen Bereich liegen keine rechtswirksamen Bauplatzerklärungen oder Baubewilligungen vor.

2.1.9. Problemanalyse

Gegenständlicher Bereich soll zur Ansiedlung kleinerer Betriebe, wie sie der Widmungskategorie Betriebsgebiet entsprechen, dienen. Dazu muss die vorhandene, schmale und spitz in den Staudenführerweg einmündende Aufschließungsstraße entsprechend ausgebaut werden. Aufgrund der Hanglage soll die Höhenfestlegung für die oberen Hangbereiche in Fortsetzung des bereits verordneten Bebauungsplanes für die südlich gelegenen „Krisplergründe“ und mit Rücksicht auf die Sichtbarkeit der künftigen Betriebsobjekte gegenüber den hangunterhalb liegenden Objekten etwas reduziert werden.

2.1.10. Planungsziele

Die Einmündung der Aufschließungsstraße in den Staudenführerweg soll im Hinblick auf die Verkehrssicherheit künftig annähernd rechtwinkelig erfolgen. Für eine ausreichende Erschließung für betriebliche Zwecke wird die Breite der Aufschließungsstraße wie beim Bebauungsplan Krispler mit 6 m festgelegt.

In Fortsetzung des Bebauungsplanes „Krisplergründe“ wird die Bauhöhe im unteren Hangbereiche mit 9m Traufenhöhe bzw. 12m Firsthöhe, im oberen Hangbereich mit

7, Traufenhöhe bzw. 10m Firsthöhe festgelegt. Ebenso ist entlang des Radweges parallel zur Landesstraße eine Baumreihe zur landschaftlichen Eingliederung des Betriebsgebietes zu pflanzen.

2.1.11. Notwendige Erschließungsmaßnahmen und Kosten gem. § 28 Abs.5 ROG 1998

Die notwendige Erschließungsstraße wird durch die Einschreiter hergestellt und fallen somit keine Kosten für die öffentliche Hand an.

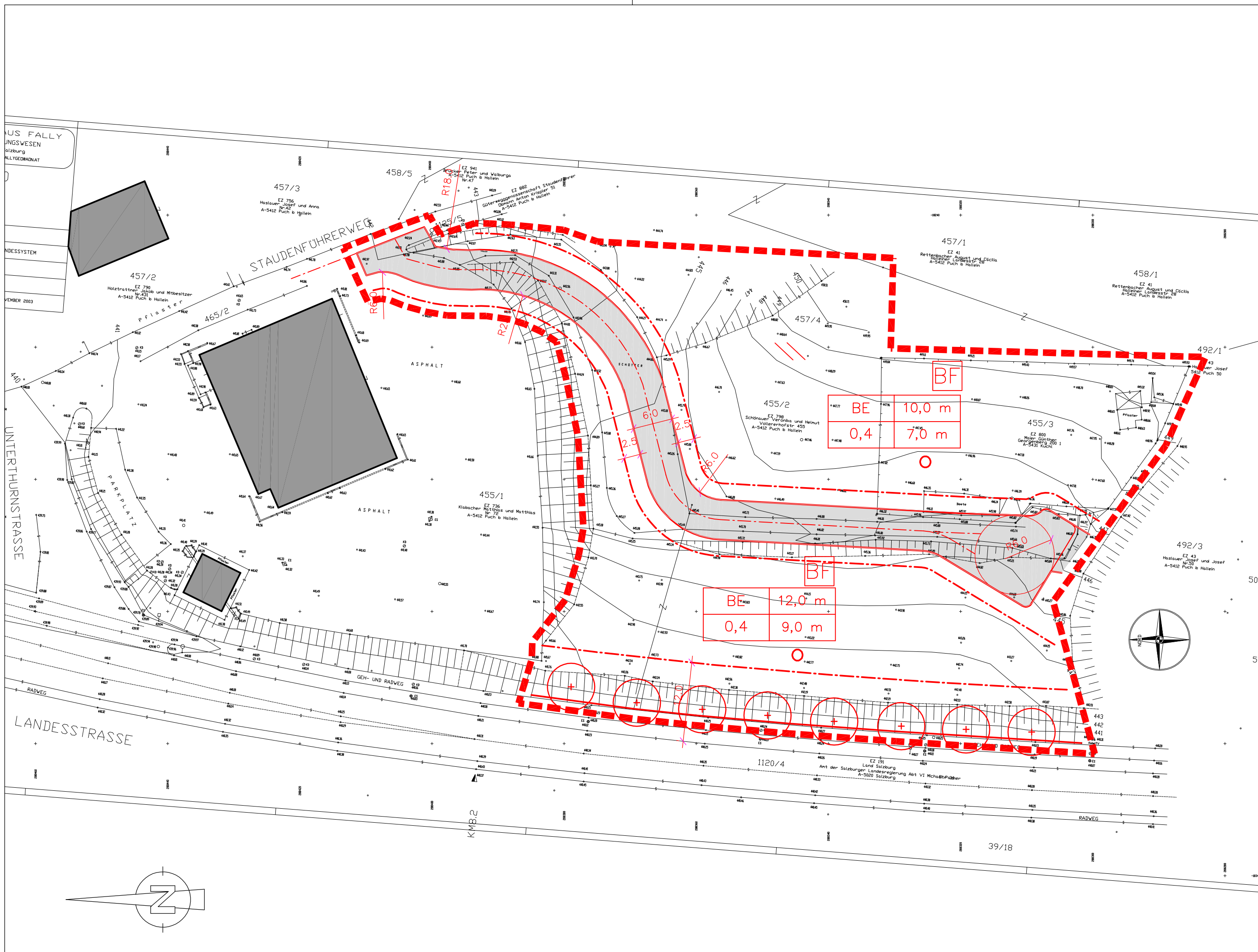
2.1.12. Verzeichnis der Eigentümer

Siehe Anhang.

2.2. VERFAHRENSABLAUF

Kundmachung der beabsichtigten Aufstellung gemäß § 38 (1) ROG 1998:	11.05.2004 bis 08.06.2004
Auflage des Entwurfes gemäß § 38 (2) ROG 1998:	28.06.2006 bis 26.07.2006
Beschluss des Bebauungsplanes gemäß § 38 (4) ROG 1998:	27.05.2008
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung gemäß § 38 (4) ROG 1998:	09.06.2008

- Beilagen:
- 1) Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan M 1 : 5 000
 - 2) Grundbuchsauszug
 - 3) Kundmachungen
 - 4) Rechtsplan M 1:500



Legende:

Bestand:

- Grundstücksgrenze Bestand
- Bebauung Bestand
- Grundstücksnummer Bestand
- Geländehöhe

Festlegungen gemäß § 28 (2) ROG 1998:

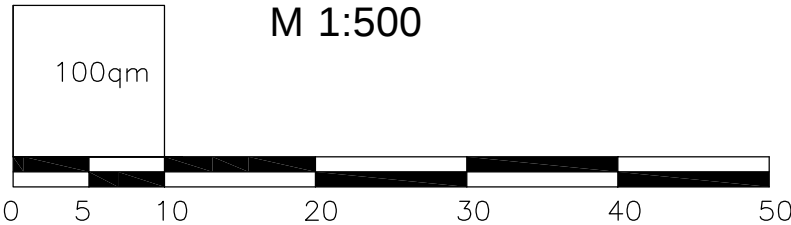
- Straßenfluchtlinie (§ 30 ROG 1998)
- Baufluchtlinie (§ 31 Abs.1 ROG 1998)
- Verlauf der Gemeindestraßen (§ 28 Abs.(2) Z.2 ROG 1998)
- GRZ Grundflächenzahl (§ 32 Abs.2 ROG 1998)
- FH Firsthöhe (§ 33 ROG 1998)
- TH Oberste Traufhöhe (§ 33 ROG 1998)

Festlegungen gemäß § 29 (2) ROG 1998:

- Sonstige öffentliche Straßen
- Verweis auf besondere Festlegungen in Textform (siehe Pkt. 1.3.10)
- Pflanzgebote - Verpflichtung zur Schaffung von Grünbeständen (§ 37 Abs.2 ROG 1998): Einzelbaum
- Offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt (§ 34 lit.b ROG 1998)

Sonstige Darstellungen

- Grenze des Planungsgebietes
- Aufzulassende Parzellengrenze
- Nutzungsschablone für einheit. Bebauungsbedingungen
- Bemaßung in Meter

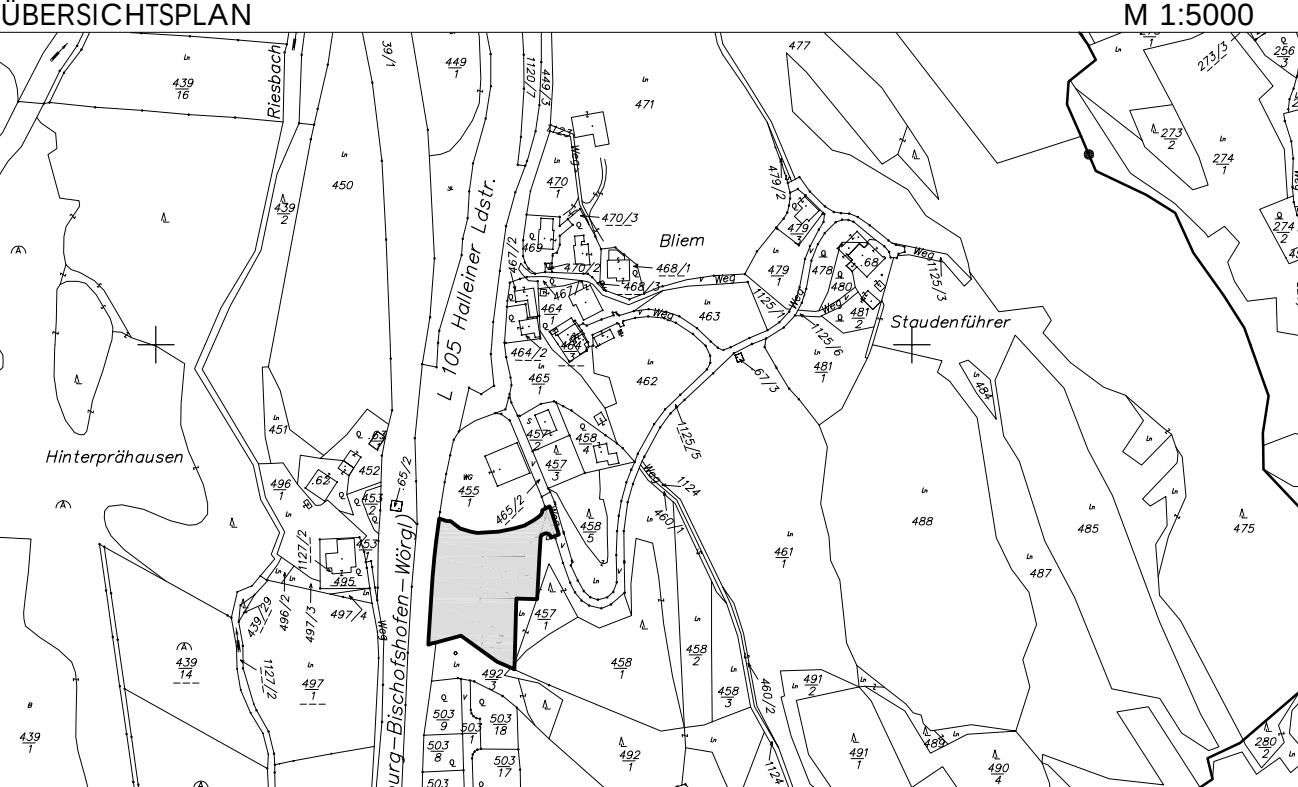


GEMEINDE PUCH

NR. BPL.
09

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE
Krispler-Nord

RECHTSPLAN



Öffentliche Ankündigung der BPL-Erstellung	
von: 11.05.2004	bis: 08.06.2004
Öffentliche Auflage BPL-Entwurf	
von: 28.06.2006	bis: 26.07.2006
Beschluss der Gemeindevertretung	
vom: 27.05.2008	
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung	
vom: 09.06.2008	
Rundsiegel Bürgermeister	

Plangrundlage: DI Klaus Fally
Stand: 12.11.2003

M 1:500

Planverfasser:
Bearbeitung: DI Martin Sigl
Georg Zeller

Salzburg, 27.05.2008
GZ 209 BPL 09/04-109

allee42
landschaftsarchitekten
gmbh & co. keg
Ingenieurbüro für Raum-
und Landschaftsplanung
Hofhaymer Allee 42
A - 5020 Salzburg
Telefon: + 43 (0)662 845332
Fax: + 43 (0)662 845332-20
Email: office@arp-salzburg.at
Internet: www.arp-salzburg.at



KUNDMACHUNG

gem § 38 (4) ROG 1998

Bearbeiter Zahl

Wel 031-3/6-2004/Kri-N

1. Gemäß § 38 Abs 4 Salzburger Raumordnungsgesetz 1998 (ROG 1998, LGBl Nr 44/1998 idgF) iVm § 79 Abs 1-2 Salzburger Gemeindeordnung 1994 (GdO 1994, LGBl Nr 107/1994 idgF) wird kundgemacht, dass die Gemeindevertretung Puch am 27-05-2008 den

Bebauungsplan der Grundstufe für den Bereich 'Krisplergründe Nord' (GP 455/2, 455/3, 457/4, Teilflächen der GP 455/1 und andere – je KG 56225 Thurnberg)

beschlossen hat.

2. Gegenständlicher Bebauungsplan liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur öffentlichen Einsichtnahme auf.
3. Der Bebauungsplan tritt mit dem auf den Beginn dieser Kundmachung folgenden Tag in Wirksamkeit.

Für die Gemeindevertretung
Der Bürgermeister
Helmut Klose (eh)

Kundmachungsfrist 2 Wochen

angeschlagen am 09-06-2008
abgenommen am 23-06-2008

Verteiler Amtstafel
ASLR/Abt. 7 - Raumplanung
Büro allee42
Akt