

Gemeinde Puch bei Hallein

**Bebauungsplan der Grundstufe
Leitnergründe - 1. Änderung
(Westteil)
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 34Ä01/22-062
Salzburg, 07.07.2022
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
1.3.2 Bauweise	5
1.3.3 Äußere architektonische Gestaltung	Fehler! Textmarke nicht definiert.
2 ERLÄUTERUNGSBERICHT	6
2.1 BEgründung für die 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	7
2.2.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	7
2.2.5 Verkehrserschließung	7
2.2.6 Technische Infrastruktur	8
2.2.7 Vorhandene Bausubstanz	8
2.2.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	8
2.2.9 Problemanalyse	8
2.2.10 Planungsziele	8
2.3 Verfahrensablauf	9

1 VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH

Der ggst. Bebauungsplan umfasst die GP-Nr. 56/2, 56/6, 56/7, 56/8, 56/9, 56/19, 56/20, 56/21, 56/22, 56/23, 67/3, 67/4 und 67/5 sowie eine Teilfläche der GP-Nr. 73/50, alle KG Thurnberg, und hat ein Ausmaß von ca. 7.165 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

Entlang der östlichen Planungsgebietsgrenze verläuft die Mühlbachstraße (Gemeindestraße).

1.2.3 Baufluchtlinien und Baulinien

Die Baufluchtlinien zur Mühlbachstraße hin verlaufen in einem Abstand von 3,5 m zu deren Straßenfluchtlinie. Im Bereich der privaten Zufahrtsstraße im Süden des Planungsgebietes werden die Baufluchtlinien mit einem Abstand von 4,0 bzw. 5,0 m zu deren Straßenfluchtlinie festgelegt. Im Bereich der privaten Zufahrtsstraße südlich der GP-Nr. 67/4 verlaufen die Baufluchtlinien gemäß Plandarstellung in einem Abstand von 1,0, 4,0 und 5,0 m zur Straßenfluchtlinie.

1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,50 festgelegt. Dies ergibt, dass bei großflächigen Bauparzellen unter Einhaltung der gesetzlichen Nachbarabstände mehrere Baukörper ohne zusätzliches Parzellierungsansuchen errichtet werden können.

1.2.5 Bauhöhen

Die maximal zulässigen Bauhöhen werden für das Planungsgebiet mit einer Dachtraufe bzw. obersten Traufhöhen (TH) höchstens 7,0 m über dem Terrain liegen. Die Firsthöhen (FH) dürfen 12,0 m nicht überschreiten.

1.2.6 Erfordernis einer Aufbaustufe

Es besteht kein Erfordernis einer Aufbaustufe gem. § 50 Abs 3 ROG 2009.

1.3 FESTLEGUNGEN GEM. § 53 ABS 2 ROG 2009

1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen

Die Zufahrtsstraße im Süden des Planungsgebiets (Sackgasse) bleibt im Privatbesitz. Weiter nördlich zweigt von der Mühlbachstraße eine zweite private Zufahrtsstraße ab (GP-Nr. 56/9).

1.3.2 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt festgelegt.

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.1 BEGRÜNDUNG FÜR DIE 1. ÄNDERUNG

Innerhalb des Westteils des ggst. Planungsgebietes besteht die Absicht eines Bauherrn, einen Wintergarten errichten zu können. Da die bisher festgelegte Baudichte von einer GFZ von 0,35, welche aus heutiger Sicht eher niedrig ist, hier keinen Spielraum mehr erlaubt, soll in diesem Teil des Planungsgebietes eine Möglichkeit für eine angemessene Nachverdichtung geschaffen werden.

2.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Der Planungsbereich liegt im Bereich der Leitnergründe im Südwesten der Gemeinde Puch. Entlang der östlichen Planungsgebietsgrenze verläuft die Mühlbachstraße. Jenseits dieser befindet sich Wohnbebauung bestehend aus offen-freistehenden Einfamilienhäusern sowie Geschosswohnbauten. Im Süden grenzt das Planungsgebiet ebenfalls an ein Wohngebiet, welches aus Einfamilienhäusern und Reihenhäusern besteht. Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die Bodenbeschaffenheit ist überall tragfähiger Boden, gebildet aus einer 30-50 cm starken Humusschicht und darunterliegenden Schotter- und Geröllschichten des Salzachflussgeschiebes. Das Planungsgebiet ist eben und hat eine Größe von ca. 7.165 m². Davon umfasst der Verkehrsflächenanteil ca. 1.150 m² und die bebaubare Fläche ca. 6.015 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

3.1. SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND FLÄCHENNUTZUNG DER SIEDLUNGSGEBIETE ZIELE

...

- 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.

...

MASSNAHMEN

- Keine größeren Wohnbaulandausweisungen bis 2006 (ausgenommen lokale Baulandmodelle), lediglich Abrundungen und kleinere Ergänzungen.
- Größere Baulandausweisungen nach 2006 nur im Rahmen der angestrebten Bevölkerungsobergrenze.
- 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 (VON NORD NACH SÜD):

Puch-Süd (Mühlbach-Gartensiedlung):

MASSNAHMEN

- Festlegung geringerer Baudichten in neuen Bebauungsplänen, Freihaltung einer gemeinschaftlichen Grünfläche am Almbach im Zuge der Bebauung.

...

3.3. SIEDLUNGSFORMEN UND -DICHTEN

MASSNAHMEN

- Reduzierung der Baudichten bei künftigen Bebauungsplänen (z.B. Seppenpoint) je nach Eignung des Ortsteiles; auf die dörfliche Struktur angepasste Planung der neuen Wohngebiete.

2.2.3 Flächenwidmung

Der überwiegende Teil des Planungsgebiets ist als „Bauland – Reines Wohngebiet“ gewidmet. Lediglich der zur Mühlbachstraße gehörende Teil des Planungsgebiets ist als „Verkehrsflächen – Wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde“ ausgewiesen.

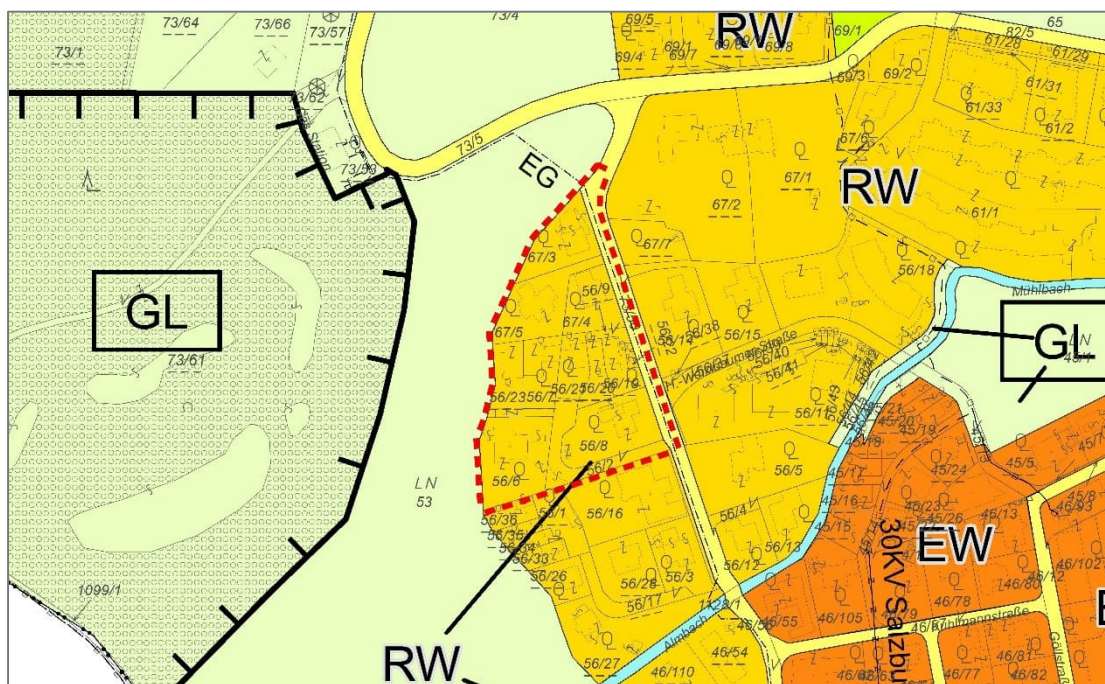


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan

2.2.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen: Keine

Rechtliche Beschränkungen: Keine

2.2.5 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: Die nächstgelegenen Haltestellen des öffentlichen Verkehrs („S-Bahn Puch“) befinden sich ca. 650 m in nordöstlicher Richtung entfernt, nahe des Zentrums von Puch. Es befindet sich dort sowohl die Bushaltestelle wie auch die S-Bahn Haltestelle. Das Planungsgebiet liegt somit zwar außerhalb des im LEP definierten 500 m Einzugsbereichs für Bushaltestellen, aber innerhalb des 1.000 m Einzugsbereichs für Bahnhalttestellen.

Individualverkehr: Das Planungsgebiet ist über die unmittelbar entlang der östlichen Planungsgebietsgrenze verlaufenden Mühlbachstraße erschlossen.

2.2.6 Technische Infrastruktur

Energieversorgung: Salzburg AG

Wasserversorgung: Ortswasserleitung

Abwasserbeseitigung: Ortskanalnetz

2.2.7 Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet: Das Planungsgebiet ist komplett bebaut. Die Bebauung besteht dabei aus offen-freistehenden Einfamilienhäusern und Reihenhäusern.

In der Umgebung: Die Bebauung in der Umgebung besteht ebenfalls aus offen-freistehenden Einfamilienhäusern und Reihenhäusern sowie auch Geschosswohnbauten.

2.2.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für unbebaute Flächen gibt es keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

2.2.9 Problemanalyse

Siehe 2.1

2.2.10 Planungsziele

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die entlang der östlichen Planungsgebietsgrenze verlaufende Mühlbachstraße bzw. über die von dieser in Richtung Westen abzweigenden privaten Zufahrtstraßen. Die Festlegung bzgl. der Erweiterung der südlichen Erschließungsstraße wird gestrichen, da diese bei der bereits erfolgten Bebauung südlich des Planungsgebietes nicht berücksichtigt worden ist.

Die Baufluchtlinie zur Mühlbachstraße hin verläuft gemäß bisherigem Bebauungsplan in einem Abstand von 3,5 m. Im Bereich der privaten Zufahrtsstraßen verlaufen die Baufluchtlinien weitgehend entsprechend den Festlegungen des bisherigen Bebauungsplanes in einem Abstand von 1,0 bis 5,0 m.

Die maximale bauliche Ausnutzbarkeit wird im Hinblick auf die bisher im Vergleich zu ähnlichen Planungsgebieten im Gemeindegebiet eher niedrige GFZ von 0,35 sowie auf die bereits vorhandene Baudichte im Planungsgebiet und das Ziel einer Möglichkeit zu einer moderaten Nachverdichtung auf eine GFZ von 0,50 erhöht. Bei der festgelegten max. zulässigen Bauhöhe wird die Zahl der oberirdischen Geschoße gestrichen, um eine Doppelfestlegung zu vermeiden und die max. zulässige Traufenhöhe geringfügig auf 7,0 m erhöht, um ggf. Dachgeschoßausbauten zu erleichtern. Die Vorgaben zu Dachform und Dachneigung etc. werden gestrichen, da sie aus heutiger Sicht nicht mehr erforderlich sind.

Die Festlegung bzgl. der möglichen Überschreitung von Baufluchtlinien durch Garagen wird gestrichen, da diese ohnehin im Bebauungsgrundlagengesetz geregelt ist ebenso wie jene zu Einfriedungen, da diese laut Baupolizeigesetz bis 1,5 m bewilligungsfrei sind.

2.3 VERFAHRENSABLAUF

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

Auflage des Entwurfes: 15.04.2022 bis 13.05.2022

Beschluss des Bebauungsplanes: 07.07.2022

Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung: ...

Beilagen: Rechtsplan (M 1:1.000)



LEGENDE

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

Bestand

- | | | | |
|---|----------------------------|---|-------------------------|
|  | Grundstücksgrenzen Bestand |  | Leitung verkabelt |
| 521/1 | Grundstücksnummer Bestand | | Landschaftsschutzgebiet |
|  | Bebauung Bestand | | |

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

- | | | | |
|---|--|---|-----------------------------|
|  | Straßenfluchtlinie |  | Gemeindestraße |
|  | Baufluchtlinie |  | |
| GFZ 0,50 | Geschoßflächenzahl - GFZ |  | Sonstige öffentliche Straße |
| FH 12,00 m | Firsthöhe |  | |
| TH 7,00 m | Oberste Traufhöhe |  | |
| BW o | offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt | | |

Sonstige Darstellungen

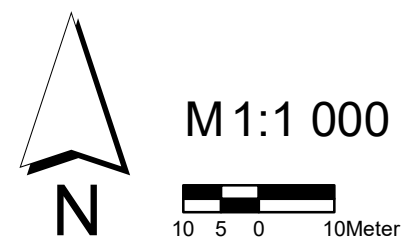
-  Grenze des Planungsgebietes
 Bereich der 1. Änderung
 5,0
 Bemaßung in Meter

Koordinaten im
Landeskoordinatensystem

Wid. GFZ	Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen:	
	Wid.	Widmung lt. Flächenwidmungsplan:
	RW	Bauland - Reines Wohngebiet

Übrige Festlegungen: s. oben!

Wid.
GFZ
FH
uSW.



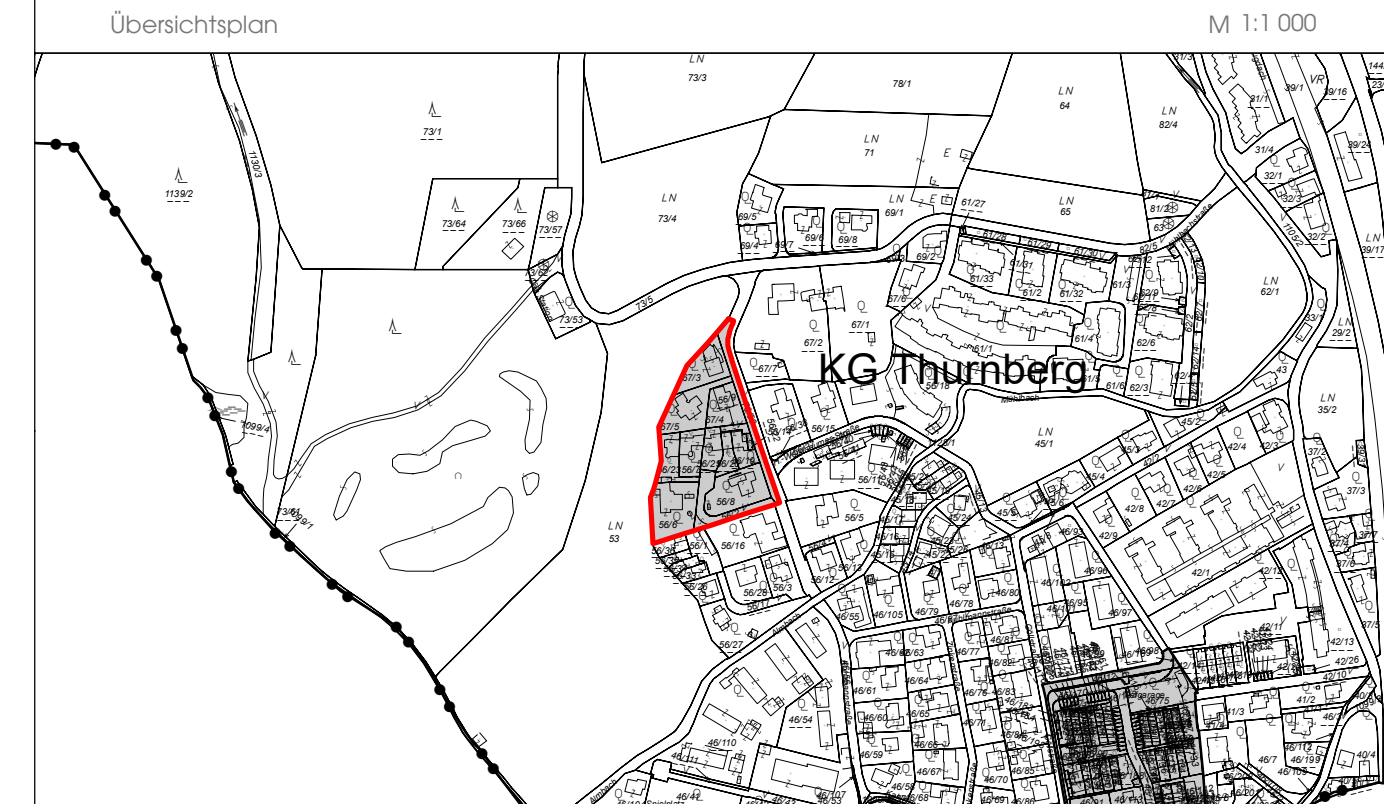
Gemeinde Puch bei Hallein

Nr. BPL. **34Ä01**

Bebauungsplan der Grundstufe

Leitnergründe - 1. Änderung (Westteil)

Rechtsplan (Beschluss)



Öffentliche Auflage des Entwurfs
von: 15.04.2022 bis: 13.05.2022

Beschluss der Gemeindevertretung
vom: 07.07.2022

Kundmachung gemäß Gemeindeordnung
von: bis:

Beginn der Rechtswirksamkeit
am:

Rundsiegel Bürgermeister/-in

Plangrundlage: DKM (BEV)
Stand: 04/2021

M 1:1000

Planverfasser:



Projektleitung: DI Martin Sigl
Bearbeitung: DI Nils Stille

GZ 209 BPL 34Ä01/22-062
Salzburg, am 07.07.2022



GEMEINDE PUCH bei Hallein

Bezirk Tennengau

A-5412 Puch bei Hallein
Halleiner Landesstraße 111
Tel +43 (0)6245/80694
Fax +43 (0)6245/77477
gemeinde@puchbeihallein.gv.at
www.puchbeihallein.gv.at

Puch, 2022-08-29

KUNDMACHUNG

	Bearbeiter	Zahl
iSd § 65 (8) ua Sbg ROG 2009	MW	031-3/1-2022/LeiG

1. 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 2022-07-07 eine

Änderung des Bebauungsplans der Grundstufe 'Leitnergründe (Westteil)'

(Bereich: GST 56/2, 56/6–56/9, 56/19–56/23, 67/3–67/5 sowie eine Teilfläche aus GST 73/50 – jeweils in GB/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.

Der Bürgermeister

Helmut Klose (eh)

Kundmachungsfrist 2 Wochen
angeschlagen am 2022-08-30
abgenommen am 2022-09-13

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