

Gemeinde

PUCH

**BEBAUUNGSPLAN
RETTENBACHER**

**GRUNDSTUFE
BESCHLUSS**

IMPRESSUM

Gemeinde Puch
Bebauungsplan Rettenbacher
Grundstufe
Beschluss

GZ 209 BPL14/06-061
Salzburg, 11.05.2006

Auftragnehmer

allee42 landschaftsarchitekten gmbh & co. keg

Projektleitung

Dipl.-Ing. Martin Sigl

Bearbeitung

Dipl.-Ing. Martin Sigl

Dipl.-Ing. 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. Aus-/Einfahrtsverbot	2
1.3.3. Baugrenzlinie.....	2
1.3.4. Bauweise	2
1.3.5. Art der Wasserversorgung.....	2
1.3.6. Art der Abwasserbeseitigung	2
1.3.7. Energieversorgung.....	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 1,57 ha, wovon ca. 0,82 ha als Betriebsgebiet gewidmet sind.

Folgende Grundstücke sind Gegenstand des Bebauungsplanes: GPNrn. 39/18, 449/1, 449/4, 1120/13 (jew. Teilflächen), alle KG Thurnberg.

1.2. FESTLEGUNGEN GEMÄSS § 28 (2) ROG 1998

1.2.1. Straßenfluchtlinien

Entlang der Halleiner Landesstraße verläuft die Straßenfluchtlinie entlang der neuen Grundstücksgrenze der Landesstraße, entlang der Gemeindestraße Nord entlang deren neuer Grundstücksgrenze.

1.2.2. Baufluchtlinien

Die Baufluchtlinien sind gemäß Plandarstellung mit 5,0 bzw. 7,5 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. 0,50 festgelegt.

1.2.4. Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden gemäß § 33 Abs.5 ROG 1998 mit einer Traufenhöhe von 447,0 m NN (über Meereshöhe) und einer Firsthöhe von 451,0 m NN 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 Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße Nord.

1.3.2. Aus-/Einfahrtsverbot

Entlang der Halleiner Landesstraße bzw. der Gemeindestraße Nord wird ein Aus-/Einfahrtsverbot gemäß Plandarstellung festgelegt.

1.3.3. Baugrenzlinie

Entlang der Bahnstrecke wird eine Baugrenzlinie in einem Abstand von 3m westlichen Grundstücksgrenze der GpNr. 449/1 gemäß Plandarstellung festgelegt.

1.3.4. Bauweise

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

1.3.5. Art der Wasserversorgung

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

1.3.6. Art der Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet ist an die Ortskanalisation anzuschließen. Die Oberflächenwässer sind aufgrund der Lage von Teilbereichen im violetten Hinweissbereich in Abstimmung mit der Wildbachverbauung zu entsorgen

1.3.7. Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt über die Salzburger AG für Elektrizitätswirtschaft.

2. ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt westlich des Ortsteiles Heiligenstein zwischen Landesstraße und ÖBB-Strecke und umfasst eine Fläche von rund 1,57 ha, wovon ca. 0,82 ha mehr oder weniger eben und als Betriebsgebiet gewidmet sind. Das Gelände wird durch eine Abzweigung von der Gemeindestraße Nord 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>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 gegenständlichem Bereich die Erweiterung für Mischfunktion (Betriebsgebiet) vorgesehen.

2.1.3. Flächenwidmung

Gegenständlicher Bereich ist im Flächenwidmungsplan als Betriebsgebiet, die umliegenden Verkehrsflächen (Landesstraße und Eisenbahn) als entsprechende Verkehrsflächen ausgewiesen.

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

Öffentlicher Verkehr

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar an der Bushaltestelle Heiligenstein.

Individualverkehr

Das Planungsgebiet wird über die von der Halleiner Landesstraße abzweigende interne Gemeindestraße Nord 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 aufgrund der Lage von Teilbereichen im violetten Hinweisbereich in Abstimmung mit der Wildbachverbauung zu entsorgen.

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

Natürliche Beschränkungen

Das Gebiet wird von einer Verrohrung des Heiligensteiner Baches (Schwerlastrohre in 4,5 m Tiefe) gequert.

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 5 bzw. 7,5 m Abstand zur Grundstücksgrenze (Stellungnahme vom 13.03.2006). Entlang der ÖBB-Strecke besteht ein Bauverbotsbereich von 3m Abstand zur Grundstücksgrenze (mündliche Auskunft der ÖBB im Zuge eines Lokalausweises, eine schriftliche Stellungnahme folgt).

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

Im Planungsgebiet

Keine.

In der Umgebung

Östlich des Planungsgebietes und der Halleiner Landesstraße befinden sich einige Wohn- und Betriebsgebäude.

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 von Betrieben, wie sie der Widmungskategorie Betriebsgebiet entsprechen, dienen. Die Erschließung hat über die vorgesehene Einfahrt in die Gemeindestraße Nord westlich des Kreisverkehrs Heiligenstein zu erfolgen. Die Höhenfestlegung erfolgt in Anlehnung an die Höhenfestlegungen in den umliegenden Betriebsgebieten (Brandauer, Krisplergründe Nord).

2.1.10. Planungsziele

Durch die Festlegung eines Ein-/Ausfahrtsverbotes in die Landesstraße bzw. Gemeindestraße Nord wird die Erschließung auf die vorgesehene Einfahrt in die Gemeindestraße beschränkt. Die Festlegung der Baufluchtlinien erfolgte im Einvernehmen mit der Landesstraßenverwaltung.

Die Festlegung der baulichen Ausnutzbarkeit mit einer Grundflächenzahl von max. 0,5 erfolgt in Analogie zum Bebauungsplan-Entwurf im Bereich Brandauer nördlich des

Kreisverkehrs, jene der max. Bauhöhe von 447,0 m Traufenhöhe über Meereshöhe (d.e. 7m über Landesstraßenniveau) in Analogie zu den Bebauungsplänen in den umliegenden Betriebsgebieten. Die Festlegung der Baugrenzlinie entlang der Bahnstrecke erfolgte nach Auskunft der ÖBB. Hier ist überwiegend ein Heranbauen an die Grundstücksgrenze bis auf 3m möglich, da zwischen der Lärmschutzwand an der Bahn und dem Betriebsgebiet ein Fahrweg der ÖBB verläuft.

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

Aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung fallen keine Kosten für die öffentliche Hand an.

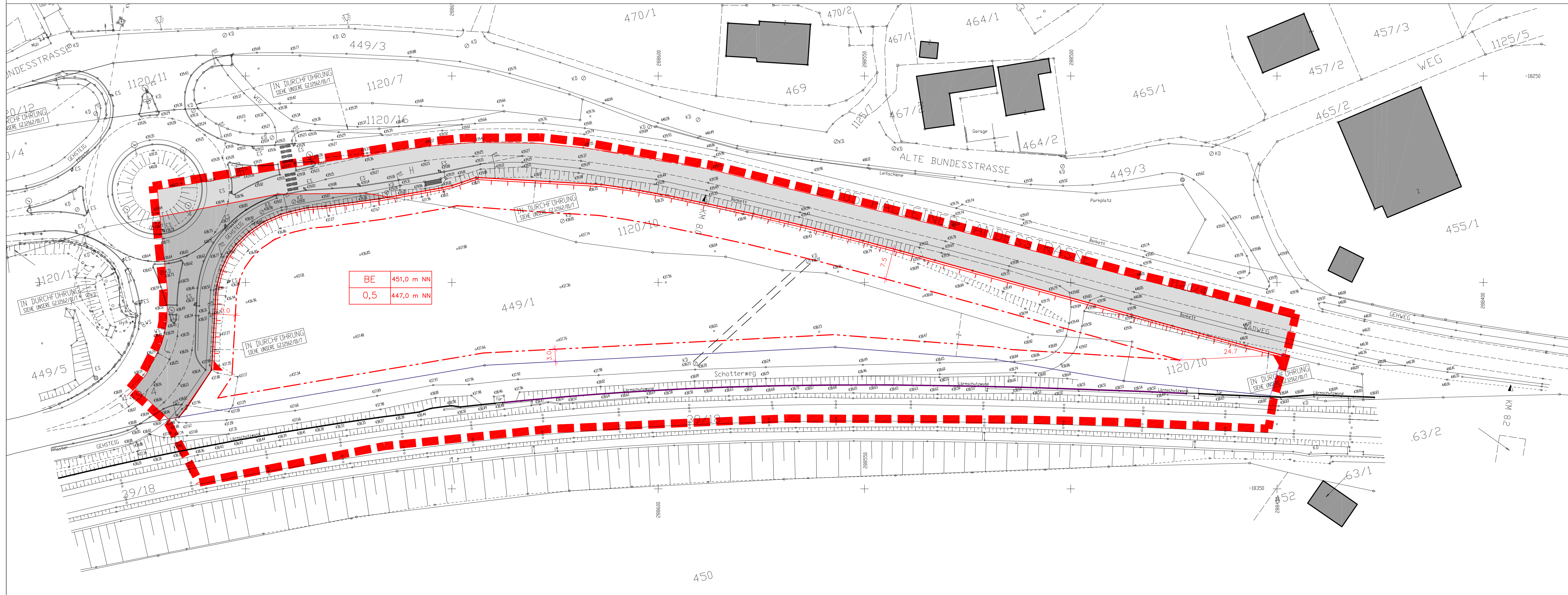
2.1.12. Verzeichnis der Eigentümer

Siehe Anhang.

2.2. VERFAHRENSABLAUF

Kundmachung der beabsichtigten Aufstellung gemäß § 38 (1) ROG 1998:	06.03.2006 bis 03.04.2006
Auflage des Entwurfes gemäß § 38 (2) ROG 1998:	10.04.2006 bis 08.05.2006
Beschluss des Bebauungsplanes gemäß § 38 (4) ROG 1998:	11.05.2006
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung gemäß § 38 (4) ROG 1998:	15.05.2006

Beilagen:	1) Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan M 1 : 5 000
	2) Auszug Grundstücksdatenbank
	2) Kundmachung
	3) Rechtsplan M 1:500



Legende:

Bestand:

- Grundstücksgrenze Bestand
- Bebauung Bestand
- Grundstücksnummer Bestand

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 451,0 m NN Firsthöhe über Meereshöhe (§ 33 ROG 1998)

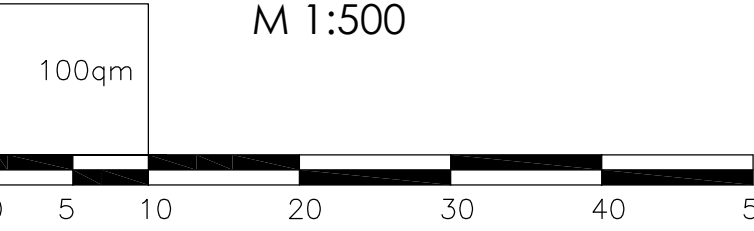
TH 447,0 m NN Oberste Traufhöhe über Meereshöhe (§ 33 ROG 1998)

Festlegungen gemäß § 29 (2) ROG 1998:

- Baugrenzlinie (§ 31 Abs.3 ROG 1998)
- Ausfahrts- bzw. Einfahrtsverbot (§ 29 Abs. 2 Z. 12)

Sonstige Darstellungen

- Grenze des Planungsgebietes
- Sonstige Straßen
- Baulandgrenze
- Gerinneverrohrung (nicht eingemessen)
- Lärmschutzwand
- Nutzungsschablone für einheit. Bebauungsbedingungen
- Bemaßung in Meter

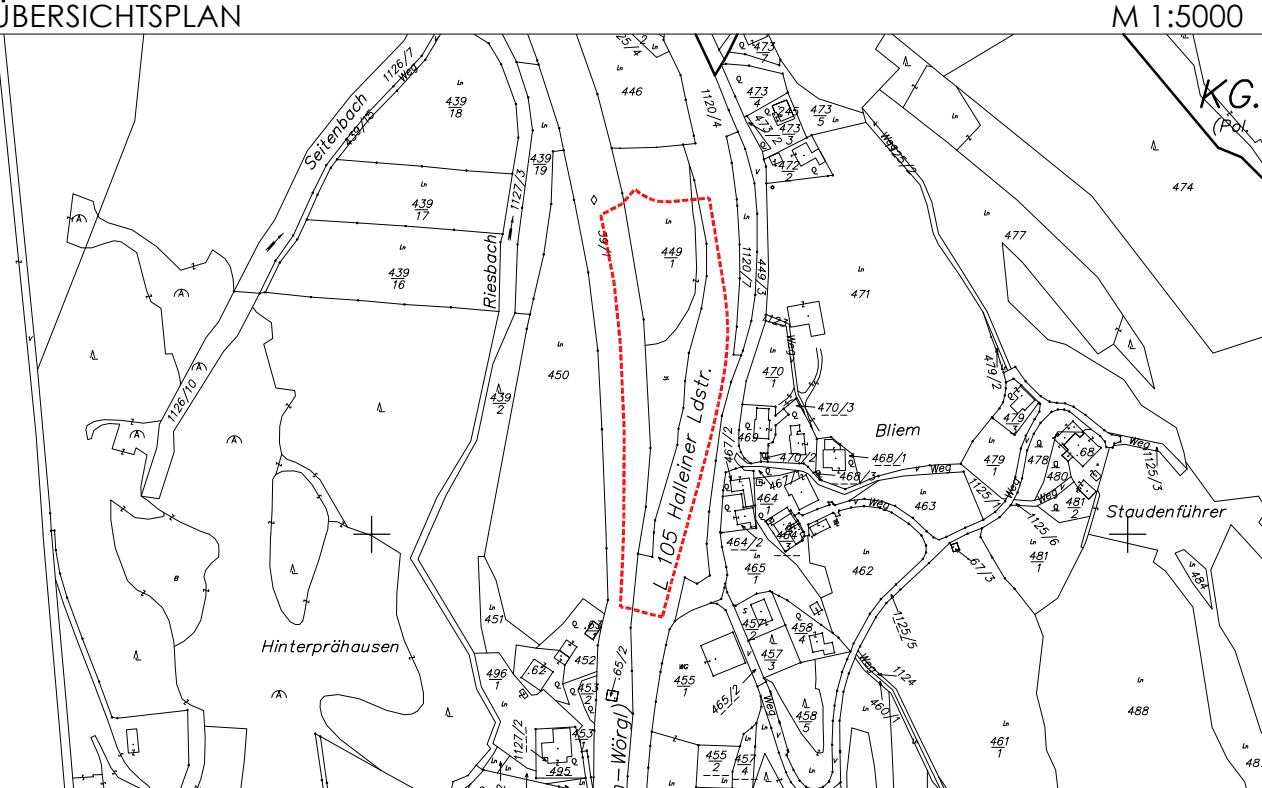


GEMEINDE PUCH

NR. BPL.
14

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE
Rettenbacher

RECHTSPLAN Beschluss



Öffentliche Ankündigung der BPL-Erstellung	
von: 06.03.2006	bis: 03.04.2006
Öffentliche Auflage BPL-Entwurf	
von: 10.04.2006	bis: 08.05.2006
Beschluss der Gemeindevertretung	
vom: 11.05.2006	
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung	
vom: 15.05.2006	
Rundsiegel Bürgermeister	

Plangrundlage: DI Fally GZ 13157/04/1 Stand: 03.04.2006	M 1:500
--	---------

Planverfasser:
Bearbeitung: DI Martin Sigi

Salzburg, 11.05.2006
GZ 209 BPL 14/06-061

g:\gemeinde\m-puch\sp\14-rettenbacher\g060511.dwg geplotet am: 13.07.2006 10:32:43

allee42
landschaftsarchitekten
gmbh & co. kg
Ingenieurbüro für Land-
schafts- und Raumplanung
Hofhaymer Allee 42
A - 5020 Salzburg
Telefon: +43 (0)662 845332
Fax: +43 (0)662 845332-20
Email: office@allee42.at
Internet: www.allee42.at



GEMEINDE PUCH BEI HALLEIN

BEZIRK HALLEIN · POSTLEITZAHL 5412

PUCH, am 12-05-2006

SPARKASSE PUCH 9140260 · BLZ 20404
RAFFEISENKASSE PUCH 10058 · BLZ 35045
TEL. 062 45/80 694 0 DER 87 096 · FAX 062 45/77 477
e-mail: gemeinde.puch@salzburg.at
www.puch.salzburg.at

KUNDMACHUNG

Bearbeiter	Zahl
Wel	031-3/1-2006/Rett

1. Gemäß § 38 Abs 4 Salzburger Raumordnungsgesetz 1998 (ROG 1998, LGBl Nr 44/1998 idgF) iVm § 79 Abs 1 und 2 Salzburger Gemeindeordnung 1994 (GdO 1994, LGBl Nr 107/1994 idgF) wird kundgemacht, dass die Gemeindevertretung Puch am 11-05-2006 den

Bebauungsplan der Grundstufe für den Bereich 'Betriebsgebiet Rettenbacher' (Teilflächen der GP 449/1 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

Kundmachungsfrist 2 Wochen

angeschlagen am 15-05-2006
abgenommen am 29-05-2006

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