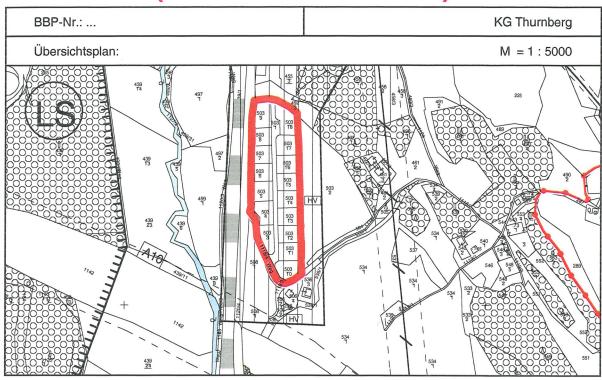
GEMEINDE PUCH BEI HALLEIN

Gemeindeamt, Halleiner Landesstraße 26, 5412 Puch bei Hallein



BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

BETRIEBSGEBIET PUCH NORD (KRISPLERGRÜNDE)



Kundmachung der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes: 11-05-04

Kundmachung der öffentlichen Auflage des Entwurfes des Bebauungsplanes:

03-06-04 bis 01-07-04

Beschluß der Gemeindevertretung:

15-07-04

Kundmachung: 29-07-04 bis 13-08-04

DER BÜRGERMEISTER

Helmut Klose

Wirksamkeitsbeginn am

30-07-04

Plangrundlage-Stand: 2002-01-28

M = 1:500

Planverfasser:



Architekt Dipl. Ing. Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

SALMHOFER

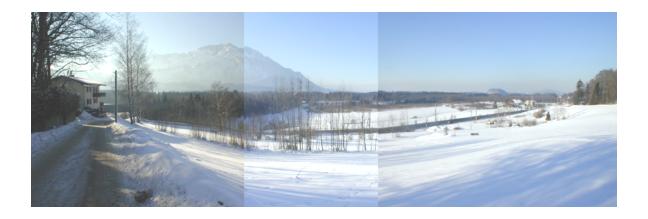
5400 Hallein, Winterstall 8, Postfach 34, Telefon 06245/84128

Planungsstand: 2004-04-15

Geschäftszahl: 357/02



Arch. Dipl. Ing. Günter Salmhofer



Der Bebauungsplan besteht aus einem Textteil (1. Wortlaut zum Bebauungsplan) und einem Plan (2. planliche Darstellung). Darüber hinaus werden in einem Erläuterungsbericht (3. - grauer Text) die Plangrundlagen erfasst und die o.a. Festlegungen begründet. Weiters ist ein Bestandsplan (4.) beigefügt.

INHALTSVERZEICHNIS

| | | Seite |
|------------|---|---------|
| 1. 1.1 | Wortlaut zum Bebauungsplan (Verbindlicher Verordnungstext) Geltungsbereich des Bebauungsplanes | 2 |
| 1.2 1.3 | Festlegung von Bebauungsgrundlagen gem. § 28 (2) ROG 1998 Festlegung von Bebauungsgrundlagen gem. § 29 (2) ROG 1998 | 3 5 |
| 2.1 | Planliche Darstellung (Verbindlicher Verordnungsplan) | |
| 2.2 | Bebauungsstudie (nicht Bestandteil der Verordnung) | |
| 3. | Erläuterungsbericht | |
| 3.1 | Begründung der Aufstellung des Bebauungsplanes | 7 |
| 3.2 | Verfahrensablauf gemäß § 38 ROG 1998 | 7 |
| 3.3 3.4 | Planungsgrundlagen gem. § 28 (1) ROG 1998 Problemanalyse | 8 11 |
| 3.5 | Begründung der planlichen und textlichen Festlegungen (§ 28) | 12 |
| 3.6 | Begründung der planlichen und textlichen Festlegungen (§ 29) | 14 |
| 3.7 | Erschließungsmaßnahmen gem. § 28 (5) ROG 1998 | 15 |
| 4. | Bestandsplan (Bestehende Flächenwidmung, Gebäude, Infrastruktur) | |

1. WORTLAUT ZUM BEBAUUNGSPLAN

(VERBINDLICHER VERORDNUNGSTEXT)

1.1 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Planungsgebiet liegt ca. 1,5 km nördlich des Pucher Ortskernes. Darin enthalten sind u.a. die GP 503/3 bis 503/18 der KG. Thurnberg. Die Nord-Süd-Ausdehnung des Planungsgebietes beträgt ca. 252 m, die Ost-West-Ausdehnung ca. 69 m. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 14.459 m2. Die Südgrenze wir durch den Güterweg auf GP 1118/4 gebildet. Die Ost- und Nordgrenze wird durch die Baulandgrenze, die Westgrenze durch die Halleiner Landesstraße gebildet.

Das Planungsgebiet liegt zur Gänze in der Katastralgemeinde Thurnberg. Die Grenzen des Planungsgebietes sind im beiliegenden Plan genau und verbindlich dargestellt.



Planungsgebiet von Norden

1.2 BEBAUUNGSGRUNDLAGEN - GRUNDSTUFE

Festlegungen gemäß § 28 (2) ROG 1998

1.2.1 Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien grenzen die Verkehrsflächen von den übrigen Grundflächen ab (§ 30 ROG 1998). Diese Verkehrsflächen sind im Plan 1:500 dargestellt. Deren Ränder sind also Straßenfluchtlinien im Sinne von § 30 ROG 1998.

1.2.2 Verlauf der Gemeindestrassen

Das Planungsgebiet wird über den Monsteinweg (GP 1118/4 KG. Thurnberg) sowie der davon abzweigenden Stichstraße (Privatstraße) erschossen.

1.2.3 Baufluchtlinien, Baulinien

Baulinien werden nicht festgelegt.

Die Baufluchtlinien sind im Lageplan dargestellt.

Im Sinne von § 8 (1) BauTG können Sockel, Vorlegstufen u. dgl. max. 20 cm über diese Linien vortreten. Balkone und Vordächer dürfen max. 1,50 m, Freitreppen max. 1,80 m über diese Linien vortreten.

1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Im Sinne von § 32 (1) ROG 1998 wird die bauliche Ausnutzbarkeit durch die Grundflächenzahl (GRZ) gelenkt.

Die Grundflächenzahl ist das Verhältnis der bebauten Fläche zur Fläche des Bauplatzes.

Für das gesamte Planungsgebiet gilt: Die GRZ beträgt max. 0,4

Die Dichte ist auf die jeweilige Bauplatzgröße zu beziehen. Die Ausschöpfung dieser Dichte ist jedoch nur möglich, wenn die nachfolgenden Festlegungen eingehalten werden.

1.2.5 Bauhöhen

Im Sinne von § 33 (2) ROG 1998 wird die Höchsthöhe der Bauten bezogen in Absoluthöhen festgelegt. Eine Mindesthöhe wird nicht festgelegt.

Für die Teilflächen A gilt:

max. TH: 450,50 m über NN (talseitige Baureihe, talseitige Traufe)

451,50 m über NN (talseitige Baureihe, bergseitige Traufe)

451,50 m über NN (bergseitige Baureihe, talseitige Traufe)

452,50 m über NN (bergseitige Baureich, bergseitige Traufe)

max. FH: 453,50 m über NN (talseitige Baureihe)

454,00 m über NN (bergseitige Baureihe)

Für die Teillfächen B gilt:

max. TH: 453,50 m über NN (talseitig)

454,50 m über NN (bergseitig)

max. FH: 456,00 m über NN

1.2.6 Erfordernis einer Aufbaustufe

Ein Erfordernis für einen Bebauungsplan der Aufbaustufe besteht nicht.

1.3 BEBAUUNGSGRUNDLAGEN - AUFBAUSTUFE

Festlegungen gemäß. § 29 (2) ROG 1998

1.3.3 Bauplatzgrößen und -grenzen

Bauplatzgrößen und -grenzen werden nicht festgelegt. Mehrere Grundstücke können daher zu einem Bauplatz zusammengelegt werden bzw. sind auch Parzellenteilungen möglich.

1.3.7 Äußere architektonische Gestaltung

Besondere Festlegung (BF 1.3.7a):

Aufenthaltsräumen sind so zu planen, dass ein energieäquivalenter Dauerschallpegel von 55 dB(A) am Tag bzw. 45 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden.

Besondere Festlegung (BF 1.3.7b):

Eine Lärmschutzmauer in einer Maximalhöhe von 2,5 m kann in einem Abstand von 2 m zur Landesstraßengrenze It. Plan bis zu den Grenzen des jeweiligen Nachbargrundstückes errichtet werden (siehe Bebauungsstudie).

1.3.14 Grüngestaltung, Geländegestaltung

Pflanzgebot:

Besondere Festlegung (BF 1.3.14a):

Entlang der Verkehrsfläche It. Plan ist eine Alle aus heimischen Spitzahorn (Mindeststammumfang = 16 cm) im Abstand von ca. 7 m zu pflanzen. Diese Bäume sind auch innerhalb des Planungsgebietes sowie im Übergang zur landwirtschaftlichen Freifläche in Gruppen It. Plan zu pflanzen.

Besondere Festlegung (BF 1.3.14b):

Um die Grenzen des Planungsgebietes ist eine abgestufte Feldgehölzhecke mit Sträuchern in der Mindesthöhe von 100/150 cm Stammbüschen und Heister in der Mindesthöhe von 250/300 zu pflanzen.

Geländegestaltung:

Besondere Festlegung (BF 1.3.14c):

Im Zuge der Einreichplanung ist das von der BH bewilligte Projekt zur Beseitigung der Oberflächenwässer zu berücksichtigen. Dadurch ist sichergestellt, dass die It. Gefahrenzonenplan verschärft vorhandenen Oberflächenwässer auch bei starken Niederschlägen die in der Umgebung vorhandenen natürlichen und künstlichen Gerinne nicht überfluten.

Besondere Festlegung (BF 1.3.14d):

Die Grundstücke zwischen Halleiner Landesstraße und der internen Aufschließungsstraße können aufgeschüttet werden (siehe Systemschnitt in Bebauungsstudie).

3. ERLÄUTERUNGSBERICHT

3.1 BEGRÜNDUNG DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Mit diesem Bebauungsplan wird der gesetzlichen Verpflichtung (§ 27 (1) ROG 1998) zur Aufstellung von Bebauungsplänen entsprochen. Damit erfolgt auch eine Anpassung an das Räumliche Entwicklungskonzept sowie an die geplante Teiländerung im gegenständlichen Bereich des Flächenwidmungsplanes.

3.2 VERFAHRENSABLAUF GEM. § 38 ROG 1998

* Kundmachung der Auflage des Entwurfes des Bebauungsplanes:

* Vorlage des Entwurfes des Bebauungsplanes an die Landesregierung zur Stellungnahme:

* Stellungnahme der Landesregierung:

* Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung:

* Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung:

* Wirksamkeitsbeginn des Bebauungsplanes:

Günter Salmhofer, Arch. D.I.

^{*} Kundmachung der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes:

3.3 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 28 (1) ROG 1998

3.3.1 Natürliche und rechtliche Beschränkungen

<u>Flächenwidmungsplan</u>

Der Flächenwidmungsplan (Blatt 6) soll nach der angestrebten Teiländerung für das Planungsgebiet folgende Widmungen ausweisen: "Betriebsgebiet" gemäß § 17 (1) Zif. 5a ROG 1998 und "Verkehrsfläche" gemäß § 18 ROG.

<u>Bebauungspläne</u>

Für das Planungsgebiet besteht kein rechtsgültiger Bebauungsplan.

<u>Gefahrenzonen</u>

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der violetten Gefahrenzone der WLV.

Verdachtsflächen und Altlasten

Verdachtsflächen und Altlasten It. Kataster der Salzburger Landesregierung sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden.

Bodenbeschaffenheit

Bodenformenkomplex aus entkalkter Felsbraunerde aus Oberalmerkalken und entkalkter oder kalkfreier Lockersediment-Braunerde aus grobstoffreichem Moränenmaterial.

<u>Landschaftsschutz</u>

Im Planungsgebiet liegt keine im Naturschutzbuch der Salzburger Landesregierung vermerkte Fläche.



Hecke am östlichen Rand des Planungsgebietes

Gewässerschutz

Das Planungsgebiet ist nicht von Trinkwasserschutz- oder schongebieten berührt.

Öffentlich - rechtliche Bauverbote

Teile des Planungsgebietes liegen im Bauverbotsbereich der Landesstraße. Bis zu einem Abstand von 12 m gemessen vom Fahrbahnrand darf daher ohne Zustimmung der Landesstraßenverwaltung keine Bauführung erfolgen.

<u>Lärmgutachten</u>

Unter Grundlage des Lärmgutachtens der TAS Schreiner GmbH vom 1999-11-26 wurde die Widmung als "Betriebsgebiet" angestrebt. Weiters wurde die Ausbildung der Baukörper der Westreihe als Schallschutzkörper im Bebauungsplan festgelegt (siehe Bebauungsstudie). Ein ergänzendes Lärmgutachten wurde Ende 2003 vorgelegt.

3.3.2 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet wird über den Monsteinweg sowie der davon abzweigenden Stichstraße mit Umkehrhammer erschlossen. Die L 105 muss für die Errichtung eines Linksabbiegestreifens verbreitert werden. Das in Abstimmung mit der Landesstraßenverwaltung erstellte Projekt dafür wurde von DI. Krammer (Puch) verfasst und floss als Planungsunterlage in den Bebauungsplanentwurf ein. Öffentliche Parkflächen bestehen innerhalb des Planungsgebietes nicht. Im Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Bushaltestelle Heiligenstein.



Monsteinstraße

3.3.3 Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist mit Wasser (Wassergenossenschaft Puch), Strom, Gas (Salzburg AG) und Telefon (Telekom AG) vollständig versorgt (Versorgungsleitungen am Rand des Planungsgebietes). Die Abwasserbeseitigung (RHV Tennengau-Nord) ist ausreichend dimensioniert. *

Die Leitungen im Bestandsplan 1:500 dargestellt.

3.3.4 Struktur der Bausubstanz

Das Planungsgebiet ist unbebaut.

3.3.5 Bestehende Bewilligungen

Rechtskräftige Bauplatzerklärungen / Baubewilligungen für das Planungsgebiet bestehen nicht.

3.4 PROBLEMANALYSE

Planungsgebiet von Süden

Das ROG 1998 fordert in seinen Raumordnungszielen und - grundsätzen (§ 2) u.a. die haushälterische Nutzung von Grund und Boden, insbesondere den sparsamen Umgang mit Bauland und den Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen.

Die Fläche liegt innerhalb einer ländlich strukturierten Umgebung mit vereinzelter Streubebauung. Die Bebauungsgrundlagen sind daher vor dem Hintergrund dieser kleinen Strukturen festzulegen.

Die landwirtschaftlich genutzte Umgebung ist durch entsprechende Bepflanzung optisch abzuschirmen.

Zur Straße bzw. der dahinter gelegenen Bahn sind geeignete Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen.

3.5 BEGRÜNDUNG DER PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTLEGUNGEN GEM. § 28 (2) ROG 1998

Aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme, des REK und des FWP, sowie den Festlegungen der übergeordneten Raumplanungsinstrumente ergeben sich die Bebauungsgrundlagen für das Planungsgebiet. Die Festlegungen erfolgen auch unter Grundlage der Problemanalyse (3.4).

3.5.1 Straßenfluchtlinien

Die im Bereich des Planungsgebietes verlaufende Monsteinstraße weist eine Mindestbreite von ca. 8,0 m (Grundstücksbreite) auf. Abzüglich des Flächenbedarfes für Böschungen wäre bei einem Vollausbau eine Fahrbahnbreite von ca. 6,0 m möglich. Dies erlaubt die Begegnungssituation zweier Lkw bei verminderter Geschwindigkeit. Weitere Grundabtretungen sind in diesem Bereich daher nicht erforderlich.

Die Stichstraße ist mit einer Breite von ebenfalls 6,0 m ausreichend dimensioniert. Der Wendehammer erlaubt das Umkehren von 2-achsigen Müllfahrzeugen.

Lediglich die L 105 bedarf einer Verbreiterung zur Errichtung eines Linksabbiegestreifens. Die im Plan eingetragene Abtretungsfläche basiert auf einer Planung des DI. Krammer (Puch) in Abstimmung mit der Landesstraßenverwaltung.

3.5.2 Verlauf der Gemeindestrassen

Die Monsteinstraße verbleit in Ihrem Verlauf unverändert und wird auch nicht ergänzt.

3.5.3 Baufluchtlinien, Baulinien

Der Verlauf der Baufluchtlinien richtet sich nach Anforderungen der Straßensicherheit sowie nach Anforderungen des Orts- und Straßenbildes. Entlang der Straßen wurde der Abstand daher generell mit 5,0 m festgelegt. Dieser Abstand ermöglicht auch die Abstellung eines PKW senkrecht zur Straßenachse. Zur L 105 wurde in Abstimmung mit der Landesstraßenverwaltung ein Abstand von 12,0 m zum derzeitigen Bestand der Asphaltkante festgelegt. Diese Linie verbleibt auch nach Abtretung der für den Linksabbieger erforderlichen Flächen bestehen.

3.5.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit richtet sich nach den Zielvorgaben der übergeordneten Raumplanungsinstrumente (Verdichtung). Der ländliche Rahmen wird durch die festgelegte Grundflächenzahl jedoch nicht gesprengt.

3.5.5 Bauhöhen

Die festgelegte Höhe der Bebauung gründet sich in der kleinstrukturierten Umgebungsbebauung. Dadurch soll der ländliche Rahmen gewahrt bleiben und eine optische Abdeckung durch die Umgebungsbepflanzung möglich werden. Entsprechend der Geländemodulation wurden in den Teilflächen B größere Absoluthöhen festgelegt.

3.5.6 Erfordernis einer Aufbaustufe

Ein Erfordernis für einen Bebauungsplan der Aufbaustufe besteht nicht, da keine besonderen Verhältnisse im Hinblick auf die Gestaltung des Orts- bzw. Landschaftsbildes vorliegen.

3.6 BEGRÜNDUNG DER PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTLEGUNGEN GEM. § 29 (2) ROG 1998

3.6.3 Bauplatzgrößen und -grenzen

Die Bauplatzgrößen und -grenzen wurden nicht festgelegt da konkrete Projekte für die Nutzung nicht vorliegen und sich die Besitzstrukturen daher noch ändern können.

3.6.7 Äußere architektonische Gestaltung

Besondere Festlegung (BF 1.3.7a):

Der Hinweis auf die Einhaltung der Normen für Aufenthaltsräume wird durch die Lage der Fläche im Einflussbereich der Emissionen von der Landesstraße bzw. der Eisenbahn festgelegt, da die Errichtung von Betriebswohnungen innerhalb der Widmung möglich ist.

Besondere Festlegung (BF 1.3.7b):

Die Lärmschutzmauer soll die Möglichkeit schaffen die Freiräume zu schützen. Gleichzeitig kann der Lärm in der Nähe der Lärmquelle effektiver abgeschirmt werden. Der energieäquivalente Dauerschallpegel liegt in diesem Abschnitt der L 105 bei 80,9 dB(A)-tags bzw. 72,7 dB(A)-nachts gemessen in 1 m Entfernung (Lärmkataster Prognose 2010).

3.6.14 Grüngestaltung, Geländegestaltung

Besondere Festlegung (BF 1.3.14a, b):

Die Festlegungen sollen eine Bepflanzung im Planungsgebiet sichern, welche die Einfügung der Bebauung in die ländliche Umgebung ermöglichen soll. Der Einbindung der Siedlungsränder sowie der Gestaltung der Straßenräume sind die Ziele der Festlegungen.

Besondere Festlegung (BF 1.3.7c):

Das Projekt zur Beseitigung der Oberflächenwässer war aufgrund der Lage der Fläche im violetten Hinweisbereich der WLV erforderlich. Besondere Festlegung (BF 1.3.7d):

Die Möglichkeit zur Aufschüttung der talseitigen Grundstücksreihe wurde mit dem Ziel der besseren Bebaubarkeit im Hinblick auf die Widmung als Betriebsgebiet sowie zur Verbesserung der Lärmeinflüsse von Eisenbahn und Landesstraße geschaffen. Die Maßnahmen wurden in Abstimmung mit der Landesstraßenverwaltung festgelegt.

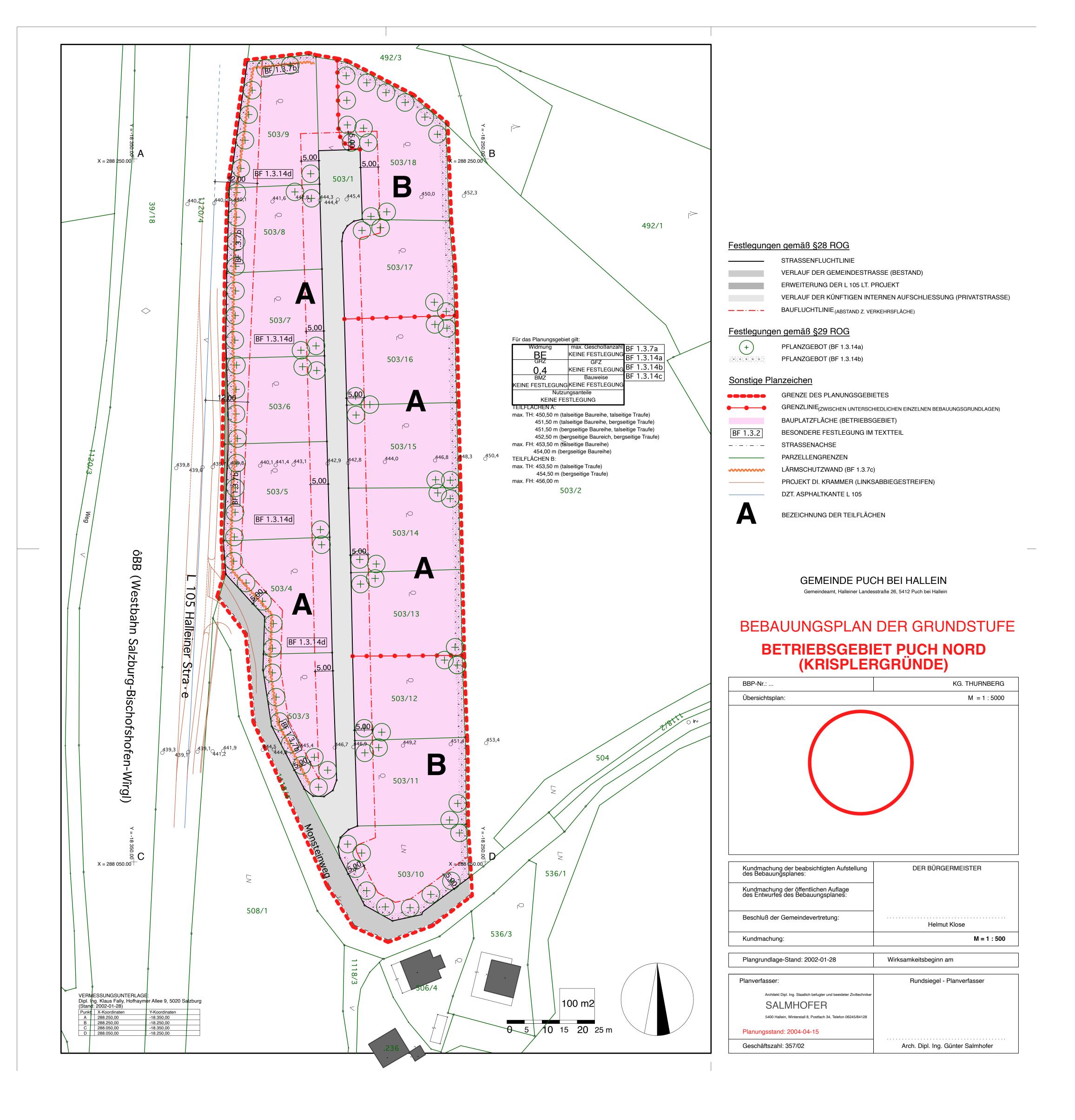
3.7 ANGABEN ÜBER ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN UND KOSTEN

Das Planungsgebiet ist aufgeschlossen, weshalb für die Gemeinde keine Aufschließungskosten anfallen.

Nachfolgend werden die internen Erschließungskosten für Privatgrundstücke geschätzt:

Diese Erschließungskosten können nur überschlägig, als durchschnittliche Meterpreise, geschätzt werden. Die Schätzung ist völlig unverbindlich, da zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes keine Fachprojekte vorliegen. Es ist daher unzulässig, die nachstehend geschätzten Erschließungskosten als Kalkulationsgrundlage anzusetzen. Die internen Erschließungskosten werden wie folgt geschätzt:

Straßenbau: 95,- €/qm Kanalbau: 510,- €/lfm Wasserleitung: 255,- €/lfm





Zahl 031/2-2004/Kri-S PUCH, am -

SPARKASSE PUCH 9140260 · BLZ 20404 RAFFEISENKASSE PUCH 10058 · BLZ 35045 TEL. 062 45/80 6 94 0DER 87 0 96 · FAX 0 62 45/77 4 77 e-mail: gemeinde.puch@salzburg.at www. puch.salzburg.at

Bearbeiter

HR

KUNDMACHUNG

Gemäß § 38 Abs 4 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1998 – ROG 1998, LGBI Nr 44/1998 idgF in Verbindung mit § 79 Abs 1 u. 2 der Salzburger Gemeindeordnung 1994 – GdO 1994, LGBI Nr 107/1994 idgF – wird kundgemacht,

dass die Gemeindevertretung von Puch bei Hallein am 15-07-04 den

Bebauungsplan der Grundstufe für den Bereich 'Krisplergründe Süd', aufgestellt für GP 503/1, 503/3 bis 503/18, Teilfläche aus GP 1118/4 - alle KG Thurnberg

beschlossen hat.

Der gegenständliche Bebauungsplan liegt während der Amtsstunden im Bauamt der Gemeinde Puch zur Einsicht auf.

Bebauungsplan der Grundstufe für die bezeichneten Grundstücke, treten mit dem auf den Beginn der Kundmachung folgenden Tag in Rechtskraft.

Der Bürgermeister

Helmut Klose

Kundmachung angeschlagen abgenommen 2 Wochen 29-07-04 13-08-04 Verteiler

Amtstafel

Akt

Amt d. Sbg. Landesreg. – Abt. 7 Büro Allee 42, DI Sigl

Arch. Salmhofer

Vertreter der Grundeigentümer

Ernst Sams