

INHALTSVERZEICHNIS

1	PRÄAMBEL UND BEGRÜNDUNG DER 1. ABÄNDERUNG	3
2	GELTUNGSBEREICH.....	3
3	GESETZLICHE GRUNDLAGEN	3
4	ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES.....	4
5	LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGEBIETES	5
6	GRUNDLAGENFORSCHUNG	6
6.1	Räumliches Entwicklungskonzept	6
6.2	Flächenwidmung.....	6
6.3	Flächennutzung	6
6.4	Struktur des Gebietes	6
6.5	Natürliche und rechtliche Beschränkungen	6
6.6	Verkehrerschließung.....	7
6.7	Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung	7
6.8	Aufschließungsmaßnahmen	7
7	PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER GETROFFENEN FESTLEGUNGEN	8
8	VERORDNUNGSTEXT	10
8.1	Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009 i.d.g.F.	10
8.1.1	Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1)	10
8.1.2	Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56 Abs. 3)	10
8.1.3	Bauhöhen (§ 57)	10
8.1.4	Erfordernis einer Aufbaustufe (§ 53).....	10
8.2	Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009 i.d.g.F.	11
8.2.1	Bauweisen (§ 58)	11
8.2.2	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen der Bodenfunktion (BF1)	11
8.2.3	Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich der Parzellengrößen (BF2)	11
8.2.4	Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich des Baulandsicherungsmodells (BF3)	11
8.2.5	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen (BF4).....	12
8.2.6	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich des Ausschlusses eines Dachgeschoßes (BF5)	12

1 PRÄAMBEL UND BEGRÜNDUNG DER 1. ABÄNDERUNG

Die Stadtgemeinde Saalfelden beabsichtigt, den Bebauungsplan der Grundstufe für den Bereich „Bsuch West“ abzuändern.

Vorgesehen ist, die im Verordnungstext getroffene Festlegung „BF1 - betreffend die Lage der Versickerung“ herauszunehmen.

Begründet wird die Herausnahme mit dem Nachweis der Trinkwasserqualität im Zuge der geforderten Überprüfung.

Es konnte keine nachteilige Beeinflussung der Trinkwasserqualität aufgrund von einsickernden Oberflächenwässern festgestellt werden.

Die Versickerung erfolgt nunmehr auf Eigengrund.

Aufgrund der Überprüfungsfeststellung der Trinkwasserqualität kann der Punkt „Lage der Versickerung - BF1“ entfallen.

Weiters wird gemäß aktueller Gesetzeslage die Bauhöhe nunmehr durch Traufen-, Gesimse- und Firshöhen geregelt.

Die sonstigen Festlegungen im Bebauungsplan bleiben unverändert.

2 GELTUNGSBEREICH

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst die GP 728/19, 728/18, 728/13, 728/14, 728/15, 728/16, 728/17 und 728/2, KG 57104 Bergham.

3 GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Die gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 i.d.g.F. bzw. die Darstellungsverordnung (LGBl. Nr. 73/2023).

4 ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung eines Gebietes unter Bedachtnahme auf einen sparsamen Bodenverbrauch und auf eine geordnete Siedlungsentwicklung.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes der Grundstufe ist die Gewährleistung einer zweckmäßigen Bebauung in diesem für eine Bebauung bestimmten Gebiet und die Verwirklichung einer zukunftsorientierten, landschaftsschonenden Bebauung sowie die Weiterführung der vorherrschenden Verbauungsstruktur bei gleichzeitiger Sicherstellung einer maßvollen und zukunftsorientierten Entwicklung.

Dabei soll auf die vorhandenen städtebaulichen Strukturelemente, die funktionalen Zusammenhänge der bestehenden Bebauung sowie auf die verkehrstechnischen Erfordernisse der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer Rücksicht genommen werden.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll Bauen grundsätzlich nicht verhindert werden, sondern es wird versucht, Bauvorhaben in die durch öffentliche Rücksichtnahme gebotenen Bahnen zu lenken.

5 LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet befindet sich am Südrand des westlichen Siedlungsteils von Bsuch.

Das Gesamtausmaß des Planungsgebietes beträgt 4 114 m².

Im Süden und Westen wird das Planungsgebiet durch landwirtschaftlich genutzte Wiesen begrenzt. Im Osten begrenzt eine Waldparzelle das Gebiet. Im Norden des Planungsgebietes befindet sich eine Einfamilienwohnaussiedlung.

Übersichtsplan



6 GRUNDLAGENFORSCHUNG

6.1 Räumliches Entwicklungskonzept

Im Räumlichen Entwicklungskonzept wurde für den gegenständlichen Bereich eine bauliche Entwicklung vorgesehen.

6.2 Flächenwidmung

Im derzeit rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Saalfelden ist das Planungsgebiet als "EW - Erweiterte Wohngebiete" und teilweise als „GLG - Grünland/Ländliche Gebiete“ ausgewiesen.

6.3 Flächennutzung

Die gegenständliche Fläche ist mit Ausnahme einer Parzelle bebaut.

6.4 Struktur des Gebietes

Das Gebiet ist ländlich strukturiert, mit großflächigen landwirtschaftlich genutzten Weiden und Wiesen, welche Grünkeile in der Einfamilienhausbebauung bilden. Die Bebauung ist kleinstrukturiert und weilerartig angeordnet. Die Planungsfläche liegt im Süden einer Einfamilienhausbebauung. Landwirtschaftliche Flächen begrenzen das Planungsgebiet im Süden und Westen. Im Osten der Fläche befindet sich eine Waldnutzung.

6.5 Natürliche und rechtliche Beschränkungen

Natürliche und rechtliche Beschränkungen liegen nicht vor.

6.6 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Gemeindestraße auf GP 1219, KG Bergham und anschließend auf einem Privatweg auf GP 728/2, KG Bergham. Für die Benutzung des Privatweges wurde ein Geh- und Fahrrecht für das Planungsgebiet durch grundbücherliche Eintragung sichergestellt. Für die Verkehrserschließung wurde ein Verkehrsgutachten durch BVR - Büro für Verkehrs- und Raumplanung, DI Rauch und DI Schlosser, 6020 Innsbruck erstellt. Das Gutachten ist vollinhaltlich umzusetzen, auf dieses wird verwiesen.

6.7 Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Wasserversorgungsanlage der Wassergenossenschaft Bsuch Breitenbergham.

Die Abwasserentsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch den Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal. Die Schmutzwässer werden über den RHV Reinhaltverband Pinzgauer Saalachtal entsorgt.

Die Entsorgung der Reinwässer erfolgt durch Versickerung auf eigenem Grund.

Die Stromversorgung ist durch die Anlagen der Salzburg AG und der Salzburg Netz GmbH gegeben.

6.8 Aufschließungsmaßnahmen

Für die Stadtgemeinde Saalfelden fallen keine Aufschließungskosten an.

7 PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER GETROFFENEN FESTLEGUNGEN

Ziel des gegenständlichen Bebauungsplans der Stadtgemeinde Saalfelden ist es, eine zweckmäßige Bebauung des Planungsgebietes in Einklang mit der vorhandenen Bebauungsstruktur sicherzustellen.

Aufbauend auf die Grundlagenforschung sind im Planungskonzept die Planungsziele der zukünftigen baulichen Entwicklung zusammengefasst.

Vorgesehen ist die Neuerrichtung von bis zu 6 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern. Eine Parzelle wird in Form einer Baulandsicherung der Stadtgemeinde zur Verfügung gestellt.

Um eine einheitliche, mit der Umgebung abgestimmte Bebauungsstruktur zu erhalten, werden entsprechende Parameter wie bauliche Ausnutzbarkeit, Bauhöhe, Bauweise, Außenanlagen und zur Einbindung der Siedlungserweiterung in den Freiraum Bepflanzungsmaßnahmen festgelegt.

Die bauliche Ausnutzbarkeit und die Bauhöhe wurden an die Bebauung im Norden des Bebauungsgebietes angelehnt. Diese ist geprägt von kleinvolumigen, zweigeschoßigen Einfamilienhäusern.

Zum Ausgleich der Auswirkungen einer Bebauung auf die natürlichen Bodenfunktionen werden Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelungsflächen und zum Bodenschutz bei Bodeneingriffen festgelegt.

Laut Stellungnahme des Fachdienstes Agrarwirtschaft und Bodenschutz vom 05.06.2015 kommt es zur Beanspruchung von sehr hochwertigen Böden in Bezug auf die "Produktionsfunktion" und die "Reglerfunktion".

Im REK-Entwurf sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

„Geringhaltung des Flächenverbrauchs und der versiegelten Flächen“

Da diese Maßnahmen allein nicht ausreichen, werden im Bebauungsplan folgende funktionsbezogene Maßnahmen festgelegt und als "besondere Festlegung in Textform" gem. §53. (2) ROG 2009 verbindlich festgelegt:

zu Produktionsfunktion und Reglerfunktion:

- Minimierung der Versiegelung
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparendes Bauen - offene Einfamilienhausbebauung und geringe Geschößflächenzahl.

zu Produktionsfunktion:

- Kultivierung bisher wenig ertragreicher Böden - Humusabtrag und Aufbringung auf weniger ertragreicherer Fläche - die Fläche für die Aufbringung wird noch bekannt gegeben.

zu Reglerfunktion:

- Optimierte straßennahe Lage von Garagen und baulichen Nebenanlagen - wird durch die gestaffelte Baufluchtlinie für Nebenanlagen erreicht.
- Verwendung möglichst wasserdurchlässiger Befestigungsarten.
- Regenwasserversickerung

8 VERORDNUNGSTEXT

Unter möglicher Berücksichtigung der im § 51 (1), ROG 2009 i.d.g.F. erfassten Umstände werden folgende Bebauungsgrundlagen festgelegt:

8.1 Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009 i.d.g.F.

8.1.1 Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1)

Baufluchtlinien werden entlang der Verkehrsfläche in folgendem Abstand festgelegt:

- 2 m für eingeschößige Nebengebäude
- 4 m für Hauptgebäude

8.1.2 Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56 Abs. 4)

Die bauliche Ausnutzbarkeit wird durch eine Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,5 festgelegt.

8.1.3 Bauhöhen (§ 57)

Die Bauhöhe wird durch die Festlegung einer obersten Traufenhöhe bzw. Gesimshöhe mit 6,3 m und einer Firsthöhe mit 8,3 m geregelt.

Als Bezugsniveau für die Höhenfestlegung wird das natürliche Gelände herangezogen.

Dachgeschoße über dem zweiten oberirdischen Geschoß werden ausgeschlossen - siehe Pkt. 8.2.6, BF5.

8.1.4 Erfordernis einer Aufbaustufe (§ 53)

Aufgrund der geplanten Nutzung und Struktur des Gebietes wird die Erstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe als nicht notwendig erachtet. Im Punkt 8.2 Bebauungsgrundlagen "besondere Festlegungen" werden Auflagen gem. § 53. Abs. 2 ROG 2009 i.d.g.F festgelegt.

8.2 Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009 i.d.g.F.

8.2.1 Bauweisen (§ 58)

Offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt

8.2.2 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen der Bodenfunktion (BF1)

Folgende Ausgleichsmaßnahmen für die Bodenfunktion sind zu treffen:

- Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu reduzieren. Befestigungen sind wasserdurchlässig zu gestalten, z.B. durch Rasengittersteine, Drainagebeton, Schotterflächen u. dgl.
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparendes Bauen
- Garagen und Nebengebäude sind straßennah zu errichten und an der Baufluchtlinie NG 1 zu situieren.
- Die anfallenden Oberflächenwässer sind zu versickern.
- Der während der Baumaßnahmen abgetragene Humus ist an einer weniger ertragreichen Fläche wieder aufzubringen, ohne dortige Bodenfunktionen zu beeinträchtigen.

8.2.3 Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich der Parzellengrößen (BF2)

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sind die Größen der Parzellen 2 und 3 mit maximal 750 m² beschränkt.

8.2.4 Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich des Baulandsicherungsmodells (BF3)

Die Parzelle 4 ist als Baulandsicherungsmaßnahme der Stadtgemeinde zur Verfügung zu stellen. Das Ausmaß der Parzelle hat ca. 500 m² zu betragen.

8.2.5 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen (BF4)

Die Begrünung und Bepflanzung des Planungsgebietes haben grundsätzlich nur mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu erfolgen.

Um den Siedlungsrand klar in der Landschaft ablesbar zu machen ist eine Bepflanzung an der Südseite des Planungsgebietes vorzunehmen. Entlang der südlichen Planungsgrenze hat eine Bepflanzung mit mindestens 6 heimischen Laubbäumen (Hochstamm), mit einem Stammdurchmesser von 20 cm, mindestens zwei Stück pro Parzelle, zu erfolgen.

8.2.6 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich des Ausschlusses eines Dachgeschoßes (BF5)

Es wird festgelegt, dass über dem zweiten Vollgeschoß kein Dachgeschoß errichtet werden darf.