Gemeinde Puch bei Hallein

Bebauungsplan der Aufbaustufe Wissenspark
3. Änderung
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 21 Ä03/21-080
Salzburg, 30.09.2021
Projektleitung: DI Martin Sigl
Bearbeitung: DI Nils Stille
DI Martin Sigl

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 5

1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen 5

1.2.5 Bauhöhen 5

1.3 Festlegungen gem. § 53 ABS 2 ROG 2009 6

1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen 6

1.3.2 Baugrenzlinien und Situierungsbedingungen 6

1.3.3 Art der Wasserversorgung 6

1.3.4 Art der Abwasserbeseitigung 6

1.3.5 Energieversorgung 6

1.3.6 Besondere Festlegungen – BF1 (Hochwasserschutz) 6

1.3.7 Besondere Festlegungen - BF2 (Begrünung) 6

1.3.8 Besondere Festlegungen – BF3 (Baugrunderkundung) 7

1.3.9 Stellplätze – BF 4 7

1.3.10 Architektonische Gestaltung – BF 5 (freizuhaltender Platzbereich) 7

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT 8

2.1 Planungsgrundlagen 8

2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes 8

2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept 8

2.1.3 Flächenwidmung 10

2.1.4 Verkehrserschließung 11

2.1.5 Technische Infrastruktur 11

2.1.6 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit 11

2.1.7 Vorhandene Bausubstanz 15

2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen 15

2.1.9 Problemanalyse 15

2.1.10 Planungsziele 17

2.1.11 Notwendige Erschließungsmaßnahmen und Kosten 20

2.1.12 Vereinbarungen im Sinne des § 14 Abs.2 ROG 1998 20

2.2 Verfahrensablauf **20**

1 VERORDNUNGSTEXT

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

1.1 GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet umfasst folgende Grundparzellen:

Gp. 434/11-12, 434/14-24, 435/2, KG Thurnberg.

1.2 FESTLEGUNGEN GEM. § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1 Straßenfluchtlinien

Entlang der Gemeindestraße Süd verlaufen die Straßenfluchtlinien entlang der jeweiligen (neuen)[1] Grundstücksgrenzen, südlich des Waldriegels gemäß Plandarstellung.

1.2.2 Verlauf der Gemeindestraßen

Die Gemeindestraße Süd verläuft vom Kreisverkehr der Autobahnrampe Süd gegen Süden, überquert die ÖBB-Strecke bei Urstein und mündet in den Kreisverkehr beim Spar-markt an der L105 Halleiner Landesstraße.

1.2.3 Baufluchtlinien

Die Baufluchtlinien sind entlang der Gemeindestraße gemäß Plandarstellung mit 4,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze festgelegt. Im Nordosten des Teilgebietes 3 werden entsprechend der Plandarstellung gestaffelte Baufluchtlinien festgelegt: eine Baufluchtlinie gültig bis zu einer Bauhöhe von 5,00 m in einem Abstand von 2,50 m zur Straßenfluchtlinie, sowie eine zweite weiter westlich, -gültig für die darüberliegenden Geschoße bis zu einer Traufenhöhe von 9,00 m über dem u.a. Bezugspunkt.

1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die maximale bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen ist durch die Grundflächen-zahl GRZ definiert. Für das Planungsgebiet wird eine GRZ von max. 0,50 festgelegt.

1.2.5 Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden jeweils in Metern über dem Bezugspunkt in Meereshöhe[2] mit einer Traufenhöhe von 12,00 m und einer Firsthöhe von 16,00 m im Bereich der Teilgebiete TGB 2 und TGB 4, im Teilgebiet TGB 6 mit einer max. Traufenhöhe von 13,50 m und einer Höchsthöhe von 14,00 m, im Teilgebiet 7 mit einer max. Traufenhöhe von 7,50 m und einer Höchsthöhe von 8,00 m und im Teilgebiet 8 mit einer Traufenhöhe von 16,00 m und einer Firsthöhe von 17,00 m festgelegt.

Im Bereich TGB3 wird entsprechend eine max. Traufenhöhe von 9,00 m und eine max. Firsthöhe von 10,00 m, im Bereich TGB5 wird eine max. Traufenhöhe von 25,00 m und eine max. Firsthöhe von 26,00 m festgelegt.

[1] Siehe Lageplan DI Fally vom 11.03.2011 GZ 14120/07/DKM1
[2] der Bezugspunkt (= Fixpunkt) in Meereshöhe bezieht sich auf den gemessenen Grundwasserhöchststand von 432,30 m (bvfs 2008) + 3,5 m für ein darüber zu situierendes Kellergeschoß, d.e. 435,80 m.

1.3 FESTLEGUNGEN GEM. § 53 ABS 2 ROG 2009

1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen

Die Erschließungsstraße stellt die Gemeindestraße Mitte bzw. Süd mit einer Breite von zumindest 15,0 m (inkl. Radweg) gemäß planlicher Darstellung und großteils vorhandenem Linksabbiegestreifen dar. Von ihr zweigen gemäß Plandarstellung im Bereich nördlich und südlich des Waldriegels eine Zufahrt zur Fläche Stadlbauer (über Baurechtsfläche Gp. 435) bzw. in den Wissenspark ab.

Innerhalb des Planungsgebietes wird eine interne Aufschließungsstraße gemäß Plandarstellung festgelegt.

1.3.2 Baugrenzlinien und Situierungsbedingungen

Richtung Salzachtreppelweg und Richtung Schlossallee werden Baugrenzlinien im Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze bzw. 4m im Bereich des Trafos festgelegt.

1.3.3 Art der Wasserversorgung

Das Planungsgebiet ist an die Gemeindewasserleitung (WG Puch) für die Versorgung mit Nutz- und Trinkwasser anzuschließen.

1.3.4 Art der Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet ist an die Ortskanalisation (RHV Tennengau Nord) anzuschließen. Die Oberflächenwässer sollen soweit als möglich der Versickerung zugeführt werden. Die direkte Ableitung von Straßenwässer in die Regenkanalisation ist nicht gestattet. Die Einleitung von Oberflächenwässern aus Betriebsflächen in den Vorfluter darf nur nach vorheriger Retention erfolgen (Nebenbestimmungen 363 und 364, UVP-Bescheid Zl. 21601-616/ 344 - 2002). Oberflächenwässer von befestigten Flächen (z.B. Parkplätzen oder Manipulationsflächen) sind über Sickermulden zu entsorgen.

1.3.5 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Salzburg AG, die Fernwärmeversorgung über die AESG.

1.3.6 Besondere Festlegungen – BF1 (Hochwasserschutz)

Die Höhe der Erdgeschoß-Fußbodenoberkante[3] der neu zu errichtenden Objekte im Bereich des Planungsgebietes wird mit mindestens 30 cm über dem HQ100 der benachbarten Bäche festgelegt.

1.3.7 Besondere Festlegungen - BF2 (Begrünung)

Allgemein (vgl. Bebauungsplan der Grundstufe):

Die Dachflächen sind mit Gründächern auszugestalten, Lichtbänder am Dach dürfen nicht reflektieren.

[3] vgl. Nebenbestimmung 183, UVP-Bescheid Zl. 21601-616/ 344 - 2018: Die Festlegung der Erdgeschoß-fußbodenoberkante der neu zu errichtenden Objekte im Bereich des Ge-werbe- und Technologieparkes hat auf die HW 100 Koten plus 30 cm der unmittelbar an-grenzenden Bäche (alter Riesbach, neuer Ries-bach) zu erfolgen.

Mindestens 10% der Gesamtfläche des jeweiligen Bauplatzes/Grundstückes sind als dauerhafte Grünflächen mit Gehölzbepflanzung anzulegen, wobei überwiegend großkronige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen sind. Parkplatzflächen auf Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Vergleichbarem mit Baumbepflanzung können in diesen Flächenanteil einbezogen werden, nicht hingegen die im Rahmen des Gesamtprojektes angelegten Waldriegel oder Ökoflächen. An Bauplatzgrenzen sind Grünstreifen mit Baumbepflanzung vorzusehen, sofern nicht gehölzbestandene Flächen (z.B. Waldriegel) angrenzen (vgl. UVP-Bescheid vom 06.06.2005, Zl. 21601-616/837-2005).

Bei einer baulichen Ausnutzung über 0,4 bis max. 0,5 GRZ ist die zusätzliche Verbauung durch landschaftlich wirksame Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen, z.B. zusätzliche mit Gehölzen bestandene Flächen, zu kompensieren. Hierzu ist die ausdrückliche Zustimmung der Naturschutzabteilung einzuholen.

Konkret:

1.3.7.1 Dachbegrünung

Die Dachflächen sind mit Ausnahme der Bereiche T5 mit extensiven Gründächern auszugestalten.

1.3.7.2 Grünflächenschaffung:

Die im Plan dargestellten Bereiche sind entsprechend zu begrünen.

1.3.7.3 Pflanzgebot:

Gemäß Plandarstellung sind Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm (vorzugsweise Silberweide, Winterlinde, Traubenkirsche, Spitzahorn) zu pflanzen.

1.3.8 Besondere Festlegungen – BF3 (Baugrunderkundung)

Hinsichtlich der Tragfähigkeit des Untergrundes sind die im Gutachten von Dr. Brey-mann vom 03.05.2005 und 06.06.2005 (GZ 02-197-06 und 02-197-07) genannten Kennwerte für die Gründungsbemessung zugrunde zu legen und sind diese vor der Bauplatzerklärung für den jeweils geplanten Bauplatz projektspezifisch zu verifizieren. Weiters sind die im o.a. Gutachten angeführten Empfehlungen der dortigen Kapitel 5 bis 8 einzuhalten, insbesondere ist für jedes Bauvorhaben ein projektspezifisches Bodengutachten zu erstellen.

1.3.9 Stellplätze – BF 4

Im Südteil des Planungsgebietes sind zumindest 70 Stellplätze oberirdisch und 680 Stellplätze unterirdisch (siehe Maximalabgrenzung lt. Plan) zu schaffen.

Im Nordteil sind zumindest 38 Stellplätze oberirdisch und 40 Stellplätze unterirdisch zu schaffen

Bei den Aus- und Einfahrten ist die Situierung laut Plandarstellung zu berücksichtigen.

1.3.10 Architektonische Gestaltung – BF 5 (freizuhaltender Platzbereich)

Auf der künftigen Baufläche für den Wissenspark ist der als „freizuhaltender Platzbereich" gekennzeichnete Bereich von diesem Zweck widersprechenden Bauten freizuhalten.

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.1 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Der sog. Wissenspark ist Teil des Technologieparkes, welcher zwischen ÖBB-Strecke, Tauernautobahn, Salzachkorridor und der Schlossallee liegt. Hier soll auf einer Fläche von ca. 3,5 ha ein Wissenspark mit Fachhochschul affinen Nutzungen entstehen. Das Planungsgebiet ist bis auf eine Geländestufe nördlich der Schlossallee weitgehend eben und umfasst eine Fläche von ca. 5 ha. Der Technologiepark ist bereits infra-strukturell erschlossen (siehe 2.1.5 und 2.1.6).

2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das neue Räumliche Entwicklungskonzept 2008 (1. Teiländerung zur Konkretisierung des REK im Bereich Urstein 2003 infolge des UVP-Bescheides, 2. Teiländerung Usner 2008, 3. Teiländerung „Neubau Seniorenwohnhaus" 2013) beinhaltet folgende für gegenständlichen Bebauungsplan relevante Aussagen:

1.3 WIRTSCHAFT

ZIELE	MASSNAHMEN
…	⇒ *…*
⇒ *Erhaltung bestehender, Ansiedlung umweltverträglicher Betriebe zur Erhöhung des Steueraufkommens.* ⇒ *Ausweisung von Gewerbeflächen vorrangig zur Deckung des regionalen Bedarfes und zur Schaffung überregional bedeutsamer zusammenhängender Flächen (> 8ha)* ⇒ *Die Betriebsansiedlung hat einem Gesamtkonzept entsprechend zu erfolgen, in dem auch die Interessen der Anrainer eingeflossen sind.*	♦ *Schaffung eines (über)regional bedeutsamen Gewerbestandortes in der Ursteinau.* ⇒ *Berücksichtigung der raumordnungsrelevanten Ergebnisse des UVP-Verfahrens für das Gesamtkonzept bei nachfolgenden Maßnahmen der örtlichen Raumplanung (Teiländerung FWP->Bebauungsplanung) (siehe Kap. 2, 3 und 4).*
⇒ *Anbindung des Gewerbestandortes Ursteinau an das hochrangige Verkehrsnetz (siehe Kap. 4.1).*	♦ *Errichtung der Autobahnanschlusses Puch-Urstein.* ♦

2. FREIRAUMKONZEPT
2.1 LANDSCHAFTSGEFÜGE, NATURRAUM, UMWELTBEDINGUNGEN

ZIELE	MASSNAHMEN
⇒ *Stabilisierung und nach Möglichkeit Verbesserung des Landschafts-haushaltes im Salzachtal.* ⇒ *Das gesamte Landschaftsschutzgebiet südlich Urstein sollte geschlossen bewahrt werden.* *Umweltverträgliche Abstimmung der Raumnutzungen im Zuge der Betriebsansiedlungen v.a. im Hinblick auf umliegende Wohnbebauung* *Erhaltung der Hochwasserretention*	▪ *Die aufgrund ihrer Struktur ökologisch höherwertigen Aubereiche südlich Urstein sollen geschlossen bewahrt und vor weiteren Eingriffen geschützt werden, z.B. durch* ○ *…* ♦ *Nördlich Urstein: Schaffung eines Umgehungsgerinnes um das Kraftwerk Urstein durch den Betreiber des Gewerbe-/Technologieparkes zusammen mit naturnaher Waldbewirtschaftung etc.* ♦ *Der durch die Bebauung des Gewerbestandortes Ursteinau entstehende Eingriff ist durch folgende Maßnahmen umweltverträglich zu gestalten:* ○ *Berücksichtigung von 6 mindestens 15 m breiten quer zur Talrichtung anzulegenden Gehölzstreifen bei der Bebauungsplanung* ○ *Berücksichtigung des zu verbreiternden Waldstreifens westlich des Technologieparkes bei der Flächenwidmung* ○ *Berücksichtigung von mit der Gemeinde abzustimmenden Gestaltungs- und Bepflanzungsplänen bei der Bebauungsplanungen* ⇒ *Errichtung von Schutzbarrieren für Amphibien und Kleinlebewesen durch den Betreiber, erforderlichenfalls Berücksichtigung bei der Bebauungsplanung*

2.3 FREIFLÄCHENNUTZUNG

ZIELE	MASSNAHME
⇒ *Absicherung der vielfältigen Funktionen des Waldes v.a. im Hin-blick auf den menschlichen Lebensraum.*	♦ *Erstellung und Umsetzung eines Gesamt-konzeptes für die Gewerbezone Puch-Nord, wobei insbesondere die klimatischen und ökologischen Funktionen des Waldes zu berücksichtigen sind* ♦

3. SIEDLUNGS- und ORTSBILDKONZEPT
3.1 SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND FLÄCHENNUTZUNG DER SIEDLUNGSGEBIETE
Schloss Urstein:

ZIELE	MASSNAHME
⇒ *…* ⇒ *Errichtung eines Technologieparks südlich der A10 zur Ansiedlung*	♦ *…* ♦ *Erhaltung des Zuganges zur Au. Hier sollen ökologische Verbesserungsmaßnahmen*

umweltverträglicher Betriebe nach Möglichkeit in Synergie mit der Fachhochschule.	*vorgenommen werden (z.B. durch Verlegung des Riesbaches, Anlage von Teichen etc.).* ♦ *Sicherstellung einer verträglichen Nutzung (z.B. emissionsarme Dienstleistungsbetriebe aus dem High-Tech-Bereich im Hinblick auf den Anrainerschutz etc.) über Flächenwidmung (entsprechend Kat. 4 ÖN S5021); städtebauliche Ordnung im Bebauungsplan (durchschnittliche GRZ von 0,4 (Erhöhung auf 0,5 möglich bei entsprechenden, landschaftlich wirksamen Kompensationsmaßnahmen);, abgestufte Höhenentwicklung gegen Osten etc.), Bepflanzung von mindestens 10% des jew. Betriebsgrundstückes als dauerhafte Grünfläche (siehe 2.1 etc.). Berücksichtigung benachbarter Hochwasserkoten (z.B. durch Festlegung der Fußbodenoberkante mit HQ100 + 30 cm) Berücksichtigung der geordneten Beseitigung von Oberflächenwässern über Sickermulden und ggf. –schächte im BPL) . Verkehrsanbindung an Landesstraße über Kreisverkehr Puch-Nord (Spar).* ♦ *…*

Der Planteil (Leitbild) des Räumlichen Entwicklungskonzeptes weist den Planungsbereich zur Erweiterung für Mischnutzung (Technologiepark) aus. Innerhalb dieses Bereiches ist ein Grünzug zu schaffen. Entlang der Salzach ist ein Grünzug zu erhalten ebenso wie an der Schlossallee, dieses Umfeld ist als Vorrangzone für die Ökologie gekennzeichnet.

2.1.3 Flächenwidmung

Das Planungsgebiet im Ausmaß von ca. 3,5 ha ist als Sonderfläche –Technologiepark gewidmet, die Gemeindestraße Süd ist als wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde - Gemeindestraße gewidmet. Die umliegenden Flächen sind als Grünland – Ländliche Gebiete, die vorhandenen Fließgewässer als Grünland – Größere Gewässer gewidmet.

Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan

2.1.4 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch die Bushaltestelle Raschlwirt, sowie durch die Bahnhaltestelle Urstein (ca. 150 m Distanz) gegeben.

Individualverkehr: Die Erschließung für den Individualverkehr ist über den Autobahnanschluss Puch-Urstein sowie die Gemeindestraßen Süd und Nord mit Einbindung in die Hall- einer Landesstraße gewährleistet.

2.1.5 Technische Infrastruktur

Energieversorgung: Salzburg AG (Strom), AESG (Fernwärme)

Wasserversorgung: WG Puch

Abwasserbeseitigung: Kanal des RHV Tennengau Nord (genehmigtes Einreichprojekt DI Berger zur UVP), Entsorgung der Oberflächenwässer über Versickerung.

2.1.6 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen: Im Zuge der Bebauung ist der Grundwasserstand zu berücksichtigen, der manchmal bis in eine Höhe von 432,30 m (Messung bvfs 2008) heranreicht.

Rechtliche Beschränkungen:

Weitere ergeben sich für den Technologiepark durch die Auflagen aus dem UVP-Verfahren (UVP- Bescheid Zl. 21601-616/ 344 – 2002, abgeändert durch UVP- Bescheid Zl. 21601-616/ 837 – 2005 und UVP- Bescheid Zl. 21601/616/ 1194 – 2009). Es sind dies insbesondere

folgende Auflagen, welche nur z.T. im Rahmen der Bebauungsplanung umgesetzt werden können:

Auflage	Nebenbestimmung
Hinsichtlich künftiger Dachdeckungen der auf dem Gelände des Gewerbeparks errichteten Gebäude dürfen nur Materialien eingesetzt werden, welche nachweislich keine auswaschbaren pestiziden Substanzen enthalten.	**154**
Der Technologie- und Gewerbepark ist so zu gestalten, dass großräumig, insbesondere von den im Befund des Amtssachverständigen für Naturschutz/Fauna und Flora/Biotope/Ökosysteme/Landschaft in der zusammenfassenden Bewertung genannten erhöhten Standorten aus gesehen, der Eindruck eines zum Teil bewaldeten oder baumbestandenen Grünraumes entsteht. Dem dienen insbesondere die nachstehenden Auflagen	209
Mindestens 10% der Gesamtfläche des jeweiligen Bauplatzes/Grundstückes sind als dauerhafte Grünflächen mit Gehölzbepflanzung anzulegen, wobei überwiegend großkronige Laubbäume (z.B. Platane, Berg- und Spitzahorn, Esche, Stieleiche, Linden-Arten) mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen sind. Parkplatzflächen auf Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Vergleichbarem mit Baumbepflanzung können in diesen Flächenanteil einbezogen werden, nicht hingegen die im Rahmen des Gesamtprojektes angelegten Waldriegel oder Ökoflächen. An Bauplatzgrenzen sind Grünstreifen mit Baumbepflanzung vorzusehen, sofern nicht gehölzbestandene Flächen (z.B. Waldriegel) angrenzen.	1.1.2 (UVP-Bescheid Zl. 21601-616/ 837 – 2005)
Von den Waldriegeln bzw. Ökoflächen ist ein Mindestabstand von 3m (gerechnet ab den begrenzenden Leitlelementen für Kleintiere) bei der Bebauung mit Hochbauten einzuhalten.	1.1.3 (UVP-Bescheid Zl. 21601-616/ 837 – 2005)
Die Grundflächenzahl für den Gewerbepark beträgt 0,5 und für den Technologiepark 0,4. Eine Erhöhung auf max. 0,6 im Gewerbepark und maximal 0,5 im Technologiepark ist möglich, wenn die zusätzliche Verbauung durch landschaftlich wirksame Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen, z.B. zusätzliche mit Gehölzen bestandene Flächen, kompensiert wird. Hierzu ist die ausdrückliche Zustimmung der Naturschutzabteilung in Zusammenhang mit Auflage 211 einzuholen.	1.1.4 (UVP-Bescheid Zl. 21601-616/ 837 – 2005)
Sämtliche Dachflächen sind als – zumindest extensiv – bepflanzte Gründächer auszuführen. Ausnahmen, z.B. bei untergeordneten Bauteilen, können mit schriftlicher Zustimmung der Naturschutzabteilung des Amtes der Salzburger Landesregierung gemäß Auflage	**193** **210**

211 dann durchgeführt werden, wenn durch andere gestalterische Maßnahmen der Gesamteindruck gemäß Auflage 209 erzielt werden kann.	
Für die Grüngestaltung (Baumpflanzung und Gründachkonzeption) ist der Behörde vor dem Beginn jeglicher baulicher Maßnahmen ein Gestaltungs- bzw Bepflanzungsplan unter Auflistung der verwendeten Baum- und Straucharten sowie der Pflanzgrößen und –qualitäten zur Zustimmung vorzulegen. Ohne schriftliche Zustimmung der Naturschutzabteilung des Amtes der Salzburger Landesregierung zu diesem Gestaltungs- und Bepflanzungsplan darf mit der Projektrealisierung nicht begonnen werden.	**211**
An den Parkflächen sind Bäume zu pflanzen.	**193**
Die Festlegung der Erdgeschoßfußbodenoberkante der neu zu errichtenden Objekte im Bereich des Gewerbe- und Technologieparkes hat auf die HW 100 Koten plus 30 cm der unmittelbar angrenzenden Bäche (alter Riesbach, neuer Riesbach) zu erfolgen.	**183**
Die Fassaden der Bauten im Gewerbe- und Technologiepark sind so zu gestalten, dass sie dem in Auflage 209 geforderten Erscheinungsbild entsprechen. Dies ist mit schriftlicher Zustimmung der Naturschutzabteilung gemäß Auflage 211 z.B. durch eine Farbgebung in dunklen Graubraun- bis Braungrüntönen oder durch andere geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Das Einvernehmen mit der Baubehörde ist hierbei herzustellen.	**217**
Betriebsstättenbezeichnungen und Werbungen sind so zu gestalten und zu situieren, dass sie dem in Auflage 209 geforderten Gesamterscheinungsbild gerecht werden. Dies ist mit schriftlicher Zustimmung der Naturschutzabteilung gemäß Auflage 211 z.B. durch eine Anbringung unterhalb der Traufe oder durch andere geeignete Maßnahmen sicherzustellen.	**218**
Bei künftigen Beleuchtungen von Strassen und Betrieben wird vorwiegend monochromatische Natrium-Hochdruckdampflampen zum Einsatz kommen.	**Spruch I. 5.1.3.**
Errichtung von (Schall-) Schutzbauten, sofern erforderlich (siehe Anhang Lärmschutz)	**Spruch I. 5.2.**
Allfällige Lärmschutzwände erst ab 1m über GOK	**Spruch I. 5.2.**
Die Einleitung von Oberflächenwässern aus Betriebsflächen in den Vorfluter darf nur nach vorheriger Retention erfolgen	**364**
Technische Maßnahmen zur Verhinderung der Barrierewirkung von Kellerbauten auf das Grundwasser	

Anträge des Einschreiters auf Erlassung eines Bebauungsplanes dürfen nicht im Widerspruch zu den Auflagen 209, 210, 217 und 218 (Gestaltungsprinzipien) stehen.	**213**
Reichen die Bodenkörperfilteranlagen mit ihrer Sohle in den Grundwasserschwankungsbereich, so sind diese zur Verhinderung von Auswaschungen abzudichten (151). *Die Einläufe in die Sickerschächte sind in den Bereichen mit hohem Grundwasserstand (Technologiepark) mit Rückschlagklappen gegen Rückstau in die Bodenkörperfilter zu sickern (152).* *Nach Möglichkeit sind Versickerungen in dem Bereich von Bauschuttablagerungen zu vermeiden. Nur in Ausnahmefällen sollte die direkte Eindringung von vorgereinigtem Niederschlagswasser in das Grundwasser durchgeführt werden. Zum Schutz des Grundwassers bei etwaigen Störfällen sind solche Anlagen jedenfalls mit Absperrmechanismen auszustatten (153).*	**151-153**

Änderung der maximal zulässigen Gebäudehöhen sowie Staffelung dieser Gebäudehöhen im Bereich des Technologieparkes zur Realisierung der Errichtung des Wissensparkes Salzburg-Urstein (Errichtung von 3 Hochpunkten mit einer Bauhöhe von max. 25 m. *Nach Maßgabe folgender dem Verfahren zugrundeliegender und einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildender Unterlagen:* *- Planbeilage „Wissenspark Salzbrug Urstein, Stand 20.02.2009, Beilage zum UVP-Änderungsbescheid", verfasst von der AREVImmobiliengesellschaftmbH, kadawittfeldarchitektur und Wolfgang Gmachl Wissenspark Salzburg.Urstein,* *- mit Schreiben vom 09.03.2009 (Zl. 216-01/616/1171-2009) übermittelte Flächenbilanzen Wissenspark Salzburg-Urstein/Stand 26.02.09 und* *- in der Urkundenvorlage vom 11.03.2009 (Zl. 216-01/616/1175-2009) beschriebene Gestaltung der Fassaden*	UVP- Bescheid Zl. 21601/616/ 1194 – 2009

Jene Auflagen, welche erst im Rahmen eines konkreten ansiedlungswilligen Betriebes im Detail festgelegt werden können (Bsp. Hochpunkte, Gestaltungskonzept, etc.) werden im Rahmen der noch zu erstellenden Bebauungspläne der Aufbaustufe bzw. Änderungen des Bebauungsplanes der Grundstufe in die Bebauungsplanung übernommen (siehe 2.1.10).

2.1.7 Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet: Nordwestlich des Waldriegels befindet sich das Gebäude der Fa. Stadlbauer, südwestlich desselben die Bauten des Wissensparkes (die Bauteile C bis F sind bereits fertiggestellt, bei den Bauteilen A und B sind die Rohbauten der Kellergeschoße und tw. der Erdgeschoße vorhanden) und eine Trafostation der Salzburg AG.

In der Umgebung Im Süden des geplanten Technologieparkes befindet sich das Schloss Urstein mit Meierei und die Fachhochschule. Östlich der Bahnlinie Salzburg-Bischofshofen befin-den sich die Ortsteile Schopper, Raschl- und Drei-Linden-Siedlung.

2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Im Planungsgebiet liegen zu den vorhandenen Gebäuden Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen vor.

2.1.9 Problemanalyse

Der Technologiepark soll mit einer Fläche von ca. 7 ha der Ansiedlung vorwiegend emissionsarme Produktions- und Dienstleistungsunternehmen aus dem High-Tech-Bereich dienen in wechselseitiger Synergie (z.B. hinsichtlich Ausbildungspraxis, Arbeitsplätze etc.) zur benachbarten Fachhochschule, wie dies im REK der Gemeinde Puch und im Regionalprogramm Tennengau 2001(RET) vorgesehen ist. Gemäß Ziel-setzung des REK sind die raumordnungs-relevanten Ergebnisse des UVP-Verfahrens bei nachfolgenden Maßnahmen der örtlichen Raumplanung, u.a. der Bebauungsplanung zu berücksichtigen.

Der Standort soll aufgrund seiner Lagequalität (Autobahnanschluss, Landesstraßen-anschluss, Lage an der Tauernbahn, sowie am Datenhighway entlang der A10, Nähe zur FH) als vorrangiger Standort für Technologie-, Dienstleistungs- und Forschungs-einrichtungen entwickelt werden. Die Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung entsprechend den durch UVP-Bescheid genehmigten Einreichprojekten erfolgte bereits weitgehend, so sind z.B. die Gemeindestraße Süd und Mitte sowie der Auto-bahnanschluss bereits in Betrieb.

Aus klimatisch-lufthygienischen Gründen sind talquerverlaufende Gehölzstreifen an-zulegen. Im Zuge einer Projektänderung wurde die Reduzierung der ehemals 2 Waldriegel im Technologiepark auf 1 Waldriegel von der UVP-Behörde genehmigt (09.02.2005, Zl. 21601-616/725-2005), da dessen Wirkung zusammen mit den anderen Gehölzstreifen dieselbe ist.

Die im Hinblick auf das Landschaftsbild vorzunehmende Bepflanzung wird im Zuge der Einarbeitung der Gestaltungskonzepte der konkreten Betriebe bei der Aufstellung der Bebauungspläne der Aufbaustufe festgelegt.

Laut Stellungnahme des Gestaltungsbeirates vom 27.11.2008 sind die 3 Höhenakzente des Wissensparks grundsätzlich vorstellbar, da sie angrenzend an die Piazza situiert sind und zur Orientierung und Steigerung der Erlebbarkeit des Verbauungs-konzeptes dienen. (...) Die Festlegungen der Bauhöhen leiten sich aus dem vorliegenden Architekturprojekt ab und sind in dieser Form im Hinblick auf ein schlüssiges Gesamtprojekt auch unter Berücksichtigung der bestehenden Bauhöhen der Fachhochschule erforderlich und werden vom Gestaltungsbeirat empfohlen. . Es werden folgende Festlegungen empfohlen:

- Auf dem Areal des Wissensparks wird entlang der nordseitigen (Anm.: korrekt ostseitigen) Hauptaufschließungsstraße) die Aufnahme eines Pflanzgebotes in Form von Baumpflanzungen zur Gewährleistung von Eingrünungsmaßnahmen als notwendig erachtet.

- Zur Sicherstellung der Grundlage für das Fortkommen der vorgesehenen Be-pflanzungsmaßnahmen zwischen den Baukörpern wird die Aufnahme entsprechender Festlegungen – zur Verhinderung der Unterkellerung in diesen Bereichen – im Bebauungsplan empfohlen.

- Bereich Stadlbauer: Das geplante Höhenfenster ist aufgrund der Trennwirkung des Grünriegels bzw. der Randlage im Bebauungsbereich unmotiviert und wirkt in der Gesamtansicht daher störend. Für diesen Bereich wird eine durchgehende Höhenfestlegung gem. UVP-Bescheid empfohlen.

Gemäß Stellungnahme des Naturschutzes vom 24.03.2009 (Zl. 213-00/103/299-2009) widersprechen die 3 geplanten Hochpunkte bei Einhaltung der Auflagen zur Gestaltung und Farbgebung und im Hinblick auf die größere Höhe der Kulissen der Baumbestände im Süden und Westen den Ergebnissen der Umweltverträglichkeits-prüfung nicht.1. Änderung:

1. Änderung:

Bei ergänzenden Messungen des Grundwasserstandes wurde festgestellt, dass dieser (höher als bisher angenommen) bis auf 432,30 m ansteigt (bvfs 2008). Um entsprechende Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser (z.B. durch die Errichtung einer Tiefgarage im Kellergeschoß) zu vermeiden, soll der Bezugspunkt für die Höhenfestlegungen um 1,5m angehoben werden.

Die Zahl der Stellplätze kann um 30 reduziert werden, da gegenüber dem früheren Entwurf für den Wissenspark durch mehr Stiegenhäuser bzw. Nebenräume weniger Büronutzfläche enthalten ist.

Gemäß Stellungnahme des Naturschutzes vom 17.01.2011 (Zl. 213-00/103/381-2011) überragen die geplanten Hochpunkte auch bei ggst. Anhebung des Bezugs-punktes um 1,5 m die o.a. Baumkulissen nicht und sind keine zusätzlichen schädlichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die Anhebung des Bezugspunktes hat im Hinblick auf oberstgerichtliche Erkenntnisse (VwgH vom01.04.2008, 2007/06/0274) keine Auswirkungen auf die Grundflächen-zahl, da demnach das Gelände ach der Bauführung heranzuziehen ist (im ggst. Fall wird die Tiefgarage eingeschüttet).

Laut Einwendung der Fa. Stadlbauer vom 20.04.2011 ist die bisher durch eine Bau-grenzlinie freigehaltene Trasse für eine laut Bauplatzerklärung der Fa. Stadlbauer (Bescheid vom 28.05.2009) bis 2072 südlich des Waldriegels zu schaffende Zufahrt über die GP. 434/18, 434/23, 434/11 und 434/19 gemäß Kaufvertrag zwischen Ge-werbepark Urstein GmbH & Co KG und Raiffeisen Impuls Projekt Urstein GmbH bis 31.12.2011 herzustellen.

3. Änderung:

Im Hinblick auf das geänderte Nutzungskonzept des Bauteiles A - ursprünglich war hier eine Klinik geplant, nunmehr soll der Bauteil für Büros genutzt werden -, soll bei diesem Bauteil im Gegenzug zu einer Vergrößerung der Innenhöfe zwecks Belichtung in einem untergeordneten Bereich entlang der Plaza eine Aufstockung um ein Geschoß erfolgen und die Bauhöhe in diesem Teilbereich entsprechend angehoben werden. Im Bauteil B (Räume für Firmen und pflegeaffine Berufe u.a. anstelle ursprünglich Hotelnutzung) ist die Errichtung einer Lieferzufahrt und damit eine Änderung bei den Grünflächenfestlegungen zweckmäßig. Östlich des Bauteiles D ist im Hinblick auf die erforderliche Oberflächenentwässerung und den Bau einer Laderampe eine Änderung der geplanten Grünflächen erforderlich.

2.1.10 Planungsziele

Die Festlegung der Verkehrsflächen (siehe Straßenfluchtlinie) entspricht den vorhan-denen Straße (inkl. geplanter Rad/Fußwege), welche der unmittelbaren Anbindung des Technologieparkes an das überörtliche Straßennetz sowie der Erreichbarkeit der künftigen Betriebe auch für Fußgänger und Radfahrer dient. Dies entspricht auch den Zielsetzungen des Verkehrskonzeptes im REK. Im Bereich der Gemeindestraße Süd ist nördlich der Schlosszufahrt aus Verkehrssicherheitsgründen ein Aus- und Einfahrtsverbot festgelegt.

1. Änderung:

Im Hinblick auf die o.a. Einwendung wird die bisher durch eine Baugrenzlinie freigehaltene Trasse für die südlich des Waldriegels noch heuer herzustellende Zufahrt nun durch Straßenfluchtlinien abgegrenzt (die Baufluchtlinien fallen hier mit den südlichen bzw. westlichen Straßenfluchtlinien zusammen).

Die Baufluchtlinien wurden im Hinblick auf eine effiziente Bebauung des gewidmeten Technologieparkes an diesem überregionalen Standort mit 4,0 m Abstand zu Gemeindestraße bzw. Radwegen festgelegt.

Die Festlegung der baulichen Ausnutzbarkeit kann mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,5 erfolgen, da eine intensive landschaftsgerechte Gestaltung der Dachflächen geplant ist (Wissenspark und Stadlbauer). Die Terrassenkante der Meierei wird mit den Dachflächen (ausgenommen im Bereich der 4 Hochpunkte) selbst im Westteil nicht überschritten, eine extensive Dachbegrünung fügt das Vorhaben in die Landschaft unweit der Schlossallee ein.

Die Festlegung der Bauhöhe im Westteil mit einer Traufenhöhe von überwiegend 12,0 m und einer Firsthöhe von 16,0 m entsprechen dem o.a. Masterplan.

1. Änderung:

Um entsprechende Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser zu vermeiden, wird der Bezugspunkt für die Höhenfestlegungen um 1,5m gegenüber der vormali-gen Festlegung angehoben.

Durch eine abgestufte Bauhöhe (TH 9,0, FH 10,0 m) gegenüber dem Ortsteil Schopper bis Raschl-Siedlung wird den Zielsetzungen des REK Rechnung getragen. Der höhere Westteil rückt etwas näher an die Bahn heran, dafür wird im Ostteil die First-höhe um 3 m niedriger als im Masterplan vorgesehen festgelegt. Aufgrund der Lärmschutzwand auf dem Bahndamm und die west-ost-orientierte Durchlässigkeit der Baukörper bleiben die Auswirkungen auf die Sichtbarkeit der Gebäude gering.

Abb. 2: Schnitt Nord-Süd durch den Wissenspark (Ausschnitt; Quelle: kada-wittfeld architektur)

Lediglich in 3 eingegrenzten Bereichen wird die zulässige Gebäudehöhe aus städte-baulichen Gründen (sog. Hochpunkte) mit max. 21m Traufhöhe festgelegt.

2. Änderung:

In einem untergeordneten, aufgrund seiner zentralen Lage im Planungsgebiet wenig einsehbaren Teilbereich (sog. Bauteil E des Wissensparkes) soll die max. zulässige Bauhöhe geringfügig um 1,5 m angehoben werden. Seitens des Naturschutzes besteht im Hinblick auf die höhere umgebende Waldkulisse und die vorhandenen 3 Hochpunkte (TGB 5) dagegen kein Einwand, eine schriftliche Stellungnahme folgt.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Aufbaustufe handelt, wurde eine Stellungnahme des Gestaltungsbeirates eingeholt. In dieser Stellungnahme vom 23.03.2018 wird u.a. empfohlen, statt der Firsthöhe eine Höchsthöhe festzulegen, da es sich im konkreten Fall um Flachdächer handelt und die durch 3 Einschnitte geprägte Baukörpergliederung durch Baugrenzlinien bzw. gestaffelte Baufluchtlinien zu definieren. Diese Einschnitte sollten eine Mindesttiefe von 15m aufweisen (Anm.: um eine Erlebbarkeit zu gewährleisten). Darauf bezugnehmend wird im Bereich des Teilgebietes 6 die max. Bauhöhe mit einer Traufenhöhe von 13,50 m und einer Höchsthöhe von 14,00 m (bezogen jeweils auf den Bezugspunkt 435,80 m ü.A., Bezeichnung laut aktueller Darstellungsverordnung) und im Bereich der Einschnitte mit etwas Abstand zu den Fassaden ein neues Teilgebiet 7 mit verminderter Bauhöhe (max. Traufenhöhe 7,50 m, Höchsthöhe 8,00 m) festgelegt. So ist auch ein gewisser Ausgleich im Sinne der im ursprünglichen Masterplan vorgesehenen Bau-massen möglich.

Gemäß REK ist der durch die Bebauung des Gewerbestandortes Ursteinau entstehende Eingriff durch mehrere Maßnahmen umweltverträglich zu gestalten: u.a. sind (gesamt) 6 mindestens 15 m breiten quer zur Talrichtung Gehölzstreifen anzulegen. Wie unter 2.1.9 dargestellt, üben die aktuell situierten Waldriegel (davon 2 talquer im Technologiepark) dieselbe Wirkung aus und sind diese Flächen, welche bereits bepflanzt wurden, mit einer Pflanzbindung-Grünflächenerhaltung belegt.

Aufbaustufe:

Die notwendigen Gestaltungsmaßnahmen, welche aufgrund der Auflagen des Naturschutzes erforderlich sind, und welche erst im Zuge einer konkreten Betriebsansiedlung im Detail festgelegt werden können, werden durch Pflanzbindungen und Pflanz-gebote festgelegt. Im Zuge der ggst. Änderung werden die Pflanzgebote-Grünflächenschaffung mit den aktuell geplanten Freiflächen abgestimmt. Der freizuhaltende Platzbereich wird aus städtebaulichen Überlegungen heraus (Blickrichtung Meierei) festgelegt.

Weiters soll durch die Festlegung der Mindestzahl an ober- wie unterirdischen Stell-plätzen eine ausreichende Zahl an Stellplätzen für die konkreten Betriebe sichergestellt werden. Diese wird aufgrund einer verringerten Nutzfläche (s.o.) von 710 unterirdischen auf 680 reduziert.

Die Ver- und Entsorgung hat gemäß dem im Rahmen der UVP genehmigten Infrastrukturprojekt zu erfolgen, dementsprechende Auflagen insbesondere betreffend die Ableitung von Oberflächenwässern sind als besondere Festlegungen zu berück-sichtigen.

Die besonderen Festlegungen – BF beinhalten jene Auflagen aus der UVP, die generell im Zuge der Bebauung zu berücksichtigen sind und gleichzeitig im Bebauungsplan geregelt werden können.

Entsprechend der Empfehlung des Gestaltungsbeirates wurde entlang der Gemeindestraße ein Pflanzgebot ergänzt, die max. Bereiche der Tiefgaragen festgelegt und das Höhenfenster im Nordwesten des Planungsgebietes entfernt. Die Höhenfestlegung dort erfolgt analog zu dem südwestlich gelegenen Planungsgebiet (außerhalb der Hochpunkte).

3. Änderung:

In einem untergeordneten Teilbereich im Südwesten des ursprünglichen Teilgebietes 4 (jetzt Teilgebiet 8) wird die max. zulässige Traufenhöhe um 4,00 m und die max. zulässige Firsthöhe um 1,00 m angehoben. Durch die Vergrößerung der Innenhöfe ist im Gegenzug ein Baumassenausgleich möglich. Östlich des Bauteils B im Südosten des Teilgebietes 3 wird das bisherige Pflanzgebot entlang der Gemeindestraße im Hinblick auf eine erforderliche Zufahrt (Planung DI Tengg vom 23.06.2021) verkleinert, das hier vormals festgelegte Aus-Einfahrtsverbot wird aufgehoben. Östlich des Bauteiles D wird für eine erforderliche Sickermulde und Rampe das Pflanzgebot entfernt im Gegenzug werden zwischen den Bauteilen B, C und D die Pflanzgebote entsprechend den aktuellen Planungen geändert, sodass das gemäß UVP-Bescheid erforderliche Ausmaß an baumbestandenen Grünflächen gemäß Aufstellung des Büros Berger TB GmbH (1519-116d-15) eingehalten werden kann. Zu diesen Änderungen liegt eine positive Stellungnahme des Naturschutzes (Schreiben vom 30.07.2021, Zl. 205-065/603/777-2021) vor. Östlich des Bauteils D wird gemäß Plandarstellung in einem Abstand von 2,5 m zur Straßenfluchtlinie eine gestaffelte Baufluchtlinie gültig für 5,00 m Traufenhöhe festgelegt, um den Anbau einer überdachten Rampe zu ermöglichen. Die bisherige Baufluchtlinie wird in diesem Bereich zur gestaffelten Baufluchtlinie für 9,00 m Traufenhöhe.
Seitens des Gestaltungsbeirates wurde am 30.09.2021 eine Stellungnahme abgegeben,

die darin empfohlenen Ersatzpflanzungen werden aus Platzgründen auf dafür von der Gemeinde empfohlenen Flächen vorzusehen sein.

2.1.11 Notwendige Erschließungsmaßnahmen und Kosten

Die Errichtung der Gemeindestraße erfolgte durch die Betreiber des Gewerbe- und Technologieparks. Die Verlegung von Wasserleitung und Schmutzwasserkanal ist bereits erfolgt, die Hausanschlüsse haben die jeweiligen Bauwerber herstellen zu lassen, sodass keine weiteren Kosten für die öffentliche Hand anfallen.

2.1.12 Vereinbarungen im Sinne des § 14 Abs.2 ROG 1998

Im Vorfeld der Widmung wurde mehrere Raumordnungsvereinbarungen zwischen Gemeinde und Betreibern abgeschlossen (31.5.1999, 23.6.1999, 30.06.1999 und 09.11.1999).

2.2 VERFAHRENSABLAUF

Erstaufstellung:

Kundmachung der beabsichtigten Aufstellung gemäß § 38 (1) ROG 1998:	28.02.2008 bis 27.03.2008
Auflage des Entwurfes gemäß § 38 (2) ROG 1998:	05.11.2008 bis 03.12.2008
Beschluss des Bebauungsplanes gemäß § 38 (4) ROG 1998:	09.12.2008
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung gemäß § 38 (4) ROG 1998:	11.12.2008

1. Änderung:

- normales Verfahren ohne gleichzeitige Änderung des Flächenwidmungsplanes gem. § 71 ROG 2009

Kundmachung der beabsichtigten Aufstellung/Änderung gem. § 71 Abs 2 ROG 2009:	16.02.2011 bis 16.03.2011
Auflage des Entwurfes gem. § 71 Abs 3 ROG 2009:	25.03.2011 bis 22.04.2011
Stellungnahme des Gestaltungsbeirates gem. § 71 Abs 5 ROG 2009 (Aufbaustufe):	05.04.2011
Beschluss des Bebauungsplanes gem. § 71 Abs 6 ROG 2009:	12.05.2011
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung gem. § 71 Abs 7 ROG 2009:	25.05.2011

2. Änderung:

Für die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes kommt das Verfahren ohne gleichzeitige Änderung des Flächenwidmungsplanes gem. § 65 ROG 2009 zur Anwendung:

Auflage des Entwurfes:	02.03.2018 bis 03.04.2018
Stellungnahme des Gestaltungsbeirates gem. § 71 Abs 5 ROG 2009 (Aufbaustufe):	23.03.2018
Beschluss des Bebauungsplanes:	23.03.2018
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung:	10.04.2018

3. Änderung:

Für die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes kommt das Verfahren ohne gleichzeitige Änderung des Flächenwidmungsplanes gem. § 65 ROG 2009 zur Anwendung:

Auflage des Entwurfes:	30.08. bis 27.09.2021
Stellungnahme des Gestaltungsbeirates gem. § 71 Abs 5 ROG 2009 (Aufbaustufe):	30.09.2021
Beschluss des Bebauungsplanes:	30.09.2021
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung:	…

Beilagen: Rechtsplan (M 1:1.000 - Beschluss)

LEGENDE

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

Bestand

- Grundstücksgrenzen Bestand
- 521/1 Grundstücksnummer Bestand
- ◦ 433.79 Messpunkte Geländehöhe
- Bebauung Bestand
- Leitung verkabelt
- Landschaftsschutzgebiet
- Wald

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

- Straßenfluchtlinie
- Baufluchtlinie
- 4.00 TH = 5,00 m / TH = 9,00 m Gestaffelte Fluchtlinie (nach Geschoßebenen)
- Baugrenzlinie
- Grenzlinie (zwischen unterschiedlichen einzelnen Bebauungsbestimmungen)
- Sonstige öffentliche Straße
- Gemeindestraße
- ST P 10 Lage, Zahl und Art von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge
- Ein- und Ausfahrt

- HH 14,00 m Höchsthöhe
- FH 10,00 m Firsthöhe
- TH 9,00 m Oberste Traufhöhe
- GRZ 0,50 Grundflächenzahl
- Pflanzbindung - Verpflichtung zur Erhaltung von Grünflächen/Gehölzen
- Pflanzgebot - Verpflichtung zur Schaffung/ Pflanzung von Grünflächen/Gehölzen
- Pflanzgebot Einzelbaum
- + 435,80 NN Niveau des Bezugspunktes für Höhenfestlegungen in Meereshöhe

Sonstige Darstellungen

- Grenze des Planungsgebietes
- Grenze des Änderungsbereiches
- freizuhaltender Platzbereich
- 5,00 Bemaßung in Meter
- BF 1, 2,... Besondere Festlegung im Text:
  BF 1: Kap. 1.3.6: Hochwasserschutz
  BF 2: Kap. 1.3.7: Begrünung
  BF 3: Kap. 1.3.8: Baugrunderkundung
  BF 4: Kap. 1.3.9: Stellplätze

TGB
Wid.
GRZ
FH
usw.

Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen:
TGB Teilgebiet (fortlaufend nummeriert)
Wid. Widmung lt. Flächenwidmungsplan:
SF Bauland - Sonderfläche

Übrige Festlegungen: s. oben!

N

M 1:1 000

10 5 0 10 20 30Meter

x=X-KOORD
y=Y-KOORD
Koordinaten im Landeskoordinatensystem

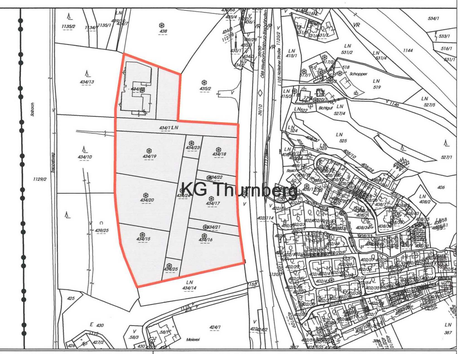
Gemeinde Puch bei Hallein

Nr. BPL. 21Ä03

Bebauungsplan der Aufbaustufe
Wissenspark-Stadlbauer - 3. Änderung

Rechtsplan (Beschluss)

Übersichtsplan M 1:5 000



Öffentliche Auflage des Entwurfs
von: 30.08.2021 bis: 27.09.2021

Beschluss der Gemeindevertretung
vom: 30.09.2021

Kundmachung gemäß Gemeindeordnung
von: 29.10.2021 bis: 12.11.2021

Beginn der Rechtswirksamkeit
am: 30.10.2021

Gemeinde Puch bei Hallein Bez. Hallein

Rundsiegel Bürgermeister/-in

Plangrundlage:
Stand:

M 1:1000

Planverfasser:

allee 42 landschaftsarchitekten
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

Projektleitung: DI Martin Sigl
Bearbeitung: DI Nils Stille

Unterzeichner	DI Martin Sigl
Datum/Zeit-UTC	2021-10-27T14:49:53+02:00
Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
Hinweis	Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur gemäß Bundesgesetz über elektronische Signaturen (BGBl. Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 (\"eIDAS-VO\") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.

GZ 209 BPL 21Ä03/21-080
Salzburg, am 30.09.2021

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, 2021-10-29

KUNDMACHUNG

	Bearbeiter	Zahl
iSd § 65 (8) Sbg ROG 2009	MW	031-3/1-2021/WiPa

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 2021-09-30 die

   Änderung des Bebauungsplans der Aufbaustufe für den Bereich 'Wissenspark-Stadlbauer' innerhalb des Technologieparks (Planungsgebiet: Teilflächen aus GST 434/11–12, 434/14–25, 435/2 ua – 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)

Gemeinde Puch bei Hallein · Bez. Hallein

Kundmachungsfrist	2 Wochen	Verteiler	Amtstafel/Homepage
angeschlagen am	2021-10-29		Büro allee42 (ROGserve)
abgenommen am	2021-11-12		Land Sbg/Abt 10 (ROGserve)