

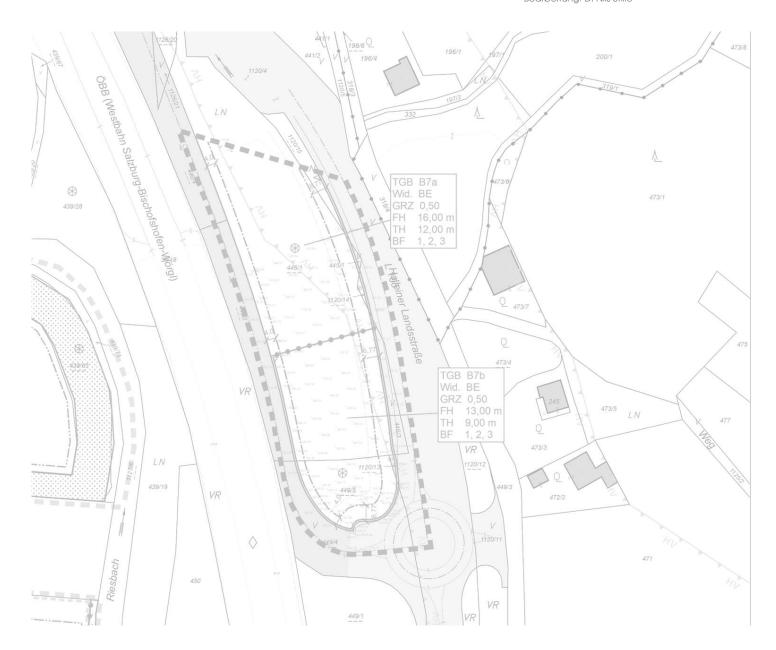


# Gemeinde Puch bei Hallein Bebauungsplan der Grundstufe Gewerbepark – Bereich B7 (Brandauer) Beschluss



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 07 B7/19-112 Salzburg, 03.12.2019 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 Art der Wasserversorgung	5
1.3.3 Art der Abwasserbeseitigung	6
1.3.4 Energieversorgung	6
1.3.5 Beschränkung von Zu- und Ausfahrten	6
1.3.6 Besondere Festlegungen – BF1 (Bauverbotsbereich L105)	6
1.3.7 Besondere Festlegungen – BF2 (Oberflächenentwässerung)	6
2 ERLÄUTERUNGSBERICHT	7
2.1 Planungsgrundlagen GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009	7
2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	7
2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept	7
2.1.3 Flächenwidmung	8
2.1.4 Verkehrserschließung	8
2.1.5 Technische Infrastruktur	9
2.1.6 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	9
2.1.7 Vorhandene Bausubstanz	9
2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	9
2.1.9 Problemanalyse	9
2.1.10 Planungsziele	9

2.1.	11	Notw	vendige	Erschli	ießun	gsm	aßno	ahm	en	und	Koster
------	----	------	---------	---------	-------	-----	------	-----	----	-----	--------

10

#### 2.2 Verfahrensablauf

10

#### 1 VERORDNUNGSTEXT

#### 1.1 GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet umfasst folgende Grundparzellen: GP-Nr. 446/3, 449/5, 1120/13 und 1120/14 sowie Teilflächen der GP-Nr. 446/1, 446/4, 449/4, 1120/4 und 1120/15 KG Thurnberg.

#### 1.2 FESTLEGUNGEN GEM. § 51 ABS 2 ROG 2009

#### 1.2.1 Straßenfluchtlinien

Entlang der L 105 Halleiner Straße und der nördlichen Gewerbestraße verlaufen die Straßenfluchtlinien entlang der jeweiligen Grundstücksgrenzen.

#### 1.2.2 Verlauf der Gemeindestraßen

Die künftige Gemeindestraße (Gewerbestraße Nord) verläuft über den Kreisverkehr Heiligenstein gegen Norden, unterquert die Bahnstrecke Salzburg - Bischofshofen und verläuft dann Richtung Süden durch den Gewerbepark.

#### 1.2.3 Baufluchtlinien und Baulinien

Die Baufluchtlinie zur Straßenfluchtlinie der L105 Halleiner Landesstraße ist mit 6,77 m Abstand festgelegt, diese Baufluchtlinie gilt bis 6,00 m Traufenhöhe. **BF-1**: Für den Bereich zwischen dieser Baufluchtlinie und der Grenze des Bauverbotsbereiches der Landesstraße ist bei höheren Bauhöhen die Zustimmung der Landesstraßenverwaltung einzuholen. Die Baufluchtlinie zur Straßenfluchtlinie der Gewerbestraße ist mit 4,0 m Abstand festgelegt.

#### 1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

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

#### 1.2.5 Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden gemäß § 57 Abs.5 ROG 2009 folgendermaßen festgelegt:

- in Teilgebiet TGB B7a mit einer Traufenhöhe von 12,00 m und einer Firsthöhe von 16,00 m
- In Teilgebiet TGB B7b mit einer Traufenhöhe von 9,00 m und einer Firsthöhe von 13,00 m

#### 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 zentrale Erschließungsstraße stellt die Gewerbestraße Nord mit einer Breite von ca. 8,0 bis 10,0 m (inkl. Radweg) dar.

#### 1.3.2 Art der Wasserversorgung

Das Planungsgebiet ist an die Ortswasserleitung (WG Puch) für die Versorgung mit Trinkwasser anzuschließen.

#### 1.3.3 Art der Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet ist an die Ortskanalisation (RHV Salzburg Stadt und Umlandgemeinden) anzuschließen. Die Oberflächenwässer sollen soweit als möglich der Versickerung zugeführt werden. Die direkte Ableitung von Straßenwässern in die Regenkanalisation ist nicht gestattet. Die Einleitung von Oberflächenwässern aus Betriebsflächen in den Vorfluter darf nur nach vorheriger Retention erfolgen

#### 1.3.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Salzburg AG.

#### 1.3.5 Beschränkung von Zu- und Ausfahrten

Entlang der Straßenfluchtlinien wird ein Aus- bzw. Einfahrtsverbot gemäß planlicher Darstellung festgelegt.

#### 1.3.6 Besondere Festlegungen - BF2 (Bauverbotsbereich L105)

Innerhalb des Bauverbotsbereiches der L 105 Halleiner Straße (siehe Plandarstellung) sind die Auflagen der Landesstraßenverwaltung einzuhalten (vgl. Schreiben vom 22.06.2019, Zl. 20608-L105/3/520-2019).

#### 1.3.7 Besondere Festlegungen - BF3 (Oberflächenentwässerung)

Innerhalb des violetten Hinweisbereiches laut Gefahrenzonenplan der Wildbachverbauung sind Maßnahmen zur schadlosen Versickerung bzw. Ableitung der Oberflächenwässer in Abstimmung mit der Wildbachverbauung zu treffen.

## 2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

#### 2.1 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

#### 2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich nördlich des Kreisverkehrs Heiligenstein an der L 105 Halleinerstraße zwischen derselben und der Abzweigung der Gewerbestraße Nord bzw. der Bahnstrecke Salzburg - Bischofshofen und umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha, welche der Betriebsansiedlung dienen sollen. Das Planungsgebiet ist bereits weitgehend infrastrukturell erschlossen (siehe 2.1.5 und 2.1.6) und ist nicht Teil des eigentlichen Gewerbeparks, für welchen eine Umwelterheblichkeitsprüfung durchgeführt wurde.

#### 2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das Räumliche Entwicklungskonzept 2003 (3. Teiländerung "Neubau Seniorenwohnhaus") beinhaltet folgende für gegenständlichen Bebauungsplan relevante Aussagen:

#### 1.3 WIRTSCHAFT

ZIELE		MASSNAHMEN			
$\Rightarrow$	Erhaltung bestehender, Ansiedlung umweltverträglicher Betriebe zur Erhöhung des Steueraufkommens. Ausweisung von Gewerbeflächen vorrangig zur Deckung des regionalen Bedarfes und zur Schaffung über-	*	Schaffung eines (über)regional bedeutsamen Gewerbestandortes in der Ursteinau. 		
$\Rightarrow$	regional bedeutsamer zusammen- hängender Flächen (> 8ha)  Die Betriebsansiedlung hat einem Ge- samtkonzept entsprechend zu erfol- gen, in dem auch die Interessen der Anrainer eingeflossen sind.				

3.1 SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND FLÄCHENNUTZUNG DER SIEDLUNGSGEBIETE Freiraum- und Siedlungskonzept nach Ortsteilen: Unterthurn-Heiligenstein-Monstein:

ZIELE		MASSNAHMEN		
$\Rightarrow$	Deckung des lokalen Bedarfes durch kleinere Baulandmodelle Sonst lediglich Auffüllen von Lücken. Keine Verschlechterung der Lärmsitu- ation.	*	Ausreichende Lärmschutzmaßnahmen für die Siedlung zur Erhaltung der Lebensqualität (insbes. im Zusammenhang mit der Errichtung der Gewerbegebietszufahrt und der nachfolgenden Bebauung durch die in Kap. 2.1 ange-	
		•	führten Maßnahmen.  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.

Der Planteil (Leitbild) des Räumlichen Entwicklungskonzeptes weist gegenständlichen Bereich zur *Erweiterung für Mischfunktion und Tourismus (B = Betriebsgebiet)* aus. Die Trassenbereiche der Landesstraße und der Gewerbestraße sind als Verkehrsfläche abgegrenzt.

#### 2.1.3 Flächenwidmung

Das Planungsgebiet ist großteils als Betriebsgebiet gewidmet, die Landesstraße sowie die Gewerbestraße sind als wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde – Landesstraße bzw. Gemeindestraße gewidmet.

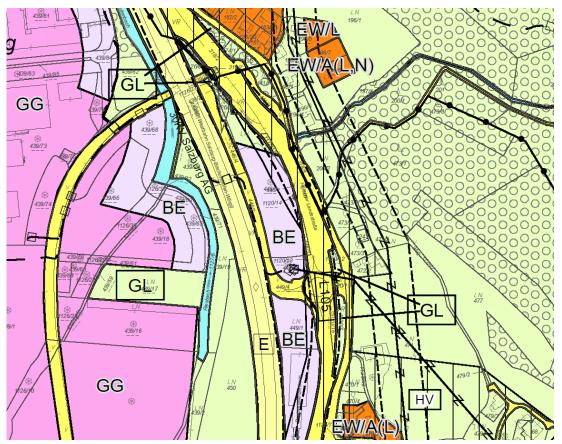


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan

#### 2.1.4 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch die Bushaltestellen Heiligenstein (beim Kreisverkehr Heiligenstein), sowie durch die Bahnhaltestelle Urstein gegeben.

**Individualverkehr**: Die Erschließung für den Individualverkehr ist über den Autobahnanschluss Puch-Urstein sowie die Gewerbestraße mit Einbindung in die Halleiner Landesstraße gewährleistet.

#### 2.1.5 Technische Infrastruktur

**Energieversorgung**: Salzburg AG (Strom)

Wasserversorgung: Ortswasserleitung (WG Puch)

Abwasserbeseitigung: Kanal des RHV Salzburg Stadt und Umlandgemeinden

#### 2.1.6 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

**Natürliche Beschränkungen**: Der Nordosten des Planungsgebietes befindet sich laut Gefahrenzonenplan der Wildbachverbauung innerhalb des violetten Hinweisbereiches (siehe Kenntlichmachung im Planteil), d.h. dass hier Maßnahmen zur schadlosen Versickerung bzw. Ableitung der Oberflächenwässer in Abstimmung mit der Wildbachverbauung zu treffen sind (tel. Auskunft der Wildbachverbauung vom Mai 2019).

**Rechtliche Beschränkungen**: Das Planungsgebiet liegt z.T. im 12 m Bauverbotsbereich der L 105 Halleiner Straße. Diesbezüglich liegt eine Stellungnahme der Landesstraßenverwaltung vom 22.06.2019, Zl. 20608-L105/3/520-2019 vor, wonach die Baufluchtlinie mit einem Mindestabstand von 6,77 m zur Grundstücksgrenze der Landesstraße festzulegen ist (vgl. Projekt der Bautec Schwarzl GmbH vom 04.03.19 Proj.nr. D 3155). Weitere Auflagen sind in den nachfolgenden Verfahren zu berücksichtigen.

#### 2.1.7 Vorhandene Bausubstanz

**Im Planungsgebiet**: Im Süden befindet sich ein Hochspannungsmast einer 30kV-Freileitung samt Trafostation.

**In der Umgebung**: Östlich der L 105 Halleiner Straße befindet sich in lockerer Bebauung einige Wohnhäuser des Ortsteiles Unterbach, welche sich gegen Norden hin verdichten.

#### 2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für unbebaute Flächen gibt es keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

#### 2.1.9 Problemanalyse

Die als Bauland – Betriebsgebiet gewidmete Teilfläche des Planungsgebietes soll, wie dies im REK der Gemeinde Puch vorgesehen ist, für die Betriebsansiedlung genutzt werden und sind dazu die Bebauungsgrundlagen festzulegen.

Die Verkehrserschließung ist infolge des benachbarten Gewerbeparks bereits weitgehend vorhanden, so ist z.B. die Gewerbestraße samt Kreisverkehr bereits in Betrieb.

#### 2.1.10 Planungsziele

Die Festlegung der Verkehrsflächen (siehe Straßenfluchtlinien) dient der Sicherstellung der unmittelbaren Anbindung des Planungsgebietes an das überörtliche Straßennetz sowie der Erreichbarkeit der künftigen Betriebe auch für Fußgänger und Radfahrer. Die Breite der bereits errichteten Erschließungsstraßen und Rad-/Fußwege entspricht dem bereits

umgesetzten Verkehrskonzept für den Gewerbepark und entspricht den Zielsetzungen des Verkehrskonzeptes im REK.

Die Baufluchtlinien wurden mit 6,77 m Abstand zu den Straßenfluchtlinien der Landesstraße gemäß Stellungnahme der Landesstraßenverwaltung im Kap. 2.1.6, welche für das darin erwähnte Projekt bis 6,00 m Traufenhöhe gilt. Für den Bereich zwischen dieser Baufluchtlinie und der Grenze des Bauverbotsbereiches der Landesstraße ist bei höheren Bauhöhen die Zustimmung der Landesstraßenverwaltung einzuholen. Die Baufluchtlinie zur Straßenfluchtlinie der Gewerbestraße wurde mit 4,0 m Abstand festgelegt, um einen ausreichenden Abstand der Hauptgebäude von den Verkehrsflächen sicherzustellen.

Die Festlegung der baulichen Ausnutzbarkeit mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,5 entspricht den Zielsetzungen im REK und gewährleistet nicht nur eine effiziente Nutzung des Standortes, sondern auch die erforderliche Einbindung in die Landschaft.

Die Festlegung der Bauhöhe mit einer Traufenhöhe von 9,0 m und einer Firsthöhe von 13,0 m im südlichen Teilgebiet bzw. mit einer Traufenhöhe von 12,0 m und einer Firsthöhe von 16,0 m im nördlichen Teil entspricht der bereits im Entwurf 2012 beabsichtigten abgestuften Bauhöhe im Hinblick auf das nach Norden abfallende Gelände.

Die Ver- und Entsorgung hat entsprechend der vorhandenen Infrastruktur zu erfolgen.

#### 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.

#### 2.2 VERFAHRENSABLAUF

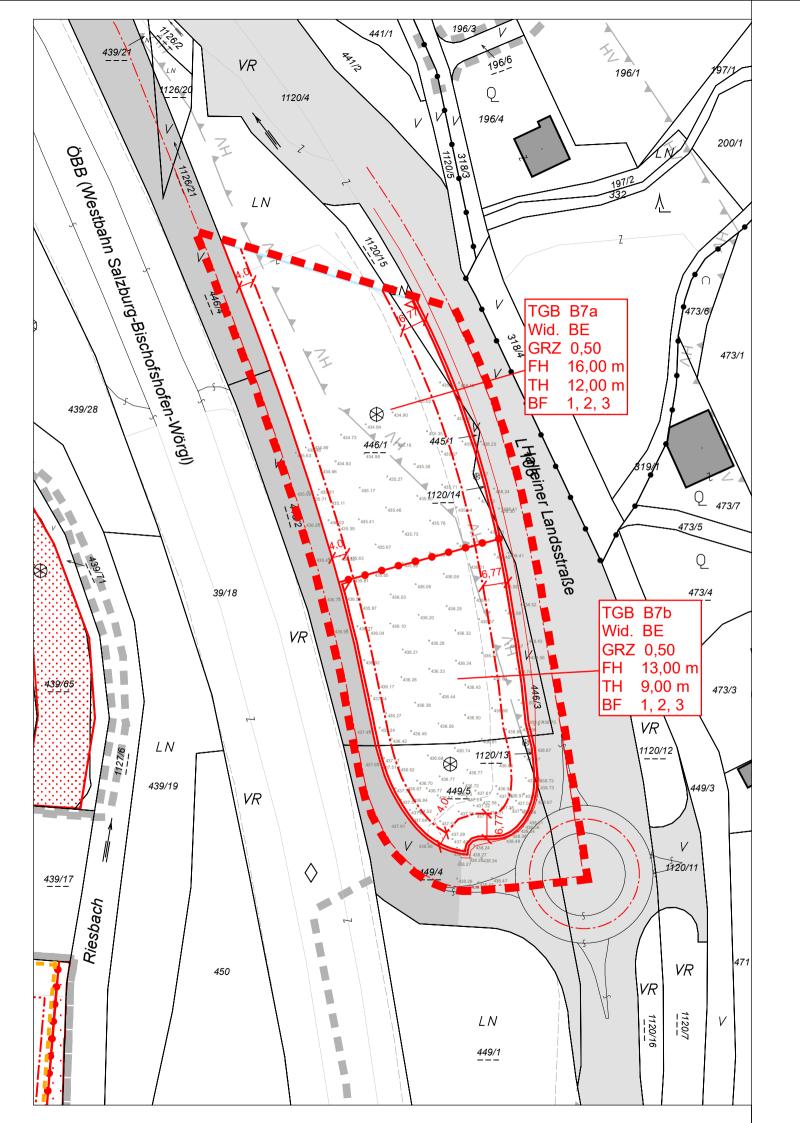
Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt ohne gleichzeitige Änderung des Flächenwidmungsplanes:

Auflage des Entwurfes: 07.10.2019 bis 04.11.2019

Beschluss des Bebauungsplanes: 03.12.2019

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

521/1 Grundstücksnummer Bestand

Messpunkte Geländehöhe

Bebauung Bestand

Hinweisbereich violett

Katastralgemeindegrenze

Bauverbotsbereich Landesstraße

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

Straßenfluchtlinie

Baufluchtlinie
Grenzlinie (zwisc

Grenzlinie (zwischen unterschiedlichen einzelnen Bebauungsbestimmungen)

Gemeindestraße

Sonstige öffentliche Straße

CP7.0.50 Gr

Ausfahrts- bzw. Einfahrtsverbot

GRZ 0,50 Grundflächenzahl

FH 16,00 m Firsthöhe

TH 12,00 m Oberste Traufhöhe

#### Sonstige Darstellungen

5,00

Grenze des Planungsgebietes

Bemaßung in Meter

Besondere Festlegung im Text: BF 1: Kap. 1.2.3: Baufluchtlinien

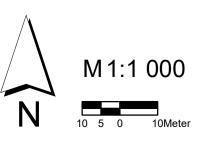
BF 2: Kap. 1.3.6: Bauverbotsbereich L105 BF 3: Kap. 1.3.7: Oberflächenentwässerung

Baulandgrenze It. Flächenwidmungsplan

TGB Wid. GRZ FH usw. Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen: TGB Teilgebiet (fortlaufend nummeriert)

Wid. Widmung It. Flächenwidmungsplan: BE Bauland - Betriebsgebiet

Übrige Festlegungen: s. oben!



₩ 00 Y-X-# + y=Y-KOORD

Koordinaten im

Landeskoordinatensystem

## Gemeinde Puch bei Hallein

Nr. BPL. **07B7** 

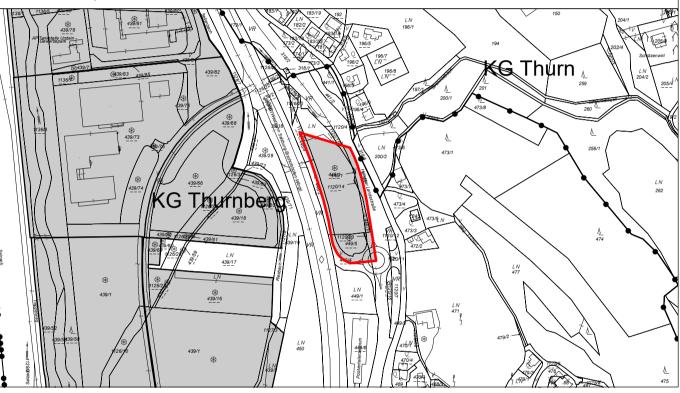
M 1:5 000

Bebauungsplan der Grundstufe

# Gewerbepark - Bereich B7

## Rechtsplan (Beschluss)

Übersichtsplan



Öffentliche Auflage BPL-Entwurf von: 07.10.2019 bis: 04.11.2019

Beschluss der Gemeindevertretung vom: 03.12.2019

Kundmachung gemäß Gemeindeordnung vom:

Plangrundlage: DKM (BEV) - Stand: 10/2018; Vorentwurf 06A (Bautec Schwarzl GmbH, No. 1, 1000)

Rundsiegel Bürgermeister/-in

Planverfasser:

callee 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 GZ 209 BPL 07B//19-112 Salzburg, am 03.12.2019



A-5412 Puch bei Hallein Halleiner Landesstraße 26 Tel +43 (0)6245/80694 Fax +43 (0)6245/77477 gemeinde@puchbeihallein.gv.at

Puch, 2019-12-17

www.puchbeihallein.gv.at

KUNDMACHUNG	Bearbeiter	Zahl	
iSd § 65 (8) Sbg ROG 2009	MW	031-3/1-2019/Gewe	

1. Gemäß § 65 Abs 8 Z 2 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (Sbg ROG 2009, LGBI Nr 30/2009 iaF) wird iSd § 79 Abs 1–2 Salzburger Gemeindeordnung 1994 (Sbg GdO 1994, LGBI Nr 107/1994 idgF) kundgemacht, dass die Gemeindevertretung Puch bei Hallein am 2019-12-03 den

Bebauungsplan der Grundstufe betreffend den Bereich B7 'Brandauer' im Gewerbepark Urstein (Planungsgebiet: Teilflächen aus GST 446/1; 449/5 ua – jeweils in GB/KG 56225 Thurnberg)

beschlossen hat.

- 2. Gegenständlicher Bebauungsplan liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur öffentlichen Einsichtnahme auf.
- Der Bebauungsplan tritt mit dem auf den Beginn dieser Kundmachung folgenden Tag in Wirksamkeit.

Der Bürgermeister Helmut Klose (eh)

Kundmachungsfrist angeschlagen am abgenommen am 2 Wochen 2019-12-18 2020-01-01

Verteiler

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

Version 1.0