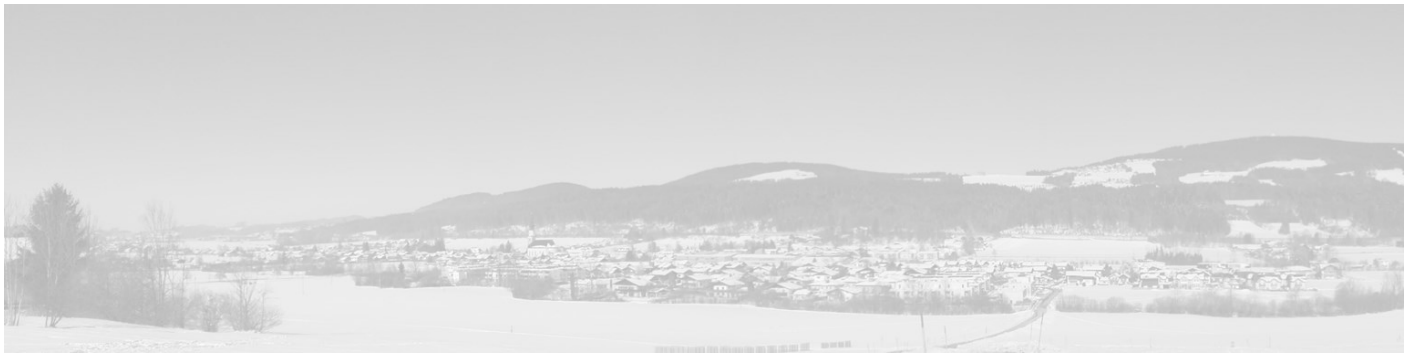

Marktgemeinde Thalgau

Bebauungsplan der Grundstufe Heuberger

Entwurf

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 337 BPL 42/24-063
Salzburg, 15.04.2024
Projektleitung: DI Martin Sigl
Bearbeitung: DI Nils Stille

INHALTSVERZEICHNIS

1 VERORDNUNGSTEXT 5

1.1 Geltungsbereich / ÄNDERUNGS- UND ERWEITERUNGSBEREICH 5

1.2 Festlegungen gem. § 51 ABS 2 ROG 2009 5

1.2.1 Straßenfluchtlinien 5

1.2.2 Baufluchtlinien 5

1.2.3 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen 5

1.2.4 Bauhöhen 5

1.2.5 Erfordernis einer Aufbaustufe 5

1.3 Festlegungen gem. § 53 ABS 2 ROG 2009 6

1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen 6

1.3.2 Bauweise 6

1.3.3 BF 1 – Maßnahmen zum Hochwasserschutz 6

1.3.4 BF 2 – Bauverbotsbereich Landesstraße 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 7

2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit 8

2.1.5 Verkehrserschließung 8

2.1.6 Technische Infrastruktur 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

2.2 Verfahrensablauf 10

1 VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet umfasst die GP.-Nr. 2465/3, 2481/1, 2481/8, 2481/11 und 2481/12 sowie Teilflächen der GP-Nr. 2459, 2462/1, 2465/6, 2465/7, 2466/1, 2481/3 und 2875/1, alle KG Enzersberg, im Ausmaß von rund 15.085 m².

1.2 FESTLEGUNGEN GEM. § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1 Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien sind mit der Begrenzung der im Planungsgebiet angegebenen Verkehrsflächen ident.

1.2.2 Baufluchtlinien

Die Baufluchtlinie verläuft im Bereich von Teilgebiet (TGB) 1 einem Abstand von 7,0 m zur Straßenfluchtlinie der L103 Thalgauer Landesstraße.
Im Bereich der geplanten Errichtung eines Schauraums (siehe Plandarstellung) wird die Baufluchtlinie gestaffelt festgelegt – für das Erdgeschoss mit 3,0 m Abstand zur Straßenfluchtlinie und 7,0 m für darüberliegende Geschosse.
Im Bereich von TGB 4 verläuft die Baufluchtlinie laut Plandarstellung mit einem Abstand von 4,0 m, 7,0 m bzw. zum Teil deckungsgleich mit der bestehenden Fassade bzw. der Straßenfluchtlinie. Im Teilgebiet 5 verläuft die Baufluchtlinie in einem Abstand von 5,0 m zur Straßenfluchtlinie.

1.2.3 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die maximale bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen wird in den TGB 1-3[1] durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80, im TGB 4 mit einer GRZ von 0,40 und im TGB 5 mit einer GRZ von 0,30 festgelegt.

1.2.4 Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden für alle Teilgebiete TGB mit der obersten Gesims- bzw. einer obersten Dachtraufe (TH) und dem höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe) wie folgt festgelegt:

- TGB 1und 3: TH 10,50 m, FH 11,00 m
- TGB 2: TH 6,00 m, FH 6,00 m
- TGB 4: TH 8,00 m, FH 11,00 m
- TGB 5: 8,00 m, FH 12,00 m

Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhen gilt für die Teilgebiete 1 bis 3 die Absoluthöhe von 562,50 m ü.A..

1.2.5 Erfordernis einer Aufbaustufe

Es besteht kein Erfordernis einer Aufbaustufe gem. § 50 Abs 3 ROG 2009.

[1] bezogen auf die Gesamtfläche der 3 Teilgebiete

1.3 FESTLEGUNGEN GEM. § 53 ABS 2 ROG 2009

1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt direkt über die nördlich vorbeiführende L103 Thalgauer Landesstraße, der südlichste Teil wird über die Unterdorfer Straße erschlossen.

1.3.2 Baugrenzlinien

Im Westen des TGB 3 sind gestaffelte Baugrenzlinien festgelegt: in einem Abstand von 2,0 m für eine Traufenhöhe von 7,00 m bzw. in einem Abstand von 5,0 m zur Grundgrenze für eine Traufenhöhe von 10,50 m jeweils bezogen auf den Bezugspunkt von 562,50 m ü.A: Zwischen den TGB 2 und 5 sind gemäß Plandarstellung beiderseits der Flutgasse ebenfalls Baugrenzlinien festgelegt.

1.3.3 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt festgelegt.

1.3.4 BF 1 – Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Die TGB 1 und 4 kommen (zum Teil) im Bereich der gelben Wildbachgefahrenzone zu liegen. Diesbezüglich wird eine Stellungnahme der zuständigen Gebietsbauleitung der Wildbach- und Lawinenverbauung eingeholt.
Zur Vorschreibung ev. erforderlicher Objektschutzmaßnahmen ist die WLV im Bauverfahren zu laden.

1.3.5 BF 2 – Bauverbotsbereich Landesstraße

Im Nahbereich der Landesstraße sind allfällige Auflagen der Landestraßenverwaltung gemäß Bewilligung zur Abstandsunterschreitung zu berücksichtigen.

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.1 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich unmittelbar südlich der L103 Thalgauer Straße im Bereich der ehem. Fa. Heuberger Fenster. Das Ortszentrum von Thalgau liegt ca. 1,5 km östlich des Planungsgebietes. Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt rund 15.270 m². Das Gelände ist eben und überwiegend bereits bebaut.

2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das Räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Thalgau wurde gemäß § 65 Abs. 6 ROG 2009 am 19.12.2023 beschlossen. Im Rahmen des REK wurden auch sog. "standortbezogene Festlegungen" für die Entwicklungsbereiche lt. Leitbild formuliert, in welchen Bebauungsbedingungen und -vorgaben definiert wurden. So auch für den Ortsteil Unterdorf, welchem das Planungsgebiet zuzuordnen ist.

Siedlungsbestand Unterdorf	
Nutzung	Wohnen (inkl. Landwirtschaft und Betrieben)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrserschließung: Thalgauer Landesstraße, Binderweg, Irlachstraße, Brunnbachweg, Schwertlweg, Unterdorfer Straße Wasserversorgung: WG Oberdorf-Unterdorf Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG, tw. Nahwärme, tw. Grundwasser- bzw. Erdwärmepotential
Bauliche Entwicklung	Baudichte: bei Wohnbauten GRZ 0,30, bei betriebl. Nutzung GRZ 0,80 Bauhöhen: bei Wohnbauten TH 8,00 m, FH 12,00 m; bei sonstigen Nutzungen TH 9,00 m, FH 13,00 m,
Rahmenbedingungen	Möglichst an Nahwärme anschließen und Solarpotenzial bzw. Grundwasser- bzw. Erdwärmepotential nutzen (PV auf Dachflächen); Ggf. Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen im Bauverfahren auf Basis eines schalltechnischen Gutachtens innerhalb der Handlungsstufe 2 gemäß Richtlinie Immi8ssionsschutz in der Raumordnung, einfache Lärmschutzmaßnahmen in der H.stufe 1;

2.1.3 Flächenwidmung

Teile des Planungsgebiets werden in einer parallel durchgeführten Teiländerung des Flächenwidmungsplanes von derzeit „"Grünland - Ländliches Gebiet", "Grünland - Immissionsschutzstreifen" bzw. "Bauland - Gewerbegebiet" in "Bauland - Betriebsgebiet" und "Bauland - Ländliches Kerngebiet" bzw. von "Bauland - Betriebsgebiet" in "Bauland – Erweitertes Wohngebiet" umgewidmet sowie zum Teil in "Grünland - Ländliches Gebiet" rückgewidmet. Die anderen zum Planungsgebiet gehörenden Flächen sind als „Bauland – Gewerbegebiet" bzw. „Grünland – Immissionsschutzstreifen" ausgewiesen.

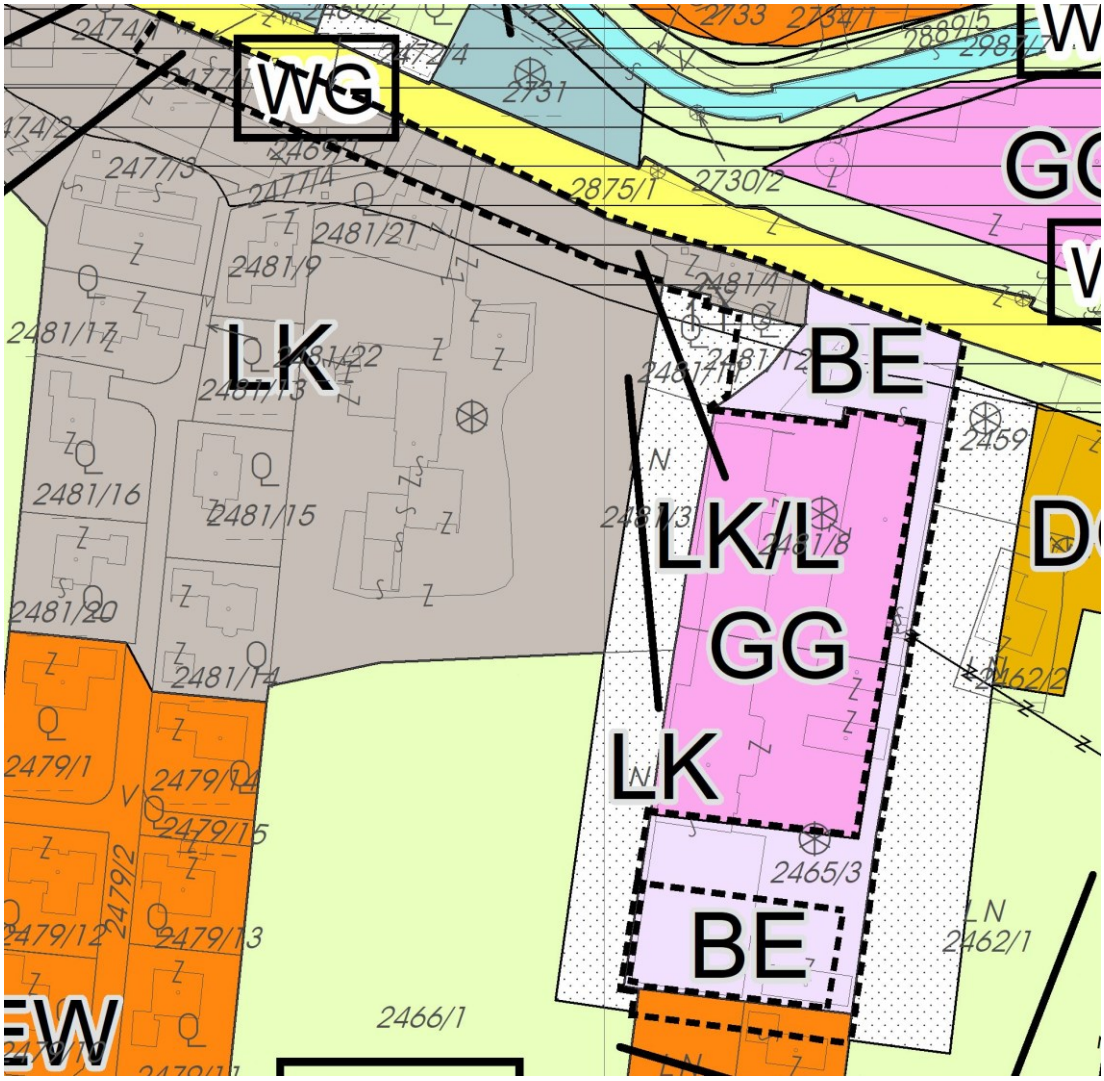

Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (Entwurf – rot umrandet ist die Grenze des Planungsgebiets des ggst. Bebauungsplans dargestellt)

2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen: Keine

Rechtliche Beschränkungen:

Der nördliche Teil des Planungsgebiets (Teile von TGB 1) befindet sich im Bereich der gelben Wildbachgefahrenzone. Diesbezüglich wird eine Stellungnahme der zuständigen Gebietsbauleitung der Wildbach- und Lawinenverbauung eingeholt bzw. ist zur Vorschreibung ev. erforderlicher Objektschutzmaßnahmen die WLV im Bauverfahren zu laden. Zudem befindet sich diese unmittelbar an der L103 Thalgauer Straße und ist einer ersten Stellungnahme der Landesstraßenverwaltung (per email vom 17.04.2024) zufolge eine Ausnahmebewilligung zur Abstandsunterschreitung zu beantragen.

2.1.5 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: Die nächste Bushaltestelle („Thalgau Unterdorf") liegt in ca. 280 m fußläufiger Entfernung in südöstlicher Richtung an der L103 Thalgauer Landesstraße.

Individualverkehr: Für den motorisierten Individualverkehr ist das Planungsgebiet direkt über die L103 Thalgauer Landesstraße erschlossen, welche unmittelbar nördlich vorbeiführt bzw. der südlichste Teil über die Unterdorfer Straße.

2.1.6 Technische Infrastruktur

Wasserversorgung: WG Oberdorf-Unterdorf

Abwasserbeseitigung: Ortskanal

Energieversorgung: Salzburg AG

2.1.7 Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet: Das Planungsgebiet ist bereits überwiegend mit großvolumigen Betriebsbauten der Fa. Heuberger Fenster bebaut, im Nordwesten und Südosten mit je einem Wohnhaus.

In der Umgebung: Die Bebauungsstruktur in der Umgebung ist durchmischt. So gibt es dabei ebenfalls betriebliche Bauten (nördlich der L103) sowie (teils ehem.) landwirtschaftliche Gebäude und Wohngebäude (Einfamilien- und Mehrparteienhäuser).

2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für unbebaute Flächen gibt es keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

2.1.9 Problemanalyse

Die bestehenden Betriebsgebäude befinden sich tw. im Mindestabstand des Bauplatzes und soll ein Teil davon neu errichtet werden. Zur Landesstraße hin ist ein eingeschoßiger Zubau geplant. Im Süden des Planungsgebietes soll ein beidseitiges Heranbauen bis auf eine 2 m breite Flutgasse möglich sein.

2.1.10 Planungsziele

Die Straßenfluchtlinien sind mit der Begrenzung der im Planungsgebiet angegebenen Verkehrsflächen ident. Die Baufluchtlinie verläuft im TGB 1 in einem Abstand von 7,0 m zur Straßenfluchtlinie der L103 Thalgauer Landesstraße. Im Bereich der geplanten Errichtung eines Schauraums wird die Baufluchtlinie gestaffelt festgelegt – für das Erdgeschoss mit 3,0 m Abstand zur Straßenfluchtlinie und 7,0 m für darüberliegende Geschosse.
Im Bereich von TGB 4 verläuft die Baufluchtlinie mit einem Abstand von 4,0 m, 7,0 m bzw. zu Teil deckungsgleich mit der bestehenden Fassade bzw. der Straßenfluchtlinie. Im Teilgebiet 5 verläuft die Baufluchtlinie in einem Abstand von 5,0 m zur Straßenfluchtlinie.
Die festgelegten Baudichten liegen innerhalb der Rahmenrichtwerte im REK festgelegt, bei Teilgebiet 4 entsprechen sie dem Bestand auf dem eingeengten Bauplatz. Die Bauhöhen entsprechen den z.T. bereits vorhandenen Bauhöhen.

Im Westen des TGB 3 sind gemäß Vereinbarung mit dem Nachbarn gestaffelte Baugrenzlinien festgelegt, um beim Ersatzbau ein Heranbauen wie beim bisherigen Bestand zu ermöglichen: in einem Abstand von 2,0 m für eine Traufenhöhe von 7,00 m bzw. in einem Abstand von 5,0 m zur Grundgrenze für eine Traufenhöhe von 10,50 m jeweils bezogen auf den Bezugspunkt von 562,50 m ü.A. Zwischen den TGB 2 und 5 sind beiderseits der

Flutgasse ebenfalls Baugrenzlinien (im Norden entlang bzw. in Verlängerung der bestehenden Halle) festgelegt, um jeweils wie vereinbart ein Heranbauen zu ermöglichen.

Es wird eine offene Bauweise – freistehend oder gekuppelt festgelegt, damit ggf. auch an den Grundgrenzen zusammengebaut werden kann.

Bezüglich der teilweisen Lage im Bereich der gelben Wildbachgefahrenzone (das TGB 4 zur Gänze und das TGB 1 teilweise) wird eine Stellungnahme der zuständigen Gebietsbauleitung der Wildbach- und Lawinenverbauung eingeholt bzw. ist zur Vorschreibung ev. erforderlicher Objektschutzmaßnahmen die WLV im Bauverfahren zu laden.

Im Hinblick auf die tw. Lage unmittelbar an der Landesstraße sind allfällige Auflagen der Landestraßenverwaltung gemäß einzuholender Bewilligung zur Abstandsunterschreitung zu berücksichtigen.

2.2 VERFAHRENSABLAUF

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt mit gleichzeitiger Änderung des Flächenwidmungsplanes:

Auflage des Entwurfes: ... bis ...

Beschluss des Bebauungsplanes: ...

Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung: ...

Beilagen: Rechtsplan (M 1:1000 – Entwurf)