

allee42

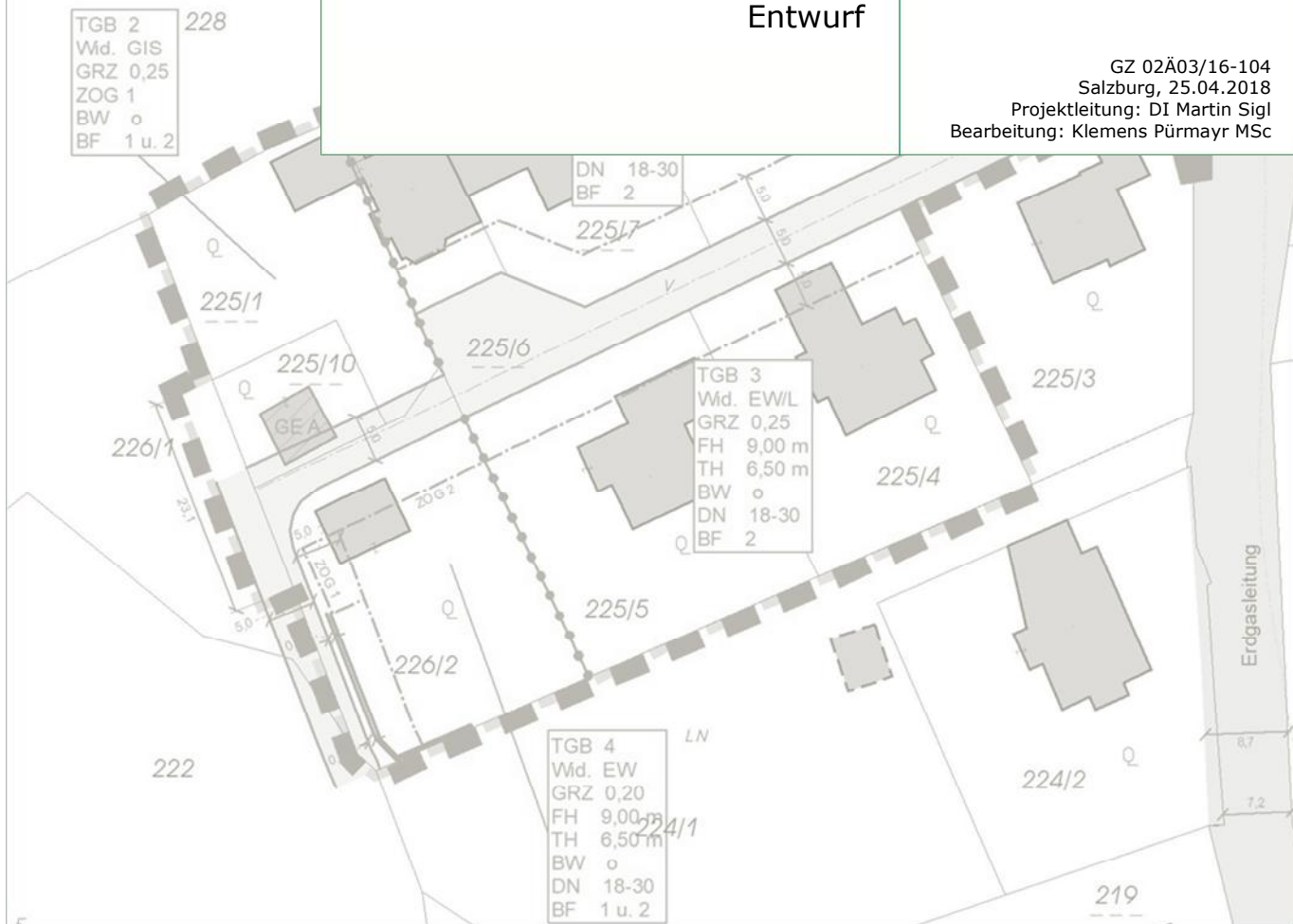
landschaftsarchitekten - raumlösungen³

allee42 landschaftsarchitekten
gmbh & co kg · ingenieurbüro
für landschafts- und raumplanung
hofhaymer allee 42 · 5020 salzburg

Gemeinde **Dorfgastein**

Bebauungsplan der Grundstufe
Moser 3. Änderung
unter Einbeziehung des
Bebauungsplanes ‚Stöcklgründe‘
Entwurf

GZ 02Ä03/16-104
Salzburg, 25.04.2018
Projektleitung: DI Martin Sigl
Bearbeitung: Klemens Pürmayr MSC



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
1.2.6. Erfordernis einer Aufbaustufe	6
1.3. Festlegungen gem. § 53 ABS 2 ROG 2009	6
1.3.1. Verlauf der Erschließungsstraßen	6
1.3.2. Abbruchgebot	6
1.3.3. Bauweise	6
1.3.4. Äußere architektonische Gestaltung	7
1.3.5. BF 1 - Immissionsschutz	7
1.3.6. BF 2 – Maßnahmen zum Hochwasserschutz	7
1.3.7. Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Geländegestaltungen	7
2. ERLÄUTERUNGSBERICHT	9
2.1. Begründung der 3. Änderung	9
2.2. Planungsgrundlagen GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009	9
2.2.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	9
2.2.2. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept	9
2.2.3. Flächenwidmung	11
2.2.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	12
2.2.5. Verkehrserschließung	13
2.2.6. Technische Infrastruktur	13
2.2.7. Vorhandene Bausubstanz	13
2.2.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	13
2.2.9. Planungsziele	13
2.2.10. Notwendige Erschließungsmaßnahmen und Kosten	14
2.3. Verfahrensablauf	14

1. VERORDNUNGSTEXT

1.1. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die GP Nr. 225/1, 225/4-87, 225/8 225/10, 226/2 und einen Teil der GP Nr. 225/6/226/1 alle KG Dorfgastein im Ausmaß von ca. 5.193 m².

1. Änderung:

Der Änderungsbereich betrifft den gesamten Geltungsbereich, der Erweiterungsbereich die GP Nr. 225/1 sowie eine Teilfläche der GP Nr. 226/2.

2. Änderung:

Der Änderungsbereich betrifft die GP Nr. 225/1, 225/6 und 225/7 (jew. Teilflächen).

3. Änderung:

Der Änderungsbereich betrifft das gesamte Planungsgebiet.

1.2. FESTLEGUNGEN GEM. § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1. Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien sind mit den im Plan angegebenen Verkehrsflächen identisch.

1.2.2. Verlauf der Gemeindestraßen

~~Nordöstlich-Östlich~~ des Planungsgebietes ~~in einer Entfernung von ca. 30 m~~ verläuft die Gemeindestraße ~~auf der~~ GP Nr. 1223/2.

1.2.3. Baufluchtlinien

Die Baufluchtlinien sind mit einem Abstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt.

Im Westen des TGB 4 wird von der Erschließungsstraße im Norden bis zur Lärmschutzwand südlich davon eine gestaffelte Baufluchtlinie festgelegt (siehe Plandarstellung):

- mit 0,90 m Abstand von der Straßenfluchtlinie bis zum ersten oberirdischen Geschoss
- mit 5,00 m Abstand von der Straßenfluchtlinie bis zum zweiten oberirdischen Geschoss

1.2.4. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

~~In offener Bebauung und 2-geschossiger Bauweise GFZ max. 0,6.~~

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen ist durch die Grundflächenzahl GRZ ~~definiert.~~

~~Für das gesamte Planungsgebiet ist eine GRZ von max. 0,25 festgelegt.~~

1.2.5. Bauhöhen

Bei 2-geschossiger Bauweise (EG+OG)

Traufenhöhe: mind. 4,0 m und max. 6,5 m
 Firsthöhe: mind. 6,5 m und max. 9,0 m

Bezugspunkt ist das Niveau der Zufahrtsstraße

Die **maximal** zulässigen Gebäudehöhen im Teilgebiet (TGB) 1, werden gemäß § 33 Abs. 2 ROG 1998 mit **zwei oberirdischen Geschossen** festgelegt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe im TGB 2 wird mit einem oberirdischen Geschoss festgelegt. In den Teilgebieten TGB 3 und 4 wird die max. Bauhöhe mit einer Traufenhöhe von 6,50 m und einer Firsthöhe von 9,00 m festgelegt.

Die Situierung der Erdgeschossfußbodenoberkante über dem angrenzenden Gelände ist im Einvernehmen mit der WLW zu planen.

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 Erschließungsstraße des Planungsgebietes erfolgt über eine 5 m breite, bis zur GP Nr. 226/2 bereits bestehende Anliegerstraße, die von der Gemeindestraße im Nordosten-Osten abzweigt und entlang der südöstlichen Grenze des Planungsgebietes verläuft. Die geplante Durchfahrt zur GP Nr. 226/1 kann entsprechend dem Bedarf auch erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden und im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes bis zur GP Nr. 226/1 weitergeführt wird und hier mit einem Wendehammer endet.

1.3.2. Abbruchgebot

Für die Remise im Bereich der Erschließungsstraße im Westen des Planungsgebietes auf der GP Nr. 225/10 KG Dorfgastein wird ein Abbruchgebot festgelegt.

~~1.3.2.1.3.3. Bauweise~~

Es wird eine offene Bauweise ~~gemäß § 34 lit. b ROG 1998~~ festgelegt

~~1.3.3. Äußere architektonische Gestaltung~~

~~Die Bauten müssen mit dem natürlichen Gelände und mit dem örtlichen Baucharakter abgestimmt werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nach den Gegebenheiten auszuführen und sollen, wenn möglich, harmonische Übergänge schaffen.~~

Dachformen

Satteldächer mit Dachneigungen von 18-22°, für abgesetzte Zu- und Anbauten (Garagen) und an den Hauptkörpern sind Quergiebel erlaubt bzw. zugelassen.

Dacheindeckung

Harten-Eindeckungen, Farbgebung — Festlegung durch Baubehörde

Erscheinungsformen der Bauten

Die Erscheinungsform der Bauten soll den regionalen Haustypus aufweisen.

Helle bzw. gefärbelte Fassaden, natürliche Holztöne.

1.3.4. Äußere architektonische Gestaltung

In den TGB 1, 3 und 4Es wird eine Dachneigung von **mind. 18°** bis **max. 30°** (ausgenommen Nebengebäude) festgelegt.

~~1.3.5. Garagen~~

~~Die Errichtung von Garagen und Carports ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (d.h. zw. Grundstücksgrenze und Baufluchtlinie bzw. Baugrenzlinie) zulässig, allerdings ist die Garage so zu situieren, dass zwischen Garagentor und Straßenfluchtlinie ein Abstand von 5 m eingehalten wird bzw. dass bei straßenparalleler Zufahrt zwischen Garage und Straßenfluchtlinie ein Abstand von 2 m eingehalten wird.~~

~~1.3.6. Garagen und Abstellplätze~~

~~Bei jedem Objekt ist eine Einzelgarage und ein Abstellplatz vorgesehen.~~

~~1.3.7.1.3.5. BF 1 - Immissionsschutz~~

~~Das TGB 2 Der westliche Teil der GP Nr. 225/1 ist gem. § 19 36 Abs 1 Z.11 ROG2009 als ‚Grünland –Schutzstreifen als Immissionsschutzstreifen‘ festgesetzt. Dort sind gemäß § 3624 Abs 5.2 bauliche Nebenanlagen wie z.B. Garagen zulässig, die der Erreichung des Schutzzweckes dienen.~~

~~Für das TGB 4 sind die in der schalltechnischen Beurteilung des Ingenieurbüros Rothbacher (GZ: 12-181-BR03, vom 15.02.2018) beschriebenen Freiraum- und Innenraumschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Kastenfenster, Lüftung durch Nebenräume, ...) oder gleichwertige zu berücksichtigen.~~

1.3.6. BF 2 – Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Das gesamte Planungsgebiet befindet sich in der gelben WLV Gefahrenzone des Durchganggrabens.

Für GP Nr. 225/4 u. 225/5 ist laut Stellungnahme der WLV vom 28.08.1992 Zl. 4/251-803/1/1992 eine Bebauung grundsätzlich möglich, wenn zum Schutz des Objektes und der darin befindlichen Personen entsprechende Sicherheitsvorkehrungen getroffen werden.

Gemäß Stellungnahme der Wildbachverbauung vom 23.05.2016 (Zl. VI/3405-692/1-2016) sind für Bauten auf der GP Nr. 226/1 Objektschutzmaßnahmen gegen Hochwassergefahren empfohlen (z.B. Freihalten von Abflussgassen im südlichen Grundstücksbereich (z.B. durch Einbau von 2 beweglichen Öffnungsklappen mit einer Größe von je ca. 1,0 m² in der Schallschutzwand), Hochwassersichere Ausführung der Gebäudeöffnungen bis auf 0,3 m über angrenzendes Geländeniveau), die im Bauverfahren nach Vorlage von Detailplänen von der WLV festgelegt werden.

~~1.3.8. BF Einfriedungen und Bepflanzungen~~

~~Einfriedungen sind nach Möglichkeit mit Holzzäunen bzw. Naturbepflanzungen auszuführen, die Höhen betragen 1,00 bis 1,50 m.~~

1.3.9.1.3.7. Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Geländegestaltungen

Bepflanzungen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Weitgehende Erhaltung der Hecke am Nordrand des Planungsgebietes bzw. Ersatzpflanzung.

2. ERLÄUTERUNGSBERICHT

Der ggst. Bebauungsplan ist die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes der Grundstufe ‚Moser 2. Änderung‘, beschlossen am 07.12.2004 von der Gemeindevertretung Dorfgastein. Der Bebauungsplan der Grundstufe ‚Stöcklgründe‘, am 16.02.1993 von der Gemeindevertretung Dorfgastein beschlossen, wird in das Planungsgebiet miteinbezogen.

2.1. BEGRÜNDUNG DER 3. ÄNDERUNG

Der Bebauungsplan Moser wird um die neu zu widmende Baulandfläche erweitert und Maßnahmen aus dem schalltechnischen Projekt von DI Rothbacher integriert.

Gleichzeitig wird das Gebiet des Bebauungsplans Stöcklgründe (GP Nr. 225/4-6) in das Planungsgebiet des ggst. BPL einbezogen.

Die Festlegungen von Baudichten, Bauhöhe, Bauweise, Dachform orientieren sich an der zweiten Änderung des BPL aus 2004. Die Festlegungen zu den Bepflanzungen werden vom Bebauungsplan Stöcklgründe übernommen.

Gleichzeitig wird der Bebauungsplan an das ROG 2009 angepasst.

2.1.2.2. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.1.2.2.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt ca. 350 m südlich des Ortszentrums von Dorfgastein und ca. 50 m nordöstlich des Fußballplatzes. Ca. 100 m westlich des Planungsgebietes verläuft die B167, Gasteiner Bundesstraße, in einer Entfernung von ca. 250 m.

Das Planungsgebiet umfasst ca. 5.193.260 m², wovon die die nordwestlich-westlichste Teilfläche im Grünland (Immissionsschutz) liegt. Im Bauland ist die Errichtung von bestehen drei Wohnhäusern geplant, 2 weitere können errichtet werden.

Das Gelände ist leicht nach Westen geneigt und frei von Bebauung zum Großteil bereits bebaut.

Die bebaubaren Flächen beträgt insgesamt ca. 4.511 m²; aufgeteilt auf TGB 1: ca. 1.627 m²; TGB 2: ca. 619 m²; TGB 3: ca. 2.265 m²

2.1.2.2.2. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

4. BESIEDLUNG UND BEBAUUNG

MASSNAHMEN UND ZIELE

Die weitere Besiedlung des Gemeindegebietes soll vor allem eine Nutzung des vorhandenen Baulandes sein.

Bei Bedarf sollen die freien, dafür vorgesehenen Flächen in der Form genutzt werden, dass das bestehende Siedlungsbild geschlossen und abgerundet wird.

Bebauungspläne

Bebauungspläne sind die Voraussetzung für eine geordnete Siedlungsentwicklung. Aus diesem Grunde sind für alle unbebauten Bauflächen im Flächenwidmungsplan

~~bereits vor der Parzellierung bzw. Bebauung Bebauungspläne zu erstellen. Nur mit Hilfe von Bebauungsplänen ist eine koordinierte Gestaltung möglich.~~

~~Das REK wurde von der Gemeinde am 18.04.2000 beschlossen. Ergänzend gab es zwei REK-Teiländerungen welche am 12.12.2005 und am 14.04.2016 beschlossen wurden. Es enthält folgende für die gegenständliche Flächenwidmung besonders relevanten Aussagen:~~

~~3. SIEDLUNGS- UND ORTSBILDKONZEPT~~

~~3.1. SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND FLÄCHENNUTZUNG DER SIEDLUNGSGEBIETE ZIELE~~

~~3.1.1 Geordnete, kompakte Siedlungsentwicklung, besonders an Orten mit geeigneter Infrastruktur.~~

~~...~~

~~3.1.2 Durchmischung verträglicher Nutzungen im Zentrum des touristisch geprägten Ortes.~~

~~...~~

~~3.1.4 Möglichst gesundes und konfliktfreies Leben und Wirtschaften~~

~~MASSNAHMEN~~

~~3.1.1.a Als Hauptsiedlungsgebiete gelten das Dorf und Mühlbach. Hier soll sich der überwiegende Teil der Neubauten befinden.~~

~~...~~

~~3.1.1.g Dorf: Die Siedlungsgrenze wird durch den Durchganggraben bzw. dessen Rote Zone gebildet.~~

~~Östlich des Sportplatzes sind durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen Nutzungskonflikte zwischen Sportplatz und Wohnfunktion zu vermeiden (Widmung erst nach Vorliegen eines schalltechnischen Gutachtens, entsprechende Festlegungen im Bebauungsplan, ggf. auch hinsichtlich der weitgehenden Erhaltung der Hecke im Südwesten). Schaffen einer Straßenverbindung zwischen Salamandersiedlung und Sportplatz (ggf. als Einbahn).~~

~~...~~

~~3.1.4.b Potentielle Nutzungskonflikte sind mit geeigneten Mitteln zu lösen, z. B. Wahl der gewünschten Widmungskategorie, bauliche Maßnahmen, Wahl der geeigneten Nutzung o. ä..~~

~~3.3. SIEDLUNGSFORMEN UND -DICHTEN~~

~~ZIELE~~

~~3.3.1 Geordnete Siedlungsentwicklung~~

~~3.3.2 Bebauungsdichten gemäß dem Bedarf~~

~~MASSNAHMEN~~

~~3.3.1.a Im Kern des Dorfes können die Bebauungsdichten entsprechend der Zentrumsfunktion hoch sein. An den Rändern des Dorfes, vor allem in den von Einfamilienhäusern dominierten Bereichen sollte die Bebauungsdichte entsprechend niedriger sein.~~

~~...~~

~~3.3.1.c Entlang der Lärmemittenten sollten solche Gebäudeanordnungen und Höhen überlegt werden, daß gleichzeitig Lärmschutzfunktion gegeben ist und der Lärm nicht in andere, bisher begünstigte Bereiche reflektiert wird.~~

~~3.3.2.a Gemäß dem Bedarf wird vorwiegend mit der Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern gerechnet. Ein weiterer Schwerpunkt liegt bei den verdichteten Bauformen.~~

~~4. VERKEHRSKONZEPT~~

~~ZIELE~~

~~4.1 Sehr gute Verkehrserschließung bei gleichzeitiger Minimierung der Belastungen~~

durch den Verkehr.

4.2 Das Dorf profitiert von den Schifahrern und anderen Dorfbesuchern und wird durch den KFZ - Verkehr kaum beeinträchtigt.

MASSNAHMEN

...

4.1.c Lärmbelastungen minimieren z. B. durch Emissionsschutzprojekte an Bahn und Bundesstraße (Lärmschutzwände, lärmabsorbierende Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft) und Immissionsschutzmaßnahmen (z. B. Orientierung von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, lärmschutztechnische Maßnahmen wie Fenster etc., subjektiver Lärmschutz für die Freiräume, z. B. Sichtschutz zu den Lärmemittenten etc.)

...

4.1.e Sparsamer Umgang mit Grund und Boden und Verkürzung der Wegzeiten für öffentliche Ver- und Entsorgung (Post, Müll etc.) durch geeignete Straßenführung, Ringstraßensysteme, Vermeidung von Sackgassen, etc.

4.1.f Rechtliche Absicherung von Wegen, die von der Allgemeinheit benutzt werden.

...

4.1.i Schließen von Lücken im Fuß- und Radwegenetz

Dorf:

- Querverbindung zwischen Mühlbach, Ahornegg und Durchganggraben,
- im Bereich östlich des Sportplatzes,
- zwischen Gärtnerei und Fleischhauerei
- kurze Verbindung zwischen Dorf und Sportplatz

...

4.2.e Schaffen einer Verbindung zwischen Salamandersiedlung und Sportplatz.

Im Leitbild des REK (Planteil) ist für die ggst. Flächen die Erweiterung 'Schwerpunkt Mischfunktion und Tourismus' sowie die Verbesserung bzw. Schaffung einer 'Fuß- und Radwegverbindung' vorgesehen. Westl. des Planungsgebietes sind 'Maßnahmen zum Immissionsschutz' festgelegt.

2.1.3.2.2.3. Flächenwidmung

Das Planungsgebiet ist lt. rechtskräftigem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Dorfgastein als Erweitertes Wohngebiet /Lärmkennzeichnung bzw. Grünland - Schutzstreifen als Immissionsschutzstreifen gewidmet. Es läuft derzeit eine Flächenwidmungsplanänderung zur Umwidmung der südwestlichen Teilfläche in ‚Bau- land – Erweiterte Wohngebiete‘.

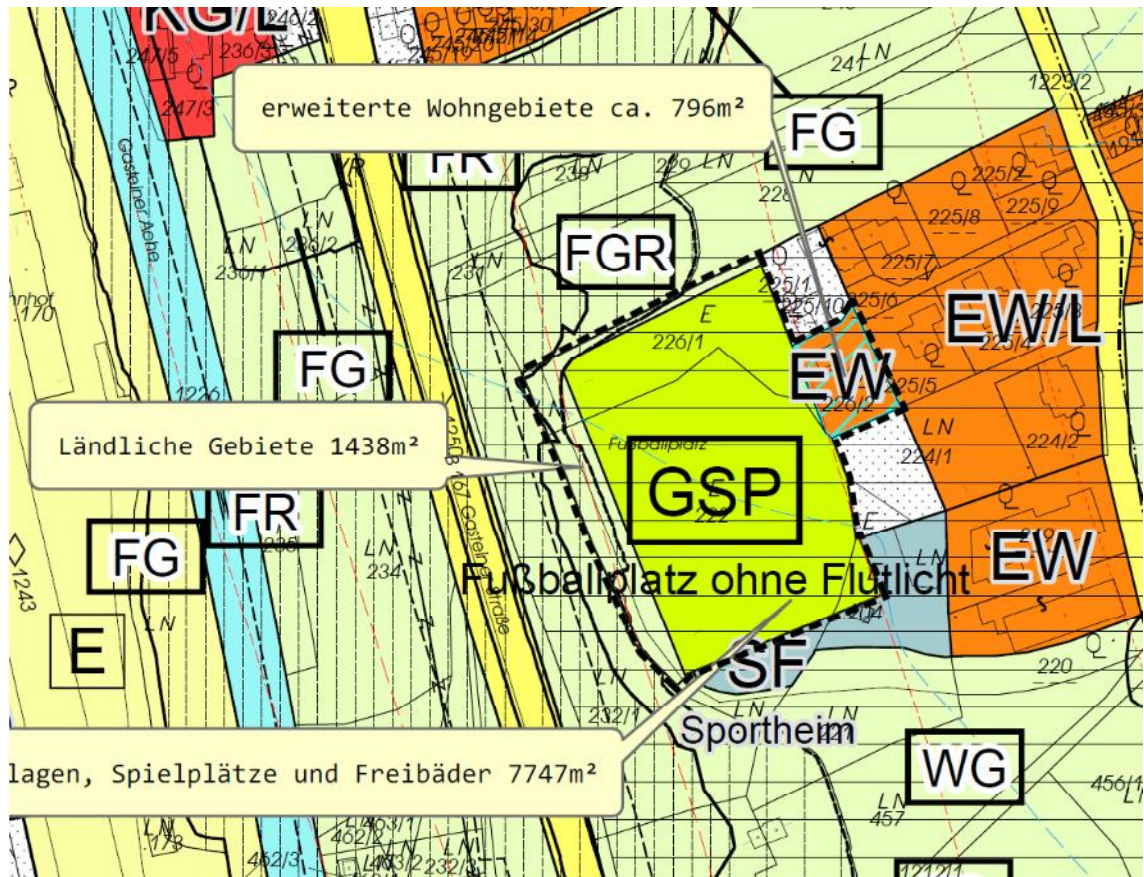


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan ([Entwurf](#))

2.1.4.2.2.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen: Das gesamte Planungsgebiet liegt in der gelben Gefahrenzone der WLV. Die Bauvorhaben sind im Einvernehmen mit der WLV zu planen und zur Bauverhandlung ist ein Sachverständiger für Wildbach- Lawenschutz durch die Behörde zu laden.

Rechtliche Beschränkungen: Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich von drei Lärmquellen, der B167 Gasteiner Straße im Abstand von ca. 110 m, der ÖBB (Strecke Schwarzach - St. Veit (Böckstein) in ca. 250m, sowie dem direkt westlich angrenzenden Fußballplatz der Gemeinde Dorfgastein. Laut schalltechnischer Beurteilung des Ingenieurbüro Rothbacher (GZ: 12-181-BR03, vom 15.02.2018) für das Bebauungsprojekt der Antragsteller auf GN 226/2 (Gebäude inkl. Lärmschutzwand) liegen v.a. aufgrund der Nähe zum Sportplatz Überschreitungen des Regelfalles für die Baulandkategorie 'Erweiterte Wohngebiete' gemäß der "Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung" vor. Die Lärmbelastung beträgt untertags in 4m Höhe max. 65 dB (inkl. Lärm vom Fußballplatz), was der Handlungsstufe 2 entspricht, in der Nacht beträgt die Lärmbelastung in 4m Höhe bis max. 58db an den lärmzugewandten Fassaden, was einer Lärmbelastung über der Handlungsstufe 2 lt. Richtlinie entspricht, weshalb im Gutachten Maßnahmen für den Innenraumschutz festgelegt sind, die es umzusetzen gilt.

Der Freiraumschutz ist untertags für den Bereich der Terrasse im Westen des Gebäudes gegeben, da max. 55dB Gesamtimmissionen prognostiziert werden, was dem Regelfall für die Widmungskategorie 'Erweiterte Wohngebiete' entspricht. Eine Bebauung ist somit nur möglich, wenn die in der Beurteilung für das geprüfte Projekt beschriebene Freiraum- und Innenraumschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Kastenfenster, Lüftung durch Nebenräume, ...) getroffen werden.

2.1.5.2.2.5. Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: Das Planungsgebiet liegt im 500 m Einzugsbereich ~~einer der~~ Bushaltestelle „Dorfgastein Abzw Bahnhof“. Die Entfernung zur Bahnstation beträgt ca. ~~750350~~ m fußläufige Entfernung.

Individualverkehr: Das Gebiet ist über die bestehende Gemeindestraße GP Nr. 1223/2 (alte Bundesstraße) und in weiterer Folge über die, in das öffentliche Gut abzutretende 5,0 m breite Aufschließungsstraße GP Nr. 225/6 KG Dorfgastein erreichbar.

~~Die südliche Grenze der Aufschließungsstraße ist geradlinig fortzusetzen (Ausbuchtung hat zu entfallen) und dafür der erforderliche Umkehrplatz nördlich zu erweitern. Bei einer weiteren Bebauung der Parzellen 225/1 und 226/2 ist die Fortsetzung der Aufschließungsstraße bis zur Parzelle 226/1, 224/1 und 228 zu erwirken.~~

~~Der Individualverkehr erfolgt über die B-167 Gasteiner Bundesstraße.~~

2.1.6.2.2.6. Technische Infrastruktur

Energieversorgung: Die Energieversorgung erfolgt von der Salzburger AG für Elektrizitätswirtschaft (Salzburg AG). Alle Maßnahmen, die zu einer optimalen Energienutzung führen, sollten grundsätzlich unterstützt werden. Der Einbau von Sonnenkollektoren soll ermöglicht werden.

Wasserversorgung: Anschluss an die Gemeindewasserleitung Trinkwassergenossenschaft Dorfgastein.

Abwasserbeseitigung: Anschluss an die Ortskanalisation. Die Oberflächenwässer sollen soweit als möglich der Versickerung (ggf. verzögert) dem bestehenden Regenwasserkanal zugeführt werden.

2.1.7.2.2.7. Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet: Auf den GP Nr. 225/1, 225/4, 225/5 u. 225/7 stehen jeweils zweigeschossige Wohngebäude mit Nebengebäuden. Auf den GP Nr. 225/10 u. 226/2 befindet sich je eine Remise/Garage.

In der Umgebung: Südlich und östlich grenzt das Planungsgebiet an die mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern bebauten Flächen.

2.1.8.2.2.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

~~Für die GP-225/7 liegen für jenen Teil, der im bereits im alten FWP als Bauland ausgewiesen war eine Bauplatzerklärung der BH St. Johann im Pongau vom 23.7.1998 (Zl: 4/251-1880/3/1998) sowie eine Baubewilligung vom 22.10.1998 (Zl: 131-9/D234/Mg) vor, bzw. wurde letztere ersetzt mit der Bewilligung vom 10.7.2000 (Zl: 131-9/D234).~~

Für unbebaute Flächen gibt es keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

2.1.9.2.2.9. Planungsziele

1. Änderung:

Der Bebauungsplan wird geändert, da sich einerseits die Widmungsgrenze im Westen des Planungsgebietes im Rahmen der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes geringfügig geändert hat und andererseits eine wirtschaftlichere Ausnutzung des Baugrundes ermöglicht werden soll.

Die Verkehrserschließung sieht eine Stichstraße mit platzsparender Wendemöglichkeit und eine Zufahrt zum Sportplatz vor, die aber auch erst bei Bedarf später errichtet werden kann. Die Bauhöhen werden in Anlehnung an die Bauten in der Umgebung mit zwei Vollgeschossen vorgesehen. Um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu ermöglichen, dürfen die Bauten nicht nur in offen freistehender sondern auch in offen gekuppelter Bauweise errichtet werden. Durch die festgesetzten Baufluchtlinien ist ein ausreichender Abstand zur Verkehrsfläche im Bereich der Erschließungsstraße eingehalten. Im Bereich der Zufahrt zur GP Nr. 225/1 bzw. des Wendeplatzes müssen die Bauten mindestens 1 m abgerückt werden. Die Festsetzung bezüglich der Situierung der Garagen soll das Abstellen eines Kraftfahrzeuges vor der Garage ermöglichen. Als Immissionsschutz ist im Bereich der GP Nr. 225/1 die Errichtung von Garagenbauten zulässig.

2. Änderung:

Da die im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehene Zusammenlegung von Grundstücken nicht zustande kommt, wird der Wendepplatz entsprechend den aktuellen Grundstücksgrenzen verlegt und die Baufluchtlinien mit einem Abstand von 5 m dazu festgelegt.

3. Änderung:

Der Bebauungsplan wird um die neu gewidmete Fläche auf der GP Nr. 226/2 sowie um das Planungsgebiet des Bebauungsplanes ‚Stöcklgründe‘ (GP Nr. 225/4 u-225/5) aus dem Jahr 1993 erweitert. Im Hinblick auf die vorhandene Lärmbelastung notwendige Maßnahmen aus dem schalltechnischen Projekt von DI Rothbacher werden in den Bebauungsplan integriert. Die Festlegungen zu Baudichten und –höhen sowie zur Dachform werden für das gesamte Planungsgebiet vereinheitlicht für die Teilgebiete 1 und 2 aus den bisherigen Bebauungsplänen übernommen, Im Bereich der benachbarten Teilgebiete 3 und 4 wird die max. Bauhöhe mit der First- bzw. Traufenhöhe festgelegt, da die Festlegung mit der Zahl der oberirdischen Geschoße seit 01.01.2018 gemäß ROG nicht mehr zulässig ist. Festlegungen zur architektonischen Gestaltung werden gestrichen, sofern sie nicht mehr zeitgemäß sind. Das Abbruchgebot im TGB 2 war bereits planlich im bestehenden Bebauungsplan Moser enthalten. Im TGB 4 wird eine gestaffelte Baufluchtlinie für die bessere Bebaubarkeit des Grundstückes bis zur Lärmschutzwand festgelegt. Die Wegverbindung von der Salamandersiedlung im Norden zum Sportplatz im Süden wird als Konzept in den Bebauungsplan aufgenommen, sowie es in der zweiten REK Teiländerung festgelegt wurde. Der bisherige Umkehrplatz kann mittelfristig entfallen, wenn östlich des Sportplatzes eine Wendemöglichkeit hergestellt ist.

~~2.1.10.2.2.10.~~ **Notwendige Erschließungsmaßnahmen und Kosten gem. § 28 Abs.5 ROG 1998**

Da die Aufschließungseinrichtungen bereits unmittelbar an das Planungsgebiet heranreichen, fallen keine derartigen Kosten an.

~~2.1.11.~~ **Verzeichnis der Eigentümer**

~~Siehe Abfrage aus der Grundstückdatenbank.~~

~~2.2.2.3.~~ **VERFAHRENSABLAUF**

Erstaufstellung

Kundmachung der beabsichtigten Aufstellung
gemäß § 38 (1) ROG 1992:

28.01.1998 bis 17.03.1998

Auflage des Entwurfes gemäß § 38 (2) ROG 1992:	... bis...
Stellungnahme der Salzburger Landesregierung:	27.04.1998
Beschluss des Bebauungsplanes gemäß § 38 (4) ROG 1992:	...
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung gemäß § 38 (4) ROG 1992:	...

1. Änderung

Auflage des Entwurfes:	1.10.2001 bis 2.11.2001
Beschluss des Bebauungsplanes:	13.12.2001
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung	...

2. Änderung

Auflage des Entwurfes gemäß:	14.10.2004 bis 15.11.2004
Beschluss des Bebauungsplanes:	02.12.2004
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung:	07.12.2004 bis 22.12.2004

3. Änderung

Für die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes kommt das Verfahren bei gleichzeitiger Änderung des Flächenwidmungsplanes gem. § 65 Abs 3 iVm § 66 ROG 2009 zur Anwendung:

<u>Beschluss der Auflage des Bebauungsplanes:</u>	<u>...</u>
<u>Auflage des Entwurfes:</u>	<u>... bis ...</u>
<u>Beschluss des Bebauungsplanes:</u>	<u>...</u>
<u>Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung:</u>	<u>...</u>

Beilagen: Rechtsplan [1:500 - Entwurf]