



allee42

landschaftsarchitekten - raumlösungen³

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

Gemeinde **Goldegg**

Bebauungsplan der Grundstufe
Mosergründe 3. Änderung
Entwurf

GZ 410 BPL 22/18-077
Salzburg, 16.04.2018
Projektleitung: DI Martin Sigl
Bearbeitung: DI Claudia Österbauer



INHALTSVERZEICHNIS

1. VERORDNUNGSTEXT	6
1.1. Geltungsbereich	6
1.2. Festlegungen gem. § 51 ABS 2 ROG 2009	6
1.2.1. Straßenfluchtlinien	6
1.2.2. Verlauf der Gemeindestraßen	6
1.2.3. Baufluchtlinien und Baulinien	6
1.2.4. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen	6
1.2.5. Bauhöhen	6
1.2.6. Erfordernis einer Aufbaustufe	7
1.3. Festlegungen gem. § 53 ABS 2 ROG 2009	7
1.3.1. Verlauf der Erschließungsstraßen	7
1.3.2. Bauweise	7
1.3.3. Äußere architektonische Gestaltung	7
1.3.4. Flächen für Abstellplätze	7
1.3.5. Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Geländegestaltungen	7
1.3.6. BF 1 – Bauvorhaben in Abstimmung mit der WLV	7
2. ERLÄUTERUNGSBERICHT	9
2.1. Begründung der 1. Änderung	9
2.2. Begründung der 2. Änderung	9
2.3. Begründung der 3. Änderung	9
2.4. Planungsgrundlagen GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009	9
2.4.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	9
2.4.2. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept	9
2.4.3. Flächenwidmung	11
2.4.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	11
2.4.5. Verkehrserschließung	11
2.4.6. Technische Infrastruktur	12
2.4.7. Vorhandene Bausubstanz	12
2.4.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	12
2.4.9. Problemanalyse	12
2.4.10. Planungsziele	12

Der ggst. Bebauungsplan ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes der Grundstufe „Mosergründe“ (erstellt von Arch. Dipl.-Ing. Reinhold Seeger, Plannr. BB 210/7, 10. 1989 von der Gemeindevertretung Goldegg beschlossen; 1. Änderung am 03.08.2005, 2. Änderung am 30.01.2013 beschlossen).

1. VERORDNUNGSTEXT

Gesetzliche Grundlagen

Die Gesetzlichen Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind: Bebauungsgrundlagen-gesetz (BGG) LBGL.Nr. [69/19681/2016](#) sowie das Salzburger Raumordnungsgesetz (ROG) LGBL.Nr. [26/19779/2016](#) in der letztgültigen Fassung.

Zweck des Bebauungsplanes

Bebauungspläne haben eine zweckmäßige Bebauung in einem für eine Bebauung bestimmten Gebiet der Gemeinde zu gewährleisten.

1.1. GELTUNGSBEREICH

Lage des Baugebietes

Das Planungsgebiet befindet sich unmittelbar südwestlich des Ortskernes von Weng in einer nach Osten fallenden Hanglage.

Das Gebiet umfasst ~~5-6~~ Parzellen mit einer Gesamtfläche von ca. ~~6.800~~[3.952](#) m². Diese sind [286/13, 286/14 sowie 286/16-286/21 KG Weng, im Ausmaß von ca. 1.300 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. Verlauf der Gemeindestraßen

[Im Osten auf der GP Nr. 1231 KG Weng \(Böndlseestraße\) verläuft die Gemeindestraße.](#)

1.2.3. Baufluchtlinien und Baulinien

[Die Baufluchtlinien verlaufen in einem Abstand von 3 m, 4 m, 5 m bzw. 10 m zur Straßenfluchtlinie der Erschließungsstraße \(siehe Plandarstellung\).](#)

1.2.4. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die [max. bauliche Ausnutzbarkeit](#)~~Geschoßflächenzahl~~ wird wie folgt festgelegt:

Für die Parzellen ~~1 bis 5~~ [Geschoßflächenzahl](#) GFZ = max. 0, ~~4~~[060](#)

1.2.5. Bauhöhen

~~Die maximale Geschoszahl ist 2.~~

~~Erdgeschoß + Obergeschoß ein zusätzlich ausgebautes Dachgeschoß ist nicht zulässig~~

Mindest und Höchsthöhen ~~(gem. § 11 BGG)~~:

Traufe: mind 4,00 m bis max. 7,50 m bergseitig bzw. 8,50 m talseitig

First: max 9,50 m

Die Höhen sind immer auf das natürlich Gelände wie es vor der Bebauung besteht zu beziehen. ~~In Hanglage auf das verglichene Niveau. (gem. §11 Abs.5 und 6 BGG)~~

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 Aufschließungsstraße soll eine leichte Krümmung erhalten wie im Plan dargestellt.

1.3.2. Bauweise

Für die Parzellen wird offene Bebauung, freistehend oder gekuppelt ~~gem. § 10 b BGG~~ festgelegt.

1.3.3. Äußere architektonische Gestaltung

Da das gesamte Baugebiet sehr nahe zum Dorfzentrum liegt muss eine über dem Durchschnitt liegende Qualität an Architektur gefordert werden. Besonderes Augenmerk muss daher auf die Proportion und Maßstäblichkeit der Bauten gelegt werden.

Dachform: Dachneigung mind. 15°

Die Firstrichtung kann frei gewählt werden.

Anschüttungen und Ausbildung von Stützmauern sind >1,5 m nicht zulässig. Höhe des EG Fußbodens max. 0,40 m über dem Straßensattel der Aufschließungsstraße.

Einfriedungen möglichst aus Holz, keine massiven Säulen oder Mauern, massive Sockel max. 30 cm über Straßenniveau.

1.3.4. Flächen für Abstellplätze

Parkplätze: Pro Einfamilienhaus ist ein PKW Abstellplatz oder ein Garagenabstellplatz vorzusehen. Die Zufahrt zum Abstellplatz muss auf eine Länge von 4,5 m vom Straßengrund frei zugänglich sein, d.h. Einfriedungen, Gartenzauneinfahrtstore mind. 4,5 m vom Straßengrund.

1.3.5. Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Geländegestaltungen

Bepflanzung:

~~Das Planungsgebiet ist vom angrenzenden Grünland durch eine streifenartige Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern wie im Plan dargestellt zu trennen. Die Bepflanzung hat mit Erstellung der Straße vor Baubeginn der Häuser zu erfolgen und soll das Baugebiet auch optisch vom Grünland trennen.~~

Zur Einbindung der Häuser in das bestehende Landschafts- und Ortsbild sind auf jedem Grundstück einige Obst- bzw. andere bodenständige Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten.

1.3.6. BF 1 – Bauvorhaben in Abstimmung mit der WLW

Die Wildbach- und Lawinerverbauung ist im Bauverfahren zu laden. Es sind gegebenenfalls Objektschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

2. ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.1. BEGRÜNDUNG DER 1. ÄNDERUNG

Der bestehende Bebauungsplan „Mosergründe“ wird aus folgenden Gründen geändert:

Um eine sparsame Verwendung des Baulandes zu ermöglichen und da die Regelung gesetzlich überholt ist, wird gestrichen, dass „der Vorgartenbereich von Nebenbaulichkeiten- und Garagengebäuden frei zu halten ist.“

2.2. BEGRÜNDUNG DER 2. ÄNDERUNG

Der bestehende Bebauungsplan „Mosergründe“ wird aus folgenden Gründen geändert:

Baufluchtlinie: zum Güterweg Schmiedhof wird auf 10 m zu Straßenachse festgelegt

Abänderung der Dachform auf geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 15 Grad.

Bauhöhenbeschränkung: Traufenhöhe talseitig 8,5 m
Traufenhöhe bergseitig 7,5 m
maximale Firsthöhe 9,5 m

2.3. BEGRÜNDUNG DER 3. ÄNDERUNG

[Der bestehende Bebauungsplan „Mosergründe“ soll im Hinblick auf geänderte Plangrundlagen \(Grundstücksgrenzen\), eine gewisse Möglichkeit zur Nachverdichtung und eine zeitgemäße Festlegung der Bebauungsbedingungengeändert werden.](#)

2.4. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.4.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

[Das Planungsgebiet befindet sich unmittelbar südwestlich des Ortskernes von Weng in einer nach Osten fallenden Hanglage. Die Gesamtfläche beträgt ca. 3.952 m².](#)

2.4.2. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

[Das REK wurde von der Gemeinde am 15.11.1998 gemäß §13 Abs 5 ROG 1998 beschlossen, es folgten 5 Teiländerungen vom 08.03.2006, 01.10.2007, 30.01.2013, 23.09.2015 und 14.12.2016.](#)

[Es enthält folgende für die gegenständliche Flächenwidmung besonders relevanten Aussagen:](#)

[2. FREIRAUMKONZEPT](#)

[2.1. LANDSCHAFTSGEFÜGE, NATURRAUM, UMWELTBEDINGUNGEN](#)

[Ziele](#)

[- Nachhaltige Sicherung der Luftqualität](#)

[Maßnahmen](#)

...

- Verkehrsbewußte Raumordnung

- Förderung des Öffentlichen Personennahverkehrs als umweltfreundliches Verkehrsmittel

3. SIEDLUNGS- UND ORTSBILDKONZEPT

3.1. SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND FLÄCHENNUTZUNG DER SIEDLUNGSGEBIETE

Ziele

- Harmonisches Wachstum der Ortsteile im Einklang mit der infrastrukturellen Ausstattung.

Freiraum- und Siedlungskonzept nach Ortsteilen:

Weng:

Ziele

- Kontinuierliche Erweiterung für Wohnzwecke

- Innere Verdichtung unter Rücksichtnahme auf den örtlichen Freiflächenbedarf.

- Nutzung des absehbaren Bauvolumens für klima- und ressourcenschonende Energieversorgung.

Maßnahmen

...- Erhaltung der Grünzüge (Terrassenstufe des Wenger Baches, Waldkuppe im Süden von Weng)

Gemäß Leitbild (Planteil) liegt die als Bauland gewidmete Fläche (blauer Kreis) in einem als vorwiegend Wohnen beschriebenen Bereich.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem Leitbild des REK

2.4.3. Flächenwidmung

Das Baugebiet befindet sich im derzeitigen Flächenwidmungsplan im Erweiterten Wohngebiet. Im neuen, sich in Arbeit befindlichen Flächenwidmungsplan befindet sich das gesamte Gebiet im Erweiterten Wohngebiet/Aufschließungsgebiet.

Für das gesamte Planungsgebiet sind keine Beschränkungen wie Wildbachgefahrenzonen, Landschaftsschutzgebiet etc. ausgewiesen ist die gelbe Wildbachgefahrenzone ausgewiesen.

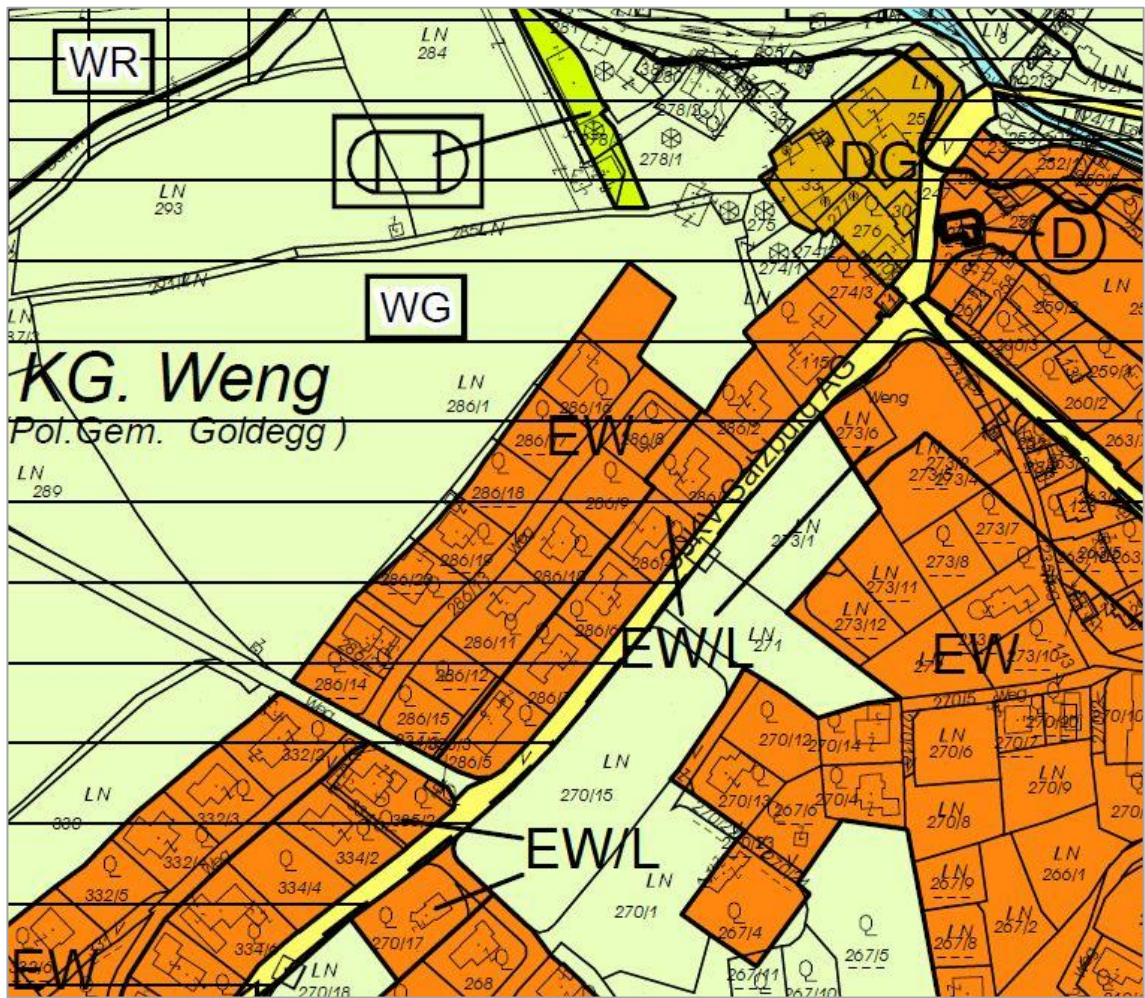


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan

2.4.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen: Die Fläche liegt in der gelben Wildbachgefahrenzone.

Rechtliche Beschränkungen: Keine

2.4.5. Verkehrserschließung

Das Gebiet wird über eine neu zu errichtende Aufschließungsstraße von der Böldlseestraße aus erschlossen. Das Planungsgebiet befindet sich 3 Gehminuten vom Ortszentrum Weng entfernt. (Busstation).

2.4.6. Technische Infrastruktur

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung [gem. §3/3b BGG](#)

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt aus dem Trinkwassernetz der Gemeinde.

Die Entsorgung der Abwässer erfolgt in das Ortskanalnetz in der Böndlseestraße.

Energieversorgung [gem. §3/3c BGG](#)

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist ebenfalls gegeben. Aufschließung soll über Verkabelung in der Aufschließungsstraße erfolgen.

2.4.7. Vorhandene Bausubstanz

[Im Planungsgebiet: das gesamt Planungsgebiet, mit Ausnahme der GP Nr. 286/9 KG Weng ist mit Einfamilienhäusern bebaut](#)

[In der Umgebung: Auch in der direkten Umgebung des Planungsgebietes befinden sich Einfamilienhäuser. Das Ortszentrum von Weng ist nur wenige Gehminuten entfernt.](#)

2.4.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

[Für unbebaute Flächen gibt es keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.](#)

2.4.9. Problemanalyse

[Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1989 sieht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vor. Der Bereich liegt im Nahbereich \(1 Gehminute\) vom Ortszentrum von Weng. Bis auf eine Parzelle wurden bereits alle Bauplätze bebaut.](#)

[Die Bebauung im Umfeld ist geprägt durch offen- freistehende Wohngebäude, die überwiegend mit Satteldächern ausgeführt sind. An den Charakter der bestehenden Siedlung soll angeknüpft werden.](#)

[Die derzeit festgelegte max. baulichen Ausnutzbarkeit von einer GRZ von 0,4 ist aus heutiger Sicht im Hinblick auf eine bodensparende Bebauung zu niedrig.](#)

2.4.10. Planungsziele

[Wie den Zielen des REK zu entnehmen ist, soll im Ortsteil Weng eine innere Verdichtung unter Berücksichtigung des Freiraumbedarfes erfolgen.](#)

[Aus dem Bebauungsplan wird der Bereich nordöstlich der Zufahrtsstraße gestrichen, da diese Teilfläche auf GP Nr. 286/1 KG Weng zwischenzeitlich rückgewidmet wurde.](#)

[Die Erschließung erfolgt von der Böndlseestraße aus über eine bereits errichtete Zufahrtsstraße, diese ist aber nicht mehr Teil des Planungsgebietes sondern Teil des Bebauungsplanes Mosergründe II.](#)

[Der Abstand der Baufluchtlinie wird im Hinblick auf den bewilligten Bestand bzw. die Möglichkeit einer Nachverdichtung durch Aufbauten mit 3 m, 4 m, 5 m bzw. 10 m zur Straßenfluchtlinie laut Plandarstellung festgelegt. Die „Baufluchtlinie“ \(eig. Baugrenzlinie\) Richtung Südrand des Planungsgebietes wird gestrichen, da diese durch die zwischenzeitlich durchgeführten Veränderungen der Grundstücksgrenzen nicht mehr zweckmäßig festgelegt werden kann und die baulichen Mindestabstände](#)

zum Randes des Planungsgebietes durch das Bebauungsgrundlagengesetz geregelt sind.

Die Ausnutzbarkeit wird in Hinblick auf eine bodensparende Raumordnung und die zentrumsnahe Lage des Planungsgebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,60 festgelegt.

Die Festlegung der max. Bauhöhe mit der Zahl der oberirdischen Geschoße wird gestrichen, da diese ohnehin mit First- und Traufenhöhen festgelegt ist und es sonst zu einer ggf. problematischen Doppelfestlegung kommen könnte. Zudem ist die Festlegung der Bauhöhe mit der Zahl der oberirdischen Geschoße seit 01.01.2018 (Rechtswirksamkeit neues ROG) nicht mehr möglich.

Das Planungsgebiet befindet sich in der gelben Wildbachgefahrenzone, diese wird im Plan festgehalten und als Besondere Festlegung die Berücksichtigung von allfälligen Objektschutzmaßnahmen im Bauverfahren definiert.

Westlich der Zufahrtsstraße war eine streifenartige Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Mittlerweile ist dieser Bereich Teil eines anderen Bebauungsplanes und bebaut, somit ist diese Festlegung hinfällig.

Das Verbot von Anschüttungen und Stützmauer wird auf Höhen über 1,5 m eingeschränkt, da derartige Anlagen bis 1,5 m Höhe bewilligungsfrei sind.

Schließlich wird der Bebauungsplan an das ROG 2009 angepasst.

2.5. VERFAHRENSABLAUF

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

Auflage des Entwurfes: _____ ... bis ...

Beschluss des Bebauungsplanes: _____ ...

Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung: _____ ...

Beilagen: _____ Rechtsplan [- Entwurf]