



---

## KUHL – BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

## GEORGENBERG - MARXTEN

### 1. ÄNDERUNG

---



---

### INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Wortlaut zum Bebauungsplan** (Verbindlicher Verordnungstext)
    - 1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
    - 1.2 Festlegung von Bebauungsgrundlagen gem. § 51 (2) ROG 2009
    - 1.3 Festlegung von Bebauungsgrundlagen gem. § 53 (2) ROG 2009
  - 2. Planliche Darstellung** (Verbindlicher Ordnungsplan)
  - 3. Erläuterungsbericht**
    - 3.1 Begründung der Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes
    - 3.2 Verfahrensablauf
    - 3.3 Planungsgrundlagen
    - 3.4 Problemanalyse
    - 3.5 Begründung der Festlegungen gem. § 51 (2) ROG 2009
    - 3.6 Begründung der Festlegungen gem. § 53 (2) ROG 2009
    - 3.7 Erschließungsmaßnahmen gem. § 51 (5) ROG 2009
-

---

# 1. WORTLAUT ZUM BEBAUUNGSPLAN

## VERBINDLICHER VERORDNUNGSTEXT

---

### 1.1 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Leisen/Marxten, ca. 1 km nordöstlich des Ortszentrums.

Es umfasst die GP 85/6, 85/5, 85/4 und 85/3 sowie Teilflächen der GP 877/2 der Katastralgemeinde 56206 Georgenberg und ist im beiliegenden Plan genau dargestellt. Im Norden wird das Planungsgebiet durch die Gemeindestraße abgegrenzt, im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Osten durch angrenzende Bebauung sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und Gebäude.

Insgesamt umfasst das Planungsgebiet eine Fläche von 2.524 m<sup>2</sup>. Dessen Nord-Süd Ausdehnung beträgt ca. 89 m, die Ost-West Ausdehnung ca. 72 m.



## 1.2 BEBAUUNGSGRUNDLAGEN - GRUNDSTUFE

### Festlegungen gemäß § 51 (2) ROG 2009 i.d.g.F.

#### 1.2.1 Straßenfluchtlinien (§ 54 ROG 2009)

Die Straßenfluchtlinien grenzen die Verkehrsflächen von den übrigen Grundflächen ab. Zu den Verkehrsflächen zählen auch jene Flächen, die zu deren Herstellung benötigt werden (Böschungen, Gräben, Stütz- und Futtermauern udgl.).

Verkehrsflächen sind Grundflächen, die für den öffentlichen Fußgänger- oder Fahrzeugverkehr und für die Errichtung von Verkehrsanlagen bestimmt sind.

**Diese Verkehrsflächen sind im Plan 1:500 dargestellt.**

**Deren Ränder sind Straßenfluchtlinien im Sinne von § 54 ROG 2009.**

#### 1.2.2 Verlauf der Straße

Das Planungsgebiet wird über den im Norden des Planungsgebietes verlaufenden Leisenweg sowie die davon abzweigende Aufschließungsstraße erschlossen.

**Diese ist im beiliegenden Plan dargestellt.**

#### 1.2.3 Baufluchtlinien, Baulinien, (§ 55 ROG 2009)

(1) Die Baufluchtlinie ist jene Linie, die durch oberirdische Bauten gegen die Verkehrsfläche hin nicht überschritten werden darf.

(2) Die Baulinie ist jene Linie, an die ein oberirdischer Bau gegen die Verkehrsfläche herangebaut werden muss. Baulinien werden in diesem Bebauungsplan nicht festgelegt.

**Für das gegenständliche Planungsgebiet werden nur Baufluchtlinien festgelegt und im Lageplan dargestellt.**

**Generell beträgt der Abstand der Baufluchtlinien zur Straßenfluchtlinie 5,00 Meter.**

#### 1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen (§ 56 ROG 2009)

Nachstehende Festlegungen wirken als Obergrenze für die bauliche Ausnutzbarkeit. Für das gegenständliche Planungsgebiet wird die bauliche Ausnutzbarkeit durch die Geschossflächenzahl gelenkt.

**Für das gesamte Planungsgebiet beträgt die Geschossflächenzahl (GFZ) max. 0,4**

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der gesamten Geschossfläche der oberirdischen Geschoße zur Fläche des Bauplatzes.

Zur Geschossfläche zählen die Flächen der einzelnen oberirdischen Geschoße.

Als oberirdisch gilt ein Geschoß, das über mind. die Hälfte seiner Fläche mehr als 1 m über das angrenzende natürliche Gelände (oder bei Geländeabtrag über das neue Niveau) hinausragt. (Bei amtsbekannten Hochwasser siehe auch § 56(4) 2a ROG 2009.)

\* Nicht in die Geschossfläche einzurechnen sind:

\* Dachterrassen, Terrassen bis 1,5 m über Terrain, Vordächer und Dachvorsprünge bis zu 2 m und freie Balkone bis zu 3 m zählen u.a. nicht zur überbauten Fläche.

\* Die Grundflächen eingeschobiger Nebenanlagen für den Bedarf der Bewohner sind in folgenden Fällen nicht einzurechnen:

\* für Garagen und überdachte Abstellplätze : höchstens 15 m<sup>2</sup> je verpflichtend zu schaffendem Stellplatz.

\* für Nebenanlagen zum Abstellen von Fahrrädern: höchstens 2 m<sup>2</sup> je Wohnung

\* für sonstige Nebenanlagen höchstens 20 m<sup>2</sup>, wenn damit 10% der Bauplatzfläche nicht überschritten werden (das darüber hinaus gehende Maß zählt zur Dichte).

Besondere Festlegung (BF. 1.2.4):

**Bei der Errichtung von zwei Wohneinheiten auf einem Bauplatz kann eine Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,5 konsumiert werden.**

Die Ausschöpfung dieser Dichte ist jedoch nur möglich, wenn die nachfolgenden Festlegungen eingehalten werden.

### **1.2.5 Bauhöhen (§ 57 ROG 2009)**

Bei der Festlegung der Bauhöhe ist gemäß § 57(3) ROG 2009 insbesondere auf gesundheitliche Aspekte und auf die Erhaltung oder Gestaltung eines charakteristischen Ortsbildes einzugehen.

Gemäß § 57(2) ROG 2009 hat sich die Höchsthöhe der Bauten auf den höchsten Punkt des Baues und das oberste Gesimse oder die obersten Traufe - gemessen von der Meereshöhe, vom natürlichen Gelände oder von einem Fixpunkt zu beziehen.

Bezogen auf das natürliche Gelände gilt:

**Für das gesamte Planungsgebiet gilt: Max. Firsthöhe 10,00 m. Max. Traufenhöhe 7,00 m.**

Gemäß § 57 (4) ROG 2009 ist ein Überschreiten dieser Höhen durch untergeordnete Bauteile oder Sonderbauten möglich.

### **1.2.6 Erfordernis einer Aufbaustufe**

Ein Erfordernis für einen Bebauungsplan der Ausbaustufe besteht nicht. Elemente der Aufbaustufe werden jedoch nachfolgend festgelegt.

## **1.2 BEBAUUNGSGRUNDLAGEN - AUFBAUSTUFE**

**Festlegungen gemäß § 53 (2) ROG 2009 i.d.g.F.**

### **1.3.1 Ergänzende Straßenfluchtlinien und Straßenverläufe**

Keine Festlegungen.

### **1.3.2 Besondere Aufschließungsvorschriften**

Besondere Festlegung (BF. 1.3.2):

Vorplätze und sonstige befestigte Flächen innerhalb der Bauplätze sind sickerfähig zu gestalten. Der hochwertige Humus ist im Falle einer Bebauung abzuziehen und sachgerecht zwischenzulagern bzw. ist ein Verwertungsnachweis im Falle einer Bebauung der Behörde vorzulegen. Die Erdarbeiten sind nach Maßgabe der „Richtlinien für die sachgerechte Bodenrekultivierung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen“, durchzuführen.

### **1.3.3 Bauplatzgrößen und -grenzen**

Die Bauplatzgrößen werden mit maximal 700 m<sup>2</sup> pro Bauplatz festgelegt.

### **1.3.4 Baugrenzlinien, Situierungsbindungen (§ 55 ROG 2009)**

(3) Baugrenzlinien sind Linien gegenüber anderen Flächen als Verkehrsflächen, die durch oberirdische Bauten nicht überschritten werden dürfen.

Baugrenzlinien werden nicht festgelegt.

(7) Eine Situierungsbindung ist eine verbindliche Fixierung der Baufronten.

Situierungsbindungen werden nicht festgelegt.

### **1.3.5 Bauweise**

Folgende Bauweise wird festgelegt:

**Offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt.**

Keine Festlegungen erfolgen für folgende Punkte:

- 1.3.6 Mindest- und Höchstabmessungen der Bauten**
- 1.3.7 Äußere architektonische Gestaltung**
- 1.3.8 Überbauten bei Durchfahrten und Durchgängen**
- 1.3.9 Erhaltungs- und Abbruchgebote**
- 1.3.10 Nutzung von Bauten – Ausschluss bestimmter Nutzungen**
- 1.3.11 Mindest- und Höchstzahlen für Wohneinheiten**

### **1.3.12 Ausbau der Verkehrsflächen, Einmündungen, Stellplätze**

Besondere Festlegung (BF. 1.3.12):

Der Stellplatzschlüssel der Marktgemeinde Kuchl ist zu beachten:

**Je 60 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche sind 1,5 Stellplätze einzuplanen.**

Keine Festlegungen erfolgen für folgende Punkte:

- 1.3.13 Lage von Spielplätzen, Gemeinschaftseinrichtungen**
- 1.3.14 Grüngestaltung, Geländegestaltung**

### **1.3.15 Einfriedungen**

Besondere Festlegung (BF. 1.3.15):

Einfriedungen dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 80 cm und an den sonstigen Grundgrenzen eine Höhe von 1,5m nicht übersteigen.

Keine Festlegungen erfolgen für folgende Punkte:

- 1.3.16 Entsorgung**
- 1.3.17 Immissionsschutz**
- 1.3.18 Steigerung der Energieeffizienz von Bauten**

---

## 3 ERLÄUTERUNGSBERICHT

### VERFAHRENSABLAUF UND BEGRÜNDUNG DER FESTLEGUNGEN

---

#### 3.1 BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

*Mit der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine „Besonderen Festlegung“ zur Ermöglichung einer Erhöhung der Dichte auf bis zu 0,5 GFZ.*

*Diese Verdichtung kann in Anspruch genommen werden, wenn zwei Wohneinheiten auf einem Bauplatz errichtet werden.*

*Damit wird dem ROG-Grundsatz einer verdichtenden und flächenschonenden Bauweise entsprochen.*

#### 3.2 VERFAHRENSABLAUF GEM. § 65 ROG 2009

*\* Kundmachung der Auflage des Entwurfes*

*des Bebauungsplanes: .....*

*\* Beschluss des Bebauungsplanes durch*

*die Gemeindevertretung: .....*

*\* Kundmachung des Bebauungsplanes als*

*Verordnung: .....*

*\* Wirksamkeitsbeginn des Bebauungsplanes:*

*.....*

### 3.3 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 (1) ROG 2009

#### **3.3.1 Natürliche und rechtliche Beschränkungen**

##### Räumliches Entwicklungskonzept

*Das Planungsgebiet ist Teil des Bereiches Marxten/Leisen und im Siedlungsleitbild für die Erweiterung von vorwiegend Wohnfunktionen vorgesehen.*

##### Flächenwidmungsplan

*Bauland - Dorfgebiet (DG) gem. § 30 (1) Zif. 5 ROG 2009*

*Verkehrsflächen gem. § 35 (1) ROG 2009 wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde*

*Grünland – Ländliches Gebiet (GLG) gem. § 36 (1) Zif. 1 ROG 2009*

##### Bebauungspläne

*Für das Planungsgebiet besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2014, welcher gegenständlich abgeändert wird.*

##### Hochwasser

*Die Fläche liegt außerhalb der von der Salzach beeinträchtigten Bereiche..*

*Gefahrenzonen der Wildbach und Lawinenverbauung sind ebenso wie Vorbehalts- oder Hinweissbereiche nicht vorhanden.*

*Eine Steinschlaggefährdung ist aufgrund der Geländeverhältnisse im Umfeld ausgeschlossen.*

##### Verdachtsflächen und Altlasten

*Verdachtsflächen und Altlasten lt. Kataster der Salzburger Landesregierung sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden.*

##### Bodenbeschaffenheit

*Die Fläche ist nahezu eben. Anzeichen von Bodendurchnässungen waren im Zuge der Begehung nicht anzutreffen. Der Gemeinde sind bei den umliegenden Objekten keine Schwierigkeiten bei der Gründung bzw. bei den Baugruben bekannt. Diese Einschätzung ersetzt keine nachgeordneten genaueren Untersuchungen im Zuge des Baugrubenaushubes.*



### Gewässerschutz

*Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutz oder -schongebieten bzw. außerhalb des Wirkungsbereiches der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung (BGBl 1980 Nr. 315).*

### Öffentlich - rechtliche Bauverbote

*Die Bauplätze des Planungsgebiets liegen außerhalb von Bauverbotsbereichen von Bahn und überregionalen Straßen.*

### Lärm

*Die Fläche liegt außerhalb der durch die B 159, die Tauernautobahn und die Bahn beeinträchtigten Bereiche.*

### Lebensräume und Biotopie inkl. Vernetzung

*Südöstlich an das Planungsgebiet raint das Biotop Nr. 5620600251 „Eschenhecke beim Marxtengut“ an das Planungsgebiet an.*

### Land- und Forstwirtschaft

*Westlich des Planungsgebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle samt Nebengebäude.*

### **3.3.2 Verkehrserschließung**

*Das Planungsgebiet wird über den Leisenweg sowie die vom Leisenweg abzweigende Aufschließungsstraße erschlossen.*

*Der Bahnhof befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,3 km zum Planungsgebiet; die nächstgelegene Bushaltestelle in einer Entfernung von ca. 900 m.*

### **3.3.3 Infrastruktur**

*Das Planungsgebiet ist bereits an den Rändern mit Wasser, Strom und Telefon erschlossen. Ebenso ist die Abwasserbeseitigung möglich (Anschluss an den öffentlichen Kanal). Neue Bauvorhaben sind mit den Leitungsträgern abzustimmen.*

### **3.3.4 Struktur der Bausubstanz**

*Im Westen des Planungsgebietes befindet sich eine Landwirtschaft, im Osten Einfamilienhäuser. Im weiteren Südosten eine Landwirtschaft mit Reithalle. Nördlich des Leisenweges drei Einfamilienhäuser welche jedoch im Grünland gelegen sind.*

### **3.3.5 Bestehende Bewilligungen**

*Nicht konsumierte Bauplatzerklärungen / Baubewilligungen bestehen nicht im Planungsgebiet.*

## **3.4 PROBLEMANALYSE: LAGE, ROG, REK, LEP U. A**

*Gegenständlich handelt es sich um eine Fläche, deren Umgebung bereits teilweise bebaut ist.*

*Westlich des Planungsgebietes befindet sich eine Landwirtschaft. Ein entsprechender Abstand der Wohnbebauung zu dieser ist einzuhalten und wird durch die Aufschließungsstraße gesichert.*

*Das ROG 2009 fordert in seinen Raumordnungszielen und -grundsätzen (§ 2 ROG 2009) u.a. die haushälterische Nutzung von Grund und Boden, insbesondere den sparsamen Umgang mit Bauland und den Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen. In Verfolgung dieses Zieles soll in diesem Bebauungsplan ein Dichtezuschlag bei Errichtung von zwei Wohneinheiten gewährt werden, um damit den flächenschonenden Umgang mit bestehendem Bauland im Sinne des ROG zu ermöglichen.*

### **3.5 BEGRÜNDUNG DER FESTLEGUNGEN GEM. § 51 (2) ROG 2009**

*Aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme, des REK und des FWP, sowie den Festlegungen der übergeordneten Raumplanungsinstrumente, ergeben sich die Bebauungsgrundlagen für das Planungsgebiet.*

*Die Festlegungen erfolgen auch unter Grundlage der Problemanalyse (3.4).*

#### **3.5.1 Straßenfluchtlinien**

*Straßenfluchtlinien verlaufen entlang der bestehenden Verkehrsflächen deren Linienführungen und Breiten den im REK und im FWP angestrebten Zielen und Funktionen für diesen Bereich entsprechen.*

#### **3.5.2 Verlauf der Straße**

*Der Verlauf der Verkehrsflächen wurde dem Bestand entsprechend festgelegt.*

#### **3.5.3 Baufluchtlinien, Baulinien**

*Der Verlauf der Baufluchtlinien richtet sich nach dem Gebäudebestand sowie nach Anforderungen des Orts- und Straßenbildes.*

*Entlang der Gemeindestraße wurde daher im Allgemeinen ein 5,0 m Abstand zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Diese Abstände sind auf Grundlage der zu erwartenden Verkehrsmengen für die Verkehrssicherheit ausreichend. Auch der in § 55(4) ROG 2009 „nach Tunlichkeit“ geforderte Mindestabstand zwischen Straßenachse und Baufluchtlinie von zwei Drittel der in diesem Bebauungsplan festgelegten maximalen Traufenhöhen, wird damit eingehalten.*

#### **3.5.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen**

*Die bauliche Ausnutzbarkeit richtet sich nach den Zielvorgaben der übergeordneten Raumplanungsinstrumente (REK).*

*Der Dichtezuschlag bei Errichtung von zwei Wohneinheiten ermöglicht den flächenschonenden Umgang mit bestehendem Bauland und stimmt damit mit den Raumordnungszielen und -grundsätzen überein.*

### **3.5.5 Bauhöhen**

*Die Festlegung der Gebäudehöhen entspricht der ortsüblichen Höhe bzw. dem umgebenden Bestand.*

*Im Sinne von § 57(5) ROG 2009 wurden bei der Festlegung der Gebäudehöhen insbesondere „gesundheitliche Aspekte“ (Belichtung) berücksichtigt.*

### **3.5.6 Erfordernis einer Aufbaustufe**

*Ein Erfordernis für einen Bebauungsplan der Aufbaustufe besteht nicht, da keine besonderen Verhältnisse im Hinblick auf die Erhaltung oder Gestaltung von Orts- oder Landschaftsbild vorliegen.*

## **3.6 BEGRÜNDUNG DER FESTLEGUNGEN GEM. § 53 (2) ROG 2009**

### ***3.6.2 Besondere Aufschließungsvorschriften***

*Die Maßnahmen zum Bodenschutz wurden in Folge der erkannten hohen Wertigkeiten der Bodenfunktionen festgelegt.*

### ***3.6.3 Bauplatzgrößen und -grenzen***

*Um einen flächenschonenden Umgang mit den einzelnen Bauplätzen zu gewährleisten wurde eine maximale Größe pro Bauplatz festgelegt.*

### ***3.6.5. Bauweise***

*Die Bauweise wird als offene Bauweise laut § 58 lit b ROG 2009 festgelegt, um so eine Einbindung an die in der Nachbarschaft bestehenden Gebäude zu gewährleisten und die Fortführung der vorwiegenden Baustruktur sicherzustellen.*

### ***3.6.12 Ausbau der Verkehrsflächen, Einmündungen, Stellplätze***

*Der Stellplatzschlüssel der Marktgemeinde Kuchl war zu beachten, um die Parksituation zu verbessern und eine einheitliche Regelung in der gesamten Marktgemeinde umzusetzen.*

### ***3.6.15 Einfriedungen***

*Die „Besondere Festlegung“ dient der Übersichtlichkeit im Straßenraum und somit der Verkehrssicherheit.*

### 3.7 ANGABEN ÜBER ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN UND -KOSTEN

*Die internen Erschließungskosten können nur überschlägig, als durchschnittliche Meterpreise, geschätzt werden. Die Schätzung ist völlig unverbindlich, da zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes keine Fachprojekte vorliegen. Es ist daher unzulässig, die nachstehend geschätzten Erschließungskosten als Kalkulationsgrundlage anzusetzen.*

*Die internen Erschließungskosten werden wie folgt geschätzt:*

*Straßenbau: 150,- €/qm,*

*Kanalbau: 510,- €/lfm,*

*Wasserleitung: 260,- €/lfm. n*