



Gemeinde Hüttschlag

Bebauungsplan der Grundstufe

Aschreit 1. Änderung

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 413 BPL 09Ä01/24-
 Salzburg, 13.11.2024
 Projektleitung: DI Andreas Schwarz
 Bearbeitung: DI Claudia Zödl



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	5
1.3 Festlegungen gem. § 53 ABS 2 ROG 2009	5
1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraße	5
1.3.2 Bauweise	5
1.3.3 BF 4 - Äußere architektonische Gestaltung	6
1.3.4 BF 5 - Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Geländegestaltung	6
1.3.5 BF 2 - Maßnahmen zum Schutz vor Lawinen, Schneerutschen und Hochwasser	6
1.3.6 BF 3 - Maßnahmen zum Bodenschutz	6
1.3.7 BF 6 - Maßnahmen zum Immissionsschutz	6
1.3.8 BF 7 - Maßnahmen zur Energieversorgung	6
2 ERLÄUTERUNGSBERICHT	7
2.1 Begründung der 1. Änderung	7
2.2 Planungsgrundlagen GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009	7
2.2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	7
2.2.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept	7
2.2.3 Flächenwidmung	9
2.2.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	10
2.2.5 Verkehrserschließung	10
2.2.6 Technische Infrastruktur	10
2.2.7 Vorhandene Bausubstanz	11
2.2.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	11

2.2.9 Problemanalyse	11
2.2.10 Planungsziele	12
2.3 Verfahrensablauf	12

1 VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet umfasst Teilflächen der GP. Nr. 678/1, ~~und~~ 679/1, 680, 683, 687 und 688/1 jeweils ~~beide~~ KG Hüttschlag, im Ausmaß von ca. ~~852~~ 3.485 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

Teilgebiet (TGB 1): auf der im Norden an das Planungsgebiet angrenzenden GP Nr. 768 KG Hüttschlag verläuft eine Gemeindestraße, welche mit 4 m Breite bzw. gem. planlicher Darstellung verlängert wird.

Teilgebiet (TGB 2): dieser Teil des Planungsgebiets wird von der Gemeindestraße „Landstraße“ aus erschlossen.

1.2.3 Baufluchtlinien

Die Baufluchtlinien verlaufen im Teilgebiet (TGB) 1 in einem Abstand von 4 m zur Straßenfluchtlinie der Erschließungsstraße. Im TGB 2 verläuft die Baufluchtlinie im Abstand von 11 m zur Straßenfluchtlinie der Gemeindestraße.

1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen wird durch die Geschossflächenzahl GFZ von max. 0,60 festgelegt.

1.2.5 Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden mit der obersten Dachtraufe von 8,00 m und dem höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe) von 11,00 m bezogen auf das natürliche Gelände festgelegt.

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 Erschließungsstraße

BF 1 – Umkehrplatz: auf dem Bauplatz ist eine für PKW geeignete Umkehrmöglichkeit zu schaffen (Darstellung im Rechtsplan ist ein Vorschlag).

1.3.2 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt festgelegt.

1.3.3 BF 4 - Äußere architektonische Gestaltung

Fassaden sind überwiegend in Putz mit gedeckten hellen Farben sowie mit Holz auszuführen, Holz ist in natürlicher Farbgebung zu verwenden (keine deckenden Anstriche). Keine vollflächigen und dominierenden Glas- und Metallflächen (z.B. Balkonbrüstungen).

Bei Neubauten sind Solaranlagen auf Dächern (PV u. Solarthermie) möglichst in die Dachfläche zu integrieren oder parallel dazu anzuordnen.

1.3.31.3.4 BF 5 - Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Geländegestaltung

Bepflanzungen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

Freiflächen um Gebäude sollen ein begrüntes Erscheinungsbild aufweisen, sie dürfen nicht zur Gänze asphaltiert bzw. befestigt sein.

Stützmauern mit mehr als 1,5 m Höhe sind zu vermeiden bzw. zu begrünen.

Am südlichen Rand des Planungsgebietes ist eine Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern so vorzunehmen, dass ein **begrünter Siedlungsrand** entsteht. Die Lage der Bepflanzung darf von der Darstellung im Rechtsplan abweichen.

1.3.41.3.5 BF 2 - Maßnahmen zum Schutz vor Lawinen, und Schneerutschen und Hochwasser

Bei Bauverfahren ist die WLV zur Vorschreibung von Objektschutzmaßnahmen einzuladen bzw. möglichst in der Planungsphase einzubinden.

1.3.51.3.6 BF 3 - Maßnahmen zum Bodenschutz

Aufgrund der hohen Bodenbonitäten ist dem Bodenschutz hohe Bedeutung zuzumessen. Vorplätze und sonstige befestigte Flächen ~~sollendürfen nur~~ möglichst geringe Flächen in Anspruch nehmen. Der abgetragene Mutterboden ~~sollist~~ fachgerecht zwischen ~~zuge-~~lagern~~n~~ und für die Gartenbegrünung wieder ~~zu~~ verwendet~~werden~~ oder alternativ in der Gemeinde auf landwirtschaftlichen Nutzflächen mit schlechteren Böden auf~~zubringen-~~gebracht~~werden~~. Dabei sind die „Richtlinien für die sachgerechte Bodenrekultivierung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen“ des Fachbeirats für Bodenfruchtbarkeit und Bodenschutz zu beachten.

1.3.7 BF 6 - Maßnahmen zum Immissionsschutz

Das Bauland im TGB 2 liegt teilweise in der Handlungsstufe 1 gem. Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ (Land Salzburg). Schallschutzmaßnahmen sind im Bauverfahren festzulegen.

1.3.8 BF 7 - Maßnahmen zur Energieversorgung

Die Energieversorgung ist in nachhaltiger Weise sicher zu stellen. Für die erneuerbare Wärmeversorgung kann neben Biomasse auch die Wärme aus dem Grundwasser und das Potential von Erdwärme (Kollektoren, Sonden) für die Nutzung über eine Wärmepumpe herangezogen werden, möglichst mit zusätzlicher Nutzung von Photovoltaik und/oder Solarthermie auf Dachflächen.

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.1 BEGRÜNDUNG DER 1. ÄNDERUNG

Das Bauland wird am Südrand der Aschreitsiedlung erweitert, deshalb wird das Planungsgebiet des ggst. Bebauungsplanes um diese Fläche erweitert.

2.1.2.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.12.2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Aschleit an einem nach Westen ansteigenden Hang oberhalb der bestehenden Siedlung westlich der Gemeindestraße nach Kree und umfasst eine Fläche von ca. 852-3.485 m².

Die bebaubare Fläche beträgt ca. 662-2.230 m².

2.1.22.2.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

~~Das REK wurde von der Gemeinde am 27.09.1995 gemäß §13 Abs.5 ROG 1998 beschlossen. Zu ggst. Bereich wurde zudem eine Teiländerung des REK am 26.03.2010 beschlossen. Es enthält folgende für den gegenständlichen Bebauungsplan besonders relevanten Aussagen:~~

~~3.1 Siedlungs- und Ortsbildkonzept, Freiraumordnung~~

~~3.1.1 Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung~~

~~Ziele:~~

~~Es soll versucht werden Siedlungserweiterungen in unmittelbarem Verband zu bereits bestehenden Bereichen zu koppeln~~

~~...~~

~~Maßnahmen:~~

~~...~~

~~Baulandausweisung im fußläufigen Einzugsbereich leistungsfähiger öffentlicher Verkehrsträger sollen als verdichtete Wohngebiete vorgesehen werden (max. Luftlinienentfernung 500 m zum Bus), sofern es sich nicht um Baulücken handelt. Verdichtete Wohngebiete im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs~~

~~Im Leitbild des REK ist im Bereich Aschleit "Wohnen", südlich angrenzend ist "Vorrangzone Landwirtschaft" festgelegt.~~

Das REK wurde von der Gemeinde am 07.03.2024 beschlossen. Es enthält folgende für den gegenständlichen Bebauungsplan besonders relevanten Aussagen:

1.3.1 Siedlungsentwicklung

Ortsbild und -gestaltung

- ...

- Orientierung an traditionellen Hausformen, bei Hauptgebäuden im Regelfall Satteldach (keine Flach- und Pultdächer).

- Freiflächen um Gebäude sollen ein begrüntes Erscheinungsbild aufweisen (nicht zur Gänze befestigt u. asphaltiert)

1.5.2 Landschaftsbild

- Landschaftliche Einbindung von Siedlungen: Siedlungsränder eingrünen, um einen harmonischen Übergang zwischen Siedlungsgebieten und umgebender Landschaft herzustellen. In der Bebauungsplanung sind Vorgaben betreffend die Verwendung von standorttypischen heimischen Gehölzen und die Beschränkung von Stützmauern aufzunehmen.
- Bauten in der freien Landschaft und im Übergangsbereich dazu müssen sich der Kulturlandschaft unterordnen, neben Material und Farbgebung ist hier auch eine entsprechende Gartenbepflanzung und Eingrünung besonders wichtig. Dies gilt auch für landwirtschaftliche Bauten.

1.6.1 Energie

- Solaranlagen auf Dächern (PV u. Solarthermie) sind möglichst in die Dachfläche zu integrieren oder parallel dazu anzuordnen. Bestehende Bauten können im Rahmen der Bewilligungsfreiheit des § 4 BauPolG nachgerüstet werden, für Neubauten sind aber entsprechende Festlegungen in Bebauungsplan und Bauplatz-erklärung aufzunehmen.

16. Aschleit Siedlung Süd	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Zufahrt: Landstraße (Gemeindestraße) und Gemeindestraße Binderhäusl; Trinkwasser: WG Aschleit Süd; Abwasser: Ortskanal; Oberflächenwasser: Versickerung; Energie: Energie AG Oberösterreich;
Bauliche Entwicklung	max. GFZ 0,50-0,70; max. TH 6-8 m, max. FH 9-11 m
Rahmenbedingungen	<p>Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen (sehr hohe Standortfunktion und hohe natürl. Bodenfruchtbarkeit; kein Moorboden) gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung der ÖNORM L1076;</p> <p>Solarpotential nutzen (PV und/oder Solarthermie auf Dachflächen). Für die erneuerbare Wärmeversorgung kann neben Biomasse auch die Wärme aus dem Grundwasser und das Potential von Erdwärme (Kollektoren, Sonden) für die Nutzung über eine Wärmepumpe herangezogen werden;</p> <p>Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung.</p> <p>Lärm: Abstand zur Straße einhalten, im Bauverfahren Objektschutzmaßnahmen vorgeben;</p> <p>Abstimmung mit WLVB bez. Vorschreibung von Objektschutzmaßnahmen</p> <p>Landschaftsbild: entsprechende Festlegungen im BPL (u.a. max. Gebäudehöhen, Begrünungsmaßnahmen an den Rändern, Maßnahmen betreffend die äußere architektonische Gestaltung etc.)</p>

2.1.32.2.3 Flächenwidmung

Der östliche-nördliche Teil des Planungsgebietes ist als „Bauland – Erweiterte Wohngebiete“ ausgewiesen. Für den westlichen-südlichen Teil des Planungsgebietes läuft derzeit ein Umwidmungsverfahren in „Bauland – Erweiterte Wohngebiete“, teilweise mit Kenntlichmachung Lärm (L1) sowie in „Grünland – Immissionsschutzstreifen“.

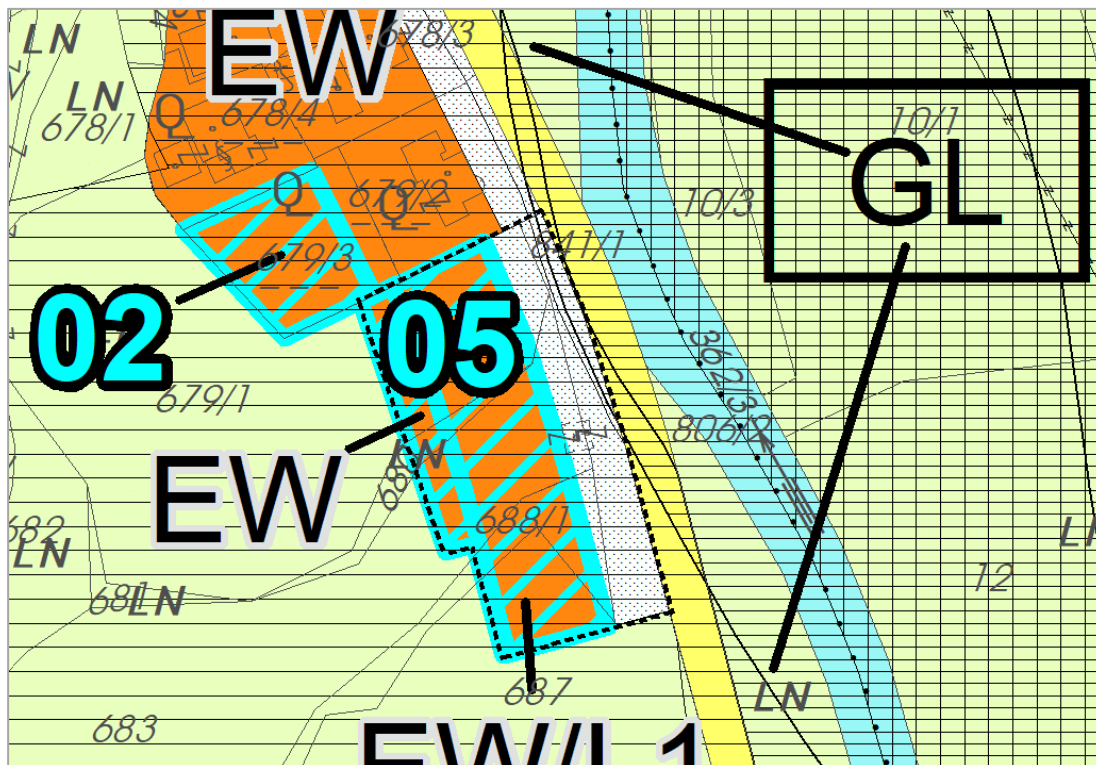


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (Entwurf)

2.1.42.2.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen:

Gelbe Lawinengefahrenzone: das Planungsgebiet befindet sich innerhalb einer gelben Lawinengefahrenzone. Es liegt eine Stellungnahme der WLW vom 16.07.2018 vor laut der im Gefahrenbereich der von östlichen Talflanken abgehenden Güsslawine sowie von möglichen Schneerutschen aus westlichen Hangbereichen. Bei Bauverfahren ist die WLW zur Vorschreibung von Objektschutzmaßnahmen einzuladen bzw. möglichst in der Planungsphase einzubinden.

Am östlichen Rand zur Gemeindestraße hin ist das Planungsgebiet auch von der gelben Wildbach- und der roten Lawinengefahrenzone betroffen. In diesem Bereich ist ein Immissionsschutzstreifen gewidmet. Bei Bauverfahren ist die WLW zur Vorschreibung von Objektschutzmaßnahmen einzuladen bzw. möglichst in der Planungsphase einzubinden.

Rechtliche Beschränkungen: keine

2.1.52.2.5 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: die nächste Bushaltestelle befindet sich an der Hüttschlag Straße in ca. 120 m fußläufiger Entfernung.

Individualverkehr: die Zufahrt erfolgt über die Gemeindestraße auf der GP Nr. 768 KG Hüttschlag und die zu errichtende Erschließungsstraße auf den GP Nr. 678/1 und 679/1 KG Hüttschlag. Der südliche Teil des Planungsgebiets wird über die Gemeindestraße „Landstraße“ erschlossen. **Technische Infrastruktur**

Energieversorgung: Energie AG

Wasserversorgung: WG Aschleit

Abwasserbeseitigung:

Schmutzwasser: Ortskanalisation

Oberflächenwässer: Versickerung auf Eigengrund

2.1.72.2.7 Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet: keine

In der Umgebung: das Wohnbauland im Nordosten des Planungsgebietes ist bereits bebaut. Vor allem mit zweigeschossigen Wohngebäuden.

Tab. 1: Baudichten in der angrenzenden Siedlung; Berechnung: allee42

GP Nummer	Fläche in m ²	bebaute Fläche in m ²	GRZ
.232, 677/2, 677/5	454	109	0,24
677/1	590	178	0,30
677/6	590	108	0,18
678/2	358	103	0,29
678/3	880	137	0,16
678/4	421	107	0,25
679/2	703	117	0,17

2.1.82.2.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für unbebaute Flächen gibt es keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

2.1.92.2.9 Problemanalyse

Erstaufstellung:

Die Erschließung erfolgt über eine Gemeindestraße, die als Sackgasse endet.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb einer gelben Lawinengefarenzone der WLIV.

Lt. SAGIS weist der Bereich eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit auf, weshalb eine Minderung des Flächenanspruchs, hohe Dichte und geringe Versiegelung umgesetzt werden sollen.

Da im geltenden REK das Planungsgebiet den südlichen Rand der Siedlung Aschleit darstellt, ist der ggst. Bereich als Siedlungsrand zu betrachten und zu gestalten.

1. Änderung

Das Planungsgebiet wird entsprechend dem Ergebnis der Umweltprüfung im REK Hüttschlag (2024) sind zusätzlich Vorgaben betreffend Energieversorgung, Lärmschutz und Einfügen in das Landschaftsbild zu treffen. Auch werden Aussagen betreffen architekto-

nischer Gestaltung und Freiflächengestaltung erwartet (siehe Aussagen im Kap. Räumlichen Entwicklungskonzept).

2.1.102.2.10 Planungsziele

Um eine einheitliche Bebauung zu gewährleisten, entsprechen die Bebauungsgrundlagen weitgehend den Vorgaben für die benachbarte bestehende Bebauung.

Die **Erschließung** erfolgt über die bestehenden Straßen. Da es bei der Zufahrt zum nord-östlichen Teil des Planungsgebietes keine Umkehrmöglichkeit gibt ~~und lt. REK keine Erweiterung in südliche Richtung möglich ist~~, soll auf dem Bauplatz eine Umkehrmöglichkeit auf dem Bauplatz geschaffen werden.

Die **Baufluchtlinie** verläuft im Teilgebiet 1 in einem Abstand von 4 m zur Straßenfluchtlinie der Erschließungsstraßen, da es sich um das Ende der Straße handelt und die Bebauung nicht zu weit in den Hang hinaus geschoben werden soll. Im TGB 2 (Erweiterungsbereich) wird die Baufluchtlinie entlang der Widmungsgrenze zwischen Bauland und Immissionsschutzstreifen festgelegt, im Abstand von 11 m zur Straßenfluchtlinie der Gemeindestraße

Die **Ausnutzbarkeit** wird in Hinblick auf eine bodensparende Raumordnung mit einer Geschossflächenzahl von 0,60 festgelegt. Sie ist damit gleich wie bei den angrenzenden Bauplätzen.

Die Festlegung der **Gebäudehöhen** erfolgt ebenfalls unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung in der Umgebung des Planungsgebietes.

Aufgrund der hohen Bodenfunktionsbewertung werden Maßnahmen zum Bodenschutz festgelegt. Entsprechend der Stellungnahme der Fachabt. Agrarwirtschaft, Bodenschutz und Almen wurde die Formulierung verbindlicher formuliert.

Aufgrund der Lage in der gelben Lawinengefahrenzone sowie randlich der gelben und roten Wildbachgefahrenzone (letzteres betrifft den Immissionsschutzstreifen) sind ~~in~~ Maßnahmen zum LawinensSchutz vor Naturgefahren festgelegt.

Für die Erweiterungsfläche (1. Änderung) werden entsprechend der Vorgaben aus der Umweltprüfung des REK weitere Festlegungen in den Bebauungsplan übernommen:

- **äußere architektonische Gestaltung:** aufgrund der Lage im Vorfeld des Nationalparks wurde im REK festgelegt, dass sich der Hausbau an traditionellen Hausformen orientieren soll.
- **Bepflanzung:** auch zur Freiflächengestaltung und Eingrünung sind Vorgaben erforderlich, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gering zu halten.
- **Lärmbelastung:** aufgrund der Lärmbelastung durch die angrenzende Gemeindestraße sind im Bauverfahren Maßnahmen festzulegen

2.22.3 VERFAHRENSABLAUF

Erstaufstellung

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

Auflage des Entwurfes:

13.11.2018 bis 11.12.2018

Beschluss des Bebauungsplanes: 14.12.2018
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung: 24.01.2019

1. Änderung

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

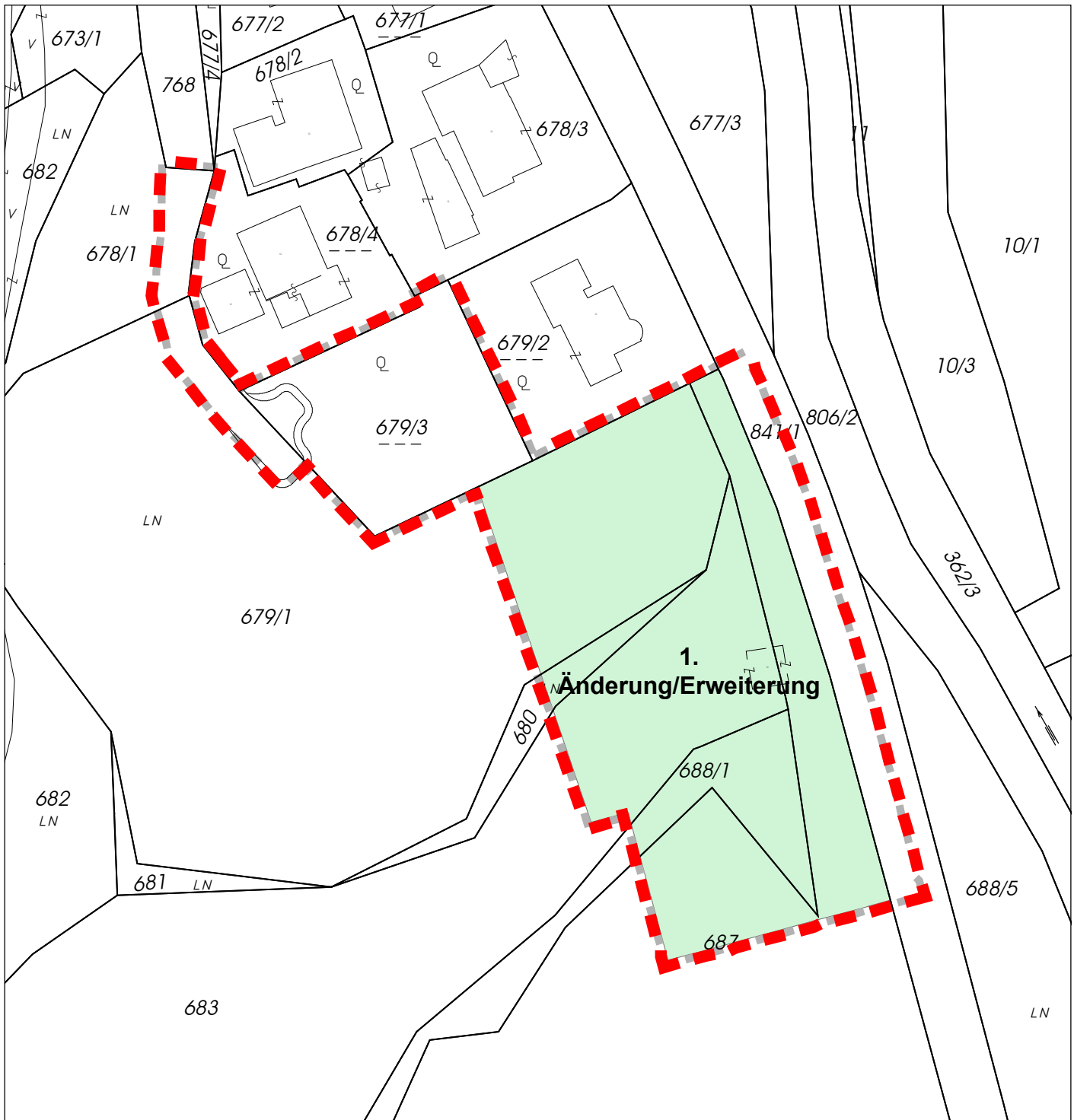
Auflage des Entwurfes: bis

Beschluss des Bebauungsplanes:

Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung:

Beilagen: Evidenzplan (1:750 - Entwurf)

Rechtsplan (1:500 - Entwurf)



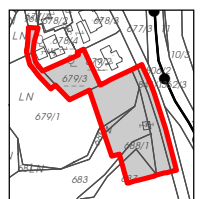
Gemeinde Hüttschlag

Evidenzplan zum Bebauungsplan der Grundstufe
 Aschreit 1. Änderung

M 1:750

-  Grenze des Planungsgebietes
-  Änderungsflächen (in versch. Farben und mit fortlaufender Änderungsnummer)

Übersichtsplan



Vermerk digitale Katastral-
 mappe (DKM); (c) Bundes-
 amt für Eich- und Ver-
 messungswesen in Wien



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 413 BPL 09Ä01/24-147
 Salzburg, am 12.09.2024