



---

## ANNABERG - LUNGÖTZ MOSERSÄGE SPILUTTINI

---

## BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE



---

### 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 umfasst den Bereich der Mosersäge zwischen der Hagensiedlung und der Siedlung Pölzleitner, an der B166, ca. 2,3 Kilometer nördlich des Ortszentrums von Annaberg (Luftlinie zur Pfarrkirche St. Anna).

Es umfasst Teile der Katastralgemeinden 56003 Annaberg (GP 170/7. 306/8 u.a.) und 56005 Gappen (GP 52/3 u.a.) und ist im beiliegenden Plan genau dargestellt.

Im Norden und Süden ist das Planungsgebiet durch die angrenzenden Wohnsiedlungen abgegrenzt, im Westen durch die B166 und im Osten durch die angrenzenden Hangflächen.

Insgesamt umfasst das Planungsgebiet eine Fläche von 26.827 m<sup>2</sup>. Dessen Nord-Süd Ausdehnung beträgt ca. 335 m, die Ost-West Ausdehnung ca. 206 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 die B166 die Pass Gschütt Straße und die davon abzweigenden Aufschließungsstraßen 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 im Bereich der Aufschließungsstraßen 5,0 Meter.**

**Im Bereich hin zur B 166 wird die Baufluchtlinie mit einem Abstand von 12,00 Meter zur Asphaltkante festgelegt.**

#### **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 Baumassenzahl gelenkt.**

**Für das gesamte Planungsgebiet beträgt die Grundflächenzahl (BMZ) max. 7,5**

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:

**max. Gesimshöhe 12,00 m**

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

#### Besondere Festlegung (BF. 1.2.5):

Auf einer Fläche von maximal 10% des Bauplatzes darf die max. Gesimshöhe 16,00 m betragen.

### **1.2.6 Erfordernis einer Aufbaustufe**

Ein Erfordernis für einen Bebauungsplan der Aufbaustufe besteht nicht.

Auch Elemente der Aufbaustufe gemäß § 53 (2) ROG 2009 i.d.g.F., werden nicht festgelegt.

## **1.2 BEBAUUNGSGRUNDLAGEN - AUFBAUSTUFE**

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

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

Östlich der B 166 Pass Gschütt Straße wird ein Radweg verordnet. Die Abgrenzungen des Radweges sowie die dadurch erforderlichen Grundabtretungen wurden dem Projekt des Büros KUP mit der GZ 6254 entnommen. Es wird auch auf die im Projekt vorliegenden Schnitte verwiesen.

Keine Festlegungen erfolgen für folgende Punkte:

#### **1.3.2 Besondere Aufschließungsvorschriften**

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

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

#### **1.3.5 Bauweise**

#### **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**

#### **1.3.13 Lage von Spielplätzen, Gemeinschaftseinrichtungen**

#### **1.3.14 Grüngestaltung, Geländegestaltung**

Besondere Festlegung BF 1.3.14:

Östlich des neu zu errichtenden Fuß- und Radweges ist eine Bepflanzung mit heimischem Gehölz herzustellen.

Keine Festlegungen erfolgen für folgende Punkte:

#### **1.3.15 Einfriedungen**

#### **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 AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

*Mit der gegenständlichen Erstellung eines Bebauungsplanes kommt die Gemeinde der im ROG vorgesehenen Verpflichtung der Aufstellung von Bebauungsplänen der Grundstufe nach.*

*Mit dem Bebauungsplan soll die Aufschließung sichergestellt, Bebauungsgrundlagen festgelegt und Rahmenbedingungen für die geordnete Bebauung geschaffen werden. Im Sinne des rechtsgültigen Räumlichen Entwicklungskonzeptes für die Gemeinde Annaberg Lungötz soll für diesen Standort eine hohe Bauliche Ausnutzbarkeit sichergestellt werden. Dies vor allem auch mangels derzeit bestehender Alternativen. Dies begründet sich auch in der günstigen Lage des gegenständlichen Standortes an der Landesstraße. Des weiteren erfolgt auch die Schaffung eine Rad- und Fußweges für die Öffentlichkeit.*

### 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

*Planungsgrundlagen müssen für ein „Gebiet“ und nicht nur für eine Parzelle ermittelt werden. Daher beziehen sich die nachstehenden Planungsgrundlagen auf das gesamte Planungsgebiet gemäß REK bzw. FWP.*

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

##### Räumliches Entwicklungskonzept

*Das Planungsgebiet ist dem Betriebsstandort Mosersäge zugeordnet, für welchen im rechtsgültigen REK aus dem Jahr 2002 folgende Ziele und Maßnahmen festgelegt werden:*

*Der Betriebsstandort liegt direkt an der B 166 Pass-Gschütt-Bundesstraße und ist im Osten von Waldbestand begrenzt.*

*Gute Voraussetzung als Betriebsstandort.*

*Primärer Betriebsstandort*

*Jedoch keine Erweiterungsmöglichkeit und keine Baulandreserven.*

*Zum Weiler Pölzleitner im Norden und zur Hagensiedlung im Süden sind im Zuge der FWP-Erstellung Schutzstreifen anzuordnen (Grünverbindung lt. Grünbild).*

*Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Verkehrserschließung und Energieversorgung vorhanden. Öffentliche Verkehrsverbindung (Bus) gegeben.*

##### Flächenwidmungsplan

*Bauland - Betriebsgebiet (BE) gem. § 30 (1) Zif. 6 ROG 2009*

*Bauland - Gewerbegebiet (GG) gem. § 30 (1) Zif. 7 ROG 2009*

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

*Verkehrsflächen gem. § 35 (2) ROG 2009 Bundes- und Landesstraßen,*

*Grünland – Immissionsschutzstreifen (GIS) gem. § 36 (1) Zif. 11 ROG 2009*

##### Bebauungspläne

*Für das Planungsgebiet besteht kein Bebauungsplan.*

##### Landschaftsstruktur und -bild

*Das Planungsgebiet wird gegenständlich als Betriebsgebiet genutzt und wird von Betriebsgebäuden und Lagerplätzen geprägt.*



### Vegetation und Tierwelt

*Da das gegenständliche Planungsgebiet bereits überwiegend bebaut bzw. mit Lagerflächen versiegelt ist, kann eine besondere Bedeutung für Vegetation und Tierwelt ausgeschlossen werden.*

### Erholungsnutzen und Grünflächen

*Die Grünflächenausstattung im Planungsgebiet kann als gering eingestuft werden; ein Erholungsnutzen ist innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden.*

### Lebensräume und Biotopie inkl. Vernetzung

*Biotopie sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden.*

### Kulturgüter und Ortsbild

*Das Ortsbild ist im gegenständlichen Bereich durch die Betriebsanlagen geprägt. Kulturgüter sind nicht Teil des Planungsgebietes.*

### Geologie

*Die Fläche ist nahezu eben und bereits überwiegend bebaut bzw. betrieblich genutzt.*

### Boden

*Da das Planungsgebiet bereits überwiegend bebaut bzw. betrieblich genutzt ist, sind nur in geringen Teilen Bodenfunktionsbewertungen vorhanden.*

### Land- und Forstwirtschaft

*Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich keine Land- oder Forstwirtschaftliche Nutzung.*

### Wasser und Wasserwirtschaft

*Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein Schutz- oder Schongebiet. Die Fläche ist jedoch Teil der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung Salzburger Becken.*

### Naturräumliche Gefährdungen

*Innerhalb des Planungsgebietes sind keine naturräumlichen Gefährdungen evident.*

### Lärm

*Im Planungsgebiet besteht eine Lärmbelastung durch die B166 die Pass Gschütt Straße.*

### **3.3.2 Verkehrserschließung**

*Das Planungsgebiet wird über die B166 die Pass Gschütt Straße erschlossen. Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Einzugsbereiches öffentlicher Verkehrsmittel (Bushaltestelle Hagensiedlung).*

### **3.3.3 Infrastruktur**

*Das Planungsgebiet ist bereits 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**

*Das Planungsgebiet ist mit betrieblich genutzten Liegenschaften und Anlagen bebaut bzw. wird als Lagerplatz verwendet.*

### **3.3.5 Bestehende Bewilligungen**

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

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

*Das ROG 2009 fordert in seinen Raumordnungszielen und -grundsätzen (§ 2) u.a. die haushälterische Nutzung von Grund und Boden, insbesondere den sparsamen Umgang mit Bauland und den Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen.*

*Gegenständlich handelt es sich um eine Fläche, welche bereits bebaut bzw. betrieblich genutzt wird.*

*Es soll nunmehr die Grundlage für eine neue geordnete Bebauung geschaffen werden. Ebenso ist ein hohes öffentliches Interesse an der Schaffung von Arbeitsplätzen festzustellen.*

*Somit soll ein bestehendes Bauland revitalisiert und neu genutzt werden.*

### **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 bzw. der neu zu schaffenden Verkehrsflächen, deren Linienführungen und Breiten, den im REK und im FWP angestrebten Zielen und Funktionen für diesen Bereich entsprechen. bzw. angepasst wurden.*

#### **3.5.2 Verlauf der Straße**

*Der Verlauf der Verkehrsflächen wurde dem Bestand bzw. der geplanten Funktion 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 Aufschließungsstraße 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.*

*Im Bereich der B 166 wurde der Abstand der Baufluchtlinie laut §25 des Salzburger Landesstraßengesetz mit 12,00 m ab Asphaltkante festgelegt*

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

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

#### **3.5.5 Bauhöhen**

*Die Festlegung der Gebäudehöhen folgt dem im ROG vorgesehenen „haushälterischen Umgang mit Grund und Boden“.*

*Die „Besondere Festlegung“ soll einzelne Hochpunkte ermöglichen, um eine strukturelle Gliederung der zukünftigem Bausubstanz zu sichern.*

### **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**

### **3.6.1 Ergänzende Straßenfluchtlinien und Straßenverläufe**

*Die Festlegung des Fuß- und Radweges erfolgt zur Sicherstellung der zukünftigen Aufschließung auch ohne den MIV. Des weiteren um so auch eine Erweiterung des Radwegnetzes sicherzustellen.*

### **3.6.14 Grüngestaltung, Geländegestaltung**

*Zur Sicherstellung der Einbindung der zukünftigen Bauvorhaben in das Landschaftsbild erfolgt die Verordnung eines Pflanzgebotes.*

## **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*