



GEMEINDE EBEN IM PONGAU

TEXTTEIL BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

Bereich GP 470/7, 470/4,
KG Eben
Fam. Fischbacher



ARCHITEKT DIPL.-ING. VINZENZ ZEILINGER
DIPL.-ING. BARBARA ZEILINGER

PARACELTUSSTRASSE 4/4 5020 SALZBURG
T 0662/821600
ATELIER@ZEILINGER-ARCHITEKTEN.AT

SALZBURG IM JUNI 2021
GZ: 2104-01
23.06.2021
12 Seiten

INHALT

- 1. GELTUNGSBEREICH**
- 2. GESETZLICHE GRUNDLAGEN**
- 3. ZIEL DER PLANUNGSARBEIT**
- 4. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES**
- 5. GRUNDLAGEN**
 - 5.1 Räumliches Entwicklungskonzept
 - 5.2 Flächenwidmung
 - 5.3 Flächennutzung
 - 5.4 Beschränkung der Bebauung
 - 5.5 Verkehrserschließung
 - 5.6 Technische Infrastruktur
 - 5.7 Vorhandenen Bausubstanz
 - 5.8 Grundbesitzer
 - 5.9 Struktur des Gebietes
 - 5.10 Anschließungskosten
 - 5.11 Bestehende Bauplatzerklärungen
- 6. PLANUNGSKONZEPT**
- 7. VERORDNUNGSTEXT**
 - 7.1 Bebauungsgrundlagen gem.§ 51 (2) ROG 2009**
 - 7.1.1. Straßenfluchtlinien
 - 7.1.2. Baufluchtlinien
 - 7.1.3. Baugrenzlinie
 - 7.1.4. Bauhöhe
 - 7.1.5. Bauliche Ausnutzbarkeit
 - 7.1.6. Erfordernis einer Aufbaustufe
 - 7.2 Bebauungsgrundlagen gem.§ 53 (2) ROG 2009**
 - 7.2.1 Bauweise
 - 7.2.2 Situierung der Objekte (BF 1)
 - 7.2.3 Freiraumgestaltung – Außenanlagen (BF 2)
 - 7.2.4 Verkehrstechnische Anschließung (BF3)
 - 7.2.5 Wildbachgefahrenzone (BF 4)
 - 7.2.6 Schalltechnisches Projekt (BF5)

1. GELTUNGSBEREICH

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst folgende Grundflächen: 470/7 und 470/4 (Verkehrsfläche), beide KG Eben.

Die Gesamtgröße des Planungsgebietes beträgt ca. 1.000 m².

2. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Die gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (LGBL. 30/2009) bzw. die Darstellungsverordnung für Bebauungspläne.

3. ZIEL DER PLANUNGSARBEIT

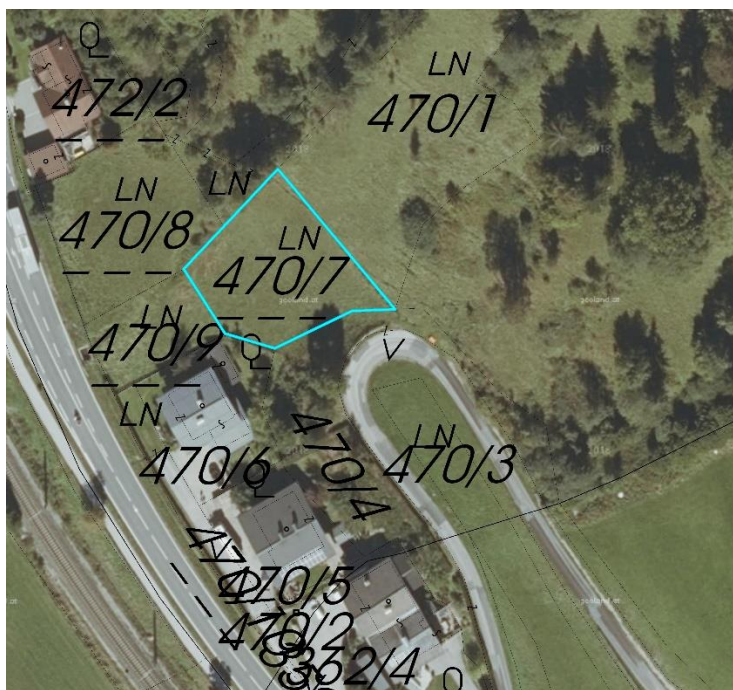
Der Bebauungsplan regelt gemäß § 50 Abs. 3 ROG 2009 die städtebauliche Ordnung des Planungsgebietes unter Berücksichtigung gegebener rechtlicher, funktioneller und gestalterischer Rahmenbedingungen sowie unter Bedachtnahme auf einen sparsamen Bodenverbrauch und eine geordnete Siedlungsentwicklung.

Funktionelle Zusammenhänge, die Festlegungen der angrenzenden bereits bebauten Grundflächen sowie verkehrstechnische Erfordernisse werden bei der Festlegung der Rahmenbedingungen berücksichtigt.

Planungsgrundlage ist ein Vermessungsplan vom Vermessungsbüro Langeder, Altenmarkt, vom 07.04.2021 (GZ 3563/21).

4. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

Die Flächen befinden sich am südlichen Ortsbeginn von Eben, östlich der B 99.



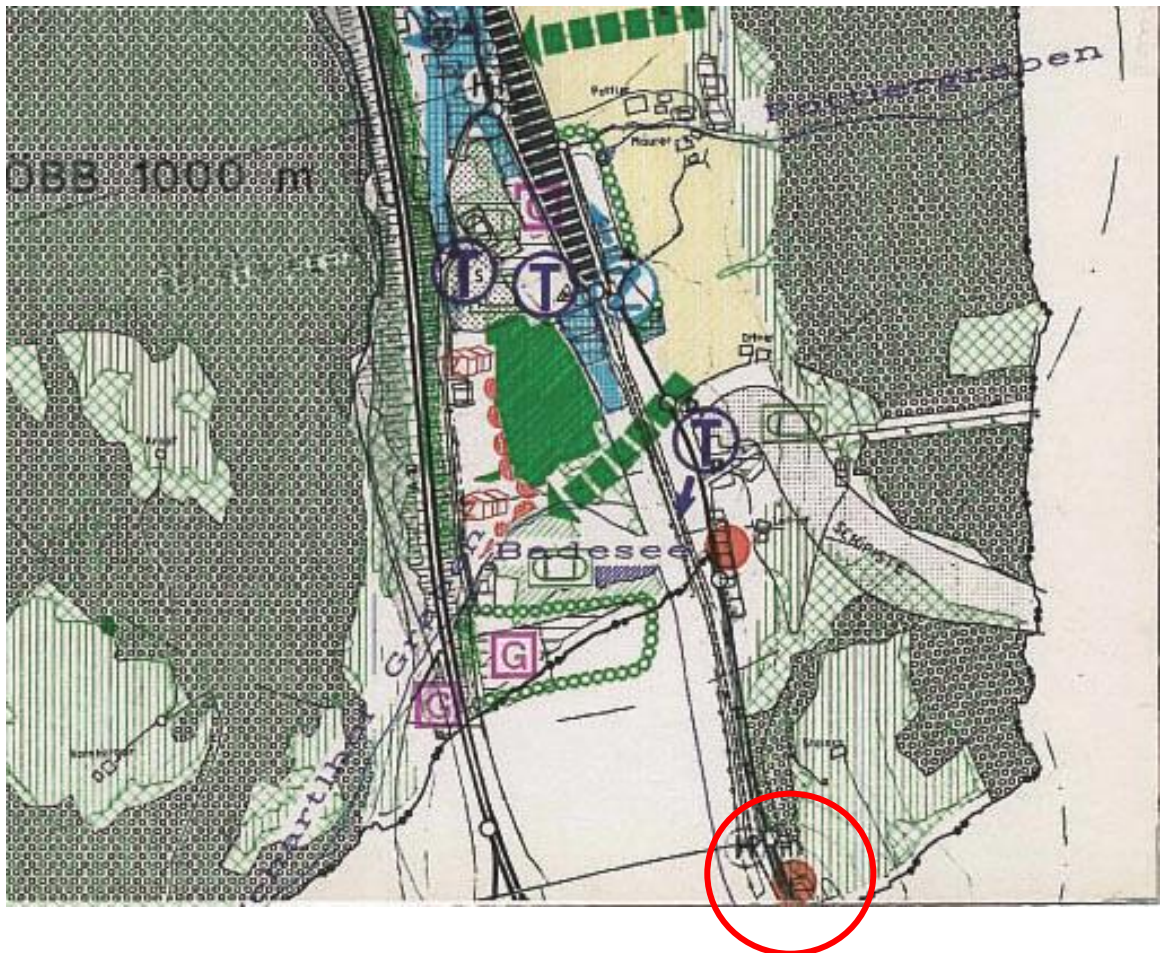
5. GRUNDLAGEN

5.1 Räumliches Entwicklungskonzept

Das Räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Eben enthält folgende für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes relevante Aussagen:

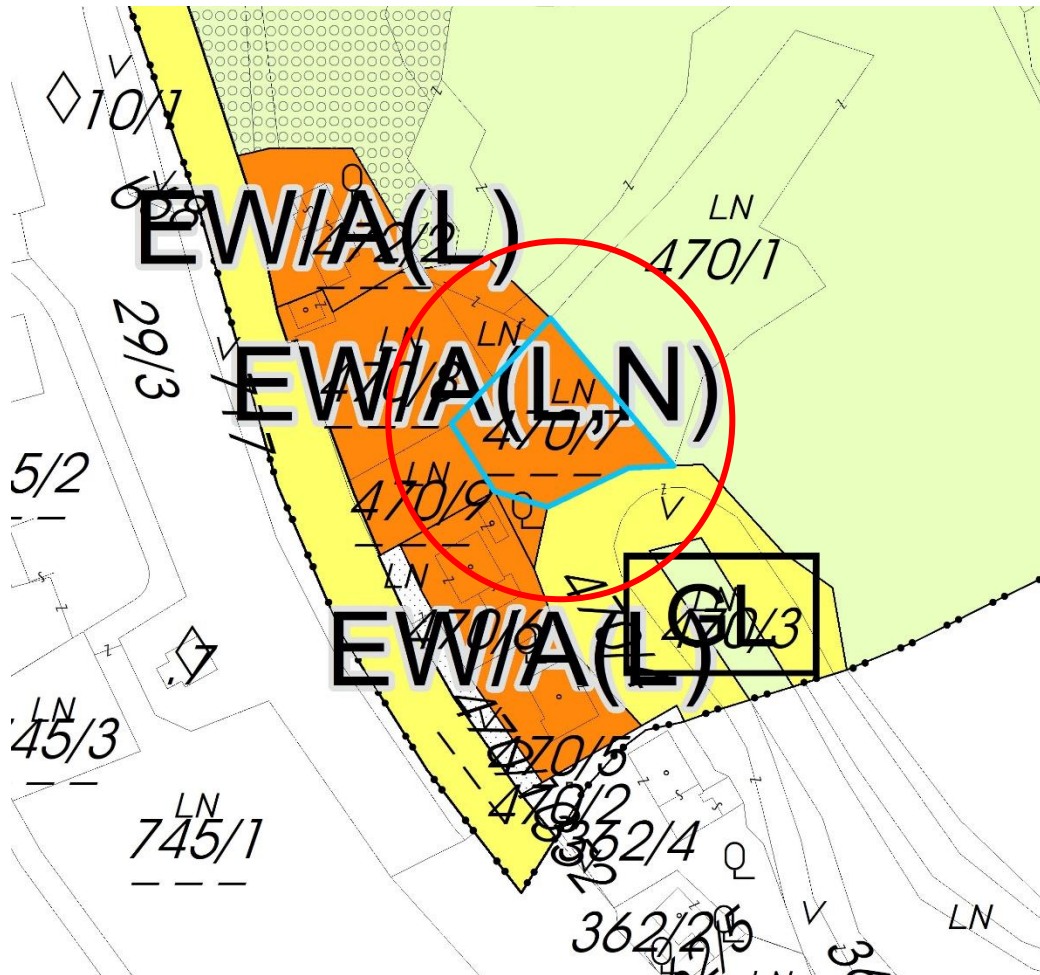
- Verhinderung der Abwanderung
- Das Bevölkerungswachstum soll der natürlichen Bevölkerungsentwicklung entsprechen
- Bereitstellung von Wohnraum bevorzugt für die Bewohner mit Ortsbezug
- Begrünung der Lärmschutzwände zu besseren optischen Eingliederung

Im Planteil ist der ggst. Bereich als „Wohnsplitter in einem Außenbereich (Erweiterung / Überwiegend EFH Bebauung)“ gekennzeichnet.



5.2 Flächenwidmung

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Eben ist der ggst. Bereich als Bauland / Erweiterte Wohngebiete ausgewiesen.



5.3 Flächennutzung

Die Planungsfläche ist unverbaut.

5.4 Beschränkung der Bebauung (§ 51 (1) Z 1 ROG 2009)

Natürliche Beschränkungen

Natürliche Beschränkungen liegen in dem für die Bebauung vorgesehenen Bereich nicht vor. Die Flächen besitzen Baugrundeignung.

Rechtliche Beschränkungen / Lärmkennzeichnung

Die Fläche ist seitens der B 99, der ÖBB und des Gewerbegebietes lärmbelastet und daher als Aufschließungsgebiet „Lärm“ gekennzeichnet.

Rechtliche Beschränkungen / Gefahrenzonen

Teile des Planungsgebietes liegen in der Gelben Wildbachgefahrenzone eines namenlosen Wildbaches.

Rechtliche Beschränkungen / Biotop

Das Planungsgebiet grenzt im Norden unmittelbar an das Biotop 55303 0045 „Kurzer Bachabschnitt S vom Steiner“ an.

Dieses steht gem. § 24 Nschg unter Lebensraumschutz.

5.5 Verkehrserschließung (§ 51 (1) Z 2 ROG 2009)

Individualverkehr:

Eine ausreichende Verkehrsanbindung ist durch die bestehende, im Osten des Planungsgebietes liegende Erschließungsstraße (Güterweg) gegeben.

Öffentlicher Verkehr:

Eine Haltestelle des Öffentlichen Verkehrs (Postbus) befindet sich an der B 99 in ca. 500m fußläufiger Verbindung (Haltestelle Palfenhäusl).

5.6 Technische Infrastruktur (§ 51 (1) Z 3 ROG 2009)

Wasserversorgung:

Das Planungsgebiet wird von einer privaten Wasserversorgungsanlage versorgt.

Abwasserentsorgung:

Das Planungsgebiet ist an die Ortskanalisation angeschlossen, Engpässe sind nicht zu erwarten.

Stromversorgung:

Die Stromversorgung erfolgt durch die Salzburg AG für Elektrizitätswirtschaft.

Oberflächenentwässerung:

Eine Versickerung auf Eigengrund ist geplant (Sickerschacht).

Ausreichende Retentionsmaßnahmen sind im Zuge der weiteren Planungsmaßnahmen nachzuweisen und sicherzustellen.

5.7 Vorhandene Bausubstanz (§ 51 (1) Z 4 ROG 2009)

Siehe Plan

5.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen (§ 51 (1) Z 5 ROG 2009)

Für die Bauflächen im Planungsgebiet waren zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen vorhanden.

5.9 Struktur des Gebietes

Das Landschaftsbild in diesem Bereich ist einerseits durch Siedlungssplitter beidseits der B 99 und die umgebenden weitläufigen, teilweise bewaldete Freiflächen gekennzeichnet.

Im Süden grenzen ein Wohnblock und drei Einfamilienhäuser an.

Prägend auch die Trasse der A10 und das Gewerbegebiet der Fa. Zimmerei & Holzbau Rohmoser.



5.10 Aufschließungskosten

Sämtliche Kosten für die Herstellung der Infrastrukturerfordernisse werden von den Grundeigentümern getragen.

5.11 Grundbesitzer

Siehe Grundbuchsauszug.

6. PLANUNGSKONZEPT

Auf Grund der Kennzeichnung der ggst. Fläche als Aufschließungsgebiet Lärm und Naturgefahren ist zur Freigabe eine Bebauungsplan zu erstellen. Dieser legt die Maßnahmen, welche zum Wegfall der Aufschließungserfordernisse notwendig sind, konkret und verbindlich fest. Dies ist Aufgabe des ggst. Bebauungsplanes.

7. VERORDNUNGSTEXT

7.1 Bebauungsgrundlagen gem. § 51 (2) ROG 2009

7.1.1 Straßenfluchtlinien (§54)

siehe Plan

Die Straßenfluchtlinien kennzeichnen den Verlauf und die Breite von Straßen im Bebauungsgebiet.

Im vorliegenden Plan wird die Straßenfluchtlinie entlang der Erschließungsstraße eingetragen.

Die befestigte und den RVS entsprechende Zufahrt zum Grundstück ist auf Kosten der Besitzer der Gp 470/7 und im Einvernehmen mit der Bringungsgemeinschaft Mandleiten (Altenmarkt) als Grundeigentümer der GP 470/4 herzustellen.

7.1.2 Baufluchtlinie (§ 55)

siehe Plan

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

7.1.3 Bauliche Ausnutzbarkeit (§56)

Grundflächenzahl 0,40

Unter Berücksichtigung der steigenden Bodenpreise und Baukosten und der Tatsache, dass ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ein Oberziel der Raumordnung darstellt, erscheinen diese Festlegung vertretbar und ist auf das eingereichte Projekt abgestimmt.

Die für die Gemeinde Eben eher unübliche hohe Grundflächenzahl ergibt sich aus den Vorgaben der WLV, wonach ein 8m breiter Streifen entlang der nord-westlichen Grundstücksgrenze nicht zum Bauplatz erklärt werden darf.

Da das Grundstück jedoch zur Gänze optische wirksam bleibt, wird diese Dichte in der Natur nicht als solche wahrgenommen werden.

Das geplante Wohnhaus wird sich in vorhandenen Strukturen einfügen.

7.1.4 Bauhöhen (§57)

Siehe Plan

Für das gesamte Planungsgebiet wird die Bauhöhe durch die Festlegung von maximalen Firsthöhe über Adria angegeben.

Die Höhe ist auf ein konkretes Projekt abgestimmt.

7.1.5 Erfordernis einer Aufbaustufe (§ 50 Abs. 3 bzw. § 53 ROG 2009)

Es besteht kein Erfordernis einer Aufbaustufe.

7.2 Bebauungsgrundlagen gem. § 53 (2) ROG 2009

7.2.1 Bauweise (§ 59)

Die Bauweise wird, entsprechend der umgebenden Siedlungsstruktur, als offene Bauweise festgelegt, d.h. die Bauten können zu den nicht zur Verkehrsfläche hin gelegenen Grenzen offen-freistehend oder offen-gekuppelt errichtet werden.

7.2.2 Situierung der Objekte (BF1)

Die Situierung der Wohnobjekte wird durch die im Plan dargestellten Baufluchtlinien und die gesetzlichen Mindestabstände geregelt.

7.2.3 Außenanlagen / Freiraumgestaltung (BF2)

Die Bepflanzung und Begrünung haben grundsätzlich nur mit heimischen, standortgebundenen Laubgehölzen zu erfolgen.
Die Freiflächen Richtung Osten sind als Übergang zur freien Landschaft dicht mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Diese sind zu pflegen und langfristig zu erhalten.

Die Darstellungen der Bäume und Gehölze im Plan ist nicht lagegenau.
Die tatsächliche Bepflanzung kann auf die örtlichen Bedürfnisse abgestimmt werden, jedoch nicht entfallen!

Hinsichtlich notwendiger Geländeänderungen (Böschungen, Steinschichtungen etc.) wird festgelegt, dass diese in Art und Umfang so gering und landschaftsschonend wie möglich durchzuführen sind, um eine zusätzliche Belastung des Landschaftsbildes zu vermeiden.
Sichtbare Stützbauwerke wie Stützmauern, Steinschichtungen sind möglichst landschaftsschonend zu errichten und durch eine Bepflanzung abzudecken.

7.2.4 Verkehrserschließung / PKW – Stellplätze (BF3)

Aufschließungsstraßen

Im Zuge der weiteren Planungsmaßnahme sind für die Benutzung der privaten Zufahrtsstraße im Süden des Planungsgebietes die entsprechenden Bewilligungen und Zustimmungserklärungen einzuholen.

Stellplätze und Garagen:

Für das gesamte Planungsgebiet wird ein Stellplatzschlüssel von 1:2 zwischen Hauseinheit bzw. Wohneinheit und Stellplatzanzahl festgelegt.
Oberirdischen Stellplätze sind entsprechend zu gestalten und in das Landschaftsbild zu integrieren.

7.2.5 Wildbachgefahrenzone (BF4)

Auf Grund der Kennzeichnung der Planungsfläche als Aufschließungsgebiet mit dem Hinderungsgrund „Naturgefahrenbehebung“ wurde eine Stellungnahme der WLW eingeholt (Vlb - 743 - 2016, vom 11.11.2016), welche zu folgendem Schluss kommt:

Betreff: Fischbacher, Bauberatung GP 470/7 KG Eben

Am 08.11.2016 wurde gemeinsam mit Barbara und Peter Fischbacher ein Lokalaugenschein der GP 470/7 KG Eben durchgeführt, um die Bebaubarkeit des Grundstückes aus wildbachtechnischer Sicht zu erörtern.

An der Nordseite grenzt das Grundstück an einen Wildbach, der wie folgt charakterisiert werden kann: Der Wildbach hat ein Einzugsgebiet von 0,04 km² und ist in diesem Bereich stark geschiebe- und wildholzführend. Murgangereignisse sind nicht bekannt und werden auch von den vorliegenden Geländeformen nicht bestätigt. Bei einem Bemessungsereignis wird ein rechnerischer Reinwasserabfluss von 0,8 m³/s erwartet. Die Wildholz- und Geschiebefracht, die im oberen und mittleren Einzugsgebiet mobilisiert wird, wird zum Großteil bei der Verrohrung des Güterweges abgelagert, der etwa 120 m oberhalb der GP 470/7 den Wildbach quert. Dabei wird die Verrohrung komplett verlegt und die geschiebeentlasteten Wassermassen stürzen über die Versteilung. Dabei ist auch ein Abfluss orografisch linksufrig des Gerinnes und der GP 470/7 zu möglich. Aufgrund der Steilheit des Hanges und der Geschiebeentlastung des Wassers sind die Schleppspannungen sehr groß und es ist aufgrund der daraus resultierenden hohen Erosion mit der Eintiefung von Abflussrinnen neben dem derzeitigen Gerinne zu rechnen. Dadurch ist die GP 470/7 durch Überflutung mit hohen Fließgeschwindigkeiten, Erosion und Geschiebeablagerung gefährdet.

Aufgrund der relativ geringen Größe des Wildbaches besteht die Möglichkeit, ausreichende Objektschutzmaßnahmen zu errichten und eine Bebauung aus wildbachtechnischer Sicht grundsätzlich zu ermöglichen.

Hierzu wurden folgende Objektschutzmaßnahmen mit der Fam. Fischbacher diskutiert (zum Teil), die bereits als Empfehlung für die Planung betrachtet werden können:

1. An der Hangseite (nordöstliche Grundstücksgrenze) muss entweder eine senkrechte Stahlbetonmauer oder ein Damm aus Wasserbausteinen (Stückgewicht mind. 2 to) zumindest 1,5 m über hangseitig anstehendes Gelände aufragend errichtet werden. Der Damm muss dabei an der Hangseite eine Neigung von 5: 1 oder steiler haben. Außerdem muss der Damm bzw. die Stahlbetonmauer um einige Grad zur Grundstücksgrenze verschwenkt werden, sodass sich hangseitig ein deutliches Quergefälle zum Bach hin ausbildet. Eine Fundamentierungstiefe von zumindest 1,5 m muss ausgeführt werden. Der Damm bzw. die Stahlbetonmauer muss an der östlichsten Grundstücksecke beginnen und entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze zumindest um 3 m weiter an den Bach heranreichen, als die zu schützenden Objekte. Dabei muss der Damm zumindest 5 m vor dem Gerinne enden, um nicht die Abflussverhältnisse für Grundstücke am anderen Ufer zu verschlechtern. Durch den Damm bzw. die Mauer würde ein ausreichender Schutz für ein Wohnhaus hergestellt werden. Es wird zudem noch empfohlen, zwischen Damm und Wohnhaus eine schmale Abflussgasse mit Gefälle Richtung Wildbach frei zu lassen, die zumindest 30 cm tiefer liegt, als das geplante Erdgeschoßbodenniveau.

2. Von der nordwestlichen Grundstücksgrenze (zum Wildbach hin) ist ein zumindest 8 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Auch ist eine Geländeumgestaltung in diesem Bereich nicht zulässig.

Aus diesen Gründen bestehen aus wildbachtechnischer Sicht keine Bedenken gegen eine Bauplatzerklärung von Teilen der GP 470/7, sofern ein 8 m breiter Streifen von der nordwestlichen Grundstücksgrenze weg nicht als Bauplatz erklärt wird.

Jedenfalls ist ein Vertreter der WLV GBL Lungau im Bauverfahren zu laden. Sofern die oben empfohlenen Maßnahmen in der Planung berücksichtigt werden, ist mit keinen weiteren Vorschlägen von Auflagen seitens der WLV zu rechnen“.

Die Vorgaben der WLV sind in den nachfolgenden Behördenschritten zu beachten und die WLV im Bauverfahren zu laden.

7.2.6 Schalltechnisches Projekt (BF5)

Auf Grund der Kennzeichnung der Planungsfläche als Aufschließungsgebiet mit dem Hinderungsgrund „Lärmbelastung“ wurde eine schalltechnisches Projekt erstellt (DI Rothbacher, GZ 19-236-STP01 vom 22-03.2021).

Das gesamte Schalltechnische Gutachten ist integrierter Bestandteil dieses Bebauungsplanes und wird hier nur auszugsweise angeführt.

Auszug schallschutztechnisches Projekt:

Projektspezifische Ableitung von Lärmschutzmaßnahmen

Schalldämm-Maß der Außenbauteile

Die erforderlichen resultierenden Bau-Schalldämm-Maße $R'_{res,w}$ der jeweiligen Fassaden werden im Anhang dargestellt.

Das Schalldämm-Maß der Außenbauteile ist gemäß den Anforderungen der OIB Richtlinie 5 in Abhängigkeit des maßgeblichen Außenlärmpegels, des Fensterflächenanteils und kleiner Bauteile (z.B. schallgedämmte Zuluftelemente, Jalousienkästen) zu planen und von den ausführenden Firmen (Prüfzeugnisse oder Berechnungen) nachgewiesen werden.

Beurteilungsgrundlage für den Innenraumschutz

Gemäß OIB Richtlinie 3 (Erläuternde Bemerkungen) ist für Schlafräume an Fassaden mit einem maßgeblichem Außenlärmpegel von mehr als 45 dB in der Nacht, an welchen eine natürliche Lüftung (z.B. über geöffnete Fenster) nicht möglich ist, eine ausreichende Belüftung bei Fenstern im geschlossenen Zustand herzustellen. Diese kann beispielsweise über Fenster an gering belasteten Fassaden (Außenlärmpegel höchstens 45 dB) bzw. über Fenster hinter schallabschirmenden Maßnahmen, eine mechanische Lüftungsanlage, oder schallgedämmte Zuluftelemente erfolgen.

Projektspezifische Lärmschutzmaßnahmen - Innenraumschutz

Erdgeschoß, Wohnraum/Küche mit Tagesnutzung

An der südwestlichen Terrasse im Erdgeschoß ist gemäß Planung die Herstellung einer geschlossenen, fugendichten Verglasung mit einer Höhe von 2,50 m über Terrassenniveau vorgesehen.

Die Lüftungsmöglichkeit zur Sicherstellung des hygienischen Mindestluftwechsels für Aufenthaltsräume mit Tagesnutzung kann über Fensterlüftung hinter der geschlossenen Verglasung erfolgen (Fassadenpegel $L_r, Tag < 55$ dB).

Erdgeschoß, Büro mit Tagesnutzung

An der Nordwestfassade im Erdgeschoß werden die WHO-Richtwerte für den vorbeugenden Gesundheitsschutz zur Tagzeit von 55 dB um bis zu 2 dB überschritten.

Die Belüftung des Büroraumes kann bevorzugt über Fenster mit vorgesetzter Prallscheibe (Schallpegelminderung 5 dB), alternativ über eine schallgedämmte Be- und Entlüftung erfolgen.

Obergeschoß / Zimmer mit Nachtnutzung

Schallzugewandte Südwestfassade

An der schallzugewandten Südwestfassade werden in der Nachtzeit die Werte der Handlungsstufe 2 ohne Maßnahmen um bis zu 3 dB überschritten. Durch die Herstellung der geplanten verglasten Loggia ist eine Schallpegelminderung von ca. 10 - 15 dB vor den Schlaf-zimmerfenstern zu erwarten. Dadurch können in diesem Bereich regelfallähnliche Verhält-nisse hergestellt werden.

Südostfassade

An der Südostfassade werden in der Nachtzeit die Werte der Handlungsstufe 1 ohne Maßnahmen um bis zu 3 dB überschritten.

Die Belüftung des Schlafzimmers an der Südostfassade hat über Fenster hinter vorgesetzten Prallscheiben mit einer Schallpegelminderung von 8 dB zu erfolgen. Dadurch können an der Fassade hinter der Prallscheibe regelfallähnliche Verhältnisse hergestellt werden.

Freiraumschutz für Aufenthaltsflächen

An der südwestlichen Terrasse im Erdgeschoß ist gemäß Planung die Herstellung einer geschlossenen, fugendichten Verglasung mit einer Höhe von 2,50 m über Terrassenniveau vorgesehen.

Die Aufenthaltsflächen (Terrasse im Erdgeschoß, Terrasse im Obergeschoß) an der schall-zugewandten Südwestfassade im Freien entsprechen unter Berücksichtigung der geplanten Schallschutzmaßnahmen den Anforderungen an den Freiraumschutz gemäß Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung (LA,eq,Tag < 55 dB).

Die Vorgaben des schalltechnischen Projektes sind in der Planung umzusetzen und in den nachfolgenden Behördenschritten zu beachten.

Bei Änderungen in den Planungen, welche dem schalltechnischen Projekte zu Grunde liegen, sind diese dem Schalltechniker zur neuerlichen Begutachtung vorzulegen.