

GEMEINDE EBEN IM PONGAU

---

ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUR  
ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES DER GRUNDSTUFE  
GZ 406 BPL 03/01-39

Bereich GP 7/1  
KG Gasthof



ARCH. DIPL. ING. VINZENZ ZEILINGER  
WIESBAUERSTRASSE 8  
5020 SALZBURG  
0662/821600  
[atelier@zeilinger-architekten.at](mailto:atelier@zeilinger-architekten.at)

BEARBEITUNG:  
DIPL.ING. BARBARA ZEILINGER

Salzburg im September 2014  
GZ: 1480-02  
29.09.2014/14 Seiten  
30.10.2014



## VERFAHRENSABLAUF

1. Kundmachung der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes der Grundstufe gemäss § 71, Abs. 2 ROG 2009  
vom .....
  
2. Kundmachung und öffentliche Auflage des Entwurfes des Bebauungsplanes der Grundstufe „Bereich GP 7/1, EKZ Gasthof“, Plan Nr. 1480-02 gemäss § 71, Abs. 3, ROG 2009  
vom .....
  
3. Beschluss des Bebauungsplanes „Bereich GP 7/1, EKZ Gasthof“, Plan Nr. 1480-02 durch die Gemeindevertretung gemäss § 71, Abs. 6 ROG 2009  
vom .....

Eben, am .....

---

Der Bürgermeister

Salzburg, am .....

---

Der Planverfasser

## **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 Bestehende Bauplatzerklärungen
- 5.9 Struktur des Gebietes
- 5.10 Anschließungskosten
- 5.11 Grundbesitzer

### **6. PLANUNGSKONZEPT**

### **7. VERORDNUNGSTEXT**

#### **7.1 Bebauungsgrundlagen gem.§ 51 (2) ROG 2009**

- 7.1.1. Straßenfluchtlinien
- 7.1.2. Baufluchtlinien
- 7.1.3. Bauliche Ausnutzbarkeit
- 7.1.4. Bauhöhe
- 7.1.5. Bauweise
- 7.1.6. Erfordernis einer Aufbaustufe

#### **7.2 Bebauungsgrundlagen gem.§ 53 (2) ROG 2009**

- 7.2.1 Situierung / Architektonische Gestaltung der Objekte (BF 1)
- 7.2.2 Freiraumgestaltung – Außenanlagen (BF 2)
- 7.2.3 Verkehrstechnische Anschließung (BF3)
- 7.2.4 Bauverbotsbereich der A10 (BF4)

### **8. PLÄNE**

- 8.1 Ausschnitt rechtskräftiger BBPL
- 8.2 Änderungsplan M 1/500

## **1. GELTUNGSBEREICH**

Der vorliegende Änderung des Bebauungsplanes „EKZ-Gasthof“ vom 29.03.2001 betrifft folgende Grundstücke:  
GP 7/1, 7/5 (Verkehrsfläche), 32/2, (Verkehrsfläche) und 721 (Verkehrsfläche) alle KG Gasthof.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 7.000m<sup>2</sup>.

## **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 rechtskräftige BBPI vom 29.03.2001 (Verfasser: Arch DI Ferdinand Aichhorn) wird für die Parzelle 7/1 in folgenden Punkten geändert und gemäß neuer Planzeichenverordnung und aktuellem Raumordnungsgesetz 2009 als Gesamtplan neu verlautet.

- Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,40 auf 0,55
- Erhöhung der Traufenhöhe von 857,50 auf 860,00 üA
- Erhöhung der Firsthöhe von 859,00 auf 860,00 üA

Auf Grund neuer Planungsüberlegungen und eines neuen Investors sollen auf der ggst. Grundparzellen nun entsprechend der Widmung ein kleines Einkaufszentrum errichtet werden, welches in Bezug auf Höhe und Dichte eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig macht.

Der Rest des ursprünglichen Planungsgebietes bleibt unverändert. Funktionelle Zusammenhänge, die topographischen Gegebenheiten des Bauplatzes sowie verkehrstechnische Erfordernisse werden bei der Festlegung der Rahmenbedingungen berücksichtigt.

Planungsgrundlage ist ein Vermessungsplan vom Vermessungsbüro DI Langeder, Altenmarkt, vom 11.06.2013.

#### 4. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

Die Abänderungsfläche befindet sich nordwestlich des Ortszentrums von Eben, südlich der Raststation –Süd an der A10 Tauernautobahn. Südlich verläuft die ÖBB Bahnstrecke Bischofshofen-Selztal.



## 5. GRUNDLAGEN

### 5.1 Räumliches Entwicklungskonzept

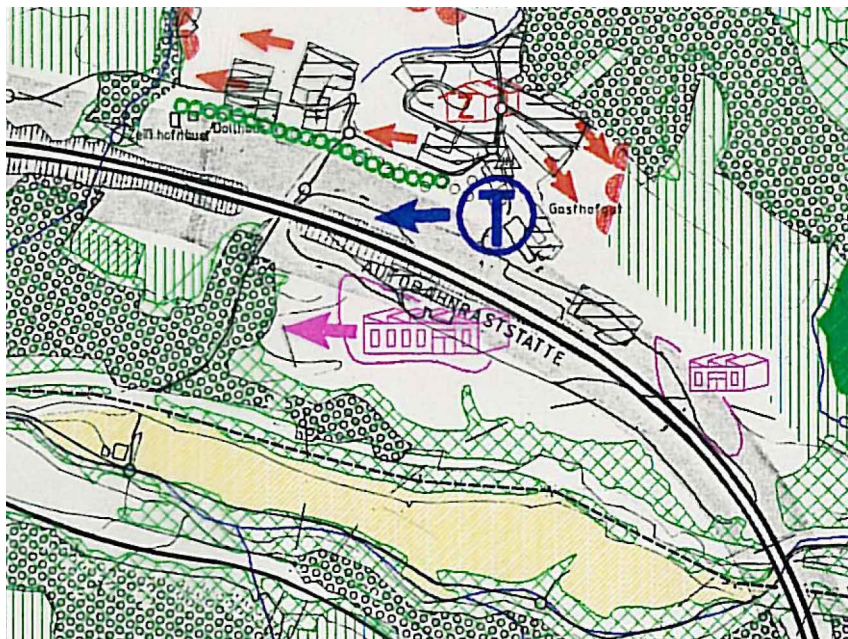
Das Räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde enthält folgende für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes relevante Aussagen:

- Bereitstellung von Flächen für Betriebsan- und aussiedlungen
- Ansiedlung von Klein- und Mittelbetrieben mit Rücksicht auf die bestehende Struktur
- Vorsehen von Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe
- Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet (ca. 300 für Eben und die Region – bei 401 Auspendlern) mit den Schwerpunkt Frauenarbeitsplätze in Zusammenarbeit mit der Region in verkehrsgünstiger Lage ( Bahn – Autobahn)
- Konzentration der Gewerbebetriebe an geeigneten Standorten

Kartenteil:

Im planlichen Teil des Räumlichen Entwicklungskonzepts (Grünraum - und Siedlungskonzept, Infrastrukturkonzept) ist für den gegenständlichen Bereich folgendes vorgesehen:

- Langfristige Erweiterungsmöglichkeit für Gewerbenutzung



### 5.2 Flächenwidmung

Die Flächen sind als Bauland / Flächen für Handelsgroßbetriebe- Einkaufszentrum (Höchstzulässige Gesamtverkaufsfläche 3.300m<sup>2</sup>) ausgewiesen.

### 5.3 Flächennutzung

Die gegenständliche Parzelle ist unbebaut.

#### **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 Fläche besitzt Baugrundeignung.

##### *Rechtliche Beschränkungen / Bauverbotsbereich Bundesstrasse*

Die Flächen liegen innerhalb des 40m Bauverbotesbereiches entlang der Autobahn A10. Eine mündliche positive Stellungnahme der Asfinag zum geplanten Projekt liegt vor.

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

##### *Individualverkehr:*

Das Planungsgebiet ist durch die A10 Tauernautobahn und deren Zu- und Abfahrten aus beiden Fahrtrichtungen erschlossen.

Die interne Aufschließung der Flächen erfolgt auf eigenem Grund bzw. über die Gemeindestrasse GP 32/2.

##### *Öffentlicher Verkehr:*

Die Haltestelle des Postbusses befindet sich in Fahrtrichtung Salzburg bei der Raststation Nord (fußläufig erreichbar) und an der B99 in beiden Richtungen.

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

##### *Wasserversorgung:*

Ortswasserleitung.

##### *Abwasserentsorgung:*

Ortskanalisation

##### *Stromversorgung:*

Salzburg AG

##### *Oberflächenentwässerung:*

Versickerung auf eigenem Grund bzw. Einleitung in die Ortskanalisation

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

Ausmaß und Struktur der vorhandenen umgebenden Bausubstanz sind im vorliegenden Bebauungsplan der Grundstufe dargestellt.

#### **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

Die Flächen befinden sich zwischen der Raststätte Eben im Norden, den dazugehörigen PKW-Stellflächen und den teilweise bereits verbauten Flächen des Gewerbegebietes Gasthof im Westen und Südwesten. Im Süden grenzt unverbautes, bewaldetes Grünland an.



## 5.10 Aufschließungskosten

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

## 5.11 Grundbesitzer

Siehe Grundbuchsauszug.

## 6. PLANUNGSKONZEPT

Da für die erfassten Grundstücke in der nächsten Zeit Baumaßnahmen geplant sind, werden durch die Aufstellung bzw. die Änderung des Bebauungsplanes der Grundstufe die, für die bauliche Entwicklung dieses Bereiches von Eben im Pongau gewünschten, generellen Bebauungsgrundlagen vorgegeben und die notwendigen Festlegungen zur Umsetzung des geplanten Bauvorhabens getroffen.

Die Regelung der städtebaulichen Ordnung dieses Gebietes der Gemeinde ist unter Bedachtnahme auf einen sparsamen Bodenverbrauch, eine geordnete Siedlungsentwicklung und Einfügung der neuen Baumaßnahmen in die vorhandenen topographischen Verhältnisse Ziel der vorliegenden Planungsarbeit.

Dementsprechend werden die notwendigen Parameter der Bebauung, wie die bauliche Ausnutzbarkeit, Bauhöhe, Bauweise, architektonische Gestaltung und die Gestaltung des Außenraumes festgelegt.

Aufgrund der günstigen Lage an der A 10 kann die Verkehrserschließung direkt von den bestehenden Auf- und Abfahrten erfolgen und somit das Gebiet von Norden her erschlossen werden.

Die Baufluchtlinien im Abstand von 5 bzw. 4 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ermöglicht trotz Freiraum zur Straße einen großzügigen Handlungsspielraum hinsichtlich der Situierung der geplanten Objekte auf dem Baugrundstück.

Im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist eine intensive, der Widmung entsprechende Nutzung anzustreben. Die Grundflächenzahl von 0,55 erfüllt diesen Raumordnungsgrundsatz und lässt gleichzeitig noch genügend Freiraum für entsprechende Gestaltungsmaßnahmen offen.

Durch das Pflanzgebot (BF 2) wird diese Gestaltung und Gliederung der oberirdischen Baumassen sichergestellt und so eine bessere Einfügung ins Landschaftsbild gewährleistet.

Die auf Meereshöhe bezogene maximale First- und Traufenhöhe wird trotz leicht ansteigendem Gelände Richtung Autobahn für das gesamte Planungsgebiet einheitlich festgelegt. Dies schafft einerseits eine einheitliche Silhouette und lässt andererseits eine intensivere Nutzung der fast ebenen und damit besser bebaubaren Bereiche in diesem Teil des ursprünglichen Planungsgebietes zu.

Für den oberen Gebäudeabschluss wird das geneigte Dach vorgeschlagen, weil es der Bebauung der Umgebung entspricht bzw. dadurch die ortstypische Dachlandschaft weitergeführt wird (siehe BF 1).

## **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 umgebenden Verkehrsflächen (Bundesstrasse und Gemeindestrasse) festgelegt.

*Änderung zum best. BBPL: keine*

#### **7.1.2 Baufluchtlinie (§ 55)**

siehe Plan

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

*Änderung zum best. BBPL: keine bzw. Ergänzungen der Baufluchtlinie entlang der Gemeindestrasse GP 32/2*

#### **7.1.3 Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56)**

siehe Plan

Grundflächenzahl: 0,55

*Änderung zum best. BBPL: Erhöhung der GRZ von 0,40 auf 0,55*

#### **7.1.4 Bauhöhen (§57)**

siehe Plan

Um eine möglichst harmonische Einfügung der geplanten Objekte in die Landschaft zu gewährleisten und im Hinblick auf die topographischen Verhältnisse wird die Bauhöhe in einer maximale Traufen- und Firsthöhe von 860,00 über Adria festgelegt.

Ausgehend von einer durchschnittlichen Geländehöhe von 850,00 üA ermöglicht diese Festlegung eine maximale Bauhöhe von durchschnittlich 10 m, was in Anbetracht der Lage des Handelsgroßbetriebes zwischen Autobahn und Bahntrasse raumordnungsfachlich vertretbar erscheint.

*Änderung zum best. BBPL: Erhöhung der Traufen- und Firsthöhe auf 860,00m üA.*

#### **7.1.5 Bauweise**

siehe Plan

Die Bauweise wird als offenen Bauweise (freistehend oder gekuppelt) festgelegt.

*Änderung zum best. BBPL: Festlegung einer Bauweise*

### **7.1.6 Erfordernis einer Aufbaustufe (§ 50 Abs. 3 bzw. § 53 ROG 2009)**

Es besteht kein Erfordernis einer Aufbaustufe.

Auf die mögliche Aufstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe für Bauvorhaben auf einem oder mehreren zusammenhängenden Bauplätzen mit einer Gesamtgeschoßfläche von mehr als 2.000m<sup>2</sup> oder einer Baumasse von mehr als 7.000m<sup>2</sup> gem. § 50 Abs. 3, ROG 2009 wird jedoch verwiesen.

*Änderung zum best. BBPL: keine*

## **7.2 BEBAUUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 53 (2) ROG 2009**

### **7.2.1 Situierung der Objekte und Äußere architektonische Gestaltung von Bauten (§ 29 Abs.2 Z 7) BF 1**

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

Auf eine möglichst „harmonische“ Einbindung neuer baulicher Anlagen in das (in diesem Bereich ohnehin schon belastete) Landschaftsbild ist im Hinblick auf die Lage direkt an der Bundesstrasse besonderes Augenmerk zu legen. Die Baukörper sind möglichst einfach und in ihren Proportionen (auch zueinander) ausgewogen herzustellen.

Auch ist hinsichtlich der Farbgestaltung und Beschilderungen ein möglichst einheitliches und „geordnetes“ Gesamtbild anzustreben.

Eine Begrünung möglicher Flachdächer ist zu begrüßen.

*Änderung zum best. BBPL: neue Festlegung BF 1, Entfall der verbindlichen Flachdachbegrünung*

### **7.2.2 Freiraumgestaltung – Aussenanlagen, Pflanzgebote gem § 61 (BF2)**

Um dem REK Ziel einer dichten Eingrünung des Gewerbegebietes zu entsprechen, ist auf eine qualifizierte Freiraumgestaltung besonderer Wert zu legen. Vorallem Richtung Autobahn ist eine Bepflanzung mit heimischen Laubgehölzen (in Absprache mit der Asfinag) vorzusehen und diese auch entsprechend zu pflegen und zu erhalten.

Für jeweils 10 oberirdische Stellplätze ist an geeigneter Stelle ein standortheimischer Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mind. 20 cm) zu pflanzen (Pflanzgebot gem § 61 Abs. 2 ROG 2009).

Die Bepflanzung und Begrünung hat grundsätzlich nur mit heimischen, standortgebundenen Laubgehölzen zu erfolgen.

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.

Die planliche Festlegung der Pflanzgebote ist nicht lagegenau!

*Änderung zum best. BBPL: neue Festlegung BF 2*

### **7.2.3 Anlage der Aufschließungsstraße / Verkehrsflächen (BF 3)**

Die Verkehrserschließung ist durch die bestehende Abfahrt von der A10 in ausreichendem Maße gegeben.

Die innere Erschließung hat gem. RVS (Richtlinien und Vorschriften für das Straßenwesen) zu erfolgen.

Der Bedarf an Pkw-Stellplätzen (gemäß Bautechnikgesetz § 39 idgF) ist im Zuge der geplanten baulichen Maßnahmen auf der Grundfläche selbst abzudecken. Die Stellflächen sind entsprechend zu gestalten (Belag, Bepflanzung, ev. Rasengittersteine...).

*Änderung zum best. BBPL: neue Festlegung BF 3*

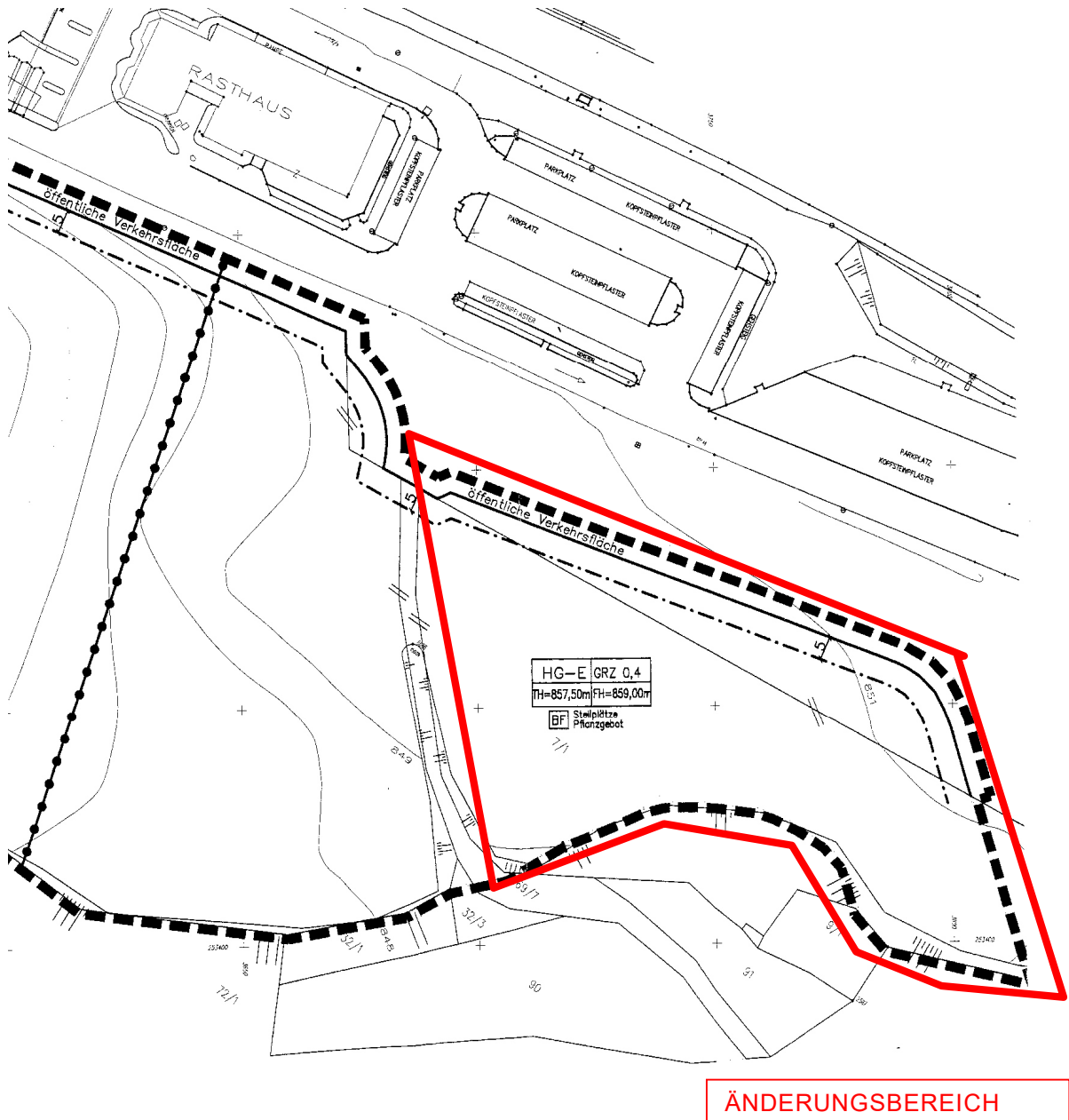
### **7.2.4 Lage im Bauverbotsbereich der A 10 (BF 4)**

Ca. die Hälfte des Planungsgebietes liegt im Bauverbotsbereich der Autobahn. Für alle baulichen Maßnahmen innerhalb dieses Bereiches ist im Zuge der weiteren Planungsmaßnahmen das Einverständnis der Bundesstraßenverwaltung bzw. der Asfinag einzuholen.

*Änderung zum best. BBPL: neue Festlegung BF 4*

## 8. PLÄNE

### 8.1 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen BBPL



## 8.2 Neuer Rechtsplan M 1/500