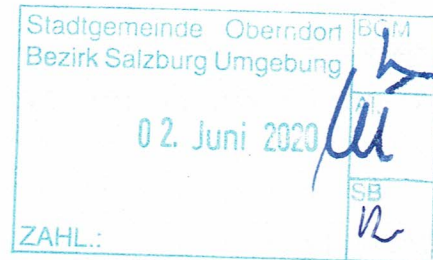


STADTGEMEINDE

OBERNDORF

Bebauungsplan der Grundstufe
Salzburger Straße - Bahnhofstraße

Beschluss



GZ 326BPL01-2020
Anif, am 28.05.2020



IMPRESSUM

Auftraggeber

Stadtgemeinde Oberndorf
Färberstraße 4, 5110 Oberndorf bei Salzburg

Auftragnehmer

Zeller ZT GmbH
Hellbrunnerstraße 5, 5081 Anif

Projektleitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

Bearbeitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

Geschäftszahl

326BPL01-2020

Datum

Anif, am 28.05.2020

INHALTSVERZEICHNIS

1. VERORDNUNGSTEXT	4
1.1. GELTUNGSBEREICH	4
1.2. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 Abs 2 ROG 2009	4
1.2.1. Straßenfluchtlinien.....	4
1.2.2. Baufluchtlinien	4
1.2.3. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen	4
1.2.4. Bauhöhen.....	5
1.2.5. Erfordernis einer Aufbaustufe.....	5
1.3. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 53 Abs 2 ROG 2009	5
1.3.1. Verlauf der Erschließungsstraßen	5
1.3.2. Bauweise	5
1.3.3. Nutzung von Bauten	5
1.3.4. Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge	6
1.3.5. Besondere Festlegung im Text BF 1 – Gestaltungsbeirat.....	6
1.3.6. Besondere Festlegung im Text BF 2 – Lärm	6
1.3.7. Besondere Festlegung im Text BF 3 – Bauverbotsbereich Lokalbahn	6
2. ERLÄUTERUNGSBERICHT	7
2.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 Abs 1 ROG 2009.....	7
2.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes.....	7
2.1.2. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept.....	8
2.1.3. Flächenwidmung.....	10
2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	11
2.1.5. Verkehrserschließung	14
2.1.6. Technische Infrastruktur	14
2.1.7. Vorhandene Bausubstanz	14
2.1.8. Problemanalyse.....	15
2.1.9. Planungsziele	15
2.2. VERFAHRENSABLAUF	17

1. VERORDNUNGSTEXT

1.1. GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet befindet sich im Zentrum der Stadtgemeinde Oberndorf, östlich an der Salzburger Straße zwischen dem Bahnhof Oberndorf im Süden und dem Fraunbach im Norden und umfassen die Kerngebiets-Widmung im ggst. Bereich. Die Flächen sind mit Bestandsgebäuden bebaut. Zur Aufrechterhaltung der städtebaulichen Ordnung und zur geordneten Siedlungsentwicklung wird für die ggst. Flächen ein Bebauungsplan erstellt, wie dies bereits für den Bereich des Stadtzentrums erfolgt ist.

Das Planungsgebiet umfasst die GP Nr. 725/1 (Tfl.), 791/2, 791/5, 791/9 (Tfl.), 812/6, 812/8, 1071/2 sowie Teilflächen der GP Nr. 1024/8 (Tfl. Salzburger Straße) und 791/3 (Tfl. Bahnhofstraße), alle KG 56410 Oberndorf mit einer Gesamtfläche von ca. 6.870 m².

1.2. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1. Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien verlaufen entlang der Salzburger Straße, der Bahnhofstraße, sowie entlang des Gehweges auf GP 812/8 KG Oberndorf gem. planlicher Darstellung.

1.2.2. Baufluchtlinien

Die Baufluchtlinien verlaufen grundsätzlich in einem Abstand von **5 m** zu den Straßenfluchtlinien gem. planlicher Darstellung.

Im Bereich der Bestandsbebauung an der Salzburger Straße verläuft die Baufluchtlinie gem. planlicher Darstellung **mit der Straßenfluchtlinie zusammen**, wobei nur die Straßenfluchtlinie dargestellt wird.

Entlang der Bestandsbauten verläuft die Baufluchtlinie im Abstand von 0,25 m zu diesen angrenzenden Fassaden gem. planlicher Darstellung.

1.2.3. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche wird für das Planungsgebiet durch die **Geschossflächenzahl GFZ** entsprechend dem Bestand wie folgt festgelegt:

TGB 01, 04 und 05:

- **GFZ 0,50**

TGB 02:

- **GFZ 1,00**

1.2.4. Bauhöhen

TGB 01 und 02:

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden mit einer **Traufen- bzw. Firsthöhe** gemessen vom Bezugsniveau des **natürlichen Geländes** folgt festgelegt:

- TH max. 10,00 m
- FH max. 14,00 m

TGB 04 und 05:

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden mit einer **absoluten Traufen- bzw. Firsthöhe** wie folgt festgelegt:

- TH max. 406,80 m über Adria
- FH max. 411,10 m über Adria

1.2.5. Erfordernis einer Aufbaustufe

Es besteht kein Erfordernis einer Aufbaustufe gem. § 50 Abs.3 ROG 2009.

1.3. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 53 ABS 2 ROG 2009

1.3.1. Verlauf der Erschließungsstraßen

Die Verkehrserschließung erfolgt direkt über die angrenzende Salzburger Straße bzw. Bahnhofstraße.

Am südöstlichen Rand des Planungsgebiets verläuft entlang der Salzburger Lokalbahn auf GP 812/8 KG Oberndorf ein Gehweg gem. planlicher Darstellung.

1.3.2. Bauweise

Es wird eine **offene Bauweise – freistehend** festgelegt.

1.3.3. Nutzung von Bauten

TGB 05

Der **Anteil der gastronomischen Nutzung** bezogen auf die Geschossfläche wird mit **mindestens 70%** festgelegt.

1.3.4. Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge

Für das Planungsgebiet wird eine Mindestzahl von **2 Stellplätzen pro Wohneinheit** festgelegt.
Darüber hinaus gelten die Bestimmungen des § 38 BauTG.

1.3.5. Besondere Festlegung im Text BF 1 – Gestaltungsbeirat

Eine positive Beurteilung des Gestaltungsbeirats im Sinne einer Einfügung in die Qualität des Bestandes ist zwingende Voraussetzung für das weitere Baubewilligungsverfahren.

1.3.6. Besondere Festlegung im Text BF 2 – Lärm

Die ggst. Flächen liegen gem. Immissionskataster B+L Prognose 2025 im Verlärmbereich der Salzburger Straße zwischen 50 dB bis 75 dB tags. Der westliche Bereich des Planungsgebiets ist als KG/L gewidmet.

Das Planungsgebiet liegt gem. den Lärmkarten für den Schienenverkehr (www.laerminfo.at) auch im Verlärmbereich der Salzburger Lokalbahn zwischen 55 dB – 65 dB (24h-Durchschnitt).

Es sind daher im nachfolgenden Bauverfahren entsprechende Lärmschutzmaßnahmen gem. Richtlinie Immissionsschutz in der Raumplanung umzusetzen.

1.3.7. Besondere Festlegung im Text BF 3 – Bauverbotsbereich Lokalbahn

Die ggst. Flächen liegen bis zu einer Tiefe von 12 m von der Grundstücksgrenze der Salzburger Lokalbahn im Bauverbotsbereich gem. Eisenbahngesetz.

Die Salzburg AG ist als Bahnbetreiberin zum nachfolgenden Bauverfahren zu laden und ist vor einer allfälligen Bebauung eine entsprechende Bewilligung einzuholen.

2. ERLÄUTERUNGSBERICHT

Die ggst. Flächen sind als Bauland-Kerngebiet, der westliche Teil mit dem Zusatz „L“ gewidmet und mit Bestandsbauten bebaut. Zur Regelung der städtebaulichen Ordnung wird entsprechend dem angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan der Grundstufe „Stadtzentrum“ für die Flächen ein Bebauungsplan erstellt.

2.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Die Änderungsflächen liegen im Stadtzentrum von Oberndorf, nordöstlich des Stadtparks und grenzen im Südosten an die Trasse der Salzburger Lokalbahn bzw. den Bahnhof Oberndorf an. Die ggst. Flächen sind mit Bestandsbauten bebaut und umfassen den Bereich der Kerngebiets-Widmung zwischen Bahnhof und Fraunbach, östlich der Salzburger Straße.

Die nähere Umgebung ist geprägt von kompakter Bebauung und städtischen Strukturen. Die Bebauung in der Umgebung besteht aus zwei- bis dreigeschoßigen Gebäuden. Um den Stadtpark herum sind die Gebäudefronten Großteils an den Straßenrand gebaut, im Süden zwischen Paracelsustraße und Kirchenplatz besteht eine Blockrandbebauung. Im Westen an der Färberstraße wurde das neue Rathaus errichtet, nördlich dahinter bestehen Mehrfamilienwohnhäuser sowie Schulen und Kindergarten. Im Osten des Bahnhofs lockern die Bebauungsstrukturen auf.

Abb.: Orthofoto



Quelle: SAGIS., 2020

Im Norden liegt die „Galerie – Dienstleistungszentrum“ mit der Stadthalle und im Osten des Bahnhofs die Fleischhauerei Ablinger.

Das Planungsgebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 6.870 m².

2.1.2. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Im Siedlungs- und Ortsteilkonzept zum REK der Stadtgemeinde Oberndorf sind für die Änderungsflächen folgende relevante Festlegungen getroffen:

3. SIEDLUNGS- UND ORTSBILDKONZEPT

3.4. Aussagen zur künftigen Entwicklung der einzelnen Ortsteile

3.4.1. Marktzentrum

Das Ortszentrum von Oberndorf mit der Achse Kirche - Brücke und dem dazwischenliegenden Park, der in gewissem Maße eine Zweiteilung des Zentrums bewirkt, wurde nach einer Hochwasserkatastrophe um die Jahrhundertwende in der heute bestehenden Form geplant. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastungen auf der Salzburgerstraße und der Brückenstraße sowie der Zerschneidung des Parkes durch die Lokalbahntrasse in Nord-Süd-Richtung vermittelt dieser Bereich heute allerdings nicht wirklich den Eindruck eines Marktzentrums.

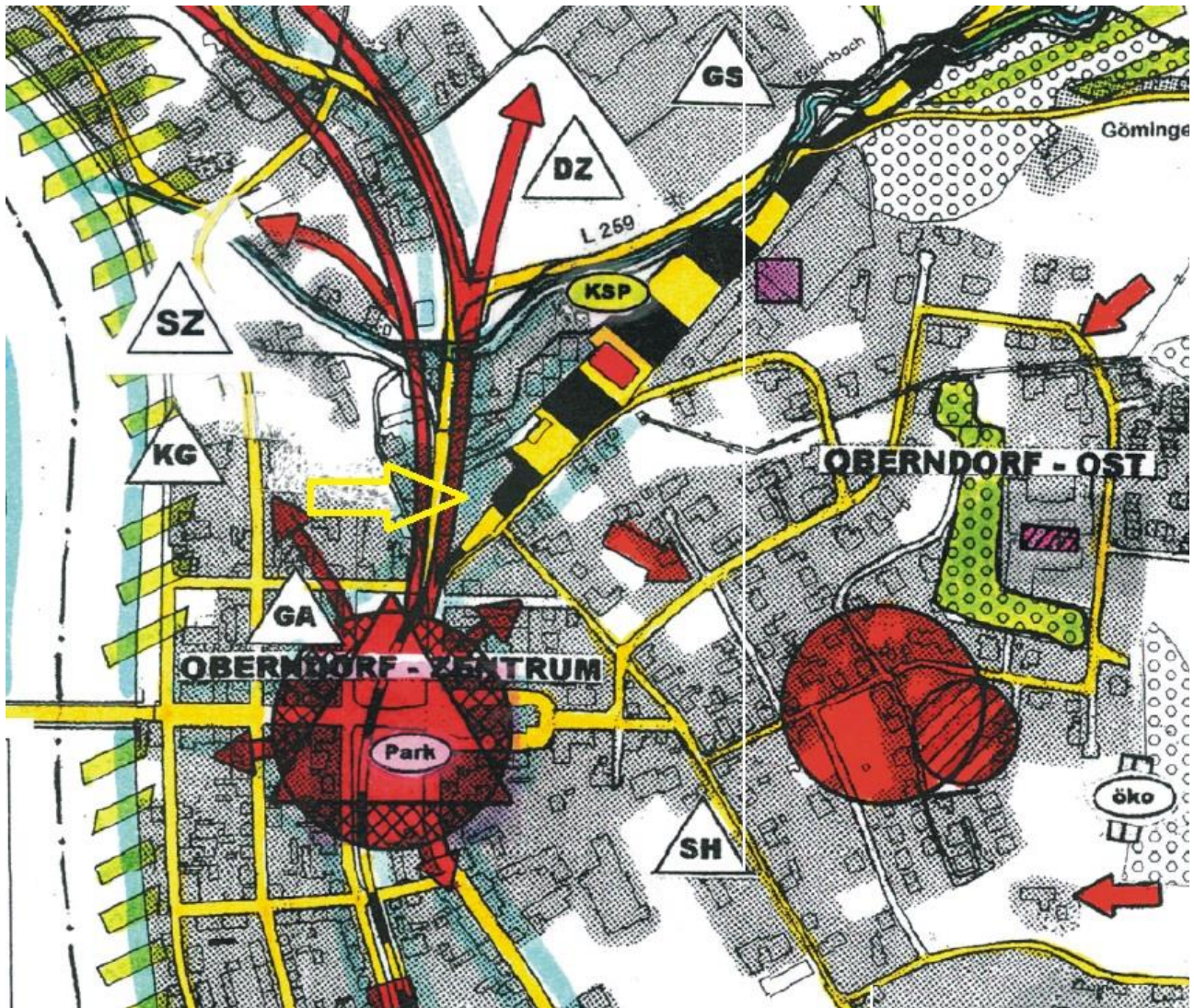
Die Bebauung westlich des Parks, zwischen Untersbergstraße und Salzach bzw. nördlich und südlich der Brückenstraße, ist durch Parallelstraßen in regelmäßige Baublöcke aufgeteilt. Hier befinden sich vorwiegend Betriebe zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Diensten v.a. im Erdgeschoß, Wohnungen in den Obergeschossen, aber auch einzelne reine Wohnhäuser.

Die vorwiegend betriebliche Nutzung setzt sich östlich des Parks entlang der Salzburgerstraße und um den Kirchenplatz fort, Baudichte und Bauhöhe sind hier größer als im westlichen Teil.

- *Im Marktzentrum von Oberndorf ist ein Großteil der vorhandenen zentralörtlichen Funktionen konzentriert. Diese Zentrumsfunktion des Marktes ist unter dem Aspekt einer verträglichen Durchmischung von Geschäften und Dienstleistungseinrichtungen weiter auszubauen. Zur Verstärkung der Zentrumsfunktion soll der gesamte Bereich des Marktzentrums mit der Verlängerung Salzburger Straße nach Süden als Kerngebiet gewidmet werden.*
- *Durch entsprechende Nutzungsfestlegungen im Bebauungsplan ist die Zentrumsfunktion im unmittelbaren Kernbereich zu sichern.*
- *Für den gesamten engeren Zentrumsbereich Kirche - Park - Brücke soll als Grundlage für den Bebauungsplan ein Funktionskonzept ausgearbeitet werden.*
- *Das Konzept soll auch die Fassadengestaltung erfassen und Richtlinien für Firmenschilder und Werbetafeln vorgeben, wobei ein Ausufern der Reklameflächen im Ortszentrum zu verhindern ist.*
- *Die Bebauungsdichte im Ortszentrum ist höher als im übrigen Siedlungsgebiet und soll beibehalten werden.*
- *Der Park ist als prägendes Element des Zentrums zu erhalten, eine Gestaltung, vor allem im Bereich der Schienenführung der Lokalbahn (z.B. grüne Schiene) und im Kreuzungsbereich Schiene - Straße ist jedoch erforderlich, um den Park insgesamt aufzuwerten.*
- *Ebenso ist für den Zentrumsbereich ein detailliertes Verkehrskonzept erforderlich, welches die Regelung des fließenden Verkehrs wie auch die Organisation des ruhenden Verkehrs erfaßt (siehe Verkehrskonzept).*

Im Planteil zum Siedlungskonzept ist der ggst. Bereich als Marktzentrum – Kerngebiet gekennzeichnet: Standort der öffentlichen Einrichtungen, Standort der Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe, Wohnstandort.

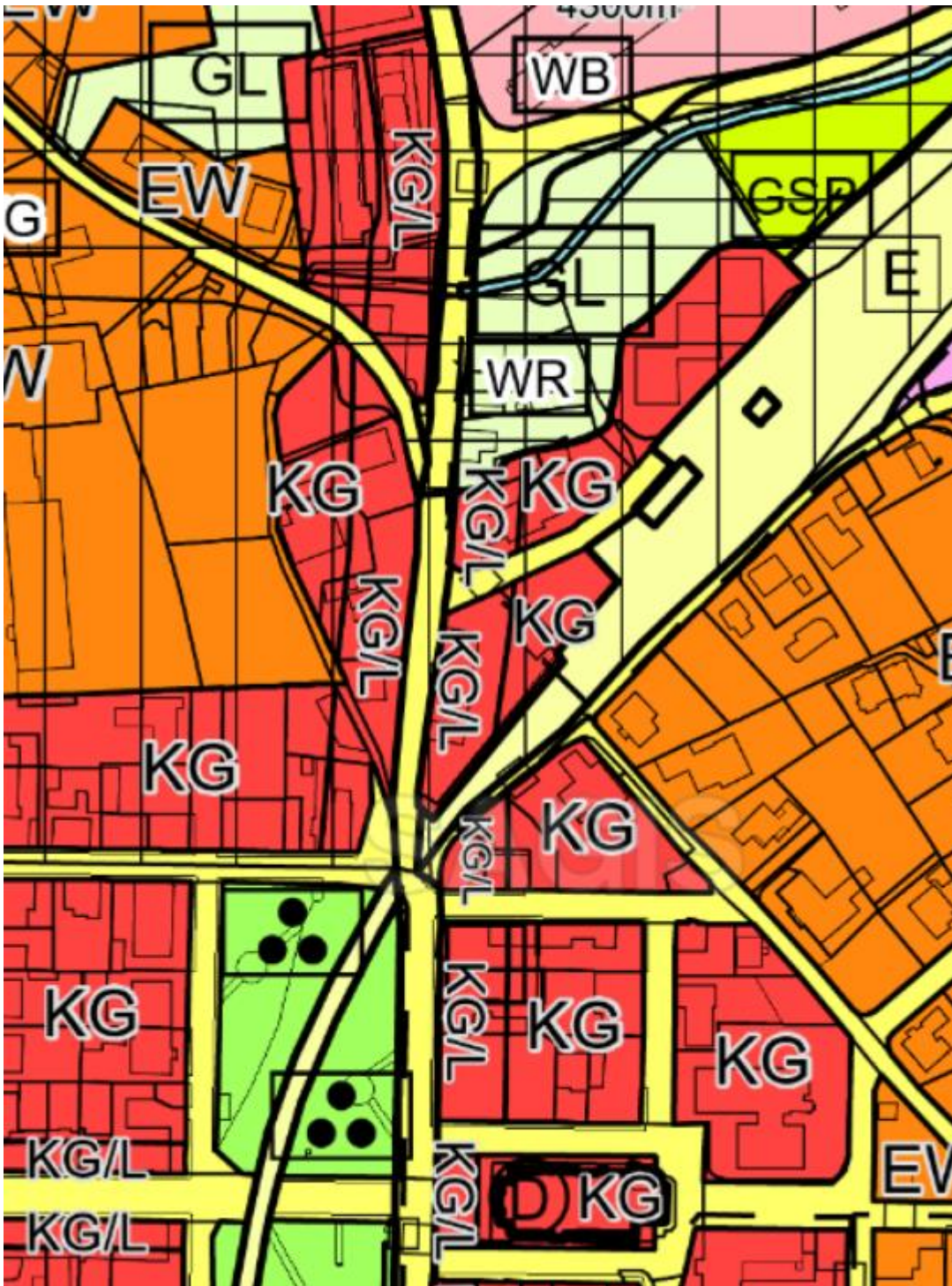
Abb.: Ausschnitt aus dem REK der Stadtgemeinde Oberndorf (mit Lage des Planungsgebiets)



Quelle: REK Stadtgemeinde Oberndorf, 1998.

2.1.3. Flächenwidmung

Abb.: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Oberndorf



Quelle: GeoOffice Raumplanung, Zeller ZT GmbH, 2020.

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Oberndorf ist das Planungsgebiet als Bauland - Kerngebiet und Bauland - Kerngebiet/L gewidmet.

2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

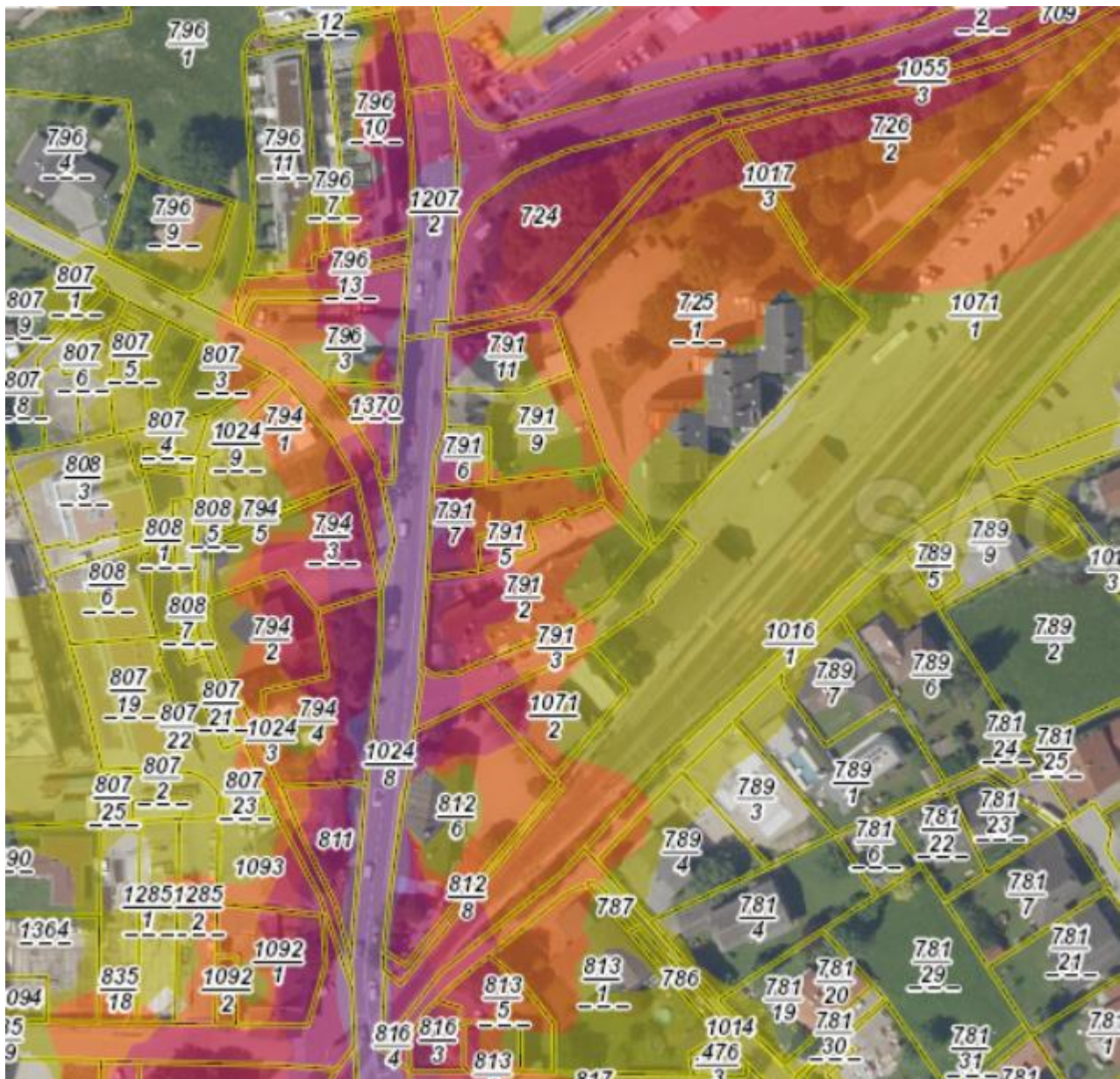
Lärm

Salzburger Straße

Die ggst. Flächen liegen gem. Immissionskataster B+L Prognose 2025 im Verlärmungsbereich der Salzburger Straße zwischen 50 dB bis 75 dB tags. Der westliche Bereich des Planungsgebiets ist deshalb als KG/L gewidmet.

Entsprechende Schallschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgelegt (vgl. BF2 – Lärm)

Abb.: Immissionskataster B+L Prognose 2025



Quelle: SAGIS, 2020.

Salzburger Lokalbahn

Das Planungsgebiet liegt gem. den Lärmkarten für den Schienenverkehr (www.laerminfo.at) auch im Verlärmbereich der Salzburger Lokalbahn zwischen 55 dB – 65 dB (24h-Durchschnitt).

Entsprechende Schallschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgelegt (vgl. BF2 – Lärm)

Abb.: Lärmzonen Schienenverkehr 24 h Durchschnitt



Quelle: lärm.info.at, bmnt.gv.at, 2020.

Gelbe Wildbachgefahrenzone

Das Planungsgebiet liegt teilweise im Bereich der gelben Wildbachgefahrenzone, jedoch außerhalb der roten Wildbachgefahrenzone.

Im Zuge des nachfolgenden Bauverfahrens ist eine Stellungnahme der WLW einzuholen, ob allfällige Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Abb.: Gefahrenzonenplan der WLW



Quelle: SAGIS, 2020.

Bauverbotsbereich gem. § 42 Eisenbahngesetz 1957

Das Planungsgebiet liegt bis zu einer Tiefe von 12 m von der Grundstücksgrenze der Salzburger Lokalbahn im Bauverbotsbereich gem. Eisenbahngesetz.

Dazu ist in § 42 Eisenbahngesetz 1957 festgelegt:

Bauverbotsbereich

§ 42. (1) Bei Hauptbahnen, Nebenbahnen und nicht-öffentlichen Eisenbahnen ist die Errichtung bahnfremder Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu zwölf Meter von der Mitte des äußersten Gleises, bei Bahnhöfen innerhalb der Bahnhofsgrenze und bis zu zwölf Meter von dieser, verboten (Bauverbotsbereich).

(2) Die Bestimmungen des Abs. 1 gelten auch für Straßenbahnen auf eigenem Bahnkörper in unverbautem Gebiet.

(3) Die Behörde kann Ausnahmen von den Bestimmungen der Abs. 1 und 2 erteilen, soweit dies mit den öffentlichen Verkehrsinteressen zu vereinbaren ist. Eine solche Bewilligung ist nicht erforderlich, wenn es über die Errichtung der bahnfremden Anlagen zwischen dem Eisenbahnunternehmen und dem Anrainer zu einer Einigung gekommen ist.

Die Salzburg AG als Bahnbetreiberin der Salzburger Lokalbahn ist zum nachfolgenden Bauverfahren zu laden und ist vor einer allfälligen Bebauung eine entsprechende Bewilligung einzuholen.

Dies wird als Besondere Festlegung (BF3) mit dem Bebauungsplan verordnet.

2.1.5. Verkehrserschließung

Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt direkt über die Salzburger Straße und die Bahnhofstraße.

Im Südosten des Planungsgebiets, verläuft entlang der Salzburger Lokalbahn auf GP 812/8 KG Oberndorf ein Gehweg.

Öffentlicher Verkehr

ÖV-Anschluss: Bushaltestelle Oberndorf-Laufen S-Bahn: ca. 40 m Wegstrecke

Bahnhaltestelle Oberndorf-Laufen S-Bahn: ca. 40 m Wegstrecke

2.1.6. Technische Infrastruktur

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Ortswasserleitung der Stadtgemeinde Oberndorf.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den ReinhaltEVERBAND Oberndorf und Umgebung.

Oberflächenwässer

Die Entsorgung der Oberflächenwässer erfolgt durch Versickerung auf Eigengrund oder Einleitung in die Trennkanalisation des RHV Oberndorf und Umgebung mit entsprechender Retention.

Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch die Salzburg AG.

2.1.7. Vorhandene Bausubstanz

Die Flächen sind mit Bestandsbauten bebaut.

2.1.8. Problemanalyse

Das Planungsgebiet liegt im Zentrum von Oberndorf an der Salzburger Straße und der Bahnhofstraße, zwischen Bahnhof Oberndorf und dem Fraunbach. Die Flächen des Planungsgebiets sind mit Bestandsobjekten bebaut und umfassen das hier gewidmete Kerngebiet.

Zur Erhaltung der städtebaulichen Ordnung wird ein Bebauungsplan erstellt.

Die Bebauungsstruktur ist geprägt von kompakter zwei- bis dreigeschossigen Bebauung und städtischen Strukturen. Die Gebäudefronten sind teilweise an die Straße gebaut, in manchen Bereichen besteht darüber hinaus eine geschlossene Bebauung. Die bestehende Siedlungsstruktur soll erhalten bleiben.

Um die Einfügung einer künftigen Bebauung in den Bestand zu gewährleisten, sind entsprechende Festlegungen zu treffen.

Insbesondere sind auch hinsichtlich einer Erhaltung eines ausgewogenen Verhältnisses der vielfältigen Funktion im Stadtzentrum von Oberndorf Festlegungen zu treffen.

Es sind ausreichend Flächen für den ruhenden Verkehr zu schaffen.

Das Planungsgebiet ist als Bauland KG und KG/L gewidmet und liegt innerhalb des Verlärmbereichs der Salzburger Straße und der Salzburger Lokalbahn. Entsprechende Schallschutzmaßnahmen sind vorzuschreiben.

Aufgrund der Nähe zur Salzburger Lokalbahn liegen die Flächen teilweise im Bauverbotsbereich der Bahn und ist dies entsprechend zu berücksichtigen.

Die Flächen liegen teilweise in der Gelben Wildbachgefahrenzone, auch hier sind im nachfolgenden Bauverfahren allenfalls Schutzmaßnahmen erforderlich.

2.1.9. Planungsziele

Das Planungsgebiet liegt an der Salzburger Straße und der Bahnhofstraße im Bereich des Bahnhofs Oberndorf, südlich des Fraunbachs. Die allgemeinen Festlegungen des ggst. Bebauungsplans zielen auf die Regelung der städtebaulichen Ordnung hinsichtlich des Erhalts einer geregelten Siedlungsentwicklung ab.

Die Festlegungen des Bebauungsplanes stehen im Einklang mit den Zielen des REK der Gemeinde Oberndorf hinsichtlich des Siedlungs- und Ortsbildkonzeptes für das Marktzentrum (heute Stadtzentrum).

Die Festlegung der Ausnutzbarkeit erfolgt unter Bedachtnahme auf die Bestandsbebauung der jeweiligen Teilgebiete und die bestehende Siedlungsstruktur.

Die Festlegung der Höhen erfolgt unter Berücksichtigung des Bestandes der Teilgebiete und der Umgebungsbebauung.

Zur Gewährleistung einer allfälligen nachträglichen Wärmeisolierung wird mit der Baufuchtlinie zu den Fassaden der Bestandsbebauungen gem. planlicher Darstellung ein Abstand von 0,25 m eingehalten.

In Bezug auf Bestandsbebauung und die unmittelbare Umgebung wird eine offen – freistehende Bauweise festgelegt.

Zur Erhaltung eines ausgewogenen Verhältnisses der städtischen Funktionen, insbesondere der Funktion des Gasthofes „Zur Bahn“ als wichtige zentrale Einrichtung im Stadtkern von Oberndorf, wird für das Teilgebiet 05 ein Mindestanteil von 70% an gastronomischer Nutzung festgelegt. Damit soll einem einseitigen Nutzungsverhältnis entgegengewirkt und die städtebaulich gewünschte kleinräumige Nutzungsmischung erreicht werden.

Der Anteil von 70% gastronomischer Nutzung leitet sich aus dem derzeit bestehenden Verwendungsverhältnis des Bestandsobjekts Gasthof „Zur Bahn“ ab, welches hinsichtlich der im Stadtkern gewünschten Nutzungsmischung erhalten bleiben soll.

Pro Wohneinheit wird eine Stellplatzanzahl von 2 KFZ Stellplätzen verordnet, um den ruhenden Verkehr auf Eigengrund zu situieren. Darüber hinaus gelten die Festlegungen des § 38 BauTG.

Aufgrund der teilweisen Lage in der gelben Wildbachgefahrenzone ist im Zuge des nachfolgenden Bauverfahrens eine Stellungnahme der WLV einzuholen, ob allfällige Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Die zwingende Voraussetzung für das weitere Baubewilligungsverfahren ist eine positive Beurteilung des Gestaltungsbeirates im Sinne der Einfügung in die Qualität des Bestandes. Dies vor allem auch deshalb, da der ggst. Bereich einen markanten städtebaulichen Bereich darstellt, dessen architektonische Qualität ausgeprägte Auswirkungen auf das Stadtbild hat. Dies wird als BF1 in den ggst. Bebauungsplan aufgenommen und verordnet.

Hinsichtlich der Lärmbelastung durch die Lage im Verlärmungsbereich der Salzburger Straße und der Salzburger Lokalbahn sind entsprechende Lärmschutzmaßnahmen gem. der teilweisen Widmung mit dem Zusatz „L“ und der Richtlinie Immissionsschutz in der Raumplanung umzusetzen. Dies wird als BF2 im ggst. Bebauungsplan verordnet.

Das Planungsgebiet liegt bis zu einer Tiefe von 12 m von der Grundstücksgrenze der Salzburger Lokalbahn im Bauverbotsbereich gem. Eisenbahngesetz, weshalb die Salzburg AG als Bahnbetreiberin in das nachfolgende Bauverfahren einzubinden und vor einer allfälligen Bebauung eine entsprechende Bewilligung einzuholen ist.

2.2. VERFAHRENSABLAUF

Für die Aufstellung des ggst. Bebauungsplans kommt folgendes Verfahren zur Anwendung:

Verfahren zur Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen gem. § 65 ROG 2009

Kundmachung der Entwurfsauflage (4 Wochen) § 65 Abs. 2 ROG 2009	17.03.2020 – 14.05.2020
Beschluss des Bebauungsplans gem. § 65 Abs. 6 ROG 2009	28.05.2020
Kundmachung des Bebauungsplans als Verordnung gem. § 65 Abs. 8 ROG 2009	29.05.2020

Beilagen: Bebauungsplan Beschluss M 1:500

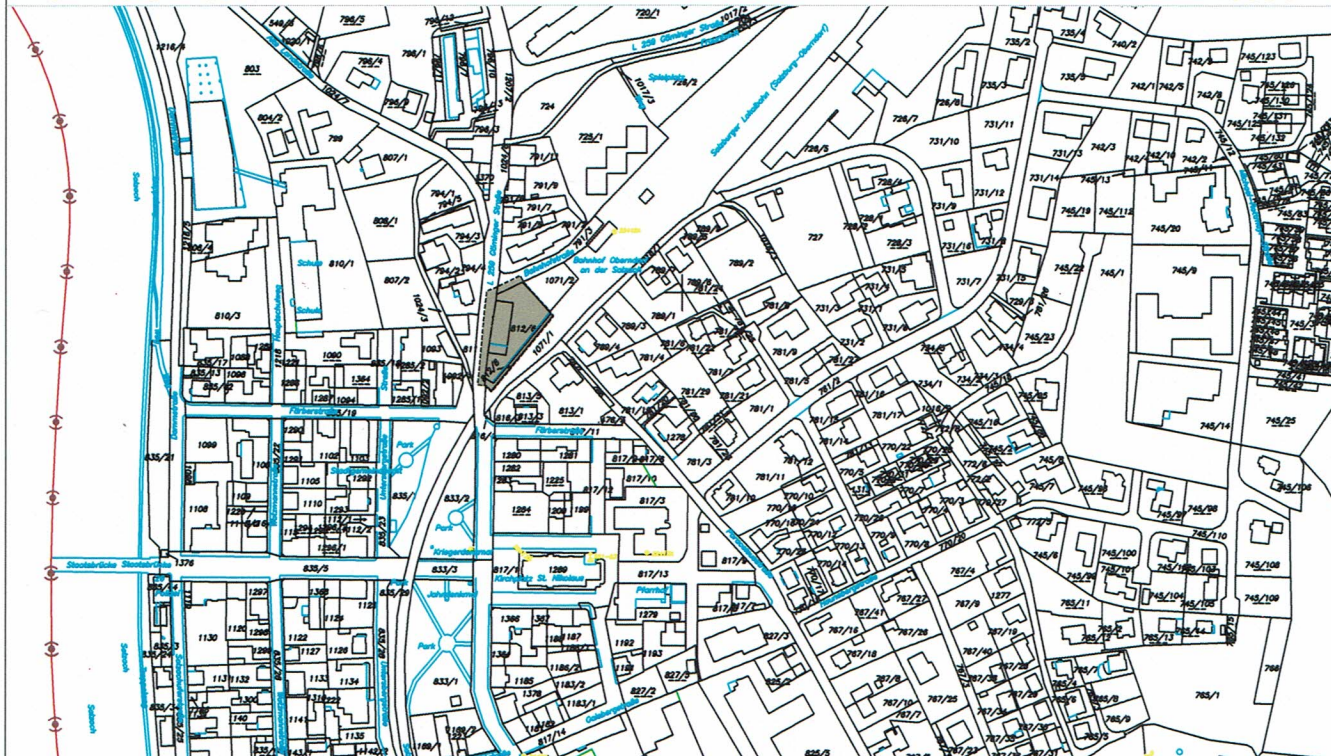
BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

Salzburger Straße - Bahnhofstraße

Beschluss

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:5000



Verständigung des Gestaltungsbeirats:
nicht erforderlich

Kundmachung der öffentlichen Auflage des BPL
von: 17.03.2020 bis: 14.05.2020

Beschluss der Gemeindevertretung
vom: 28.05.2020

Kundmachung gemäß Gemeindeordnung
vom: 29.05.2020

Rundsiegel Bürgermeister

Plangrundlage: DKM; Geometer Schartner
Stand: 04/2015; 18.11.2019 (GZ 13410-B)

M 1 : 500

Planverfasser: Zeller ZT GmbH

Hellbrunnerstr. 5, 5081 Anif

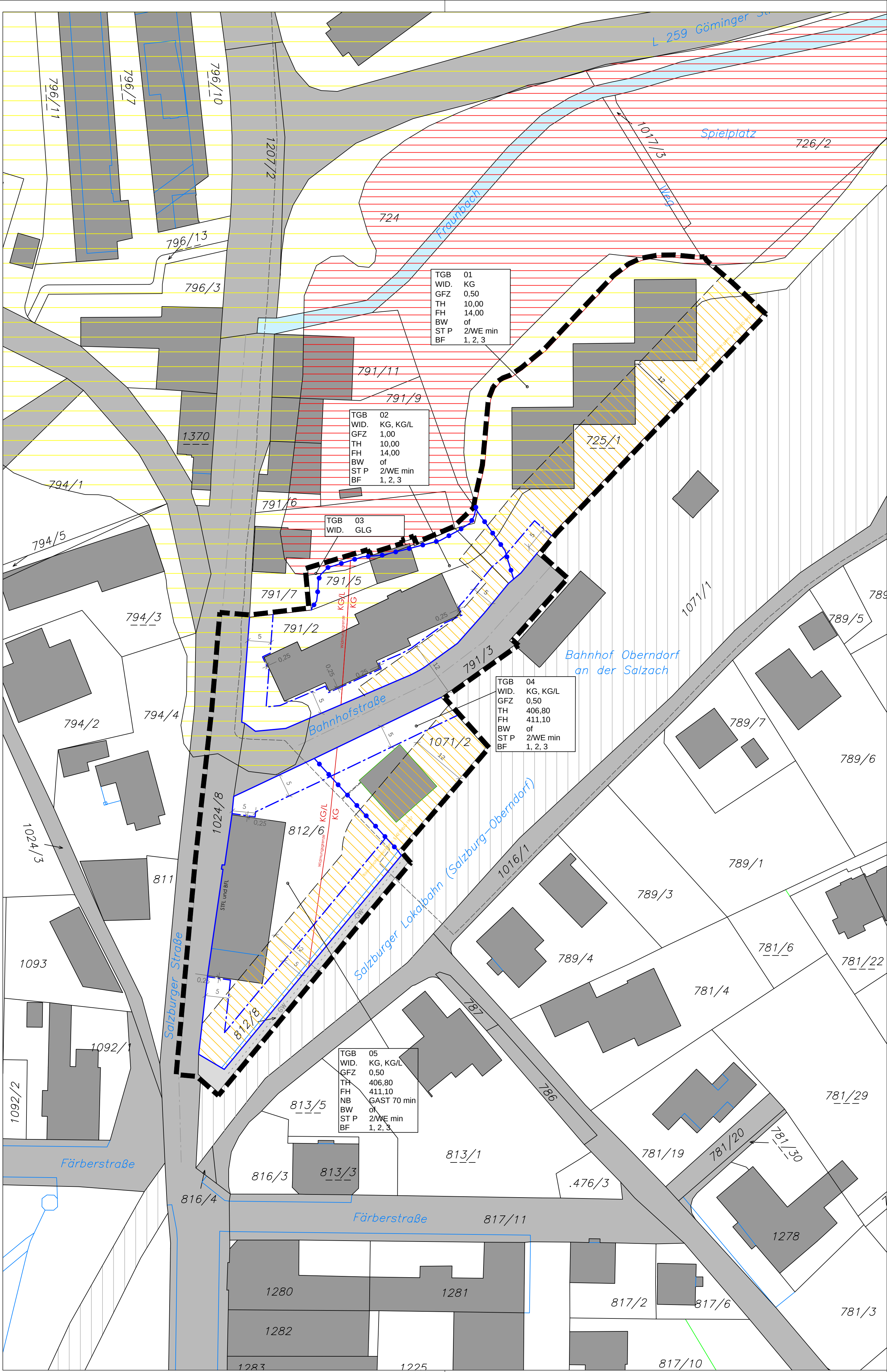


zeller
ZIVILTECHNIKER

Geschäftszahl: 326BPL01-2020

Datum: Anif, 28.05.2020

Rundsiegel Ziviltechniker



LEGENDE

Grundstücksgrenze lt. Kataster

Grundstücksnummer gem. DKM

Bebauung lt. Kataster

Grenze des Planungsgebietes

Bemaßung in Meter

Straßenfluchtlinie

Baufuchtlinie

Teilgebietsgrenze

Widmungsgrenze KG - KG / L

GFZ 0,50

Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche - Geschossflächenzahl (GFZ)

TH 406,80 (10,00)

Bauhöhe - Oberste Traufhöhe, Absoluthöhe über Adria bzw. (Bezugsniveau natürl. Gelände)

FH 411,10 (14,00)

Bauhöhe - Firsthöhe Absoluthöhe über Adria bzw. (Bezugsniveau natürliches Gelände)

BW of

Bauweise - offen freistehend

NB GAST 70 min

Nutzung von Bauten - Anteil der gastronomischen Nutzung als Mindestzahl (in Prozent)

ST P 2 / WE min

Stellplätze für KFZ - mindestens 2 pro Wohneinheit

STFL und BFL

Straßenfluchtlinie und Baufluchtlinie fallen zusammen - Straßenfluchtlinie wird dargestellt

Verkehrsflächen

Landes- und Gemeindestraßen

sonstige Straßen und Wege

Gehweg

Salzburger Lokalbahn

Bauverbotsbereich gem. § 42 EisbG 1957

Rote Wildbachgefahrzone

Gelbe Wildbachgefahrzone

Gewässer

Verkabelung Leitung

Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen

TGB 01

WID. KG, KG/L

GFZ 0,50

TH 406,80

FH 411,10

NB GAST 70 min

BW of

ST P 2/WE min

BF 1, 2, 3

Teilgebiet

Widmungskategorie: Kerngebiet (/L: Kennzeichnung Lärm)

Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche: Geschossflächenzahl

oberste Traufhöhe

Firsthöhe

Anteil der gastronomischen Nutzung als Mindestzahl (in Prozent)

Bauweise - offen freistehend

Stellplätze für KFZ - mindestens 2 pro Wohneinheit

Besondere Festlegung in Textform

BF 1

Gestaltungsbeirat

BF 2

Lärm

BF 3

Bauverbotsbereich Lokalbahn

100qm

M 1:500

0

5

10

20

30

40

50

N

W

S

O

STADTGEMEINDE OBERNDORF

NR. BPL.
01 - 2020

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE
Salzburger Straße - Bahnhofstraße

Beschluss

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:5000

Verständigung des Gestaltungsbeirats:
nicht erforderlich

Kundmachung der öffentlichen Auflage des BPL
von: 17.03.2020 bis: 14.05.2020

Beschluss der Gemeindevertretung
vom: 28.05.2020

Kundmachung gemäß Gemeindeordnung
vom:

Rundsiegel Bürgermeister

Plangrundlage: DKM; Geometer Scharthner
Stand: 04/2015; 18.11.2019 (GZ 13410-B)

M 1 : 500

Planverfasser: Zeller ZT GmbH
Hellbrunnerstr. 5, 5081 Anif

zeller

ZIVILTECHNIKER

Geschäftszahl: 326BPL01-2020
Datum: Anif, 28.05.2020

Rundsiegel Ziviltechniker