

Färberstraße 4
5110 Oberndorf bei Salzburg
Tel.: +43 6272 4225 0
Fax: +43 6272 4225 2999
Internet: www.oberndorf.salzburg.at
UID-Nr.: ATU 381 741 04

Sachbearbeiter/in: Ing. Roland Fersterer, M.Sc.
Tel.: +43 6272 4225 2200
E-Mail: fersterer@oberndorf.salzburg.at

Oberndorf b. Sbg., 29.04.2026
Zahl: D/9476/2026
A/1629/2026

Änderung des Bebauungsplans „Oberndorf Mitte, 1. Änderung 2026“

K U N D M A C H U N G

1. Gemäß § 65 Abs 3 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 – ROG 2009, LGBl.Nr. 30/2009 i.d.g.F., wird kundgemacht, dass der Entwurf der Änderung des **Bebauungsplanes „Oberndorf Mitte, 1. Änderung 2026“** mindestens vier Wochen lang im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufliegt und im Internet unter www.oberndorf.salzburg.at einsehbar ist.
2. Träger öffentlicher Interessen, sowie Personen, die ein Interesse glaubhaft machen, sind berechtigt, innerhalb der Auflagefrist begründete schriftliche Einwendungen vorzubringen. Die Einwendungen sind durch geeignete Unterlagen so zu belegen, dass eine einwandfreie Beurteilung möglich ist.

Der Bürgermeister:
Ing. Georg Djundja

Zeitraum der Auflage: mindestens vier Wochen (vom 14.05.2026 bis 11.06.2026)

Bei Anschlag am: 14.05.2026

Abnahme nach dem: 11.06.2026

Angeschlagen am:

Abgenommen am:

Färberstraße 4
5110 Oberndorf bei Salzburg
Tel.: +43 6272 4225 0
Fax: +43 6272 4225 2999
Internet: www.oberndorf.salzburg.at
UID-Nr.: ATU 381 741 04

Sachbearbeiter/in: Ing. Roland Fersterer, M.Sc.
Tel.: +43 6272 4225 2200
E-Mail: fersterer@oberndorf.salzburg.at

Oberndorf b. Sbg., 29.04.2026
Zahl: D/9476/2026
A/1629/2026

Änderung des Bebauungsplans „Oberndorf Mitte, 1. Änderung 2026“

K U N D M A C H U N G

1. Gemäß § 65 Abs 3 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 – ROG 2009, LGBl.Nr. 30/2009 i.d.g.F., wird kundgemacht, dass der Entwurf der Änderung des **Bebauungsplanes „Oberndorf Mitte, 1. Änderung 2026“** mindestens vier Wochen lang im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufliegt und im Internet unter www.oberndorf.salzburg.at einsehbar ist.
2. Träger öffentlicher Interessen, sowie Personen, die ein Interesse glaubhaft machen, sind berechtigt, innerhalb der Auflagefrist begründete schriftliche Einwendungen vorzubringen. Die Einwendungen sind durch geeignete Unterlagen so zu belegen, dass eine einwandfreie Beurteilung möglich ist.

Der Bürgermeister:
Ing. Georg Djundja

Zeitraum der Auflage: mindestens vier Wochen (vom 14.05.2026 bis 11.06.2026)

Bei Anschlag am: 14.05.2026

Abnahme nach dem: 11.06.2026

Angeschlagen am:

Abgenommen am:

STADTGEMEINDE

OBERNDORF

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE
OBERNDORF-MITTE, 1. ÄNDERUNG 2026

ENTWURF ZUR AUFLAGE



IMPRESSUM

Auftraggeber

Stadtgemeinde Oberndorf
Färberstraße 4
5110 Oberndorf bei Salzburg

Auftragnehmer

Zeller ZT GmbH
Hellbrunnerstraße 1a
5081 Anif

Projektleitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

Bearbeitung

Johannes David, MSc

Geschäftszahl

326BPL04-2026

Datum

Anif, am 04.05.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1.	BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	5
1.1.	FESTLEGUNGEN GEMÄß § 63 Abs 1 ROG 2009	5
2.	VERORDNUNGSTEXT	6
2.1.	GELTUNGSBEREICH	6
2.2.	FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 Abs 2 ROG 2009	6
2.2.1.	Straßenfluchtlinien	6
2.2.2.	Baufluchtlinien	7
2.2.3.	Baugrenzlinien	7
2.2.4.	Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen	8
2.2.5.	Bauhöhen	8
2.2.6.	Erfordernis einer Aufbaustufe	9
2.3.	FESTLEGUNGEN GEMÄß § 53 Abs 2 ROG 2009	9
2.3.1.	Verlauf der Erschließungsstraßen	9
2.3.2.	Bauweise	9
2.3.1.	Äußere architektonische Gestaltung	10
2.3.2.	Anzahl von Stellplätzen von Kraftfahrzeuge	10
2.3.3.	Geh- und Radwege	10
2.3.4.	Freiraumgestaltung: Pflanzgebot – Verpflichtung zur Schaffung von Grünbeständen	11
2.3.5.	Besondere Festlegung im Text – BF1: Bauliche Ausnutzbarkeit	11
2.3.6.	Besondere Festlegung im Text – BF2: Besondere Festlegung zu den Höhen	11
2.3.7.	Besondere Festlegung im Text – BF3: Lärmschutz	12
2.3.8.	Besondere Festlegung im Text – BF4: Kinderspielplätze und Treffpunkte	12
2.3.9.	Besondere Festlegung im Text – BF5: Bepflanzung – Gestaltung Freiflächen – Bodenschutz	12
2.3.10.	Besondere Festlegung im Text – BF6: PKW-Stellplätze – Bodenschutz	13
2.3.11.	Besondere Festlegung im Text – BF7: Baugrenzlinien und Baufluchtlinien	13
2.3.12.	Besondere Festlegung im Text – BF8: Boden	14
3.	ERLÄUTERUNGSBERICHT	15
3.1.	PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 Abs 1 ROG 2009	15
3.1.1.	Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	15
3.1.2.	Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept	17
3.1.3.	Flächenwidmung	19
3.1.4.	Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	20
3.1.5.	Verkehrerschließung	21
3.1.6.	Technische Infrastruktur	22
3.1.7.	Vorhandene Bausubstanz	23
3.1.8.	Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	23
3.1.9.	Problemanalyse	23

3.1.10. Planungsziele	24
3.2. VERFAHRENSABLAUF.....	26

1. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1.1. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 63 ABS 1 ROG 2009

§ 63 Änderung des Bebauungsplans

(1) Ein Bebauungsplan ist zu ändern, soweit dies erforderlich ist:

- 1. durch eine Änderung des Flächenwidmungsplans;*
- 2. durch Planungen und sonstige Maßnahmen nach anderen gesetzlichen Vorschriften.*

(2) Ein Bebauungsplan kann geändert werden, wenn

- 1. die Änderung dem Räumlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan entspricht und*
- 2. eine dem bisherigen Bebauungsplan entsprechende bauliche Entwicklung nicht erheblich gestört wird.*

(3) Soweit durch eine Änderung des Flächenwidmungsplans Bauland in Grünland umgewidmet wird, gilt der für diesen Bereich erlassene Bebauungsplan mit Wirksamkeit der Änderung des Flächenwidmungsplans als aufgehoben. Die Aufhebung ist vom Bürgermeister oder von der Bürgermeisterin im Bebauungsplan kenntlich zu machen.

Begründung der 1. Änderung 2026 des Bebauungsplanes

Mit der ggst. 1. Änderung 2026 wird der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 2022 (Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.12.2022) im nördlichen Bereich auf GP 582/1 entsprechend geändert und Richtung Nordosten auf GP 623/1, 623/2 (Tfl.) und 1019 (Tfl. Erschließungsstraße) kleinräumig erweitert. Darüber hinaus wird die bestehende Planungsgebietsgrenze auf GP 582/1 nach Süden erweitert und diese an die bestehende Bauplatzgrenze „Oberndorf-Mitte I“ angepasst.

Bei der Änderung handelt es sich in erster Linie um eine Anpassung und kleinräumige Erweiterung, für eine bessere Bebaubarkeit im Bereich Oberndorf-Mitte.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann daher aus raumordnungsfachlicher und -rechtlicher Sicht positiv beurteilt werden.

2. VERORDNUNGSTEXT

2.1. GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet liegt westlich des Stadtzentrums von Oberndorf in Altoberndorf, und hier nördlich der Salzburger Straße / östlich des Friedhofs.

Für das gesamte Areal bis zur nördlichen Bebauung an der Franz-Xaver-Gruber-Straße und der östlichen am Kirchsteig bzw. bis zum Bereich Rupertusweg wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt, um städtebauliche Grundlagen für die weitere Wohnbebauung zu erhalten.

Das gegenständliche Planungsgebiet umfasst im Wesentlichen den ersten und den zweiten Teil der neuen Wohnbebauung und betrifft jene Flächen, welche im FWP derzeit schon als Bauland Kerngebiet bzw. als Bauland – Erweitertes Wohngebiet ausgewiesen sind. Der östliche Rand des Planungsgebietes ist im Sinne der Realisierung des Projektes festgelegt.

Erweiterung 2021

Das Planungsgebiet wird um die nördlich angrenzenden Flächen des Sportplatzes im Sinne des Masterplans Oberndorf Mitte erweitert. Gleichzeitig mit dem Bebauungsplan wird auch das ggst. Bauland erweitert, wobei die Verfahren dazu parallel laufen. Die Erweiterungsflächen befinden sich im Wesentlichen im Bereich der GP 582/1.

Das bestehende Planungsgebiet umfasst damit die GP 582/1, 586/1, 589/3, 581/3, 581/2, 579/6, 579/10, 579/4, ~~579/1~~, 579/3, 579/9, 576 (Tfl.), 1023/2 (Tfl.), je KG 56410 Oberndorf, und hat (inkl. Erweiterung 2021) eine Gesamtgröße von insgesamt ca. 30.260 m², wobei die Erweiterung eine Fläche von ca. 12.000 m² umfasst.

1. Änderung 2026

Das Planungsgebiet wird im Bereich des Teilgebiets (TGB) 02 entsprechend geändert sowie im Bereich des TGB 03 kleinräumig erweitert. Das gesamte Planungsgebiet (TGB 01, 02 und 03) umfasst Flächen der GP 576 (Tfl.), 579/3, 579/4, 579/6, 579/7, 579/9, 579/10, 581/2, 581/3, 582/1, 586/1, 586/3, 589/3, 623/1, 623/2 (Tfl.), 1019 (Tfl. Erschließungsstraße), 1023/2 (Tfl. Straße) und 1206 (Tfl. Straße), alle KG 56410 Oberndorf und weisen eine Gesamtgröße von ca. 30.260 m² auf. Die Flächen der 1. Änderung 2026 beziehen sich auf die GP 582/1, 623/1, 623/2 (Tfl.), 1019 (Tfl. Erschließungsstraße) und 1023/2 (Tfl. Straße), KG 56410 Oberndorf, mit einer Fläche von ca. 14.080 m².

2.2. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 Abs 2 ROG 2009

2.2.1. Straßenfluchtlinien

TGB 01a, b:

an der Salzburger Straße:

- Die Straßenfluchtlinien verlaufen entlang dem außenseitigen Gehsteigrand.

an der neuen Erschließungsstraße:

- Festlegung entsprechend dem zugrundeliegenden Straßenprojekt von DI Kettl, Oberndorf

- Die Straßenfluchtlinien verlaufen entlang dem außenseitigen Gehsteigrand – Straßenbreite inkl. Gehsteig 10,0 m. Die Straße wird nach Fertigstellung von der Gemeinde übernommen.
- Am nördlichen Ende der Erschließungsstraße ist vorübergehend - bis zur Straßenweiterführung - ein Wendehammer anzulegen – siehe Plan

Erweiterung 2021

TGB 02, 03:

- ~~Die Straßenfluchtlinien verlaufen entlang der neuen Erschließungsstraße gem. planlicher Darstellung. Die Straßenbreite beträgt in diesem Bereich 5,5 m.~~

1. Änderung 2026

TGB 02

Die Straßenfluchtlinie verläuft im Norden entlang der Franz-Xaver-Gruber-Straße gem. planlicher Darstellung.

TGB 03

Die Straßenfluchtlinie verläuft entlang der Erschließungsstraße, auf GP 1019 gem. planlicher Darstellung.

2.2.2. Baufluchtlinien

zur Salzburger Straße: siehe Plandarstellung

zur Erschließungsstraße: siehe Plandarstellung

1. Änderung 2026

TGB 02

Die Baufluchtlinien verlaufen im nördlichen Bereich nördlich der Baufelder 2a und 2b gem. planlicher Darstellung.

TGB 03

Die Baufluchtlinie verläuft in einem Abstand von **4,0 m** zur Straßenfluchtlinie gem. planlicher Darstellung.

2.2.3. Baugrenzenlinien

Das gesamte Planungsgebiet ist in einzelne Baufelder unterteilt, die durch Baugrenzenlinien definiert sind – siehe Plandarstellung. Die Baugrenzenlinien gelten nicht für Nebengebäude.

TGB 01a, b:

Zur Abstufung der Gebäudehöhen sind Baugrenzenlinien zwischen den obersten Geschoßen im Plan eingetragen.

Erweiterung 2021 bzw. 1. Änderung 2026

TGB 02, 03:

Zur Abstufung der Gebäudehöhen sind Baugrenzenlinien zwischen den obersten Gebäudehöhen im Plan eingetragen.

1. Änderung 2026

TGB 03

Die Baugrenzlinie verläuft in einem Abstand von **5,0 m** zur östlich gelegenen Grundstücksgrenze gem. planlicher Darstellung.

2.2.4. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

TGB 01a, b:

Die bauliche Ausnutzbarkeit wird mittels Geschoßflächenzahl **GFZ max. 0,8** festgelegt.

Erweiterung 2021

TGB 02, 03:

~~Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche wird durch die Geschoßflächenzahl **GFZ** von **max. 0,65** festgelegt.~~

1. Änderung 2026

TGB 02

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche wird für das TGB 02 durch die Geschoßflächenzahl **GFZ** von **max. 0,90** festgelegt.

TGB 03

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche wird für das TGB 03 durch die Geschoßflächenzahl **GFZ** von **0,55** festgelegt.

2.2.5. Bauhöhen

TGB 01a, b:

Die Bauhöhen werden für das ganze Planungsgebiet festgelegt:

- **2 – 4 Vollgeschoße** (ZOG) - siehe Plandarstellung.

Erweiterung 2021

TGB 02, 03:

~~Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden für das Planungsgebiet mit einer obersten **Traufhöhe (TH)** und einer **Firsthöhe (FH)**, gemessen vom definierten **Bezugspunkt 398,50 m über Adria** gem. planlicher Darstellung festgelegt.~~

1. Änderung 2026

TGB 02

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden für das TGB 02 mit einer obersten **Traufhöhe (TH)** und einer **Firsthöhe (FH)**, gemessen vom definierten **Bezugspunkt 399,80 m über Adria** gem. planlicher Darstellung festgelegt.

TGB 03

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden für das TGB 03 mit einer obersten **Traufhöhe (TH)** und einer **Firsthöhe (FH)**, bezogen auf das natürliche Gelände, gem. planlicher Darstellung wie folgt festgelegt:

Oberste Traufhöhe (TH):	6,85 m
Firsthöhe (FH):	10,00 m

2.2.6. Erfordernis einer Aufbaustufe

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

2.3. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 53 ABS 2 ROG 2009

2.3.1. Verlauf der Erschließungsstraßen

Die Verkehrserschließung erfolgt direkt über die Salzburger Straße und weiter über die nördlich angrenzende Dr.-Raimund-Traininger-Straße. Innerhalb des Planungsgebiets erstrecken sich Geh- und Radwege.

1. Änderung 2026

TGB 03

Die verkehrliche Erschließung für das TGB 03 erfolgt direkt von der Gemeindestraße (GP 1023/2) weiter über den südöstlich gelegenen Rupertusweg, auf GP 1019. Der Rupertusweg befindet sich im Eigentum der Familie Frei.

Im Zuge der Erschließung wird im Bereich des Rupertuswegs ausgehend von der Straßenachse beidseitig eine Fahrbahnbreite von jeweils 2,75 m festgelegt, sodass sich eine Gesamtfahrbahnbreite von 5,5 m ergibt. Daraus resultiert auf der GP 623/1 eine erforderliche Abtretungsfläche von ca. 36 m² zur Sicherstellung der verkehrlichen Anbindung.

2.3.2. Bauweise

Erweiterung 2021

TGB 02, 03:

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

1. Änderung 2026

TGB 03

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

2.3.1. Äußere architektonische Gestaltung

1. Änderung 2026

TGB 03

Dachform

Als Dachform werden das **Satteldach (SD)** oder das **Walmdach (WD)** verordnet.

2.3.2. Anzahl von Stellplätzen von Kraftfahrzeuge

1. Änderung 2026

TGB 02

In der Tiefgarage sind mindestens 128 PKW-Pflichtstellplätze sowie mindestens 3 Bus Stellplätze herzustellen. Zusätzlich sind an der Oberfläche ausreichend Stellplätze für die sozialen sowie öffentlichen Einrichtungen nachzuweisen. Darüber hinaus gelten die Bestimmungen des § 38 BauTG.

TGB 03

Für das TGB 03 wird eine Mindestzahl von **2 Stellplätzen pro Wohneinheit** festgelegt.

Darüber hinaus gelten die Bestimmungen des § 38 BauTG.

2.3.3. Geh- und Radwege

Gehsteig:

Entlang der Salzburger Straße: wie Bestand (siehe Plandarstellung)

Entlang der neuen Erschließungsstraße: Entsprechend dem zugrundeliegenden Straßenprojekt von DI Kettl, Oberndorf – beidseits der neuen Erschließungsstraße, **Gehsteigbreite 2,0 m.**

Radweg:

~~Durch das neue Siedlungsgebiet ist ein Radweg zu führen, der östlich der neuen Erschließungsstraße zur Salzburger Straße verläuft. Die Darstellung im Plan ist schematisch, bestimmt aber die Führung des Radweges.~~

1. Änderung 2026

TGB 02

Im Bereich des TGB 02 sind Geh- und Radwege gem. planlicher Darstellung zu errichten. Die im Plan dargestellten Wegeführungen sind gem. planlicher Darstellung nicht koordinativ verbindlich festgelegt. Jedoch sind Wege im Ausmaß und in der Anzahl verbindlich zu schaffen. Die Durchwegung ist so auszuführen, dass sie bis in die zukünftige „Grüne Lunge“ verläuft und diese erschließt.

2.3.4. Freiraumgestaltung: Pflanzgebot – Verpflichtung zur Schaffung von Grünbeständen

Die Freiflächen im Planungsgebiet und der Siedlungsrand sind zu begrünen und mit Sträuchern und niedrigwüchsigen Bäumen zu bepflanzen. Zu verwenden sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubgehölze die im Jahresablauf unterschiedlich auch Blüten und Früchte tragen. Durch diese Bepflanzung soll auch dem Bodenschutz Rechnung getragen werden.

Die im Plan eingetragenen Standorte der Bäume und Sträucher sind hinsichtlich ihrer Standorte nicht koordinativ verbindlich festgelegt.

1. Änderung 2026

TGB 02

Entlang der Fuß- und Radwege sollen vereinzelt Verweilmöglichkeiten geschaffen werden. Die im Plan verbal beschriebenen Standorte der Verweilmöglichkeiten sind hinsichtlich ihrer Standorte nicht koordinativ verbindlich festgelegt.

TGB 03

Zur landschaftsgestalterischen Eingliederung sollen am östlichen und südlichen Siedlungsrand des Planungsgebiets Grünbestände geschaffen werden. Hier sind gem. planlicher Darstellung entsprechend standorttypische Bäume und Sträucher zu setzen.

Die im Plan eingetragenen Standorte der Bäume und Sträucher sind hinsichtlich ihrer Standorte nicht koordinativ verbindlich festgelegt.

2.3.5. Besondere Festlegung im Text – BF1: Bauliche Ausnutzbarkeit

TGB 01a, b:

Die GFZ 0,8 ist über die Summe beider Bauplätze (östlich und westlich der Erschließungsstraße) zu ermitteln. Die Erschließungsstraße selbst ist in der Gesamtbreite von 10 m zuzüglich der Verbreiterung der Verkehrsfläche im Einmündungsbereich in die Salzburger Straße nicht Teil der Bauplätze, da sie in das öffentliche Gut abgetreten wird.

Änderung 2021

TGB 02, 03:

~~Die GFZ 0,65 ist über die Summe beider Bauplätze (nördlich und südlich der Erschließungsstraße) zu ermitteln. Die Erschließungsstraße selbst ist in der Gesamtbreite von 5,5 m nicht Teil der Bauplätze, da sie in das öffentliche Gut abgetreten wird.~~

2.3.6. Besondere Festlegung im Text – BF2: Besondere Festlegung zu den Höhen

TGB 01a, b und 02

Im Dachgeschoß soll kein Kniestock errichtet werden.

1. Änderung 2026

TGB 02

Unter die Höhenbegrenzung fallen nicht im Gesamtbild des Baues untergeordnete Bauteile (Rauchfänge, einzelne Dachausbauten, Dachausstiege udgl), iS § 57 Abs 4 Z 1 ROG 2009.

2.3.7. Besondere Festlegung im Text – BF3: Lärmschutz

Wegen der Nähe zu hoch frequentierten Verkehrswegen ~~und zu Sportanlagen~~ der Gemeinde sind unabhängig von der Widmungskategorie Lärmschutzmaßnahmen für die Wohnnutzung vorzusehen, die in einer schalltechnischen Untersuchung vorgegeben wurden (TAS Sachverständigenbüro für Technische Akustik SV-GmbH, GZ 13-0237T) und dem Bebauungsplan als integrierter Teil beigelegt werden.

Ergänzend dazu wird festgelegt, dass für alle Wohn-Schlaf- und Kinderzimmer an der Nordfassade der Häuser 1b, 1c und 1e Kastenfenster mit hochabsorbierender Laibung oder Lärmschutzfenster mit Ersatzbelüftung vorgesehen werden, dasselbe gilt für die Südfassade bei Gebäude 1f, wenn beim Kindergarten (falls gebaut) eine Spielfläche im Freien errichtet wird, sowie generell an allen Fassaden, an denen tags über 55 dB und nachts über 45 dB gemessen werden.

Änderung 2021

TGB 02, 03:

~~Zu der verbleibenden nördlich befindlichen Sportfläche (ca. 1 ha) wäre gem. Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung eine Entfernung von ca. 55 m erforderlich. Es sind nur ca. 10 m Abstand vorhanden.~~

~~Deshalb wird die Erstellung eines schalltechnischen Projektes und entsprechende Lärmschutzmaßnahmen mit dem ggst. Bebauungsplan festgelegt. Gem. Mitteilung der FD Umweltschutz im Rahmen der zusammenfassenden Stellungnahme zur 4. REK Änderung ist in diesem Projekt die Sportfläche als Flächenschallquelle mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65 dB tags in 1,5 m Höhe einzusetzen. Da die Wohnnutzung südlich der Lärmquelle liegt, und somit eine abgewandte Situierung lärmempfindlicher Nutzungen realisierbar ist, ist diese Vorgehensweise akzeptabel. An der Nordfassade sollten jedoch keine Wohn- und Schlafräume situiert werden.~~

2.3.8. Besondere Festlegung im Text – BF4: Kinderspielplätze und Treffpunkte

Im Planungsgebiet sind den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend Kinderspielflächen anzulegen, die so zu gestalten sind, dass sie für alle Bewohner (Jung und Alt) als Treffpunkt genutzt werden können. Die Lage dieser Flächen wird im Bebauungsplan nicht festgelegt, um das Bauprojekt in seiner Flexibilität nicht zu beschränken.

2.3.9. Besondere Festlegung im Text – BF5: Bepflanzung – Gestaltung Freiflächen – Bodenschutz

Die Freiflächen im Planungsgebiet sind zu begrünen und mit Sträuchern und niedrigwüchsigen Bäumen zu bepflanzen. Zu verwenden sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubgehölze, die im Jahresablauf unterschiedlich auch Blüten und Früchte tragen.

Durch diese Bepflanzung soll auch dem Bodenschutz Rechnung getragen werden.

2.3.10. Besondere Festlegung im Text – BF6: PKW-Stellplätze –~~Bodenschutz~~

Pro Wohneinheit sind für das TGB 01a, 01b und 03 (1. Änderung 2026) 2 PKW-Stellplätze zu schaffen, auch hier wird die Lage dieser Flächen im Bebauungsplan nicht festgelegt, um das Bauprojekt in seiner Flexibilität nicht zu beschränken. Die oberirdischen Stellplätze sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen bzw. ist dem Stand der Technik entsprechend das Oberflächenwasser über Humusmulden vorgereinigt abzuleiten.

Änderung 2021

TGB 02, 03:

~~Für die ggst. Flächen liegen keine Bodenfunktionsbewertungen vor, weshalb hinsichtlich des ggst. Sachbereichs keine Beschränkungen bestehen. Bei den angrenzenden Flächen im Osten handelt es sich jedoch um sehr hochwertige Flächen in Bezug auf die beiden Bodenfunktionen „Natürliche Produktionsfunktion“ und „Abflussregulierung“, diese sind jedoch von der Umwidmung nicht betroffen.~~

~~Es werden daher entsprechende Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im ggst. Bebauungsplan festgelegt.~~

~~Gemäß der Bodenfunktionsbewertung im SAGISOnline – Lesehilfe, Maßnahmen zum Bodenschutz bei Bodeneingriffen (S. 29) sind die folgenden Maßnahmen im nachfolgenden Bauverfahren umzusetzen.~~

~~Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen~~

- ~~▪ Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung~~
- ~~▪ Verwendung möglichst durchlässiger Befestigungsarten (in Abhängigkeit von der Nutzung)~~

~~Sonstige Maßnahmen~~

- ~~▪ Kalkung ggf. nach Gegebenheiten (in Abhängigkeit des pH-Wertes)~~

2.3.11. Besondere Festlegung im Text – BF7: Baugrenzen und Baufluchtlinien

Änderung 2021

Die Baugrenzen und Baufluchtlinien am Bauplatz gelten nur für Wohngebäude und nicht für Nebengebäude.

2.3.12. Besondere Festlegung im Text – BF8: Boden

1. Änderung 2026

TGB 02 und 03

Vor allem in Bezug auf die „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und die „Abflussregulierung“ werden konkret detaillierte Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im ggst. Bebauungsplan festgelegt.

Gem. Bodenfunktionsbewertung im SAGISonline – Lesehilfe, Maßnahmen zum Bodenschutz bei Bodeneingriffen (S. 29) sind die aufgezählten konkreten Maßnahmen im nachfolgenden Bauverfahren umzusetzen und wird dies mit dem Bebauungsplan verordnet:

- Die nicht überbauten/überdachten Parkplätze sind versickerungsfähig auszugestalten (zB. Rasengittersteine)
- Der vorhandene Oberboden ist sachgerecht abzutragen und für eine Bodenrekultivierung zu verwenden (Nachweis mittels Verwertungsnachweis)
- Die Regenwasserversickerung hat, soweit es der Untergrund zulässt, im Planungsgebiet zu erfolgen (Einsatz von Mulden- oder Rigolensystemen)
- Eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ist sicherzustellen (zB. bei Zufahrtswegen und Erschließungen)

3. ERLÄUTERUNGSBERICHT

Der ggst. Bebauungsplan wird parallel zur Flächenwidmungsplan-Teilabänderung T326/43 „Rupertusweg Nord (Frei)“ erstellt. Das entsprechende Verfahren von Bebauungsplan und Flächenwidmungsplan-Teilabänderung verläuft damit zusammen.

3.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

3.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Die ggst. Änderungsflächen liegen zentral im Gemeindegebiet von Oberndorf, unmittelbar nördlich von Altoberndorf, in einer Entfernung von rund 750 m zum Zentrum. Das Planungsgebiet wird im Norden durch die Franz-Xaver-Gruber-Straße (Gemeindestraße) und im Süden durch die bestehenden Wohngebäude an der Dr.-Raimund-Traintinger-Straße begrenzt. Die Flächen sind damit in das bebaute Siedlungsgebiet eingebettet. Die Freiflächen in der weiteren Umgebung dienen land- und forstwirtschaftlicher Nutzung.

Das gesamte Planungsgebiet weist eine Fläche von etwa 30.260 m² auf.

1. Änderung 2026

Das Planungsgebiet wird im Bereich des Teilgebiets (TGB) 02 entsprechend geändert sowie im Bereich des TGB 03 kleinräumig erweitert. Das gesamte Planungsgebiet (TGB 01, 02 und 03) umfasst Flächen der GP 576 (Tfl.), 579/3, 579/4, 579/6, 579/7, 579/9, 579/10, 581/2, 581/3, 582/1, 586/1, 586/3, 589/3, 623/1, 623/2 (Tfl.), 1019 (Tfl. Erschließungsstraße), 1023/2 (Tfl. Straße) und 1206 (Tfl. Straße), alle KG 56410 Oberndorf und weisen eine Gesamtgröße von ca. 30.260 m² auf. Die Flächen der 1. Änderung 2026 beziehen sich auf die GP 582/1, 623/1, 623/2 (Tfl.), 1019 (Tfl. Erschließungsstraße) und 1023/2 (Tfl. Straße), KG 56410 Oberndorf, mit einer Fläche von ca. 14.080 m².

Abb.: Orthofoto



Quelle: SAGIS, 2026.

Abb.: Blick auf das Planungsgebiet



Quelle: Zeller ZT GmbH, 2026.

3.1.2. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Im Siedlungs- und Ortsbildkonzept zum REK der Stadtgemeinde Oberndorf (4. Änderung - beschlossen von der Gemeindevertretung am 10.12.2020) sind für den ggst. Bereich folgende relevanten Festlegungen getroffen:

3. Siedlungs- und Ortsbildkonzept

3.4 Aussagen zur künftigen Entwicklung der einzelnen Ortsteile

3.4.5 Altoberndorf

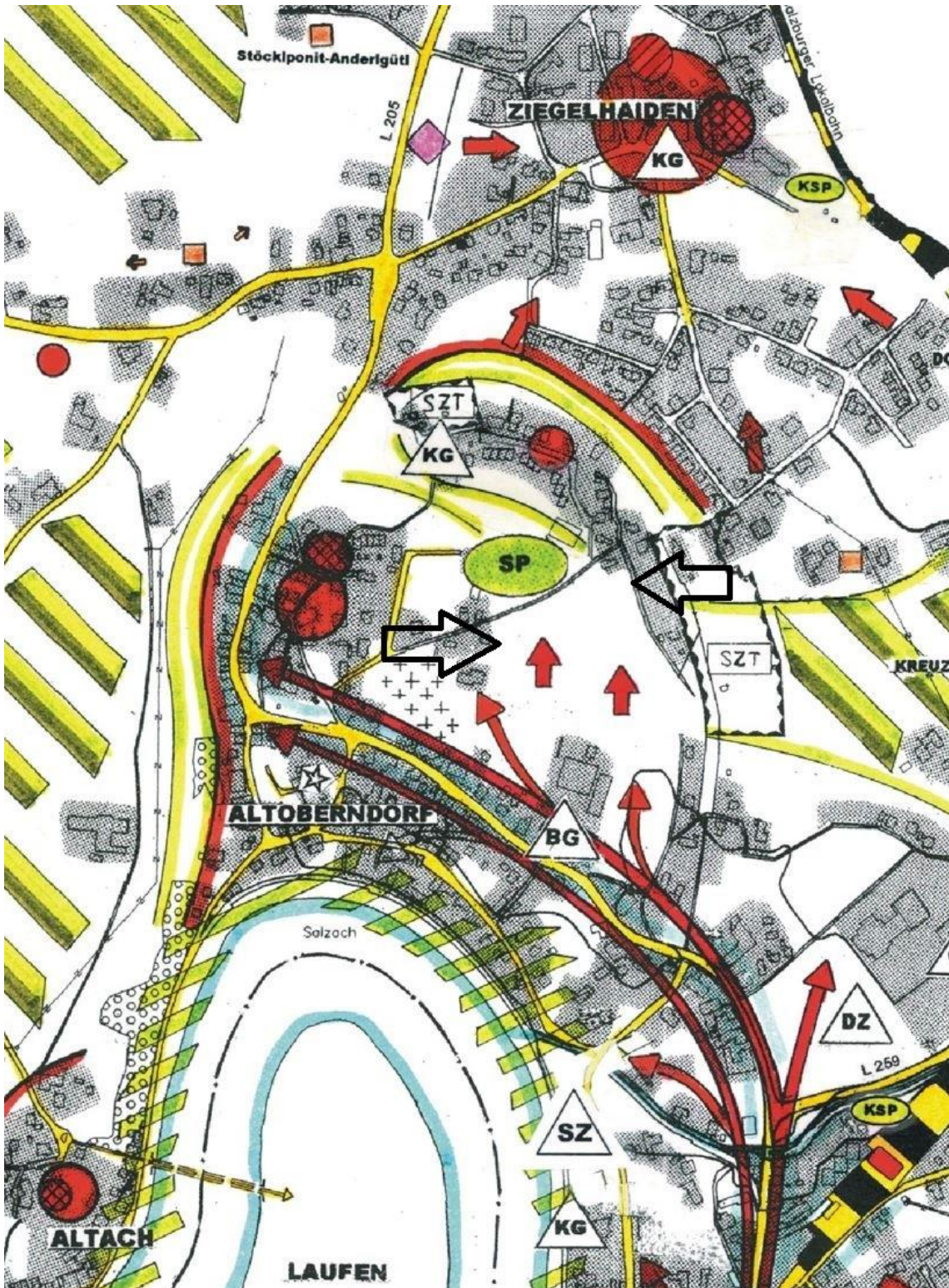
Geänderte Zielsetzungen

- *Altoberndorf soll nicht vom übrigen Zentrum abgegrenzt, sondern in seiner funktionellen Bedeutung gestärkt und deshalb auch in die geplante Kerngebietswidmung mit einbezogen werden. Zukünftig sollen Altoberndorf und das Marktzentrum zusammenwachsen und so ein einheitliches Ortszentrum bilden.*
- *Entlang der Straße sind vorwiegend Betriebe bzw. Dienstleistungseinrichtungen anzusiedeln, dahinter können auf den noch unbebauten Flächen Wohngebäude errichtet werden (verdichteter Wohnbau und Kleinwohnhäuser).*
- *Bei einer weiteren Bebauung nördlich der Straße ist im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes die erforderliche Straßenerschließung festzulegen, eine Zufahrt wäre eventuell neben dem Bezirksgericht oder Schusterbauer möglich.*
- *Die Grünkeile in den Bereichen Kreuzerleiten bis zum Mayrhofbach (GP 1219, KG 56410 Oberndorf) im Westen und unterhalb der Geländekante südlich Ziegelhaiden und nördlich der Franz-Xaver-Gruber-Straße bzw. des Verbindungskanals Mayrhofbach sind künftig zu erhalten.*
- *Der Steilhang der Terrassenkante soll Bestandteil des festgelegten Grünkeiles entlang der o.a. Geländekante sein. Er ist für eine Verbauung nicht geeignet und daher in Grünland rückzuwidmen.*
- *Die Bebauung im Bereich „Stille Nacht Kapelle“ – Heimatmuseum bis hin zum südlichen Bebauungsrand von Altoberndorf kann im Rahmen der bestehenden Baulücken aufgefüllt bzw. abgerundet werden, eine Erweiterung der Bebauung ist hier aufgrund des Geländes nicht möglich.*
- *Die Bebauung im Norden der Salzburger Straße (Oberndorf Mitte) kann bis zur Bebauung im Bereich Rupertusweg im Osten, Kirchsteig im Nordosten und Franz-Xaver-Gruber-Straße bzw. des Verbindungskanals Mayrhofbach im Norden sowie der Bestandsbebauung im Westen aufgefüllt und erweitert werden. Dies betrifft die GP 582/1 im Ausmaß von 1,3 ha und die GP 579/1, 1019, 574/4 und 623/1, je KG Oberndorf, im Ausmaß von 1,7 ha. Im Falle einer Absiedelung des Sportplatzes sollten diese Flächen auch für Wohnbebauung genutzt werden. Die ggst. Flächen setzen das bestehende Kerngebiet nördlich entlang der Salzburger Straße fort und erfüllen daher eine Zentrumsfunktion mit entsprechender Nutzungsmischung.*

Für den gesamten Bereich ist der bestehende Bebauungsplan „Oberndorf Mitte“ entsprechend zu erweitern. Hinsichtlich des Bodens sind im Bebauungsplan entsprechende bodenfunktionsbezogene Bodenschutzmaßnahmen festzulegen. Aufgrund des geringen Abstands zu den Sportflächen nördlich der Franz-Xaver-Gruber-Straße ist im Rahmen der nachfolgenden Flächenumwidmung ein Lärmschutzgutachten einzuholen und allfällige Schutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festzulegen.

Im Planteil zum REK ist der ggst. Bereich als „Entwicklungsrichtung der Bebauung, vorwiegend Kerngebiet, vorwiegend Wohnnutzung“ festgelegt.

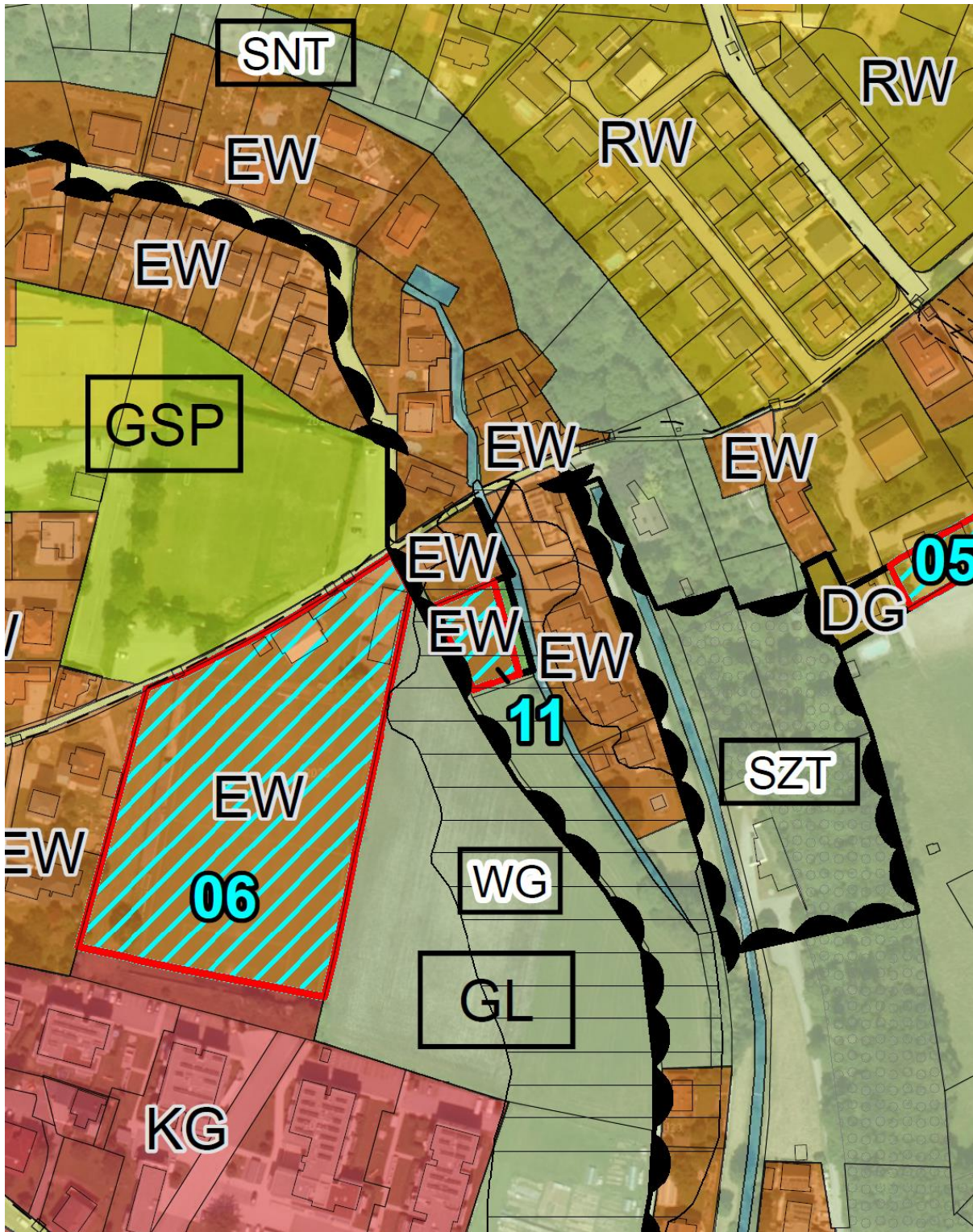
Abb.: Ausschnitt aus dem REK der Stadtgemeinde Oberndorf (mit Lage des Planungsgebiets)



Quelle: REK Stadtgemeinde Oberndorf, 4. Änderung 2019.

3.1.3. Flächenwidmung

Abb.: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Oberndorf



Quelle: GeoOffice Raumplanung, Zeller ZT GmbH, 2026.

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Oberndorf sind das TGB 01 und 02 bereits als Bauland – erweitertes Wohngebiet sowie als Bauland - Kerngebiet gewidmet. Lediglich das TGB 03 ist als Grünland – ländliches Gebiet gewidmet. Bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans wird das TGB 03 ebenfalls als Bauland – erweitertes Wohngebiet und Grünland – Abstandsflächen ausgewiesen sein.

3.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Lärm

TGB 01a, b

Wegen der Nähe zu hoch frequentierten Verkehrswegen ~~und zu den Sportanlagen~~ der Gemeinde sind unabhängig von der Widmungskategorie Lärmschutzmaßnahmen für die Wohnnutzung vorzusehen, die in einer schalltechnischen Untersuchung vorgegeben wurden (TAS Sachverständigenbüro für Technische Akustik SV-GmbH, GZ 13-0237T) und dem Bebauungsplan als integrierter Teil beigelegt werden.

Ergänzend dazu wird festgelegt, dass für alle Wohn-Schlaf- und Kinderzimmer an der Nordfassade der Häuser 1b, 1c und 1e Kastenfenster mit hochabsorbierender Laibung oder Lärmschutzfenster mit Ersatzbelüftung vorgesehen werden, dasselbe gilt für die Südfassade bei Gebäude 1f, wenn beim Kindergarten (falls gebaut) eine Spielfläche im Freien errichtet wird, sowie generell an allen Fassaden, an denen Tags über 55dB und nachts über 45 dB gemessen werden. Diese Beschränkungen werden im Bebauungsplan als BF 3 – Lärm festgelegt.

TGB 02, 03

~~Zu der verbleibenden nördlich befindlichen Sportfläche (ca. 1 ha) wäre gem. Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung eine Entfernung von ca. 55 m erforderlich. Es sind nur ca. 10 m Abstand vorhanden.~~

~~Deshalb wird die Erstellung eines schalltechnischen Projektes und entsprechende Lärmschutzmaßnahmen mit dem ggst. Bebauungsplan festgelegt. Da die Wohnnutzung südlich der Lärmquelle liegt, und somit eine abgewandte Situierung lärmempfindlicher Nutzungen realisierbar ist, ist diese Vorgehensweise akzeptabel. An der Nordfassade sollten jedoch keine Wohn- und Schlafräume situiert werden – siehe auch BF 3 – Lärm.~~

Boden

~~Für die ggst. Flächen liegen keine Bodenfunktionsbewertungen vor, weshalb hinsichtlich des ggst. Sachbereichs keine Beschränkungen bestehen. Bei den angrenzenden Flächen im Osten handelt es sich jedoch um sehr hochwertige Flächen in Bezug auf die beiden Bodenfunktionen „Natürliche Produktionsfunktion“ und „Abflussregulierung“, diese sind jedoch von der Umwidmung nicht betroffen.~~

~~Es werden daher entsprechende Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im ggst. Bebauungsplan festgelegt – siehe BF 6.~~

1. Änderung 2026

TGB 02 und 03

Die Bodenfunktionen sind auf der ggst. Fläche zwischen 3 (= mittel) bis 5b (= sehr hoch) eingestuft. Standortfunktion besteht keine. Die Änderungsfläche weist einen vergleichbaren Wert mit den meisten anderen lw. Nutzflächen in Oberndorf auf, womit hinsichtlich des Bodens nur in Bezug auf die „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und die „Abflussregulierung“ konkrete Bodenschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind als BF 8 mit dem ggst. Bebauungsplan festgelegt.

Wildbachgefahrenzone

1. Änderung 2026

TGB 03

Die ggst. Fläche befindet sich innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone. Bei der Errichtung von Gebäuden sind dennoch konkrete Objektschutzmaßnahmen erforderlich, die im Bauverfahren nach Vorlage von Detailplänen von der WLV festzulegen sind.

Wasserschongebiet

1. Änderung 2026

TGB 03

Die ggst. Änderungsfläche befindet sich innerhalb des Wasserschongebiets Oberndorf (ID A1737174R160) zum Schutz der Wasserspenden der Wasserversorgungsanlagen der Stadtgemeinde Oberndorf (Brunnen Kreuzerleiten - Schongebietsverordnung Oberndorf) gem. der Wasserschongebietsverordnung Oberndorf in der Fassung vom 17.09.2003.

Im Bereich von Wasserschongebieten ist der Erhalt des natürlichen Wasserhaushaltes, insbesondere der Grundwasserneubildung, von besonderer Bedeutung. Eine großflächige Versiegelung kann zu einem beschleunigten Oberflächenabfluss führen und ist daher grundsätzlich zu vermeiden. Das ggst. Vorhaben sieht jedoch keine flächenhafte oder großmaßstäbliche Versiegelung vor, sondern eine maßvolle Bebauung, im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet, die den Zielsetzungen der Wasserschongebietsverordnung entspricht. Dabei werden im Bebauungsplan wasserschonende Maßnahmen umgesetzt, wobei die nicht überbauten/überdachten Parkplätze versickerungsfähig ausgebildet werden (z.B. Rasengittersteine), der vorhandene Oberboden sachgerecht abgetragen und für eine Bodenrekultivierung verwendet wird (Nachweis mittels Verwertungsnachweis), die Regenwasserversickerung hat, soweit es der Untergrund zulässt, im Planungsgebiet zu erfolgen (Einsatz von Mulden- oder Rigolensystemen) und die Flächeninanspruchnahme bei Zufahrtswegen und Erschließungen reduziert wird, sodass der natürliche Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Brunnen, Quellen oder sonstige wasserwirtschaftliche Beschränkungen befinden sich nicht im Bereich der ggst. Änderungsfläche; direkte Eingriffe in bestehende Wasserversorgungsanlagen sind nicht gegeben. Das Wasserversorgungsunternehmen (Wasserwerk der Stadtgemeinde Oberndorf) ist in das weitere Bewilligungsverfahren einzubinden und allfällige fachlich erforderliche Auflagen gem. Wasserschongebietsverordnung sind zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Lage der Fläche, der vorgesehenen maßvollen Nutzung sowie der Einhaltung der Vorgaben der Wasserschongebietsverordnung ist eine negative Beeinträchtigung des Schutzzweckes des Wasserschongebiets nicht zu erwarten. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzzweckes Wasser liegt daher auf Ebene der Widmungsänderung nicht vor bzw. kann durch entsprechende Auflagen wirksam vermieden werden.

3.1.5. Verkehrserschließung

Individualverkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt direkt über die Salzburger Straße und weiter über die nördlich angrenzende Dr.-Raimund-Traininger-Straße. Innerhalb des Planungsgebiets erstrecken sich Geh- und Radwege.

Fußverkehr:

Für den Fußverkehr stehen die bestehenden Gehsteige zur Verfügung, bzw. ~~werden~~ wurden Gehsteige beidseits der neuen Erschließungsstraße errichtet.

Radverkehr:

Für den Radverkehr wird im neuen Siedlungsgebiet ein Radweg errichtet.

1. Änderung 2026

TGB 03

Die verkehrliche Erschließung für das TGB 03 erfolgt direkt von der Gemeindestraße (GP 1023/2) weiter über den südöstlich gelegenen Rupertusweg, auf GP 1019. Der Rupertusweg befindet sich im Eigentum der Familie Frei.

Im Zuge der Erschließung wird im Bereich des Rupertuswegs ausgehend von der Straßenachse beidseitig eine Fahrbahnbreite von jeweils 2,75 m festgelegt, sodass sich eine Gesamtfahrbahnbreite von 5,5 m ergibt. Daraus resultiert auf der GP 623/1 eine erforderliche Abtretungsfläche von ca. 36 m² zur Sicherstellung der verkehrlichen Anbindung.

Öffentlicher Verkehr

ÖV-Anschluss: Bushaltestelle Oberndorf b. Salzburg Altoberndorf: ca. 150 bzw. 400 m Wegstrecke

Bahnhaltestelle Oberndorf b. Salzburg Bahnhof: ca. 750 m bzw. 1,3 km Wegstrecke

3.1.6. Technische Infrastruktur

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Ortswasserleitung der Stadtgemeinde Oberndorf.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Reinhaltverband 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.

3.1.7. Vorhandene Bausubstanz

Südlich im Planungsgebiet bestehen insgesamt sechs Gebäude, welche im Rahmen der Realisierung des Masterplans Oberndorf-Mitte errichtet wurden.

3.1.8. Rechtskräftige Bauplatzzerklärungen und Baubewilligungen

Für die Bestandsobjekte im Planungsgebiet besteht eine rechtskräftige Bauplatzzerklärung und Baubewilligung.

3.1.9. Problemanalyse

Der ggst. Bebauungsplan wird parallel zur Flächenwidmungsplan-Teilabänderung erstellt. Die entsprechenden Verfahren von Bebauungsplan und Flächenwidmungsplan-Teilabänderung verlaufen damit zusammen.

Mit der ggst. 1. Änderung 2026 wird der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 2022 (Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.12.2022) im nördlichen Bereich auf GP 582/1 entsprechend geändert und Richtung Nordosten auf GP 623/1, 623/2 (Tfl.) und 1019 (Tfl. Erschließungsstraße) kleinräumig erweitert. Darüber hinaus wird die bestehende Planungsgebietsgrenze auf GP 582/1 nach Süden erweitert und diese an die bestehende Bauplatzgrenze „Oberndorf-Mitte I“ angepasst.

Bei der Änderung handelt es sich in erster Linie um eine Anpassung und kleinräumige Erweiterung, für eine bessere Bebaubarkeit im Bereich Oberndorf-Mitte. Die ggst. Änderungsflächen liegen zentral im Gemeindegebiet von Oberndorf, unmittelbar nördlich von Altoberndorf, in einer Entfernung von rund 750 m zum Zentrum. Das Planungsgebiet wird im Norden durch die Franz-Xaver-Gruber-Straße (Gemeindestraße) und im Süden durch die bestehenden Wohngebäude an der Dr.-Raimund-Traintinger-Straße begrenzt. Die Flächen sind damit in das bebaute Siedlungsgebiet eingebettet. Die Änderungsflächen sind Teil eines Gebiets, welches lt. dem REK der Stadtgemeinde Oberndorf für eine Siedlungsentwicklung vorgesehen ist.

Zur Erhaltung und Fortschreibung der bestehenden Siedlungsstruktur sind die entsprechenden Festlegungen v.a. bezüglich Ausnutzbarkeit, Höhe, Bauweise sowie sparsamer Umgang mit Grund und Boden und Architektur zu überprüfen und allenfalls fortzuschreiben.

Die verkehrliche Erschließung für den motorisierten Verkehr, sowie für den Rad- und Fußverkehr, ist hinsichtlich der dzt. Rahmenbedingungen und zukünftigen Entwicklung entsprechend sicherzustellen. Auch sind ausreichend Flächen für den ruhenden Verkehr zu schaffen.

Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sind ebenfalls entsprechende Ziele zu definieren, ebenso wie für die Stellplätze und Höhen.

Innerhalb des Planungsgebiets sind Flächen für Kinderspielplätze und Treffpunkte bereitzustellen und Grünbestände zu schaffen. Dem Bodenschutz ist durch entsprechende Maßnahmen Rechnung zu tragen.

Das TGB 03 befindet sich im Wasserschongebiet und in der gelben Wildbachgefahrenezone.

Die bestehenden Bebauungsstrukturen sollen sensibel fortgeschrieben werden, v.a. soll das gegebene und beabsichtigte Orts-, Straßen- und Landschaftsbild nicht gestört werden.

3.1.10. Planungsziele

Der ggst. Bebauungsplan wird parallel zur Flächenwidmungsplan-Teilabänderung T326/43 „Rupertusweg Nord (Frei)“ erstellt. Das entsprechende Verfahren von Bebauungsplan und Flächenwidmungsplan-Teilabänderung verläuft damit zusammen. Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Ordnung und zur Gewährleistung des haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden, insbesondere dem sparsamen Umgang mit Bauland.

Grundsätzlich orientieren sich die Bebauungsbedingungen an der Bestands- und Umgebungsbebauung sowie an der Widmung. Die Festlegung der Straßen-, Bauflucht- und Baugrenzlinien erfolgt unter Fortschreibung des bestehenden Siedlungs- und Landschaftsbildes in der direkten Umgebung.

Die allgemeinen Festlegungen des Bebauungsplans zielen auf die maßvolle Entwicklung der Bebauung in Oberndorf ab. Grundlage dafür ist der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 2022 (Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.12.2022).

Die Festlegung der Ausnutzbarkeit mit einer GFZ von max. 0,90 für das TGB 02 und einer GFZ von 0,55 für das TGB 03 erfolgt unter Bedachtnahme auf die bestehende Bebauung in der Umgebung und das Siedlungsbild, sowie die Widmung als Bauland-Kerngebiet und Erweitertes Wohngebiet und die Festlegungen des Masterplans Oberndorf-Mitte.

Auch die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden für das TGB 02 mit einer obersten Traufhöhe (TH) und einer Firsthöhe (FH), gemessen vom definierten Bezugspunkt 399,80 m über Adria gem. planlicher Darstellung festgelegt. Für das TGB 03 werden entsprechend der bestehenden Baustruktur eine oberste Traufhöhe (TH) von 6,85 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 10,00 m, bezogen auf das natürliche Gelände, festgelegt.

Darüber hinaus werden Festlegungen in Bezug auf die äußere architektonische Gestaltung getroffen. In Bezug auf Bestandsbebauung und die unmittelbare Umgebung wird für das TGB 02 eine offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt festgelegt. Um die bestehende Wohn- Siedlungsstruktur fortzuführen, wird für das TGB 03 eine offene Bauweise – freistehend verordnet, ebenso eine Dachform als Sattel- oder Walmdach.

Die Verkehrserschließung für das TGB 02 erfolgt direkt über die Salzburger Straße und weiter über die nördlich angrenzende Dr.-Raimund-Traintinger-Straße. Im Bereich des TGB 02 sind Geh- und Radwege gem. planlicher Darstellung zu errichten. Die im Plan dargestellten Wegführungen sind gem. planlicher Darstellung nicht koordinativ verbindlich festgelegt. Jedoch sind Wege im Ausmaß und in der Anzahl verbindlich zu schaffen. Die Durchwegung ist so auszuführen, dass sie bis in die zukünftige „Grüne Lunge“ verläuft und diese erschließt.

Für das TGB 03 erfolgt die verkehrliche Erschließung direkt von der Gemeindestraße (GP 1023/2) weiter über den südöstlich gelegenen Rupertusweg, auf GP 1019. Der Rupertusweg befindet sich im Eigentum der Familie Frei. Im Zuge der Erschließung wird im Bereich des Rupertuswegs ausgehend von der Straßenachse beidseitig eine Fahrbahnbreite von jeweils 2,75 m festgelegt, sodass sich eine Gesamtfahrbahnbreite von 5,5 m ergibt. Daraus resultiert auf der GP 623/1 eine erforderliche Abtretungsfläche von ca. 36 m² zur Sicherstellung der verkehrlichen Anbindung.

Pro Wohneinheit wird für das TGB 03 eine Stellplatzanzahl von 2 KFZ-Stellplätzen verordnet, um den ruhenden Verkehr auf Eigengrund zu situieren. Darüber hinaus gelten die Festlegungen des § 38 BauTG.

Zur landschaftsgestalterischen Eingliederung sollen innerhalb des Planungsgebiets Grünbestände geschaffen und der Siedlungsrand eingegrünt werden. Hier sind gem. planlicher Darstellung entsprechend heimische Bäume und Sträucher zu setzen. Die im Plan eingetragenen Standorte der Bäume und Sträucher sind hinsichtlich ihrer Standorte nicht koordinativ verbindlich festgelegt.

Entlang der Fuß- und Radwege sollen im TGB 02 vereinzelt Verweilmöglichkeiten geschaffen werden. Die im Plan verbal beschriebenen Standorte der Verweilmöglichkeiten sind hinsichtlich ihrer Standorte nicht koordinativ verbindlich festgelegt.

Die ggst. Fläche des TGB 03 befindet sich innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone. Bei der Errichtung von Gebäuden sind dennoch konkrete Objektschutzmaßnahmen erforderlich, die im Bauverfahren nach Vorlage von Detailplänen von der WLW festzulegen sind.

Die ggst. Änderungsfläche im Bereich des TGB 03 befindet sich innerhalb des Wasserschongebiets Oberndorf (ID A1737174R160) zum Schutz der Wasserspenden der Wasserversorgungsanlagen der Stadtgemeinde Oberndorf (Brunnen Kreuzerleiten - Schongebietsverordnung Oberndorf) gem. der Wasserschongebietsverordnung Oberndorf in der Fassung vom 17.09.2003. Das Wasserversorgungsunternehmen (Wasserwerk der Stadtgemeinde Oberndorf) ist in das weitere Bewilligungsverfahren einzubinden und allfällige fachlich erforderliche Auflagen gem. Wasserschongebietsverordnung sind zu berücksichtigen.

In Bezug auf die Höhen wird für das TGB 01 und 02 als Besondere Festlegung verordnet, dass im Dachgeschoß kein Kniestock errichtet werden soll, BF2.

Im Planungsgebiet sind Kinderspielplätze anzulegen und so zu gestalten, dass sie gleichzeitig als Treffpunkt für die Anwohner genutzt werden können. Dies wird im ggst. Bebauungsplan als besondere Festlegung (BF4) verordnet.

Die Freiflächen im Planungsgebiet sind zu begrünen. Dadurch soll auch dem Bodenschutz Rechnung getragen werden, BF5.

Für die Befestigung der Flächen für die PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden, BF6.

Die Baugrenzen und Baufluchtlinien am Bauplatz gelten nur für Wohngebäude und nicht für Nebengebäude. Dies wird als besondere Festlegung (BF7) mit dem ggst. Bebauungsplan verordnet.

In Bezug auf den Boden sind vor allem der „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und der „Abflussregulierung“ betreffend konkrete Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im ggst. Bebauungsplan festgelegt, welche als Festlegung BF 8 im ggst. Bebauungsplan verordnet werden.

3.2. VERFAHRENSABLAUF

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

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

Verständigung des Gestaltungsbeirats Bebauungsplan der Aufbaustufe gem. § 65 Abs. 3 Z. 2 ROG 2009	nicht erforderlich
Kundmachung der Entwurfsauflage (4 Wochen) § 65 Abs. 2 ROG 2009	
Beschluss des Bebauungsplans gem. § 65 Abs. 6 ROG 2009	
Kundmachung des Bebauungsplans als Verordnung gem. § 65 Abs. 8 ROG 2009	

Beilagen: Bebauungsplan Entwurf zur Auflage, M 1:500

