

allee42

landschaftsarchitekten - raumlösungen<sup>3</sup>

allee42 landschaftsarchitekten  
gmbh & co kg · ingenieurbüro  
für landschafts- und raumplanung  
hofhaymer allee 42 · 5020 salzburg

Gemeinde **Puch bei Hallein**

Bebauungsplan der Grundstufe  
**Usner – 1. Änderung**  
Beschluss

GZ 209 BPL 25Ä01/14-016  
Salzburg, 09.04.2015  
Projektleitung: DI Martin Sigl  
Bearbeitung: DI Nils Stille





# INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1. VERORDNUNGSTEXT</b>	<b>5</b>
<b>1.1. Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>1.2. Festlegungen gem. § 51 ABS 2 ROG 2009</b>	<b>5</b>
1.2.1. Straßenfluchtlinien	5
1.2.2. Verlauf der Gemeindestraßen	5
1.2.3. Baufluchtlinien und Baulinien	5
1.2.4. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen	5
1.2.5. Bauhöhen	5
1.2.6. Erfordernis einer Aufbaustufe	6
<b>1.3. Festlegungen gem. § 53 ABS 2 ROG 2009</b>	<b>6</b>
1.3.1. Verlauf der Erschließungsstraßen	6
1.3.2. Fußwege	6
1.3.3. Bauweise	6
1.3.4. Flächen für Abstellplätze, Tiefgarage	6
1.3.5. Gemeinschaftseinrichtungen	6
1.3.6. Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Geländegestaltungen	6
1.3.7. BF 1 - Maßnahmen zum Immissionsschutz	6
1.3.8. Nutzung von Bauten	7
<b>2. ERLÄUTERUNGSBERICHT</b>	<b>8</b>
<b>2.1. Planungsgrundlagen GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009</b>	<b>8</b>
2.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	8
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	11
2.1.6. Technische Infrastruktur	11
2.1.7. Vorhandene Bausubstanz	11
2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	11
2.1.9. Problemanalyse	11
2.1.10. Planungsziele	12
<b>2.2. Verfahrensablauf</b>	<b>13</b>



# 1. VERORDNUNGSTEXT

## 1.1. GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet umfasst die GP.-Nr. 46/74, 46/75, 46/88, 46/89, 46/90, 46/91 und 46/92 sowie Teilflächen der GP-Nr. 46/12, 46/94 und 1099/2, alle KG Thurnberg, im Ausmaß von ca. 12.818 m<sup>2</sup>.

## 1.2. FESTLEGUNGEN GEM. § 51 ABS 2 ROG 2009

### 1.2.1. Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien sind mit der Begrenzung der im Planungsgebiet angegebenen Verkehrsflächen ident.

### 1.2.2. Verlauf der Gemeindestraßen

Die Gemeindestraße (Göllstraße) verläuft derzeit auf der GP-Nr. 46/12, KG Thurnberg nördlich und westlich des Planungsgebiets. Im Norden soll sie gem. Plandarstellung geteilt werden, sodass sie im Nordosten als Sackgasse von der Kühlmannstraße abzweigt und die Tiefgarage sowie einige weitere Stellplätze des Planungsgebiets erschließt. Im Nordwesten bildet sie die Zufahrt zur internen Aufschließungsstraße. Im Süden verläuft die Kahlsbergstraße (dzt. auf GP-Nr. 46/94 und 1099/2, KG Thurnberg), in die die Göllstraße mündet, als weitere Gemeindestraße. Göll- und Kahlsbergstraße werden durch Abtretungsflächen innerhalb des Planungsgebiets auf 7,00 m verbreitert – insbesondere, um Gehsteige vorsehen zu können – wobei die nördlichen Zufahrtszweige (Gemeindestraße) 5,00 bzw. 6,00 m breit sind.

### 1.2.3. Baufluchtlinien und Baulinien

Die Baufluchtlinien verlaufen in einem Abstand von 5,00 m, im zentralen Bereich im Abstand von 2,00 m zu den Straßenfluchtlinien der Erschließungsstraßen (vgl. Plandarstellung).

Im Bereich der 1. Änderung wird beiderseits der Erschließungsstraße eine gestaffelte Baufluchtlinie festgelegt: mit 0,5 m Abstand zur Straßenfluchtlinie bis zum 1. oberirdischen Geschoß und mit 5 m Abstand für die weiteren Geschoße (siehe Plandarstellung).

### 1.2.4. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die maximale bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) in den Teilgebieten unterschiedlich festgelegt:

- Teilgebiet (TGB) 1 und 2: GFZ 0,65 (eigentlich GFZ 0,63; + 0,02 Bonus für Wintergärten u.ä.)
- TBG 3 und 4: GFZ 0,50

### 1.2.5. Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden für die Teilgebiete unterschiedlich festgelegt:

- In den nördlich gelegenen Teilgebieten 1 und 2 wird die Gebäudehöhe unter Angabe der max. möglichen Trauf- und Firsthöhen bezogen auf das bestehende natürliche Gelände angegeben. Es gilt TH = FH = 9,30 m.

- Für die Teilgebiete 3 und 4 erfolgt die Festlegung der maximal zulässigen Gebäudehöhen durch die Angabe der Anzahl der (oberirdischen) Vollgeschosse (ZOG). Es gilt  $ZOG = 2$ .

### **1.2.6. Erfordernis einer Aufbaustufe**

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

## **1.3. FESTLEGUNGEN GEM. § 53 ABS 2 ROG 2009**

### **1.3.1. Verlauf der Erschließungsstraßen**

Die Erschließungsstraße als sonstige öffentliche Straße im Norden des Planungsgebiets zweigt gemäß Plandarstellung vom nördlichen Zufahrtsast der Göllstraße in Höhe der nördlichen Grenze der GP-Nr. 46/74 Richtung Süden ab. Die Erschließungsstraße quert den Planungsbereich der künftigen Wohnanlage in Nord-Süd-Richtung und mündet schließlich in die Kahlsbergstraße, wobei sie sich Richtung Süden von 6,50 m auf 5,00 m verjüngt.

### **1.3.2. Fußwege**

Im Planungsgebiet befinden sich zwei Fußwege. Der eine verläuft im Norden zwischen GP-Nr. 46/75 sowie 46/74 und hat eine Breite von 2,00 m; der andere verläuft südlich des geplanten Spielplatzes und ist 2,50 m breit (vgl. Plandarstellung, die Festlegung ist nicht parzellenscharf und kann der Fußweg ggf. geringfügig davon abweichen).

### **1.3.3. Bauweise**

Es wird eine offene Bauweise – freistehend oder gekuppelt festgelegt.

### **1.3.4. Flächen für Abstellplätze, Tiefgarage**

Es werden insgesamt 23 Stellplätze (für Anrainer) im Freien und 27 Tiefgaragenplätze im Norden des Planungsgebiets festgelegt, wobei letztere mit einer Zu- und Ausfahrt an die Gemeindestraße angebunden ist (vgl. Plandarstellung). Die absolute Zahl der Stellplätze ist nach dem Stellplatzschüssel der Gemeinde vorzunehmen.

### **1.3.5. Gemeinschaftseinrichtungen**

Ein Spielplatz mit einer Größe von ca. 120 m<sup>2</sup> ist im Bereich der GP-Nr. 46/74 nördlich des Fußweges einzurichten (vgl. Plandarstellung, die Festlegung ist nicht parzellenscharf und kann der Spielplatz ggf. geringfügig davon abweichen).

### **1.3.6. Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Geländegestaltungen**

Im nördlichen Grenzbereich des Planungsgebiets wird ein Pflanzgebot zur Schaffung einer Grünfläche von ca. 18 m<sup>2</sup> festgelegt (vgl. Plandarstellung). Die Bepflanzungen im Planungsgebiet sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

### **1.3.7. BF 1 - Maßnahmen zum Immissionsschutz**

Die ggst. Fläche liegt ca. 150 m westlich der ÖBB Bahntrasse sowie der L105 Hall- einer Straße und somit in deren Verlärmbereich.

Da die Widmung mit der Lärmkennzeichnung (.../L) bereits erfolgt ist, sind im nachfolgenden Bauverfahren Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen.

### **1.3.8. Nutzung von Bauten**

Die Zahl der max. zulässigen Wohneinheiten wird mit 33 festgelegt (13 im TGB 1, 14 im TGB 2, 4 im TGB 3 und 2 im TGB 4).

## 2. ERLÄUTERUNGSBERICHT

### Begründung der 1. Änderung

Im Bereich der Erschließungsstraße im Planungsgebiet soll im Hinblick auf die relativ beengten Verhältnisse teilweise die Errichtung von Carports in Straßennähe ermöglicht werden. Da die Seitenlänge der geplanten Carports über die im § 25 (7a) Z.3 BGG definierten 7 m hinausgeht, soll der Bebauungsplan in untergeordneten Teilbereichen geändert werden.

### 2.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

#### 2.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Der Planungsbereich befindet sich im Süden der Gemeinde Puch, knapp vor der Gemeindegrenze zu Oberalm. Insgesamt ist das Gebiet 12.818 m<sup>2</sup> groß, wobei die Straßenfläche 2.066 m<sup>2</sup> ausmacht (1.282 m<sup>2</sup> Gemeindestraße, 784 m<sup>2</sup> Erschließungsstraße). Abzüglich weiterer 539 m<sup>2</sup> nicht bebaubarer Flächen (Spielplatz, Stellplätze, Grünfläche etc.) betragen die Bauplatzgrößen insgesamt ca. 10.213 m<sup>2</sup>.

Das Planungsgebiet war bisher durch die Betriebsgebäude, Lagerflächen und sonst. Erschließungs- und Abstellflächen des ehemaligen Gewerbebetriebes charakterisiert. Vereinzelt stehen große Solitärbäume (im Süden) auf dem Gelände, an den Rändern sind Heckenpflanzungen (im Westen zur Straße hin) bzw. Baumreihen (im Osten, angrenzend an die Hausgärten) vorhanden. Das Ortsbild der Umgebung ist zum einen durch die Einfamilienhausbebauung im Westen und Osten, durch Geschößwohnbau im Norden geprägt.

#### 2.1.2. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das REK wurde von der Gemeinde am 05.06.2002 gemäß §13 Abs.5 ROG 1998 beschlossen. Ergänzend gab es zwei REK Änderungen, eine im Bereich Urstein (Beschluss am 21.05.2003) und eine im Bereich Usner (Beschluss am 07.08.2008).

Es enthält folgende für die gegenständliche Flächenwidmung besonders relevanten Aussagen:

##### 1.2. BEVÖLKERUNG

###### ZIELE

- Das Bevölkerungswachstum soll im Einklang mit dem Ausbau der technischen und v.a. der sozialen Infrastruktur des Dorfes stehen (d.e. max. + 800 EW (4800) bis 2011): Es soll eine Ausgewogenheit zwischen Eigenentwicklung und Zuzug angestrebt werden.
- Bei besonders dynamischer Entwicklung durch Fachhochschule und Betriebsansiedlungen kann der Zuwachs der Haushalte als Basis für die Baulandbedarfsrechnung bis zu +18% in 10 Jahren betragen (siehe Anhang).

###### MASSNAHMEN

- Bedarfsgerechte Flächenwidmung von Wohnbauland, gegebenenfalls im Gegenzug zur Rückwidmung von Flächen.

##### 2.1. LANDSCHAFTSGEFÜGE, NATURRAUM, UMWELTBEDINGUNGEN

###### ZIELE

...

- Bei der Ausweisung von Wohngebieten soll eine angemessene Lebens- und Umweltqualität zugrunde gelegt werden.

...

## MASSNAHMEN

...

- Beiderseits der Tauernautobahn sind gemäß der Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung die über den Grenzwerten (der Handlungsstufe 2) liegenden Lärmverdachtsbereiche von Wohnbebauung freizuhalten. Dies gilt auch für Lärmverdachtsbereiche entlang der Bahn und Landesstraße (ausgenommen innerörtliche Lagen). Ausnahmen sind möglich, wenn nachgewiesen wird, dass die tatsächliche Lärmbelastung im Bezug auf die Grenzwerte geringer ist als die berechnete.
- Ausweisung unbebauter Baulandflächen in Handlungsstufe 2 gemäß KFZ-Lärmkataster 2000 (60-65dB LAeq tags) als Aufschließungsgebiete (Lärmschutz),- ausgenommen Baulücken -; Kenntlichmachung unbebauter Baulandflächen in Handlungsstufe 1 als lärmbelastete Gebiete im Flächenwidmungsplan.
- Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen am Immissionsort sind in den Nutzungserklärungen bzw. Bebauungsplänen zu berücksichtigen.
- Wahl der geeigneten Baulandkategorien im Zuge der Flächenwidmung, Schaffung von Pufferzonen (z.B. durch die Ausweisung von Betriebsgebiet)
- Berücksichtigung von Lärmschutzmaßnahmen bei der Bebauungsplanung (z.B. durch entsprechende Gebäudeanordnungen, Festlegung von Bauhöhen, Anlage von Schutzbauten etc.)

...

### 3.1. SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND FLÄCHENNUTZUNG DER SIEDLUNGSGEBIETE ZIELE

- Das Wohnungswachstum soll sich im Einklang mit dem finanzierbaren Ausbau der (technischen und sozialen!) Infrastruktur entwickeln.
- Die Obergrenze von ca. 4800 Einwohnern im Jahre 2011 soll nicht überschritten werden.
- Bei besonders dynamischer Entwicklung durch Fachhochschule und Betriebsansiedlungen kann der Zuwachs der Haushalte als Basis für die Baulandbedarfsrechnung bis zu +18% in 10 Jahren betragen (siehe Anhang).
- In Hinkunft soll der Schwerpunkt der zentralen Siedlungsentwicklung im Dorfbereich liegen. In Puch-Süd sollen im Wesentlichen nur mehr bereits ausgewiesene oder großteils von Bauland umschlossene Flächen für Wohnzwecke herangezogen werden.
- Anstreben eines Rahmenverhältnisses zwischen Wohnbauland und Betriebsbauland von 2:1.

## MASSNAHMEN

- Keine größeren Wohnbaulandausweisungen bis 2006 (ausgenommen lokale Baulandmodelle), lediglich Abrundungen und kleinere Ergänzungen.
- Größere Baulandausweisungen nach 2006 nur im Rahmen der angestrebten Bevölkerungsobergrenze.
- Festlegung möglichst niedriger Baudichten in den aufzustellenden Bebauungsplänen entsprechend dem jeweiligen Standort und dem Umfeld.
- Dem Bedarf entsprechende Flächenwidmung (z.B. auch durch Umwidmung ehemaliger Betriebsflächen in Wohnbauland).

...

### Freiraum- und Siedlungskonzept nach Ortsteilen Puch-Süd (Mühlbach-Gartensiedlung):

#### ZIELE

- Nutzung der inneren Baulandreserven für Wohnzwecke, keine weitere Ausdehnung nach außen (über bestehende Widmungsgrenzen hinaus).

- Durchgrünung der künftigen Wohnsiedlungen und Sicherung kurzer fußläufiger Verbindungen.

#### MASSNAHMEN

...

- Umsetzung eines Grünraumkonzeptes (z.B.: im Bereich Eibl-Usner) Berücksichtigung von Fußwegverbindungen in der Bebauungsplanung)
- Festlegung geringerer Baudichten in neuen Bebauungsplänen (...).
- Umwidmung des Firmenareals Foseco in Wohngebiet, Erstellung eines Verkehrskonzeptes im Zuge der Flächenwidmung Abstufung der Baudichte von Norden (verdichtete Bauweise) nach Süden (Einfamilienhäuser an der Gemeindegrenze zu Oberalm).

### 4.3. VERKEHRSELASTUNG UND VERKEHRSSICHERHEIT

#### ZIELE

- Sicherung einer angemessenen Lebens- und Wohnqualität für die Pucher Bevölkerung.

...

#### MASSNAHMEN

...

- Verkehrsberuhigende Maßnahmen im Ortszentrum und in Puch-Süd aufgrund der zu erwartenden Umpolung der Verkehrsströme im Zusammenhang mit dem Autobahnanschluss.

...

Im Leitbild zum REK (2. Änderung - Usner) sind die ggst. Flächen als "Siedlung - Erweiterung Wohnen" festgelegt.

### 2.1.3. Flächenwidmung

Da eine Bestandsstreckensanierung für den relevanten Bereich bereits erfolgt ist, liegen die Umwidmungsflächen gem. Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung im Bereich der Handlungsstufe 1.

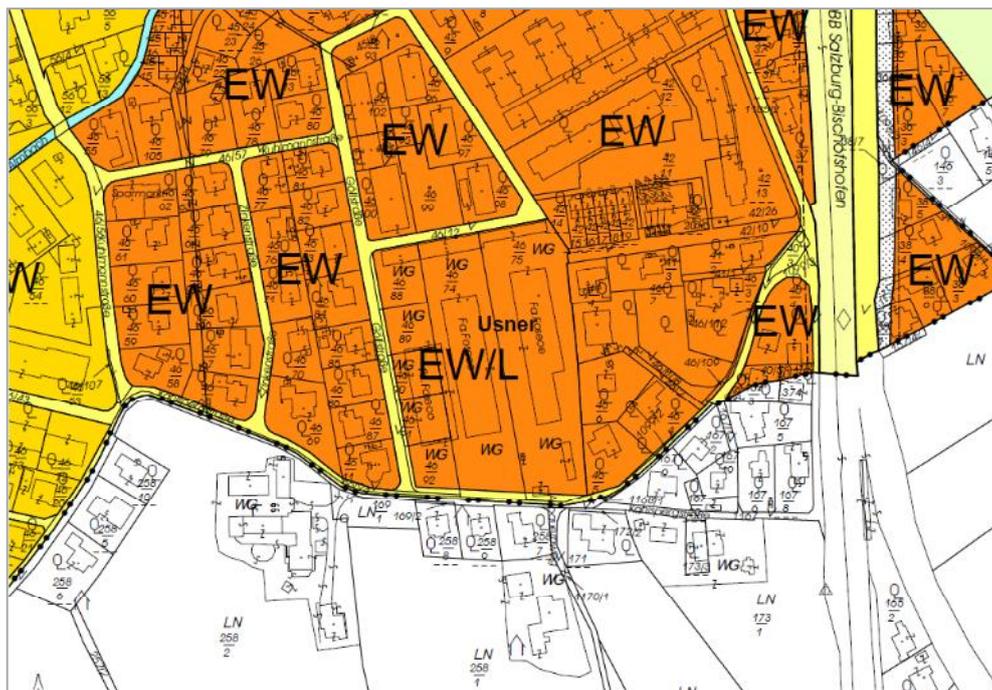


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan

Im Hinblick auf Lärm durch aus der Wohnnutzung induzierten Verkehr tritt eine Verbesserung gegenüber einer betrieblichen Nutzung ein (kein Schwerverkehr; vgl. Stellungnahme des Immissionsschutzes).

#### 2.1.4. **Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit**

**Natürliche Beschränkungen:** Keine

**Rechtliche Beschränkungen:** Die ggst. Fläche liegt im Verlärmungsbereich der ÖBB-Trasse wobei lt. Lärmprognose eine Lärmbelastung von <50 dB zu erwarten ist. Eine (vgl. Kap. 1.3.6: BF 1 - Maßnahmen zum Immissionsschutz).

Der ehem. Firmenstandort ist als Altstandort ('Fa. Foseco' (EDV-Nr. 9853) in der landesinternen Datenbank registriert.

Bzgl. einer allfälligen Bodenkontamination liegt eine Stellungnahme des Eigentümers vor (siehe Teiländerung des Flächenwidmungsplanes), wonach im Zuge seiner Betriebsführung keine gefährlichen Materialien verwendet wurden und eine ordnungsgemäße Müllentsorgung stattfand. Sollte bei Baumaßnahmen im Rahmen der zukünftigen Nutzung der betroffenen Flächen eine entsprechende Kontamination festgestellt werden, so müssten die betroffenen Bodenbereiche entsprechend gültiger Rechtsvorschriften entfernt werden.

#### 2.1.5. **Verkehrerschließung**

**Öffentlicher Verkehr:** Das Gebiet liegt mit 550 m Distanz im 1.000 m Einzugsbereich der Bahnhaltestelle Puch und ist ca. 150m von der Bushaltestelle an der Gemeindegrenze zu Oberalm entfernt (Bahnunterführung).

**Individualverkehr:** Die Erschließung des Planungsgebiets für den MIV erfolgt direkt über die bestehenden Gemeindestraßen im Westen (Göllstraße) und Norden (GP Nr. 46/12). Entlang der Göllstraße und der Kahlspergstraße ist eine Verbreiterung zur Errichtung eines Gehsteiges geplant.

Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Aufschließung liegt eine Beurteilung von DI Kramer (vom 04.06.2009) vor, wonach von einer max. Zahl von 35 Wohneinheiten auszugehen ist.

#### 2.1.6. **Technische Infrastruktur**

**Energieversorgung:** Leitungsnetz der Salzburg AG

**Wasserversorgung:** Ortswasserleitung

**Abwasserbeseitigung:** Schmutzabwässer: Ortskanal; Oberflächenwässer: Versickerung auf Eigengrund

#### 2.1.7. **Vorhandene Bausubstanz**

**Im Planungsgebiet:** Keine (mehr).

**In der Umgebung:** Relativ dichte Bebauung im Norden (3-geschoßige Wohnblöcke, Reihenhäuser, verdichteter Flachbau) sowie aufgelockerte Bebauung (meist 2-geschoßige freistehende Einfamilienhäuser) im Süden, Westen und Osten.

#### 2.1.8. **Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen**

Für die bebauten Flächen liegen rechtskräftige Baubewilligungen vor.

#### 2.1.9. **Problemanalyse**

An der südlichen Gemeindegrenze von Puch soll auf einer ehemaligen Gewerbefläche (Fa. Foseco) - wie im REK vorgesehen - ein Wohnbauprojekt realisiert werden.

Die Konversionsfläche, die sich inmitten eines bestehenden heterogenen Wohnsiedlungsgebiets befindet, ist bereits in Erweitertes Wohngebiet umgewidmet.

Zur Verlärmung durch die Bahn liegt eine Lärmprognose des Büro "Technische Akustik Schreiner" vom Mai 1996 (Prognose 2000 - Var. 2, nachts) vor, wonach für die ggst. Flächen eine Verlärmung <50 dB zu erwarten ist. Diese Bestandsstreckensanierung ist zwischenzeitlich bereits erfolgt. Somit liegen die Umwidmungsflächen im Bereich der Handlungsstufe 1 gem. Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung.

Gem. KFZ Prognose - Berechnung Tag, auf Grundlage von Daten des Amtes der Salzburger Landesregierung, Referat 16/02 - Immissionsschutz beginnt der Regelfall ab 131 m vom Fahrbahnrand der Landesstraße. Somit besteht durch die L105 Halleiner Landesstraße keine Lärmbelastung auf die ggst. Fläche.

Aufgrund der Nähe zur Halleiner Landesstraße sowie der Westbahn und der damit einhergehenden Verlärmung, ist die Widmung mit einer Lärmkenntlichmachung der Handlungsstufe 1 erfolgt.

### **1. Änderung:**

Im Bereich der Erschließungsstraße im Planungsgebiet soll im Hinblick auf die relativ beengten Verhältnisse teilweise die Errichtung von Carports in Straßennähe ermöglicht werden.

## **2.1.10. Planungsziele**

Um das charakteristische Ortsbild im Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung zu erhalten, wird eine - wie im REK geforderte - eine Abstufung der Baudichte von Norden (GFZ 0,65) nach Süden (GFZ 0,50) vorgenommen. Hinzu kommt die abgestufte Bauhöhe von FH=TH 9,30 m im Norden zu zwei oberirdischen Geschossen (ZOG 2) im Süden. Auch die maximale Anzahl der Wohneinheiten fällt nach Süden hin ab. Um dennoch ein entsprechende Nutzung der künftigen Bauplätze (v.a. auch der verfügbaren Freiflächen) zu ermöglichen, wird die Baufluchtlinie, die normalerweise in einem Abstand von 5,00 m zur Straße verläuft, über eine kurze Strecke in einer Distanz von 2,00 m zur Erschließungsstraße im Zentrum des Planungsgebiets festgelegt. Für o.a. Zweck wird in untergeordneten Teilbereichen eine gestaffelte Baufluchtlinie festgelegt, sodass Carports mit 0,5 m Abstand zur Erschließungsstraße errichtet werden können, darüber hinausgehende Geschosse aber wie bisher 5 m Abstand zur Straßenfluchtlinie einhalten müssen. Darüber hinaus soll eine offene Bauweise gekuppelt oder freistehend die weitgehende Selbstbestimmung in der baulichen Nutzung der Bauplätze gewährleisten.

Durch die Verbreiterung der Gemeindestraßenflächen im Westen und Süden auf 7,00 m soll die Errichtung eines Gehsteiges ermöglicht werden. Zur Verhinderung von anwohnerfremden Durchzugsverkehr wird die derzeitige Ringstraße (Gemeindestraße) im Norden etwas nach Süden verlegt und mit einer Grünfläche durchbrochen (aber mit einem Fußweg verbunden), sodass zwei getrennte Zufahrtswege für Bewohner und Besucher entstehen. Neben einer Tiefgarage sind weitere Stellplätze im Norden (für Anrainer) vorgesehen, wobei sich die absolute Zahl nach dem Stellplatzschlüssel der Gemeinde zu richten hat.

Aufgrund der Lärmemitteln in der Nähe des Planungsbereichs, wurde in einer Besonderen Festlegung (BF 1) festgehalten, dass der Lärmschutz im Zuge des Bauverfahrens zu berücksichtigen ist.

Um einen sicheren Zugang zum Spielplatz zu schaffen, wird dieser in der Mitte der zukünftigen Siedlung verortet und ist über einen südlich angrenzenden Fußweg erreichbar.

**1. Änderung:**

Die Grüninsel wird gem. Plandarstellung zugunsten eines Stellplatzes verkleinert, behält aber ihre Funktion zur Unterbrechung der Aufschließungsstraße bei.

**2.2. VERFAHRENSABLAUF****Erstaufstellung:**

Kundmachung der beabsichtigten Aufstellung gem. § 71 Abs 2 ROG 2009:	23.10.2008 bis 20.11.2008
Auflage des Entwurfes gem. § 71 Abs 3 ROG 2009:	25.05.2012 bis 22.06.2012
Beschluss des Bebauungsplanes gem. § 71 Abs 6 ROG 2009:	05.07.2012
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung gem. § 71 Abs 7 ROG 2009:	...

**1. Änderung:**

Für die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes kommt das **normale Verfahren ohne gleichzeitige Änderung des Flächenwidmungsplanes gem. § 71 ROG 2009** zur Anwendung:

Kundmachung der beabsichtigten Änderung gem. § 71 Abs 2 ROG 2009:	28.07.2014 bis 25.08.2014
Auflage des Entwurfes gem. § 71 Abs 3 ROG 2009:	10.11.2014 bis 09.12.2014
Beschluss des Bebauungsplanes gem. § 71 Abs 6 ROG 2009:	09.04.2015
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung gem. § 71 Abs 7 ROG 2009:	17.04.2015

Beilagen: Rechtsplan [M 1:500]



**TGB 1**  
 Wid. EW/L  
 GFZ 0,65  
 FH 9,30 m  
 TH 9,30 m  
 BW o  
 NB 13 WE  
 BF 1

**TGB 2**  
 Wid. EW/L  
 GFZ 0,65  
 FH 9,30 m  
 TH 9,30 m  
 BW o  
 NB 14 WE  
 BF 1

**TGB 3**  
 Wid. EW/L  
 GFZ 0,50  
 ZOG 2  
 BW o  
 NB 4 WE  
 BF 1

**TGB 4**  
 Wid. EW/L  
 GFZ 0,50  
 ZOG 2  
 BW o  
 NB 2 WE  
 BF 1

### LEGENDE

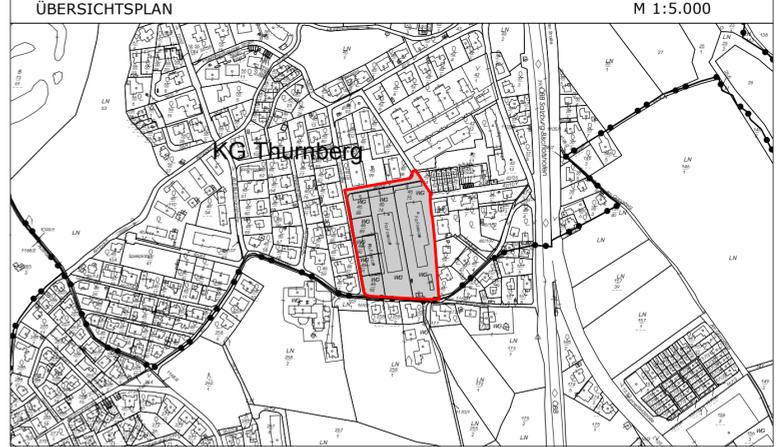
Die Werte in der Legende sind beispielhaft, es gelten die Angaben im Plan!  
 Noch nicht verordnete Festlegungen sind GRAU dargestellt!

- Bestand**
- Grundstücksgrenzen Bestand
  - Grundstücksnummer Bestand
  - Bebauung Bestand
- Festlegungen gem. § 51 Abs. 2 und § 53 Abs. 2 ROG 2009**
- Straßenfluchtlinie
  - Baufuchtlinie
  - Gestaffelte Fluchtlinie (nach Geschossebenen)
  - Grenzlinie (zwischen unterschiedlichen einzelnen Bebauungsbestimmungen)
  - Gemeindestraße
  - Sonstige öffentliche Straße
  - Selbständiger Fußweg
  - Lage, Zahl und Art von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge
  - Lage, Zahl und Art von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge - Tiefgarage
  - Pflanzgebot - Verpflichtung zur Schaffung/Pflanzung von Grünflächen/Gehölzen
  - FR SP
  - GFZ 0,65
  - FH 9,30 m
  - TH 9,30 m
  - ZOG 2
  - BW o
  - NB 14 WE
  - Aus- und Einfahrt der Tiefgarage
- Sonstige Darstellungen**
- Grenze des Planungsgebietes
  - Grenze des Änderungsbereiches
  - Bemaßung in Meter
  - Besondere Festlegung im Text: BF 1: Kap. 1.3.6: Maßnahmen zum Immissionsschutz
  - Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen: TGB Teilgebiet (fortlaufend nummeriert), Wid. Widmung lt. Flächenwidmungsplan: EW/L Bauland - Erweitertes Wohngebiet/Lärm, Übrige Festlegungen: s. oben!
- Koordinaten im Landeskoordinatensystem**
- x=X-KOORD  
 y=Y-KOORD
- M 1:500**

**GEMEINDE PUCH BEI HALLEIN** NR. BPL. 25Ä01

## BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE USNER - 1. ÄNDERUNG

### RECHTSPLAN Beschluss



Öffentliche Ankündigung der BPL-Erstellung von: 28.07.2014 bis: 25.08.2014	Rundsigel Bürgermeister
Öffentliche Auflage BPL-Entwurf von: 10.11.2014 bis: 09.12.2014	
Beschluss der Gemeindevertretung vom: 09.04.2015	
Kundmachung gemäß Gemeindeverordnung vom: 17.04.2015	

Plangrundlage: DKM (BEV) - Stand: 10/11; Lageplan (Architekt Horst Kurz - Stand: 10/14)

**M 1:500**

Planverfasser:  
 Projektleitung: DI Martin Sigi  
 Bearbeitung: DI Nils Stille

Salzburg, am 09.04.2015  
 GZ 209 BPL 25Ä01/12-019

**allee42**  
 landschaftsarchitekten - raumlösungen<sup>3</sup>

allee42 landschaftsarchitekten gmbh & co kg  
 ingenieurbüro für landschafts- und raumplanung  
 hofhaymer allee 42 · 5020 salzburg



Puch, 2015-04-17

## KUNDMACHUNG

gem § 71 (7) Sbg ROG 2009

Bearbeiter	Zahl
MW	031-3/1-2014/Usne

1. Gemäß § 71 Abs 7 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (Sbg ROG 2009, LGBl Nr 30/2009 idgF) iVm § 79 Abs 1-2 Salzburger Gemeindeordnung 1994 (Sbg GdO 1994, LGBl Nr 107/1994 idgF) wird kundgemacht, dass die Gemeindevertretung Puch bei Hallein am 2015-04-09 die

**1. Änderung des Bebauungsplanes der Grundstufe für den Bereich 'Usner'**

(Planungsgebiet: Teilflächen aus GST 46/74, 46/75 und andere bzw infolge Teilung gemäß Vermessungsurkunde GZ 17764-3, Schartner.Zopp Ziviltechniker-GmbH vom 2013-07-19, daraus neu gebildete GST 46/90 bis 46/198 – jeweils GB 56225 Thurnberg)

beschlossen hat.

2. Gegenständlicher Bebauungsplan liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur öffentlichen Einsichtnahme auf.
3. Der Bebauungsplan tritt mit dem auf den Beginn dieser Kundmachung folgenden Tag in Wirksamkeit.

Der Bürgermeister

Helmut Klose (eh)

Kundmachungsfrist 2 Wochen  
angeschlagen am 2015-04-20  
abgenommen am 2015-05-04

Verteiler Amtstafel/Homepage  
Büro allee42  
Land Sbg/Abt 7