STADTGEMEINDE
NEUMARKT AM WALLERSEE

DIE JUNGE STADT IM FLACHGAU

Hauptstraße 30
A-5202 Neumarkt a. W.

Stadtgemeinde Neumarkt am Wallersee, Hauptstraße 30, 5202 Neumarkt

STADTAMT
BAUVERWALTUNG
Tel 06216/5212-19
Fax 06216/5212-39

DI Julia Wanghofer, BSc.
wanghofer@neumarkt.at

Zahl (bitte bei Antwort angeben)
D/6358/2024

Datum
03.05.2024

Betreff
5. Änderung des Bebauungsplanes der Grundstufe im Bereich „Schalkham, Bereich Postwegsiedlung, 5. Änderung“ Beschlussfassung

Kundmachung

1. Gemäß § 65 Abs 8 Z 2 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 - ROG 2009, LGBl. Nr. 30/2009 i.d.g.F., i.V.m. § 53 Salzburger Gemeindeordnung 2019, LGBl. Nr. 32/2020 i.d.g.F., wird kundgemacht, dass die Gemeindevertretung der Stadtgemeinde Neumarkt am Wallersee am 17.04.2024 die 5. Änderung des Bebauungsplanes der Grundstufe für den Bereich „Schalkham – Bereich Postwegsiedlung, Terrassenüberdachungen, Carport GP 2924/3“ beschlossen hat.

2. Der geänderte Bebauungsplan liegt im Stadtamt Neumarkt zur öffentlichen Einsicht während der für den Parteienverkehr vorgesehenen Amtsstunden auf.

3. Der Bebauungsplan tritt mit dem auf den Beginn dieser Kundmachung folgenden Tag in Wirksamkeit.

Der Bürgermeister
LAbg. David Egger-Kranzinger

Bei Anschlag am: 06.05.2024

Abnahme nach dem: 20.05.2024

Angeschlagen am: 06.05.2024

Abgenommen am:

Ergeht durchschriftlich an:

1. Amtstafel 06.05.2024 – 20.05.2024 (2 Wochen)
2. www.neumarkt.at (Kundmachungen, Amtstafel, News)
3. Herr DI Georg Zeller, Ortsplaner

Dieses Dokument wurde von LAbg. David Egger-Kranzinger elektronisch gefertigt und amtssigniert.
Datum 03.05.2024
Informationen zur Prüfung finden Sie unter: www.neumarkt.at/amtssignatur

STADTGEMEINDE NEUMARKT a. W.	NR. BPL.: 01-2024

5. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE SCHALKHAM - BEREICH POSTWEGSIEDLUNG

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10.000

VERSTÄNDIGUNG GESTALTUNGSBEIRAT ÜBER AUFLAGE BPL - ENTWURF

VON: -

ÖFFENTLICHE AUFLAGE BPL - ENTWURF

VON: 15.03.2024 BIS: 12.04.2024

BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG

VOM: 17.04.2024

KUNDMACHUNG GEMÄSS GEMEINDEORDNUNG

VON: 06.05.2024

Stadtgemeinde Neumarkt am Wallersee
Bez. Salzburg-Umgebung
7

RUNDSIEGEL
BÜRGERMEISTER

PLANUNGSGRUNDLAGE-STAND:
GEOMETER DI CHRISTIAN STURM; DKM 04/2018

PLANVERFASSER:

zeller ZIVILTECHNIKER

Hellbrunnerstraße 1a, 5081 Anif
office@zeller-zt.at; 06246-77147

DIPL.-ING. GEORG ALEXANDER ZELLER
INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
ANIF

DIGITAL SIGNIERT

RUNDSIEGEL
ZIVILTECHNIKER

GESCHÄFTSZAHL: 324BPL01-2024

DATUM. 17.04.2024

LEGENDE:

Grundstücksgrenze lt. Kataster

Bebauung lt. Kataster

Grenze des Planungsgebietes verordnet

Festlegungen gemäß §§ 51 u. 53 ROG 2009 bzw. gemäß §§ 28(2) und 29 (2) ROG 1998:

Sonstige öffentliche Straßen

Straßenfluchtlinie

Straßenachse

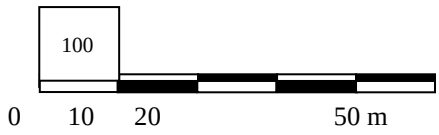
Baufluchtlinie

Baugrenzlinie

Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsgrundlagen

WIDM.	VOLLG.
GRZ.	GFZ.
BMZ.	BAUW.
NUTZUNGSANT.	

Längen- und Flächenmaßstab: 1 : 1000



BEGRÜNDUNG DER 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan wird dahingehend geändert, dass eine Besondere Festlegung für das Planungsgebiet ergänzt wird, womit die Errichtung von Terrassenüberdachungen unter bestimmten Voraussetzungen ermöglicht werden soll. Ziel ist es eine einheitliche Regelung für das gesamte Planungsgebiet festzulegen und damit die Aufenthaltsqualität im Freien zu erhöhen.

Des Weiteren soll die Carportfläche für GP Nr. 2924/3 so geändert werden, dass diese zukünftig zwischen der Verkehrsfläche und der hinteren Gebäudekante errichtet werden kann, jedoch mit einer maximalen Länge von 10,0 m. Die Baufluchtlinie des ggst. Carports soll daher entsprechend abgeändert werden, da durch die Lage des bestehenden Trafos eine mögliche Bebauung verhindert wird.

BEGRÜNDUNG DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan wird insofern geändert, als für den Bereich „RH 18a-c“ die Besondere Festlegung im Text (BF) hinsichtlich der äußeren architektonischen Gestaltung der Carports die Festlegungen zur Dachform, Dachfarbe und Dachneigung entfallen. Dies deshalb, da zum Entstehungszeitpunkt des ggst. Bebauungsplanes ein Carport im Bereich der Reihenhäuser 18a-c bereits bestanden hat, welches baubewilligt war, den bestehenden Festlegungen im Bebauungsplan jedoch nicht entsprochen hat. Nun sollen für die angrenzenden Reihenhäuser Carports errichtet werden. Um innerhalb des änderungsrelevanten Teilgebiets eine einheitliche bauliche Ausgestaltung der Carports zu gewährleisten, sollen die Bestimmungen im Bereich RH 18 a-c geändert werden.

BEGRÜNDUNG DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan wird nur insofern geändert, als am östlichen Rand der GP 3021/1 der eingezeichnete Wendehammer entfällt. Dies deshalb, da im ggst. Bereich eine Einzelparzelle für eine Einfamilienhaus abgeteilt werden soll und der Wendehammer einerseits daher nicht mehr notwendig ist und andererseits damit eine bessere Bebaubarkeit der neuen Parzelle ermöglicht wird.

BEGRÜNDUNG DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan wird nur insoferne geändert, als an drei Standorten im Planungsgebiet die Lage der Carports verschoben wird. Die bauliche Ausnutzbarkeit ist davon nicht berührt, die Carports müssen auch innerhalb der neuen Baugrenzlinien die ursprüngliche Festlegung der baulichen Ausnutzbarkeit einhalten.

BEGRÜNDUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Im Jahr 1994 wurde für den gesamten Bereich der Ortschaft Schalkham ein Bebauungsplan der Grundstufe verordnet, im Jahr 1996 für den südlichen Teil zusätzliche ein Bebauungsplan der Aufbaustufe.

Da ein Bebauungsplan der Aufbaustufe nach § 27 (2) ROG 1998 idgF nicht mehr zwingend erforderlich ist und die im verordneten Aufbaustufenplan enthaltenen Festlegungen den Anforderungen an die Siedlungsentwicklung in diesem Bereich von Schalkham nicht mehr entsprechen, wird der Bebauungsplan der Aufbaustufe von der Gemeindevertretung ersatzlos aufgehoben und der Bebauungsplan der Grundstufe geändert.

Die Änderung betrifft in erster Linie die bauliche Ausnutzbarkeit, die im Bereich der bestehenden Bebauung am Postweg erhöht werden soll, um die Errichtung von Carports zu den bestehenden Wohnhäusern zu ermöglichen, und im Bereich der noch unbebauten Flächen reduziert werden soll, um insgesamt eine der Randlage des Siedlungsgebietes entsprechende Bebauungsdichte zu erlangen.

BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Das Siedlungsgebiet Schalkham befindet sich südlich des Stadtgebietes und ist eingebettet in den landwirtschaftlich genutzten Grünraum. Die "Postwegsiedlung" liegt südlich des Dorfes Schalkham, zwischen Salzburgerstraße (ehemalige B1) und "Postweg", am Übergang zum Grünraum, der sich bis zum Wallersee hin erstreckt.

Das Planungsgebiet hat ein Ausmaß von rund 3,2 ha und umfasst die als Reines Wohngebiet gewidmeten Flächen im südlichen Teil des Siedlungsgebietes Schalkham.

Ende der 90er-Jahre ist auf Grundlage des Bebauungsplanes der Aufbaustufe die verdichtete Wohnbebauung „Postwegsiedlung“ entstanden. Aktuell ist ungefähr dreiviertel des Planungsgebietes bebaut.

Das Gelände steigt im Bereich des Planungsgebietes von der Salzburgerstraße Richtung Osten hin an, das gilt auch für die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen außerhalb, sowohl im Osten als auch im Süden. Von dort kommen bei Starkregen vermehrt Hangwässer ins Siedlungsgebiet, was in den letzten Jahren bei entsprechenden Ereignissen zu Überflutungen in Kellern geführt hat. Auf die entsprechende Oberflächenentwässerung ist zu achten und baurechtlich zu bewilligen.

Die Bebauung im Planungsgebiet besteht aus Einfamilien- und Doppelwohnhäuser, Reihenhäusern und Mehrfamilienwohnhäusern, außerhalb des Planungsgebietes nordöstlich und nordwestlich anschließen stehen Ein- Zweifamilienwohnhäuser, dasselbe gilt für die Bebauung westlich der Salzburgerstraße an der Straße nach Thalham - Maierhof sowie im Bereich der Einmündung der Seestraße Siedlungsansätze.

AUSSAGEN DES RÄUMLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTES DER GEMEINDE

3.4.1.2. Schalkham

Neben dem Markt (jetzt "Stadt") mit den angrenzenden Wohnsiedlungen ist das südlich davon (östlich der Salzburgerstraße) gelegene Siedlungsgebiet von Schalkham als bevorzugter Wohnstandort auszubauen und zu nutzen. Eine Erweiterung des Siedlungsgebietes nach Osten ist maximal bis zum Postweg vorgesehen, im Bereich des Weilers ist die derzeitige Widmungsgrenze der Siedlungsrand.

- Schalkham soll zukünftig ein im wesentlichen reines Wohngebiet südlich des Ortszentrums darstellen, weitere Betriebsansiedlungen - zu den bestehenden - sind hier nicht vorgesehen.
- Das Siedlungsgebiet ist im Rahmen der derzeit bestehenden Baulandgrenzen zu nutzen, eine Erweiterung ist im östlichen Bereich bis zur Wegparzelle Postweg 3142/2 möglich, wird nach Süden und Norden hin aber gänzlich ausgeschlossen. ...
- Die Art der Bebauung hat sich an verdichteten Bauformen zu orientieren, der südliche Siedlungsrand kann mit einer Einfamilienhausbebauung abgerundet werden. .....
  ...

BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

In dem seit Jänner 2001 rechtskräftigen Flächenwidmungsplan gemäß ROG 1998 ist das Planungsgebiet als Bauland der Widmungskategorie Reines Wohngebiet ausgewiesen. Die nördlich angrenzenden Flächen von Schalkham sind als Erweitertes Wohngebiet gewidmet.
Südlich und östlich grenzt Grünland – ländliche Gebiete an das Planungsgebiet.

AUFSCHLIESSUNGSERFORDERNISSE

1. **Verkehrserschließung**:
   Die Verkehrserschließung des Planungsgebietes erfolgt von der Salzburgerstraße (ehemalige B1) über eine bestehende Ringstraße der Stadtgemeinde Neumarkt.
   Dieses Straßennetz soll ausschließlich der Erschließung des Planungsgebietes dienen und keinen Durchzugsverkehr aufnehmen, hierfür ist die bestehende Bebauung entlang der Straße zu dicht.
2. **Wasserversorgung**:
   Erfolgt im gesamten Siedlungsgebiet durch Anschluß an das Leitungsnetz der WG Neumarkt.
3. **Abwasserbeseitigung**:
   Erfolgt im gesamten Siedlungsgebiet über das bestehende öffentliche Kanalnetz.

4. **Oberflächenwässer:**
   Die im Planungsgebiet anfallenden Oberflächenwässer sind bei allen Bauvorhaben gesondert zu projektieren und baurechtlich zu bewilligen.

5. **Energieversorgung:**
   Die generelle Energieversorgung erfolgt durch die Salzburg AG.
   Darüber hinaus sollen die Möglichkeiten aktiver Sonnenenergienutzung oder anderer alternativer Energieversorgung bestmöglich eingesetzt werden. Energiebewußtem Bauen ist höchste Priorität zu geben.

VERORDNUNGSTEIL

Festlegungen gemäß §§28 und 29 ROG 1998 idgF

Bei der Festlegung der Bebauungsbedingungen werden die Inhalte der noch rechtskräftigen Planungen berücksichtigt und, soweit mit den Zielsetzungen übereinstimmend, in vereinfachter Form übernommen, andernfalls durch geänderte Festlegungen ersetzt.

BEBAUUNGSBEDINGUNGEN:

Verkehrsflächen:

Das Planungsgebiet ist über die bestehende Privatstraße, die im Westen in die Salzburger Straße mündet, an das Gemeindestraßennetz angeschlossen.

1. Straßenfluchtlinien:

Die Straßenfluchtlinien werden entlang der Erschließungsstraßen festgelegt:
Straßenbreite 5,0 bzw. 6,0m - siehe Plandarstellung

2. Geh- und Radwegverbindung:

Am nordöstlichen Siedlungsrand ist ein Geh- und Radweg vorgesehen, der in die Erschließungsstraße der Postwegsiedlung einmündet.
(Auch entlang der Salzburgerstraße verläuft ein Geh- und Radweg - liegt aber außerhalb der Planungsgebietsgrenze)

Bebaubarkeit der Fläche:

1. Baufluchtlinien:

Für Wohngebäude:

Im nördlichen Teil der **Postwegsiedlung** werden die Baufluchtlinien an den bestehenden Wohngebäuden festgelegt, eine Erweiterung der Gebäude oder auch nur eines Wohnobjektes ist wegen der bestehenden hohen Dichte nicht vorgesehen.
Im südlichen Teil der **Postwegsiedlung** werden die Baufluchtlinien wieder parallel zur Verkehrsfläche festgelegt, und zwar so wie im noch rechtskräftigen Bebauungsplan im Abstand von 5,5m bzw. 6,0m.

Für Carports:

Im nördlichen Teil der Postwegsiedlung (beiderseits der Erschließungsstraße) sollen den Bedürfnissen der Bewohner entsprechend Carports errichtet werden können, soweit die Carports an der Straßengrenze eingetragen sind, deckt sich deren Baufluchtlinie mit der Straßenfluchtlinie.

2. Baugrenzlinien:
Baugrenzlinien werden **nur im nördlichen Teil der Postwegsiedlung** festgelegt.

Für Wohngebäude:
Hier werden Baugrenzlinien an den bestehenden Wohngebäuden festgelegt, eine Erweiterung der Gebäude oder auch nur eines Wohnobjektes ist wegen der bestehenden hohen Dichte nicht vorgesehen.
Für Carports:
Bauplätze für Carports sind durch Baugrenzlinien umfaßt. Sie werden nur dort festgelegt, wo keine Beeinträchtigung für die Belichtung von Wohnräumen (gemäß § 22 BTG) entsteht. Die sich so ergebenden Flächen beinhalten z.T. auch die Bereiche der Hauszugänge, es bleibt den Bewohnern überlassen, auch diese zu überdachen oder nicht.

4. Änderung
Die Bauplätze für Carports werden in Abstimmung mit Bauwerbern und Anrainern an drei Standorten verändert.

5. Änderung:
Die Lage des Carports auf GP Nr. 2924/3 soll gem. planlicher Darstellung geändert werden, da aufgrund des bestehenden Trafos die Errichtung eines Doppelcarports nicht möglich ist.
Die Länge des Carports ist dabei mit max. 10,0 m gem. § 25 Abs.7a Z.3 BGG festgelegt.

3. Bauliche Ausnutzbarkeit:

Zur Berechnung der baulichen Ausnutzbarkeit wird wie bisher die Geschoßflächenzahl (GFZ) herangezogen.

Bereich Postwegsiedlung:

- nördlich der Gemeindestraße: **GFZ max. 0,72**
- südlich der Gemeindestraße: **GFZ max. 0,76**
- GP 2916 und 2917
  zwischen Bebauung. südlich der Gemeindestraße und südlichem Bebauungsrad (ehemalig GP 2916 und 2917)
  – **GFZ max. 0,60**

wird wie im dzt. rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen

- südlicher bebauter Siedlungsrand:
  wie bisher **GFZ max. 0,70**
- südwestlicher Siedlungsrand (ehemalig GP 2907) reduziert **GFZ max. 0,50**

Hier wird die Bebauungsdichte reduziert, um im sensiblen, zum See hin orientierten Landschaftsraum, eine aufgelockerte Bebauung am Siedlungsrand zu gewährleisten

- Nördlich der Postwegsiedlung - GP 3021/1
  reduziert **GFZ max. 0,50**

Die Reduzierung der baulichen Ausnutzbarkeit auf dieser Fläche von bisher GFZ 0,5, - 0,6 -. 0,7 auf generell 0,5 ergibt sich aus der Zielsetzung, die Bebauungsdichte im Siedlungsgebiet Schalkham der Lage am Siedlungsrand entsprechend zu reduzieren und.

1. Änderung
Die Errichtung weiterer Nebengebäude ist nicht mehr zulässig, die GFZ ist mit den Festlegungen der Baugrenzlinien ausgeschöpft

4. Bauhöhen:

im gesamten Planungsgebiet:
max 2 Vollgeschoße (II)

zusätzlich im nördlichen Bereich Postwegsiedlung
max 2 Vollgeschoße (II), TH max. 6,0m
Diese Festlegung soll sicherstellen, daß die Erhöhung der Ausnutzbarkeit für die Errichtung von Carports nicht im Einzelfall für die Erhöhung einer Wohnnutzfläche durch Aufstockung eines Gebäudes (-Teiles) verwendet werden kann.

5. Bauweise:
offen (=freistehend oder gekuppelt)

6. Besondere Festlegung im Text (BF):
Besondere Festlegung 1:
Äußere architektonische Gestaltung der Carports:

Um eine einigermaßen einheitliche Gestaltung des Straßenraumes zu erhalten, werden für Carports Festlegungen zur architektonischen Gestaltung getroffen:
Dachform: **PD** = Pultdach, von der Straße weg zum Haus hin geneigt

Dachfarbe: gedeckt

Dachneigung: **DN 6°**

Traufenhöhe (TH): max. 2,50m gemessen auf den höchsten Geländepunkt einer Carportreihe, wobei immer mindestens 2 Stellplätze auf gleichem Niveau zu errichten sind.

Seitliche Verkleidungen sind jeweils nur auf der Westseite des äußersten Carports zulässig (dort, wo kein weiteres Carport mehr anschließt)

Gemäß § 29 (2) ROG 1998 sind „Festlegungen, die die architektonische Gestaltung betreffen (Z 7), nur für solche Bereiche zulässig, in denen dies im Interesse der Erhaltung oder der damit im Zusammenhang stehenden Gestaltung eines charakteristischen Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes nach den Erkenntnissen und Erfahrungen des Städtebaues erforderlich ist.“

4. Änderung:
Besondere Festlegung 2:
Für das **Teilgebiet im Bereich der Reihenhäuser 18a-c** entfallen die Festlegungen zu Dachform, Dachfarbe und Dachneigung. Die Festlegungen lauten in diesem Bereich daher wie folgt:

Traufenhöhe (TH): max. 2,50m gemessen auf den höchsten Geländepunkt einer Carportreihe, wobei immer mindestens 2 Stellplätze auf gleichem Niveau zu errichten sind.

Seitliche Verkleidungen sind jeweils nur auf der Westseite des äußersten Carports zulässig (dort, wo kein weiteres Carport mehr anschließt).

5. Änderung:
Die Lage des Carports auf GP Nr. 2924/3 soll gem. planlicher Darstellung geändert werden, da aufgrund des bestehenden Trafos die Errichtung eines Doppelcarports nicht möglich ist. Die Gestaltung gem. der Besonderen Festlegung 1 ist einzuhalten.
Die Länge des Carports ist dabei mit max. 10,0 m gem. § 25 Abs.7a Z.3 BGG festgelegt.

Besondere Festlegung 3:
Terrassenüberdachungen
Terrassenüberdachungen zu Wohnbauten iS des §2 Abs.2 Z.1 BauPolG, im Bauland oder auf Grundstücken, für die eine gleiche Verwendung im Einzelfall zulässig ist, bedürfen keiner Baubewilligung, soweit:
a) deren überdachte Fläche 12 m², deren Seitenlänge 4 m und deren höchster Punkt 2,5 m nicht übersteigt und
b) von dieser Bestimmung für den betreffenden Wohnbau noch nicht Gebrauch gemacht worden ist; oder
c) von dieser Bestimmung bei Hausgärten im Zubehör-Wohnungseigentum gemäß §2 Abs.3 WEG 2002 (BGBl I Nr 70/2002 idF BGBl I Nr 87/2015) für eine Wohneinheit mit Hausgarten noch nicht Gebrauch gemacht worden ist und
d) nicht für den dauerhalten Aufenthalt zu Wohnzwecken genutzt werden und
e) unbeheizt sind und
f) deren Dach nicht nutzbar (begehbar) ist, sowie
g) deren Niederschlagswässer, Oberflächenwässer, sowie Schnee auf Eigengrund abgeleitet bzw. gelagert (Schnee) werden.

Damit unterliegen die ggst. Terrassenüberdachungen nicht den Festlegungen gem. §25 BGG (Lage der Bauten am Bauplatz) und zählen somit auch nicht zur baulichen Ausnutzbarkeit gem. §56 ROG 2009.
Die ggst. Terrassenüberdachungen dürfen damit über der Baufluchtlinie, der Baugrenzlinie und der Baulinie, sowie innerhalb des seitlichen Mindestabstandes zu den Grenzen des Bauplatzes hin errichtet werden und sind darüber hinaus auch nicht Ausnutzbarkeits-Wirksam.

7. Pflanzgebote:

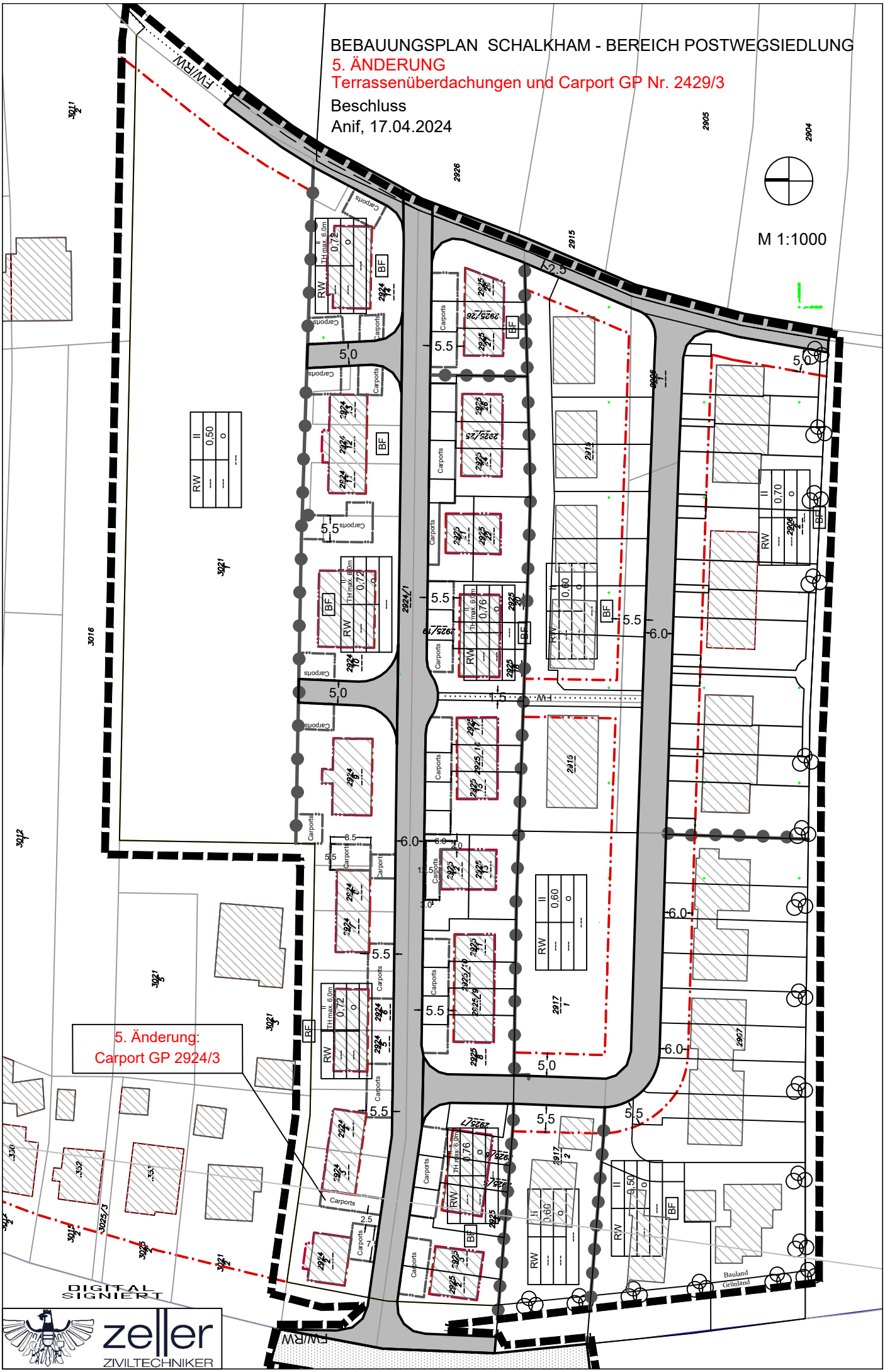
Am südlichen - südwestlichen Siedlungsrand ist durch Bepflanzung ein möglichst harmonischer Übergang von der Bebauung in den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grünraum zu schaffen.
Gruppen aus heimischen Sträuchern und niedrigstämmigen Bäumen sollen gepflanzt werden. Nadelgehölze werden ausgeschlossen.

BEBAUUNGSPLAN SCHALKHAM - BEREICH POSTWEGSIEDLUNG

5. ÄNDERUNG

Terrassenüberdachungen und Carport GP Nr. 2429/3

Beschluss

Anif, 17.04.2024

M 1:1000