

# allee42

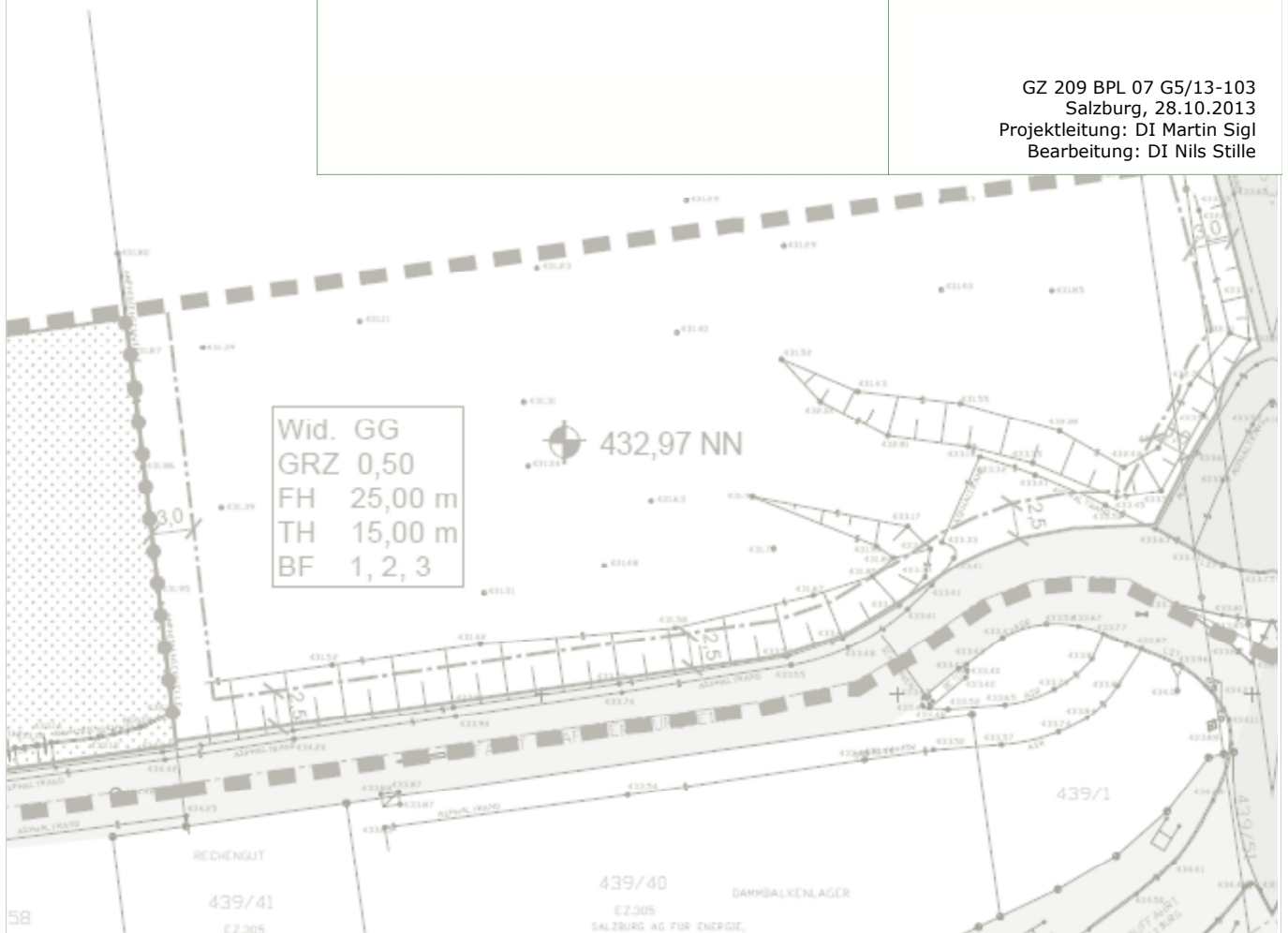
landschaftsarchitekten - raumlösungen<sup>3</sup>

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

Gemeinde **Puch bei Hallein**

Bebauungsplan der Grundstufe  
**Gewerbepark Bereich G5 Süd**  
Beschluss

GZ 209 BPL 07 G5/13-103  
Salzburg, 28.10.2013  
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	5
1.2.4. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen	5
1.2.5. Bauhöhen	5
1.2.6. Erfordernis einer Aufbaustufe	5
<b>1.3. Festlegungen gem. § 53 ABS 2 ROG 2009</b>	<b>5</b>
1.3.1. Verlauf der Erschließungsstraßen	5
1.3.2. Baugrenzl原因en und Situierungsbedingungen	6
1.3.3. Art der Wasserversorgung	6
1.3.4. Art der Abwasserbeseitigung	6
1.3.5. Energieversorgung	6
1.3.6. Pflanzbindungen	6
1.3.7. Besondere Festlegungen – BF1 (Hochwasserschutz)	6
1.3.8. Besondere Festlegungen - BF2 (Begrünung)	6
1.3.9. Besondere Festlegungen – BF3 (Baugrunderkundung)	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	11
2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	12
2.1.5. Verkehrserschließung	14
2.1.6. Technische Infrastruktur	14
2.1.7. Vorhandene Bausubstanz	14
2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	14
2.1.9. Problemanalyse	14
2.1.10. Planungsziele	15
2.1.11. Notwendige Erschließungsmaßnahmen und Kosten	15
<b>2.2. Verfahrensablauf</b>	<b>16</b>



# 1. VERORDNUNGSTEXT

Ergänzende Begründungen für sämtliche Festlegungen sind im Erläuterungsbericht (s. Punkt 2.) angeführt.

## 1.1. GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet umfasst folgende Grundparzellen: Gp. 439/1 (neu 439/32, 439/35, 439/88), 439/14, 439/26, 439/37, 439/38, 439/51, 439/58, (jew. Teilflächen) KG Thurnberg.

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

### 1.2.1. Straßenfluchtlinien

Entlang der Zufahrt zum Kraftwerk Urstein, entlang des Treppelweges und entlang der Gewerbestraße verlaufen die Straßenfluchtlinien entlang der jeweiligen Grundstücks- bzw. Widmungsgrenzen gemäß Plandarstellung.

### 1.2.2. Verlauf der Gemeindestraßen

Die Gemeindestraße (Gewerbestraße) verläuft im Osten des Planungsgebietes.

### 1.2.3. Baufluchtlinien

Die Baufluchtlinien entlang der Zufahrt zum Kraftwerk Urstein und der im Osten verlaufenden Gewerbestraße sind gemäß Plandarstellung mit 2,5 bzw. 3,0 m Abstand zur neuen Grundstücksgrenze festgelegt.

### 1.2.4. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die maximale bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche ist durch die Grundflächenzahl GRZ definiert. Für das Planungsgebiet wird eine **GRZ** von max. **0,50** festgelegt.

### 1.2.5. Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden in Metern über dem jeweiligen Bezugspunkt<sup>1</sup> in Meereshöhe mit einer Traufenhöhe von 15,0 m und einer Firsthöhe von 25,0 m festgelegt.

### 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 zweigt vom Kreisverkehr an der nördlichen Autobahnab- bzw. auffahrt ab.

---

<sup>1</sup> der Bezugspunkt in Meereshöhe ist die höchste Kote des HQ100+30cm.

### 1.3.2. Baugrenzlinien und Situierungsbedingungen

Gegenüber der Waldfläche im Westen wird eine Baugrenzlinie im Abstand **3,0 m** zur Grundstücksgrenze festgelegt.

### 1.3.3. Art der Wasserversorgung

Das Planungsgebiet ist an die Ortswasserleitung (WG Puch) für die Versorgung mit Trinkwasser anzuschließen.

### 1.3.4. Art der Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet ist an die Ortskanalisation (RHV Salzburg Stadt und Umlandgemeinden) anzuschließen. Die Oberflächenwässer sollen soweit als möglich der Versickerung zugeführt werden. *Die direkte Ableitung von Straßenwässern in die Regenkanalisation ist nicht gestattet. Die Einleitung von Oberflächenwässern aus Betriebsflächen in den Vorfluter darf nur nach vorheriger Retention erfolgen* (Nebenbestimmungen 363 und 364, UVP-Bescheid Zl. 21601-616/ 344 - 2002). Oberflächenwässer von befestigten Flächen (z.B. Parkplätzen oder Manipulationsflächen) sind über Sickermulden und ggf. -schächte zu entsorgen.

### 1.3.5. Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Salzburg AG, die Fernwärmeversorgung über die AESG.

### 1.3.6. Pflanzbindungen

Im Westen des Planungsgebietes sind die verbleibenden Waldflächen zwischen Salzach und dem neuen Riesbach dauerhaft zu erhalten (Grünflächenerhaltung).

### 1.3.7. Besondere Festlegungen – BF1 (Hochwasserschutz)

Die Höhe der Erdgeschoss - Fußbodenoberkante<sup>2</sup> der neu zu errichtenden Objekte im Bereich des Planungsgebietes wird mit mindestens 30 cm über dem HQ100 der benachbarten Bäche festgelegt .

*Bis zur Kote HW100 + 30 cm sind sämtliche Räumlichkeiten wasserdicht auszuführen. D. h. Keller sind als wasserdichte Wannen, Kellerlichtschächte sind wasserdicht bis auf das 0,0 hochzuziehen. Rampen von Tiefgaragen sind bis zum 0,0 wasserdicht auszuführen* (Teil der Nebenbestimmung 183, UVP-Bescheid Zl. 21601-616/ 344 - 2002).

### 1.3.8. Besondere Festlegungen - BF2 (Begrünung)

Die Dachflächen sind mit Gründächern auszugestalten, Lichtbänder am Dach dürfen nicht reflektieren. Mindestens 10% der Gesamtfläche des jeweiligen Bauplatzes/Grundstückes sind als dauerhafte Grünflächen mit Gehölzbepflanzung anzulegen, wobei überwiegend großkronige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen sind. Parkplatzflächen auf Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Vergleichbarem mit Baumbepflanzung können in diesen Flächenanteil einbezogen werden, nicht hingegen die im Rahmen des Gesamtprojektes angelegten Waldriegel oder Ökoflächen. An Bauplatzgrenzen sind Grünstreifen mit Baum-

<sup>2</sup> vgl. Nebenbestimmung 183, UVP-Bescheid Zl. 21601-616/ 344 - 2013: *Die Festlegung der Erdgeschoßfußbodenoberkante der neu zu errichtenden Objekte im Bereich des Gewerbe- und Technologieparkes hat auf die HW 100 Koten plus 30 cm der unmittelbar angrenzenden Bäche (alter Riesbach, neuer Riesbach) zu erfolgen.*

bepflanzung vorzusehen, sofern nicht gehölzbestandene Flächen (z.B. Waldriegel) angrenzen (vgl. UVP-Verhandlung vom 06.06.2005).

### **1.3.9. Besondere Festlegungen – BF3 (Baugrunderkundung)**

Hinsichtlich der Tragfähigkeit des Untergrundes sind die im Gutachten von Dr. Breymann vom 03.05.2005 und 06.06.2005 (GZ 02-197-06 und 02-197-07) genannten Kennwerte für die Gründungsbemessung zugrunde zu legen und sind diese vor der Bauplatzerklärung für den jeweils geplanten Bauplatz projektspezifisch zu verifizieren. Weiters sind die im o.a. Gutachten angeführten Empfehlungen der dortigen Kapitel 5 bis 8 einzuhalten, insbesondere ist für jedes Bauvorhaben ein projektspezifisches Bodengutachten zu erstellen.

## 2. ERLÄUTERUNGSBERICHT

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

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

Das Planungsgebiet ist Teil des Gewerbeparkes zwischen ÖBB-Strecke, Tauernautobahn, Salzachkorridor und den verbleibenden Waldflächen an der Gemeindegrenze zu Elsbethen und umfasst eine Fläche von ca. 4.412 m<sup>2</sup>, welche überwiegend der Betriebsansiedlung dienen sollen. Das Planungsgebiet ist bereits weitgehend infrastrukturell erschlossen (siehe 2.1.5 und 2.1.6).

#### 2.1.2. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das neue Räumliche Entwicklungskonzept 2008 (2. Teiländerung Usner vom 07.08.08) beinhaltet folgende für gegenständlichen Bebauungsplan relevante Aussagen:

#### 1.3 WIRTSCHAFT

ZIELE	MASSNAHMEN
<p>⇒ <i>Erhaltung bestehender, Ansiedlung umweltverträglicher Betriebe zur Erhöhung des Steueraufkommens.</i></p> <p>⇒ <i>Ausweisung von Gewerbeflächen vorrangig zur Deckung des regionalen Bedarfes und zur Schaffung überregional bedeutsamer zusammenhängender Flächen (&gt; 8ha)</i></p> <p>⇒ <i>Die Betriebsansiedlung hat einem Gesamtkonzept entsprechend zu erfolgen, in dem auch die Interessen der Anrainer eingeflossen sind.</i></p>	<p>◆ <i>Schaffung eines (über)regional bedeutsamen Gewerbestandortes in der Ursteinau.</i></p> <p>⇒ <i>Berücksichtigung der raumordnungsrelevanten Ergebnisse des UVP-Verfahrens für das Gesamtkonzept bei nachfolgenden Maßnahmen der örtlichen Raumplanung (Teiländerung FWP-&gt;Bebauungsplanung) (siehe Kap. 2, 3 und 4).</i></p>
<p>⇒ <i>Anbindung des Gewerbestandortes Ursteinau an das hochrangige Verkehrsnetz (siehe Kap. 4.1).</i></p>	<p>◆ <i>Errichtung der Autobahnanschlusses Puch-Urstein.</i></p>

### 2. FREIRAUMKONZEPT

#### 2.1 LANDSCHAFTSGEFÜGE, NATURRAUM, UMWELTBEDINGUNGEN

ZIELE	MASSNAHMEN
<p>⇒ <i>Stabilisierung und nach Möglichkeit Verbesserung des Landschaftshaushaltes im Salzachtal.</i></p> <p>⇒ <i>Das gesamte Landschaftsschutzgebiet südlich Urstein sollte geschlossen bewahrt werden.</i></p>	<p>○ <i>.-...</i></p> <p>○ <i>Unterstützung bei der angestrebten Ausdehnung des Landschaftsschutzgebietes im Bereich Puch-Süd gegen eine Zurücknahme geringwertiger Flächen nördlich der Autobahn (z.B. durch Kenntlichmachung als ökologisch besonders wichtig)</i></p>

<p><i>Umweltverträgliche Abstimmung der Raumnutzungen im Zuge der Betriebsansiedlungen v.a. im Hinblick auf umliegende Wohnbebauung</i></p> <p><i>Erhaltung der Hochwasserretention</i></p>	<p><i>erscheinende Flächen im FWP)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ <i>Nördlich Urstein: Schaffung eines Umgehungsgerinnes um das Kraftwerk Urstein durch den Betreiber des Gewerbe-/Technologieparkes zusammen naturnaher Waldbewirtschaftung etc.</i></li> <li>◆ <i>Der durch die Bebauung des Gewerbestandortes Ursteinau entstehende Eingriff ist durch folgende Maßnahmen umweltverträglich zu gestalten :.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>Berücksichtigung von 6 mindestens 15 m breiten quer zur Talrichtung anzulegenden Gehölzstreifen bei der Bebauungsplanung</i></li> <li>○ <i>Berücksichtigung von mit der Gemeinde abzustimmenden Gestaltungs- und Bepflanzungsplänen bei der Bebauungsplanung</i></li> <li>○ <i>Errichtung von Schutzbarrieren für Amphibien und Kleinlebewesen durch den Betreiber, erforderlichenfalls Berücksichtigung bei der Bebauungsplanung</i></li> <li>▪ <i>...</i></li> <li>▪ <i>Berücksichtigung von Lärmschutzmaßnahmen bei der Bebauungsplanung (z.B. durch entsprechende Gebäudeanordnungen, Festlegung von Bauhöhen, Anlage von Schutzbauten etc.)</i></li> <li>▪ <i>Schaffung eines Überflutungsraumes nördlich des Gewerbeparkes (und Ausweisung als ökologisch besonders wichtig erscheinende Fläche im FWP) sowie Errichtung eines Retentionsbeckens nördlich Kleinries durch den Betreiber.</i></li> <li>▪ <i>Geordnete Beseitigung von Oberflächenwässern über Sickermulden und ggf. -schächte (Berücksichtigung im BPL)</i></li> </ul> </li> </ul>
---	--

**2.3 FREIFLÄCHENNUTZUNG**

<b>ZIELE</b>	<b>MASSNAHMEN</b>
<p>⇒ <i>Absicherung der vielfältigen Funktionen des Waldes v.a. im Hinblick auf den menschlichen Lebensraum.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Berücksichtigung von 6 mindestens 15 m breiten quer zur Talrichtung anzulegenden Gehölzstreifen bei der Bebauungsplanung</i></li> <li>◆ <i>Schaffung einer ökologischen Ruhezone entlang des neuen Riesbaches nördlich der A10 mit entsprechender Information der Bevölkerung</i></li> </ul>

### 3. SIEDLUNGSKONZEPT

#### 3.1 SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND FLÄCHENNUTZUNG DER SIEDLUNGSGEBIETE

##### Freiraum- und Siedlungskonzept nach Ortsteilen:

##### Unterthurn-Heiligenstein-Monstein:

ZIELE	MASSNAHMEN
<p>⇒ Deckung des lokalen Bedarfes durch kleinere Baulandmodelle</p> <p>⇒ Sonst lediglich Auffüllen von Lücken. Keine Verschlechterung der Lärmsituation.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Ausreichende Lärmschutzmaßnahmen für die Siedlung zur Erhaltung der Lebensqualität (insbes. im Zusammenhang mit der Errichtung der Gewerbegebietszufahrt und der nachfolgenden Bebauung durch die in Kap. 2.1 angeführten Maßnahmen.</li> <li>◆ ...</li> </ul>

##### Ursteinau:

ZIELE	MASSNAHMEN
<p>⇒ Schaffung eines regional bedeutsamen Gewerbestandortes in verträglicher Abstimmung mit dem Umfeld.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Ausweisung von Betriebsflächen unter Beachtung einer umwelterträglichen Abstimmung der Raumnutzungen beispielsweise durch Widmung von Pufferzonen (z.B. als Betriebsgebiet), Berücksichtigung von Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Gebäudeanordnung, Schutzbauten etc.) bei der Bebauungsplanung</li> <li>◆ Berücksichtigung der der UVP zugrundeliegenden städtebaulichen Rahmenbedingungen bei der Bebauungsplanung v.a. hinsichtlich Lärmschutz und Landschaftsbild (durchschnittliche GRZ von 0,5 ; (Erhöhung auf 0,6 möglich bei entsprechenden, landschaftlich wirksamen Kompensationsmaßnahmen ); abgestufte Höhenentwicklung gegen Unterthurn, Bepflanzung von mindestens 10% des jew. Betriebsgrundstückes als dauerhafte Grünfläche (siehe 2.1 etc.)</li> <li>◆ Schaffung eines Überflutungsraumes nördlich des Gewerbeparkes, Berücksichtigung der geordneten Beseitigung von Oberflächenwässern über Sickermulden und ggf. -schächte bei der Bebauungsplanung</li> </ul>

## 4. VERKEHRSKONZEPT

### 4.1 ÜBERGEORDNETES VERKEHRSWEGENETZ

ZIELE	MASSNAHMEN
⇒ Herstellung eines Autobahnanschlusses.	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Erhöhung der Lärmschutzwände an der A10 gemäß Trassenverordnung zum Autobahnanschluss</li> <li>◆ ...</li> </ul>
⇒ Verstärkte Nutzung des guten öffentlichen Verkehrsangebotes. ⇒ Anbindung der Gewerbezone an das ÖV-Netz. ⇒ Errichtung einer Bahnhaltestelle bei Puch-Urstein	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ ...</li> <li>◆ ...</li> </ul>

### 4.2 REGIONALES UND LOKALES VERKEHRSWEGENETZ

ZIELE	MASSNAHMEN
⇒ Ergänzung des Grundradwegenetzes; Schließung von Lücken bzw. Schaffung von Alternativen abseits starkbefahrener Straßen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Errichtung von 3 fahrradtauglichen Salzachzugängen und eines Radweges entlang der neuen Gemeindestraße .</li> <li>◆ ...</li> </ul>

Der Planteil (Leitbild) des Räumlichen Entwicklungskonzeptes weist gegenständlichen Bereich zur Erweiterung für Gewerbe und Handel aus. Der Trassenbereich von der Gemeindestraße ist als Verkehrsfläche abgegrenzt, entlang der Salzach ist ein Grünzug zu erhalten.

### 2.1.3. Flächenwidmung

Das Planungsgebiet ist großteils als Gewerbegebiet gewidmet, im westlichen Teil sind Flächen als Grünland – Ländliche Gebiete, der neue Riesbach als Grünland – Größere Gewässer gewidmet.

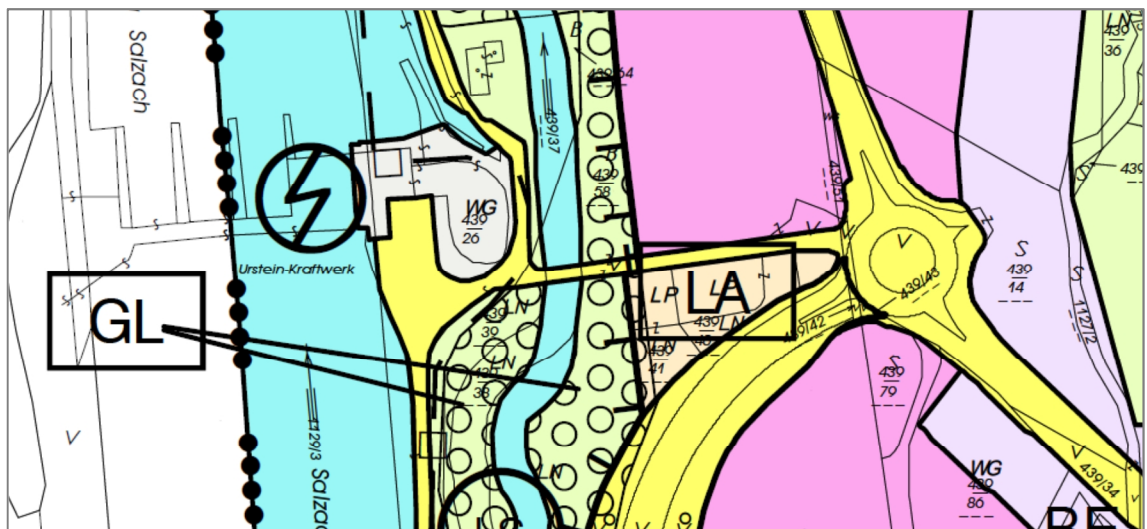


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (ohne Maßstab)

## 2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

### Natürliche Beschränkungen:

Liegen keine vor.

### Rechtliche Beschränkungen:

Diese ergeben sich für den Gewerbepark durch die Auflagen aus dem UVP-Verfahren (UVP- Bescheid Zl. 21601-616/ 344 – 2002, abgeändert durch mehrere UVP-Bescheide, zuletzt vom 25.07.2005 Zl. 21601-616/837-2005). Es sind dies insbesondere folgende Auflagen, welche nur z.T. im Rahmen der Bebauungsplanung umgesetzt werden können:

Auflage	Nebenbestimmung
<i>Hinsichtlich künftiger Dachdeckungen der auf dem Gelände des Gewerbeparks errichteten Gebäude dürfen nur Materialien eingesetzt werden, welche nachweislich keine auswaschbaren pestiziden Substanzen enthalten.</i>	154
<i>Der Technologie- und Gewerbepark ist so zu gestalten, dass großräumig, insbesondere von den im Befund des Amtssachverständigen für Naturschutz/Fauna und Flora/Biotope/Ökosysteme/Landschaft in der zusammenfassenden Bewertung genannten erhöhten Standorten aus gesehen, der Eindruck eines zum Teil bewaldeten oder baumbestandenen Grünraumes entsteht. Dem dienen insbesondere die nachstehenden Auflagen</i>	209
<i>Mindestens 10% der Gesamtfläche des jeweiligen Bauplatzes/Grundstückes sind als dauerhafte Grünflächen mit Gehölzbepflanzung anzulegen, wobei überwiegend großkronige Laubbäume (z.B. Platane, Berg- und Spitzahorn, Esche, Stieleiche, Linden-Arten) mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen sind. Parkplatzflächen auf Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Vergleichbarem mit Baumbepflanzung können in diesen Flächenanteil einbezogen werden, nicht hingegen die im Rahmen des Gesamtprojektes angelegten Waldriegel oder Ökoflächen. An Bauplatzgrenzen sind Grünstreifen mit Baumbepflanzung vorzusehen, sofern nicht gehölzbestandene Flächen (z.B. Waldriegel) angrenzen.</i>	1.1.2 (UVP-Bescheid Zl. 21601-616/837 – 2005)
<i>Von den Waldriegeln bzw. Ökoflächen ist ein Mindestabstand von 3m (gerechnet ab den begrenzenden Leitelementen für Kleintiere) bei der Bebauung mit Hochbauten einzuhalten.</i>	1.1.3 (UVP-Bescheid Zl. 21601-616/837 – 2005)
<i>Die Grundflächenzahl für den Gewerbepark beträgt 0,5 und für den Technologiepark 0,4. Eine Erhöhung auf max. 0,6 im Gewerbepark und maximal 0,5 im Technologiepark ist möglich, wenn die zusätzliche Verbauung durch landschaftlich wirksame Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen, z.B. zusätzliche mit Gehölzen bestandene Flächen, kompensiert wird. Hierzu ist die ausdrückliche Zustimmung der Naturschutzabteilung in Zusammenhang mit Auflage 211 einzuholen.</i>	1.1.4 (UVP-Bescheid Zl. 21601-616/837 – 2005)
<i>Sämtliche Dachflächen sind als – zumindest extensiv – bepflanzte Gründächer auszuführen. Ausnahmen, z.B. bei untergeordneten Bauteilen, können mit schriftlicher Zustimmung der Naturschutzabteilung des Amtes der Salzburger Landesregierung gemäß Auflage 211 dann durchgeführt werden, wenn durch andere gestalterische Maßnahmen der Gesamteindruck gemäß Auflage 209 erzielt werden kann.</i>	193 210
<i>Für die Grüngestaltung (Baumpflanzung und Gründachkonzeption) ist der Behörde vor dem Beginn jeglicher baulicher Maßnahmen ein Gestaltungs- bzw Bepflanzungsplan unter Auflistung der verwendeten Baum- und Straucharten sowie der Pflanzgrößen und –qualitäten zur Zustimmung vorzulegen. Ohne schriftliche Zustimmung der Naturschutzabteilung des Amtes der Salzburger Landesregierung zu diesem Gestaltungs- und Bepflanzungsplan darf mit der Projektrealisierung nicht begonnen werden.</i>	211
<i>An den Parkflächen sind Bäume zu pflanzen.</i>	193

<p><i>Die Festlegung der Erdgeschoßfußbodenoberkante der neu zu errichtenden Objekte im Bereich des Gewerbe- und Technologieparkes hat auf die HW 100 Koten plus 30 cm der unmittelbar angrenzenden Bäche (alter Riesbach, neuer Riesbach) zu erfolgen.</i></p> <p><i>Bis zu dieser Kote sind sämtliche Räumlichkeiten wasserdicht auszuführen. D. h. Keller sind als wasserdichte Wannen, Kellerlichtschächte sind wasserdicht bis auf das 0,0 hochzuziehen. Rampen von Tiefgaragen sind bis zum 0,0 Wasserdicht auszuführen. Im Bebauungsplan wird das 0,0 für Bereiche festzulegen sein</i></p>	<b>183</b>
<p><i>Die Fassaden der Bauten im Gewerbe- und Technologiepark sind so zu gestalten, dass sie dem in Auflage 209 geforderten Erscheinungsbild entsprechen. Dies ist mit schriftlicher Zustimmung der Naturschutzabteilung gemäß Auflage 211 z.B. durch eine Farbgebung in dunklen Graubraun- bis Braunrüntönen oder durch andere geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Das Einvernehmen mit der Baubehörde ist hierbei herzustellen.</i></p>	<b>217</b>
<p><i>Betriebsstättenbezeichnungen und Werbungen sind so zu gestalten und zu situieren, dass sie dem in Auflage 209 geforderten Gesamterscheinungsbild gerecht werden. Dies ist mit schriftlicher Zustimmung der Naturschutzabteilung gemäß Auflage 211 z.B. durch eine Anbringung unterhalb der Traufe oder durch andere geeignete Maßnahmen sicherzustellen.</i></p>	<b>218</b>
<p><i>Bei künftigen Beleuchtungen von Strassen und Betrieben wird vorwiegend monochromatische Natrium-Hochdruckdampflampen zum Einsatz kommen.</i></p>	<b>Spruch I. 5.1.3.</b>
<p><i>Errichtung von (Schall-) Schutzbauten, sofern erforderlich (siehe Anhang Lärmschutz)</i></p>	<b>Spruch I. 5.2.</b>
<p><i>Allfällige Lärmschutzwände erst ab 1m über GOK</i></p>	<b>Spruch I. 5.2.</b>
<p><i>Die Einleitung von Oberflächenwässern aus Betriebsflächen in den Vorfluter darf nur nach vorheriger Retention erfolgen</i></p>	<b>364</b>
<p><i>Nach Möglichkeit sind Versickerungen im Bereich von Bauschuttablagerungen zu vermeiden. Nur in Ausnahmefällen sollte die direkte Einbringung von vorgereinigtem Niederschlagswasser in das Grundwasser durchgeführt werden. Zum Schutz des Grundwassers bei etwaigen Störfällen sind solche Anlagen jedenfalls mit Absperrmechanismen auszustatten.</i></p>	<b>153</b>
<p><i>Technische Maßnahmen zur Verhinderung der Barrierewirkung von Kellerbauten auf das Grundwasser</i></p>	
<p><i>Anträge des Einschreiters auf Erlassung eines Bebauungsplanes dürfen nicht im Widerspruch zu den Auflagen 209, 210, 217 und 218 (Gestaltungsprinzipien) stehen.</i></p>	<b>213</b>
<p><i>Reichen die Bodenkörperfilteranlagen mit ihrer Sohle in den Grundwasserschwankungsbereich, so sind diese zur Verhinderung von Auswaschungen abzudichten (151).</i></p> <p><i>Die Einläufe in die Sickerschächte sind in den Bereichen mit hohem Grundwasserstand (Technologiepark) mit Rückschlagklappen gegen Rückstau in die Bodenkörperfilter zu sichern (152).</i></p> <p><i>Nach Möglichkeit sind Versickerungen in dem Bereich von Bauschuttablagerungen zu vermeiden. Nur in Ausnahmefällen sollte die direkte Eindringung von vorgereinigtem Niederschlagswasser in das Grundwasser durchgeführt werden. Zum Schutz des Grundwasser bei etwaigen Störfällen sind solche Anlagen jedenfalls mit Absperrmechanismen auszustatten (153).</i></p>	<b>151-153</b>

Der westliche Teil des Planungsgebietes entlang des neuen Riesbaches, welcher als Grünland ausgewiesen ist, ist Teil des Landschaftsschutzgebietes Salzburg-Süd.

### 2.1.5. Verkehrserschließung

**Öffentlicher Verkehr:**

Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch die Bushaltestellen Heiligenstein (beim Kreisverkehr Heiligenstein), sowie durch die Bahnhaltestelle Urstein gegeben.

**Individualverkehr:**

Die Erschließung für den Individualverkehr ist über den Autobahnanschluss Puch-Urstein sowie die Gemeindestraßen Süd und Nord mit Einbindung in die Halleiner Landesstraße gewährleistet.

### 2.1.6. Technische Infrastruktur

**Energieversorgung:**

Salzburg AG (Strom), AESG (Fernwärme)

**Wasserversorgung:**

Ortswasserleitung (WG Puch gemäß UVP-Bescheid Zl. 21601-616/ 344 - 2002)

**Abwasserbeseitigung:**

Kanal des RHV Salzburg Stadt und Umlandgemeinden (genehmigtes Einreichprojekt DI Berger zur UVP)

### 2.1.7. Vorhandene Bausubstanz

**Im Planungsgebiet:**

Keine.

**In der Umgebung:**

Im Westen des Planungsgebietes befindet sich das Kraftwerk Urstein sowie ein Nebengebäude.

### 2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für unbebaute Flächen gibt es keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

### 2.1.9. Problemanalyse

Der Gewerbepark soll insgesamt mit einer Fläche von ca. 20 ha der Betriebsansiedlung dienen, wie dies im REK der Gemeinde Puch und im Regionalprogramm Tennengau 2001 (RET) vorgesehen ist. Gemäß Zielsetzung des REK sind die *raumordnungsrelevanten Ergebnisse des UVP-Verfahrens bei nachfolgenden Maßnahmen der örtlichen Raumplanung, u.a. der Bebauungsplanung* zu berücksichtigen.

Der Standort soll aufgrund seiner Lagequalität (Autobahnanschluss, Landesstraßenanschluss, Lage an der Tauernbahn) als vorrangiger Standort im Tennengau entwickelt werden. Die Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung entsprechend den durch UVP-Bescheid genehmigten Einreichprojekten erfolgte bereits weitgehend, so sind z.B. die Gewerbestraße Süd, Mitte und Nord sowie der Autobahnanschluss bereits in Betrieb.

Im Zuge der Bebauung ist auch auf die Erhaltung eines entsprechenden Immissionsschutzes zur Erholungsachse der Salzach zu achten. Dies soll, soweit dies raumordnungsrechtlich möglich ist, aufbauend auf dem Lärmgutachten zur UVP Lärmschutzmaßnahmen im Zuge der weiteren Genehmigungen festgelegt werden. Die Emissionen der konkreten ansiedlungswilligen Betriebe werden nach dem Prinzip der „Lärmkontingentierung“ geprüft, sofern erforderlich sind Lärmschutzmaßnahmen („Schutzbauten“, Lärmschutzwände o.ä.) in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Die im Hinblick auf das Landschaftsbild vorzunehmenden Mindestanforderungen für die Bepflanzung wurde mit der Naturschutzbehörde abgestimmt und wurden in der Bebauungsplanung umsetzbare Festlegungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **2.1.10. Planungsziele**

Die Festlegung der Verkehrsflächen (siehe Straßenfluchtlinien) entspricht den künftigen Grund- bzw. Widmungsgrenzen der Gewerbestraße bzw. jenen der Zufahrt zum Kraftwerk Urstein (Lageplan DI Fally vom 16.05.2013, GZ. 15869/12/E/5/H)

Die Baufluchtlinien wurden im Hinblick auf eine effiziente Bebauung der gewidmeten Betriebsflächen an diesem überregionalen Standort mit 2,5 bzw. 3,0 m Abstand zu den Straßenfluchtlinien festgelegt.

Die Festlegung der baulichen Ausnutzbarkeit mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,5 entspricht den derzeitigen Zielsetzungen des REK ist und gewährleistet nicht nur eine effiziente Nutzung des Standortes, sondern auch die erforderliche Einbindung in die Landschaft (vgl. Auflagen des Naturschutzes im UVP-Bescheid).

Die Festlegung der Bauhöhe mit einer generellen Traufenhöhe von 15,0 m und einer Firsthöhe von 25,0 m entsprechen üblichen Festlegungen in Gewerbebezonen und stehen mit dem Masterplan in Einklang. Sie beziehen sich auf die höchste Hochwasserkote des HW100+30cm auf der jeweiligen Baufläche bzw. auf das endgültig hergestellte Gelände.

Die Baugrenzenlinie wurde gegenüber der westlichen Waldfläche mit 3 m Abstand zur künftigen Grundstücksgrenze festgelegt, um auf den durch die Aufschließungsstraße reduzierten Bauflächen die Errichtung zweckentsprechender Betriebsgebäude (Hallen o.ä.) zu ermöglichen.

Die Ver- und Entsorgung hat gemäß dem im Rahmen der UVP genehmigten Infrastrukturprojekte zu erfolgen, dementsprechende Auflagen insbesondere betreffend die Ableitung von Oberflächenwässern sind als besondere Festlegungen zu berücksichtigen.

Gemäß REK ist *der durch die Bebauung des Gewerbestandortes Ursteinau entstehende Eingriff durch mehrere Maßnahmen umweltverträglich zu gestalten*: daher sind auch der betroffene Teil des 50m-Korridors entlang der Salzach, welcher bereits Landschaftsschutzgebiet ist mit einer Grünflächenerhaltung belegt.

*Die geordnete Beseitigung von Oberflächenwässern* ist unter Pkt. 1.3.7 festgelegt. Somit wird den Zielsetzungen des Freiraumkonzeptes im REK entsprochen.

Die besonderen Festlegungen beinhalten jene Auflagen aus der UVP, die generell im Zuge der Bebauung zu berücksichtigen sind (insbesondere betreffend die Bepflanzung) und die gleichzeitig im Bebauungsplan geregelt werden können. Dies gilt auch für die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen gemäß einzuholenden schalltechnischen Gutachten, sodass ein ausreichender Schallschutz erzielt werden kann.

### **2.1.11. Notwendige Erschließungsmaßnahmen und Kosten**

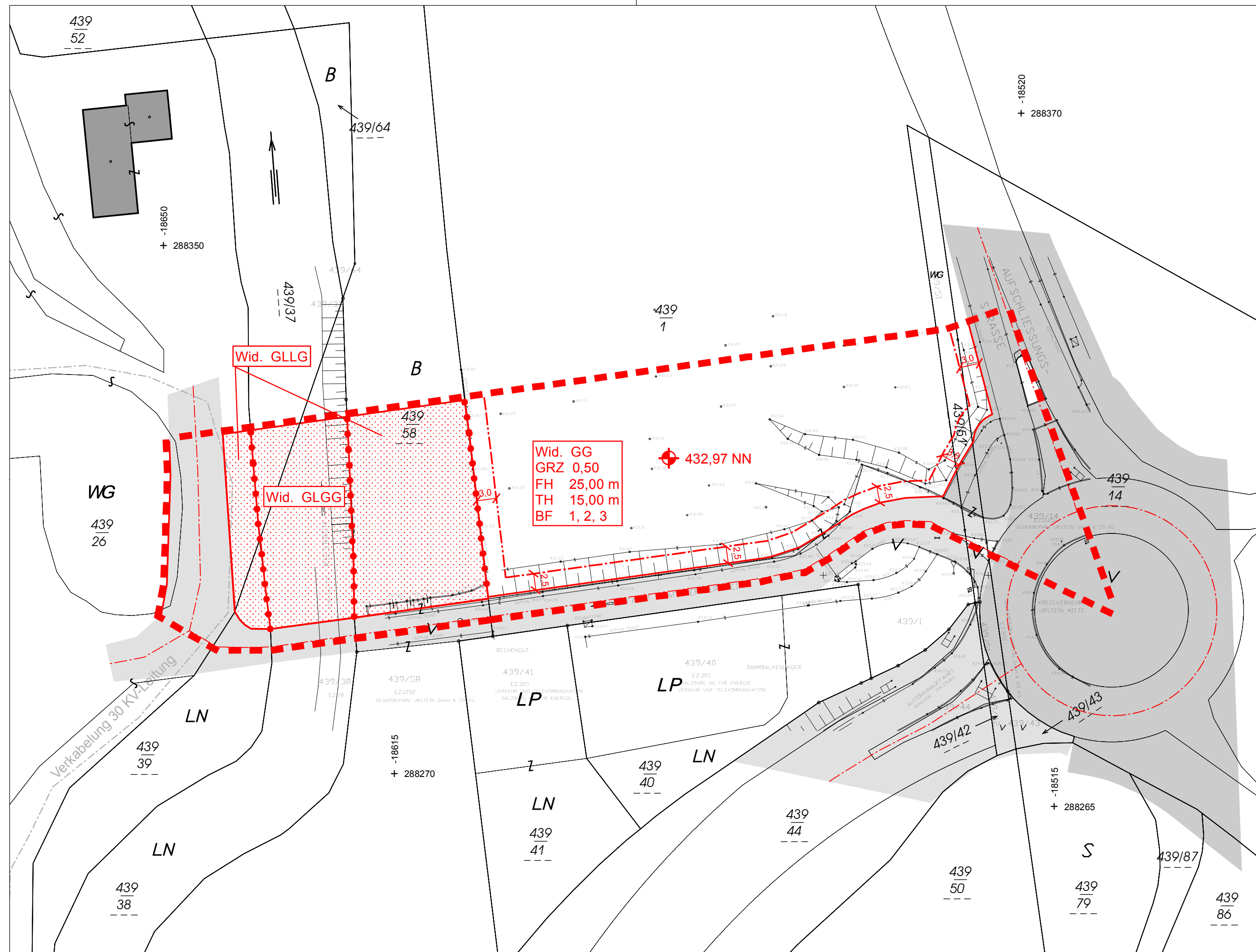
Die Errichtung der Gewerbestraße erfolgte durch die Betreiber des Gewerbe- und Technologieparks. Die Verlegung von Wasserleitung und Schmutzwasserkanal ist bereits erfolgt, die Hausanschlüsse haben die jeweiligen Bauwerber herstellen zu lassen, sodass keine weiteren Kosten für die öffentliche Hand anfallen.

## 2.2. VERFAHRENSABLAUF

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

Kundmachung der beabsichtigten Aufstellung gem. § 71 Abs 2 ROG 2009:	10.03.2003 bis 17.04.2003
Auflage des Entwurfes:	28.08.2013 bis 25.09.2013
Beschluss des Bebauungsplanes:	28.10.2013
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung:	...

Beilagen:      Rechtsplan M 1:500



### LEGENDE

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

- Bestand**
- Grundstücksgrenzen Bestand
  - 521/1 Grundstücksnummer Bestand
  - 521/1 Messpunkte Geländehöhe
  - Bebauung Bestand
  - Leitung verkabelt

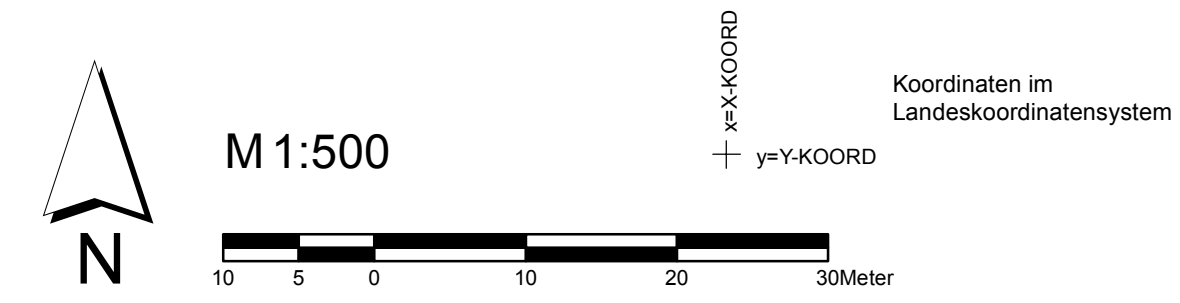
### Festlegungen gem. § 51 Abs. 2 und § 53 Abs. 2 ROG 2009

- Straßenfluchtlinie
- Baufluchtlinie
- Baugrenzlinie
- Gemeindestraße
- Sonstige öffentliche Straße
- Pflanzbindung - Verpflichtung zur Erhaltung von Grünflächen/Gehölzen
- 450,00 PM Niveau des Bezugspunktes für Höhenfestlegungen in Meereshöhe
- Grenzlinie (zwischen unterschiedlichen einzelnen Bauordnungsbestimmungen)
- FH 25,00 m Firsthöhe
- TH 15,00 m Oberste Traufhöhe
- GRZ 0,5 Grundflächenzahl - GRZ

### Sonstige Darstellungen

- Grenze des Planungsgebietes
- 5,00 Bemaßung in Meter
- BF 1, 2, ... Besondere Festlegung im Text:  
 BF 1: Kap. 1.3.7: Hochwasserschutz  
 BF 2: Kap. 1.3.8: Begrünung  
 BF 3: Kap. 1.3.9: Baugrunderkundung

- Wid. GRZ FH TH usw.** Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen:
- Wid. Widmung lt. Flächenwidmungsplan:
  - GG Bauland - Gewerbegebiet
  - GLLG Grünland - Ländliche Gebiete
  - GLGG Grünland - Größere Gewässer
- Übrige Festlegungen: s. oben!

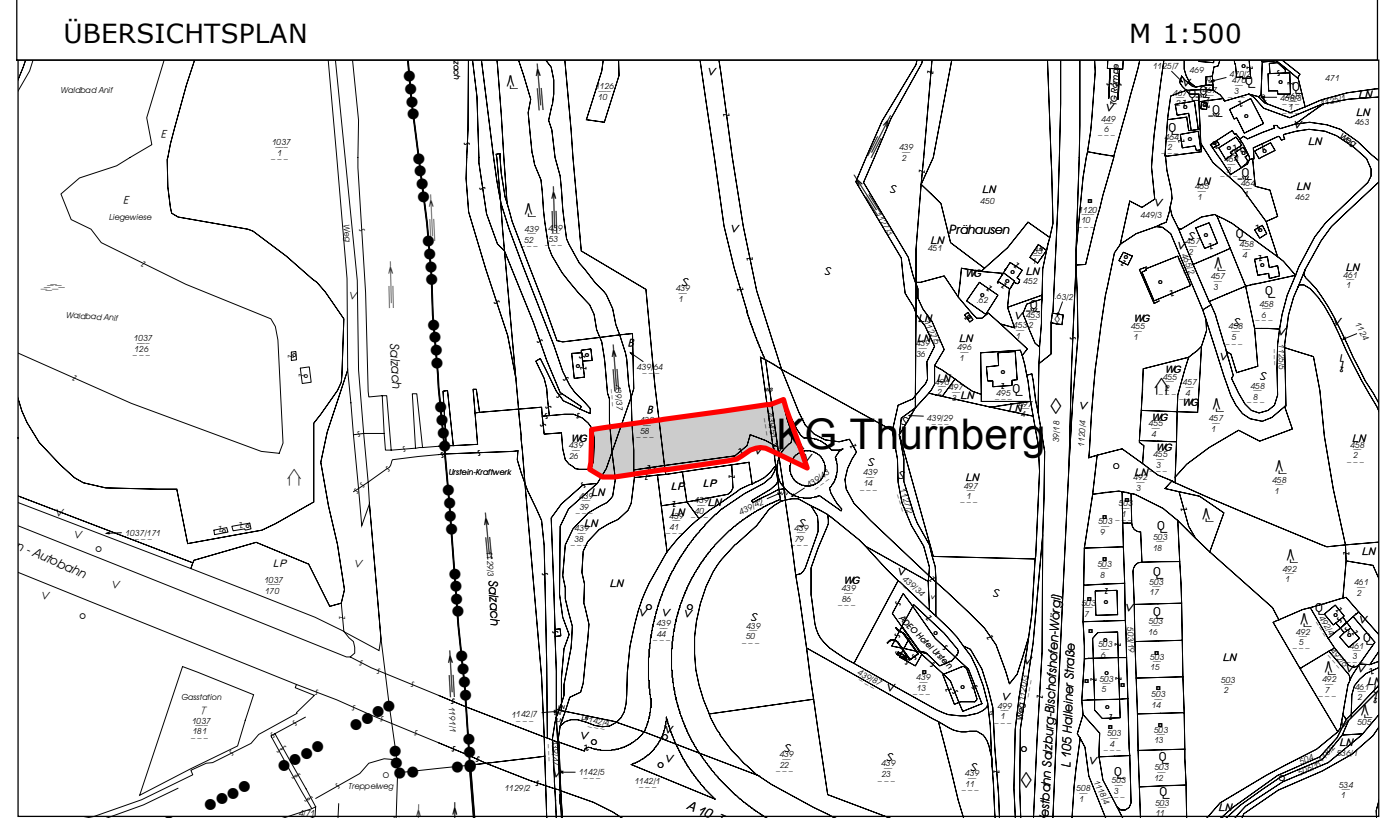


## GEMEINDE PUCH BEI HALLEIN

NR. BPL.  
07

## BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE GEWERBEPARK - BEREICH G5 (SÜDTEIL)

### RECHTSPLAN Beschluss



Öffentliche Ankündigung der BPL-Erstellung von: 10.03.2003 bis: 17.04.2003	Rundsiegel Bürgermeister
Öffentliche Auflage BPL-Entwurf von: 28.08.2013 bis: 25.09.2013	
Beschluss der Gemeindevertretung vom: 28.10.2013	
Kundmachung gemäß Gemeindeverordnung vom:	

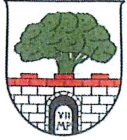
Plangrundlage: Lageplan mit Höhen (Geometer Fally, GZ: 15869/12/E/5/H/A, Stand: 16.05.2013) **M 1:500**

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

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

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

Salzburg, am 28.10.2013  
 GZ 209 BPL 07 G5/13-103



# GEMEINDE PUCH bei Hallein

Bezirk Tennengau

A-5412 Puch bei Hallein  
Halleiner Landesstraße 26  
Tel +43 (0)6245/80694  
Fax +43 (0)6245/77477  
gemeinde@puchbeihallein.gv.at  
www.puchbeihallein.gv.at

Puch, 2013-11-07

## KUNDMACHUNG

gem § 71 (7) Sbg ROG 2009

Bearbeiter Zahl

MW 031-3/3-2013/Gewe

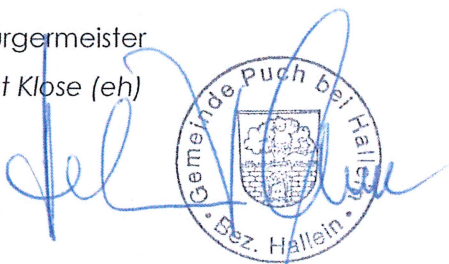
1. Gemäß § 71 Abs 7 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (Sbg ROG 2009, LGBl Nr 30/2009 idgF) iVm § 79 Abs 1-2 Salzburger Gemeindeordnung 1994 (Sbg GdO 1994, LGBl Nr 107/1994 idgF) wird kundgemacht, dass die Gemeindevertretung Puch am 2013-10-28 den

**Bebauungsplan der Grundstufe, betreffend den Bereich G5 (Südteil) innerhalb des 'Gewerbeparkes Urstein'** (Planungsgebiet: Teilflächen aus GST 439/1, 439/14, 439/38, 439/51, 439/58 – bzw neu bezeichnet infolge Teilung als 439/35, 439/88 etc – und andere in 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 2013-11-08  
abgenommen am 2013-11-22

Verteiler Amtstafel/Homepage  
Büro allee42  
Land Sbg/Abt 7