



Gemeinde Untertauern
Bebauungsplan der Aufbaustufe
Wisnegg
Entwurf



allee42 landschaftsarchitekten gmbh & co kg
 ingenieurbüro für landschafts- und raumplanung
 hofhaymer allee 42 • 5020 salzburg
 t: +43 662 84 53 32 • f: dw-20
 m: office@allee42.at • www.allee42.at

GZ 422 BPL 07/23-213
 Salzburg, 28.03.2024
 Projektleitung: DI Andreas Schwarz
 Bearbeitung: DI Franziska Fuchs



INHALTSVERZEICHNIS

1 VERORDNUNGSTEXT	5
1.1 Geltungsbereich	5
1.2 Festlegungen gem. § 51 ABS 2 ROG 2009	5
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
1.3 Festlegungen gem. § 53 ABS 2 ROG 2009	6
1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen	6
1.3.2 Baugrenzlinien und Situierungsbedingungen	6
1.3.3 Bauweise	6
1.3.4 BF 2 - Äußere architektonische Gestaltung	6
1.3.5 Nutzung von Bauten	7
1.3.6 Anzahl der PKW-Stellplätze	7
1.3.7 BF 3 – Schneedeponieflächen	7
1.3.8 BF 4 – Pflanzgebote und Geländegestaltung	7
1.3.9 BF 5 – Maßnahmen zum Immissionsschutz	8
1.3.10 BF 6 – Maßnahmen zur Steigerung der Endenergieeffizienz	8
2 ERLÄUTERUNGSBERICHT	9
2.1 Begründung der Aufstellung	9
2.2 Planungsgrundlagen GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009	9
2.2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	9
2.2.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept	9
2.2.3 Flächenwidmung	10
2.2.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	11
2.2.5 Verkehrserschließung	11
2.2.6 Technische Infrastruktur	11
2.2.7 Vorhandene Bausubstanz	12

2.2.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	12
2.2.9 Problemanalyse	12
2.2.10 Planungsziele / Begründung der planlichen und textlichen Festlegungen	13
2.3 Verfahrensablauf	15

1 VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet umfasst inkl. des Anteils der Erschließungsstraßen rund 6.102 m². Die genaue Abgrenzung des Planungsgebietes ist in der planlichen Darstellung eingetragen.

1.2 FESTLEGUNGEN GEM. § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1 Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien sind in der planlichen Darstellung eingetragen und mit der Begrenzung der im Planungsgebiet angegebenen Verkehrsflächen ident. Durch den Straßenverlauf entstehende Böschungen verbleiben im Eigentum der jeweils angrenzenden Grundstücke.

1.2.2 Verlauf der Gemeindestraßen

Die innere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Wiseneggstraße (Bestand). Diese soll nach Durchbindung im Bereich der GP 521/2 u. 521/3 als Gemeindestraße übernommen werden.

1.2.3 Baufluchtlinien und Baulinien

Die Baufluchtlinien sind in der planlichen Darstellung eingetragen.

Entlang der im Süden verlaufenden Bundesstraße B 99 wird die Baufluchtlinie für die angrenzenden Grundstücke mit 20,00 m ab Straßenachse B 99 festgelegt.

Entlang der Wiseneggstraße und der Erschließungsstraße auf GP 522/1 verläuft die Baufluchtlinie in einem Abstand von 4,00 m zur Straßenfluchtlinie.

1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen wird als Obergrenze durch die Geschosflächenzahl GFZ von max. 0,8 angegeben.

BF 1 - Dichtebonus:

Die bauliche Ausnutzbarkeit darf um 33 % überschritten werden, wenn alle (!) erforderlichen PKW-Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden. Der Bonus wird nur gewährt, wenn die Garage unterirdisch so angeordnet wird, dass nur der Einfahrtsbereich sichtbar ist und das natürliche Gelände nur unwesentlich verändert wird.

1.2.5 Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden mit der obersten Dachtraufe (TH) und dem höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe), jeweils bezogen auf die Meereshöhe (ü.A.) festgelegt.

Entsprechend der Geländeneigung sind diese Höchsthöhen unterschiedlich festgelegt und in der planlichen Darstellung eingetragen.

Unter die Höhenbegrenzung fallen außer den in § 57 Abs. 4 ROG getroffenen Festlegungen weiters nicht: Aufbauten für Lüftung sowie für Maschinenräume von Aufzugsanlagen.

Einzelne Bauteile wie Gaupen, Türme u. dgl. dürfen, auch wenn sie nicht untergeordnet sind, diese Höchsthöhen überschreiten, wobei für den höchsten Punkt diese Überschreitung mit maximal 1,0 m begrenzt wird.

1.3 FESTLEGUNGEN GEM. § 53 ABS 2 ROG 2009

1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen

Die Aufschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Wiseneggstraße, wie in der planlichen Darstellung eingetragen.

1.3.2 Baugrenzlinien und Situierungsbedingungen

Innerhalb des Planungsgebietes werden für oberirdische Bauten gegenüber anderen Flächen als Verkehrsflächen Baugrenzlinien festgelegt. An sie darf unter Ausnützung der in Kap. 1.2.5 angegebenen Höchsthöhen herangebaut werden.

Die Lage der Baugrenzlinien ist in der planlichen Darstellung ersichtlich. Durch diese Festlegung soll genügend Freiraum für Schneeablagerungen sichergestellt werden.

1.3.3 Bauweise

Für alle Teilgebiete wird eine offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt festgelegt.

1.3.4 BF 2 - Äußere architektonische Gestaltung

Sockelgeschoße (für unterirdische Bauteile, Garagen etc.) dürfen nur eingeschößig in Erscheinung treten und nicht durch massive Absturzsicherungen nochmals höher erscheinen.

Dachform: Die Hauptbaukörper sind mit einem Satteldach zu versehen. Untergeordnete, in der Höhe nicht wesentlich in Erscheinung tretende Zu- und Nebenbauten wie Terrassen-, Garagendächer u. dgl. dürfen auch andere Dachformen erhalten.

Dachneigung: Die Dachneigung für Satteldächer wird mit 18° bis 22° festgelegt.

Firstrichtung: Die Firstrichtung der Hauptbaukörper ist in der planlichen Darstellung eingetragen. In der Regel verläuft sie senkrecht zur Aufschließungsstraße bzw. den Höhenschichtlinien

Dachfarbe: Für die Dacheindeckung sind abgestuften Farbtöne von dunkelgrau bis mittelbraun zu verwenden.

Bauliche Anlagen müssen auf die Eigenart des Ortsbildes und des Ortscharakters Rücksicht nehmen und so gestaltet werden, dass die Beeinträchtigungen von Siedlungs- und Landschaftsbild so weit wie möglich reduziert werden. Die Baukörper sind einfach zu gestalten und in ihren Proportionen ausgewogen herzustellen. Die Bebauung ist durch Aufteilung in einzelne Baukörper oder Gliederung (deutliche Staffelung, Versetzung, Abwinkelung) der Baukörper selbst aufzulockern, sodass eine großflächige und massiv wirkende Fassadenfront vermieden wird.

Es dürfen talseitig max. 6 Geschoße in Erscheinung treten.

Fassaden: Grelle Farben sind bei Fassaden und von außen sichtbaren Bauteilen nicht erlaubt. Holz ist in seiner natürlichen Färbung zu verwenden.

Werbeanlagen haben sich auf das unbedingt nötige Ausmaß zu beschränken und sind nur an der Fassade zulässig. Eine freistehende Aufstellung von Werbeanlagen sowie Bildschirme bzw. bewegte Bilder auf Bildschirmen sind nicht zulässig.

Beleuchtung: zur Begrenzung der Lichtemissionen soll die Beleuchtung zielgerichtet sein (ohne Abstrahlung nach oben) und Beleuchtungsintensitäten sollen prinzipiell so gering wie möglich gehalten werden.

1.3.5 Nutzung von Bauten

Für alle Teilgebiete werden folgende Nutzungsanteile in Bezug auf die Geschoßfläche der Bauten festgelegt:

Wohnen < 10 %; Beherbergungsbetriebe, Handel und sonstige Dienstleistungen ≥ 90 %.

Ausnahmen für Mitarbeiterwohnungen u. geförderten Wohnbau sind nach Abschluss eines Vertrages nach § 18 ROG möglich und in diesem zu regeln. Eine Ausnahme ist auch bei Eigenbedarf (inkl. Privatzimmervermietung) gegeben.

1.3.6 Anzahl der PKW-Stellplätze

Siehe Stellplatzverordnung der Gemeinde Untertauern bzw. Bautechnikgesetz.

1.3.7 BF 3 – Schneedeponieflächen

Als Schneedeponieflächen sind auf eigenem Grundstück gleich große Flächen wie für PKW-Stellplätze im Freien nachzuweisen.

Entlang der Erschließungsstraßen ist der 4 m breite Streifen zwischen Straßen- und Baufluchtlinie durchgehend als Schneedeponiefläche für die Räumung der Straße freizuhalten. Diese Fläche innerhalb der Baufluchtlinie muss auch mit Räumgeräten befahrbar sein, um den Schnee abtransportieren zu können.

Zusätzlich muss eine weitere Schneedeponiefläche auf eigenem Grund ausgewiesen sein, um den Schnee von den Einfahrtbereichen etc. ablagern zu können.

Falls auf eigenem Grundstück keine oder nicht in ausreichendem Maße Flächen für die Schneedeponie vorhanden sind, sind vertraglich gesicherte Ersatzflächen oder eine vertraglich gesicherte Schneeabfuhr nachzuweisen.

1.3.8 BF 4 – Pflanzgebote und Geländegestaltung

Zur landschaftlichen Einbindung der baulichen Anlagen wird ein Pflanzgebot mit heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen (z.B. Lärchen, Kiefern, Latschen und Zirben, Weiden) verordnet. Der genaue Pflanzstandort darf von der planlichen Darstellung abweichen.

Geländegestaltung:

Große bergseitige Geländeeinschnitte sind zu vermeiden.

Geländeaufschüttungen und eventuelle Stützmauern sind an das jeweilige Gelände anzupassen und im Hinblick auf die Höhen mit der Gesamtplanung abzustimmen. Diese dürfen jedoch die Höhe von max. einem Geschoß nicht überschreiten.

Stützmauern und Steinschichtungen sind zu begrünen.

1.3.9 BF 5 – Maßnahmen zum Immissionsschutz

Der südliche Streifen des Planungsgebietes befindet sich zum Teil im Bereich der Handlungsstufe 2 gemäß Richtlinie "Immissionsschutz in der Raumordnung" des Landes Salzburg (Widmung EW/L). Im Bauverfahren sind daher Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, Anordnung der Räume etc.) umzusetzen, um den Regelfall gemäß o.g. Richtlinie herzustellen.

1.3.10 BF 6 – Maßnahmen zur Steigerung der Endenergieeffizienz

Maßnahmen zum Einsatz alternativer Energieträger bzw. zur Reduktion des Energieverbrauches sind umzusetzen. Der Anschluss an das Nahwärmenetz bzw. alternative Energieformen ohne CO₂-Emissionen sind zu prüfen und nach Möglichkeit herzustellen.

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.1 BEGRÜNDUNG DER AUFSTELLUNG

Im Bereich Wiseneggstraße gibt es einen Bebauungsplan der Grundstufe „Wisenegg“ aus dem Jahr 2023, in welchem mehrere ältere Bebauungspläne inkl. ihrer Änderungen zusammengefasst worden waren. Darin wurde u.a. die Erstellung eines Aufbaustufenplans für die unbebauten Flächen direkt an der B 99 vorgesehen. Grund dafür ist, dass dieser Bereich stark einsehbar und eine Bebauung nicht zuletzt aufgrund des Ausmaßes ortsbildprägend ist. Es befinden sich denkmalgeschützte Bauten in unmittelbarer Nachbarschaft (Tauernkirche, Bergheim, Tauernhaus Wisenegg), daher muss dem Ortsbildschutz besondere Bedeutung zugewiesen werden.

Für die GP 522/6, 522/8 u. 522/9 KG Untertauern liegt ein Projekt vor (Bauwerber Tauern Alpin GmbH, Planung Jäger Architektur GmbH). Für die GP 522/7 gibt es noch kein konkretes Projekt, der Bereich musste aber zum Planungsgebiet dazu genommen werden, da sich hier schon in den älteren Bebauungsplänen Baugrenzen befunden hatten und auch die bestehende Bauplatzerklärung der Tauern Alpin GmbH darauf Bezug genommen hatte.

2.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Schigebiet von Obertauern in ca. 1.670 m Seehöhe. Es umfasst inkl. Anteile der Erschließungsstraßen ca. 6.102 m², bebaubar sind ca. 2.870 m². Das Planungsgebiet stellt sich in der Natur als nach Süd-Südosten geneigter Hang mit einer durchschnittlichen Neigung von rund 18° dar (maximale Hangneigung im Westen ca. 25°). Das Planungsgebiet ist nicht bebaut, im Umfeld befinden sich Beherbergungsbetriebe und Wohnbauten.

2.2.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das REK wurde von der Gemeinde am 10.08.2009 gem. § 23 ROG 2009 beschlossen. Folgende Aussagen des REK sind für den vorliegenden Bebauungsplan relevant:

Stellung in der Region

Ziel: Bedeutung als Tourismusort bewahren

Maßnahmen:

- *Weiterer Ausbau der Gemeinde als Fremdenverkehrszentrum, vor allem im Bereich der Ortschaft Obertauern aber auch der Ortsteile Untertauern-Talort und Gnadental.*

...

3. Siedlungs- und Ortsbildkonzept

3.2.4. Obertauern-Nord

Ziel: Eingeschränkte Bautätigkeit außerhalb des Ortsbereiches.

Maßnahmen:

- *Für bestehende Betriebe Erweiterungsmöglichkeit durch entsprechende Widmung sichern.*

- *Keine zusätzliche Bautätigkeit außerhalb der dann dafür gewidmeten Flächen.*
- *Davon nicht berührt sind Maßnahmen zur Verbesserung oder Erweiterung der touristischen Infrastruktur.*

Ziel: Schaffung von witterungsunabhängigen PKW-Stellplätzen.

Maßnahmen:

- *Errichtung von PKW-Garagen im Nahbereich der Beherbergungsbetriebe.*
- *...*

Ziel: Sparsame Verwendung von Grund und Boden.

Maßnahmen:

- *...*
- *Festlegung von Bebauungsdichten durch eine maximale Baumassenzahl von 4,5 mit Erhöhungsmöglichkeit um 33 %, wenn alle erforderlichen PKW-Stellplätze in Garagen untergebracht werden.*
- *In Bebauungsplänen und Bauplatzerklärungen kann die Bebauungsdichte auch umgerechnet als Grundflächenzahl oder Geschoßflächenzahl festgelegt werden.*
- *...*
- *In Bebauungsplänen und Bauplatzerklärungen soll die Bauhöhe als Absoluthöhe (bezogen auf Meeresniveau) und bei stark geneigtem Gelände gestaffelt festgelegt werden.*
- *...*
- *Keine Ausweisung von Zweitwohngebieten und Flächen für Beherbergungsbetriebe.*

2.2.3 Flächenwidmung

Das Planungsgebiet ist als ‚Bauland – Erweitertes Wohngebiet‘ gewidmet, im Süden ist ein Streifen entlang der Katschberg Straße mit der Lärmkennzeichnung „/L“ versehen. Die Erschließungsstraße (Wiseneggstraße) ist als ‚Verkehrsfläche – Wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde‘ und der Bereich der B 99 als ‚Verkehrsfläche – Bundes- und Landesstraßen‘ ausgewiesen.

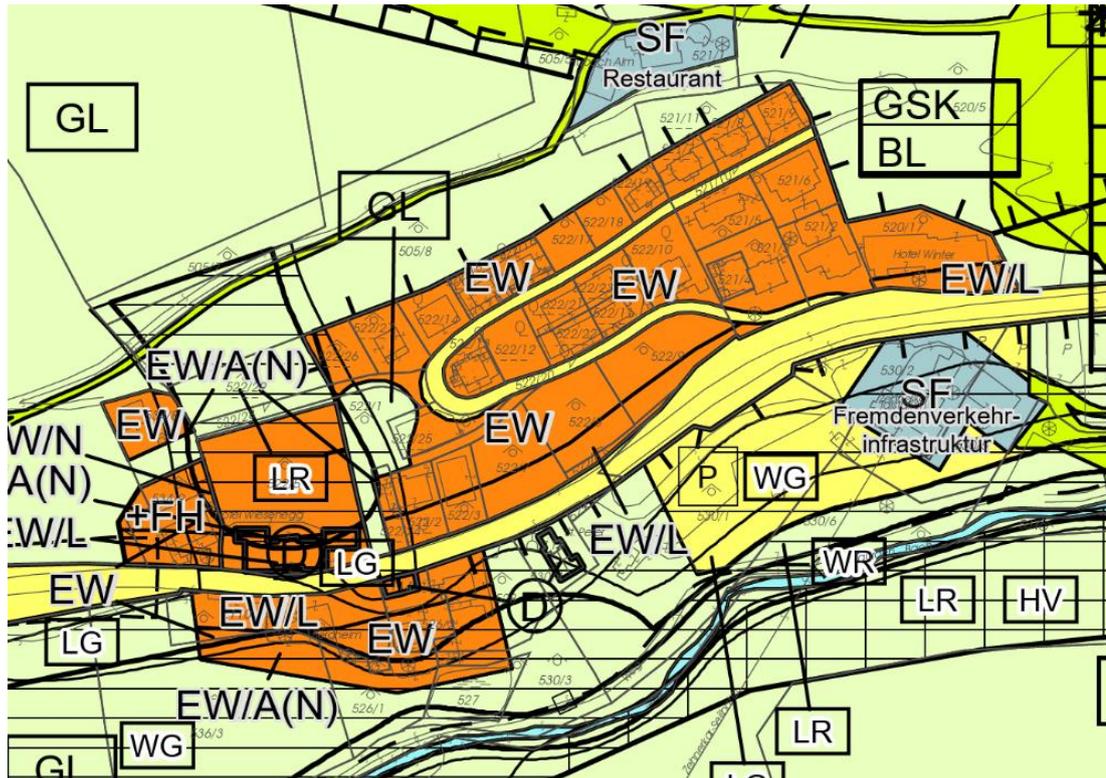


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (Stand Nov. 2023)

2.2.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen:

Das Planungsgebiet befindet sich an einem nach Süd-Südosten geneigten Hang mit einer durchschnittlichen Neigung von ca. 18°, die maximale Hangneigung liegt (im westlichen Teil des Planungsgebietes) bei rund 25°.

Rechtliche Beschränkungen:

Das gesamte Planungsgebiet liegt innerhalb des **Pflanzenschutzgebiets** Obertauern, aber außerhalb des **Landschaftsschutzgebietes** Obertauern.

Entlang der B 99 ist trotz Lage im Ortsgebiet eine **Lärmbelastung** gegeben (Handlungsstufen 1 u. 2 gem. Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung des Landes Salzburg).

2.2.5 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: Die Bushaltestelle „Wisenegg“ der Linie 280 befindet sich westlich des Planungsgebietes an der B 99 in ca. 220 m Entfernung, die Haltestelle „Obertauern Grünwaldkopfbahn“ liegt östlich in einer Distanz von ca. 300 m.

Individualverkehr: Die Erschließung für den Individualverkehr erfolgt über die südlich verlaufende B 99. Die innere Erschließung erfolgt über die Wiseneggstraße.

2.2.6 Technische Infrastruktur

Energieversorgung: Salzburg Netz GmbH

Wasserversorgung: Wassergenossenschaft Wisenegg.

Lt. Schreiben der Abt. Wasserwirtschaft beim Amt der Salzburger Landesregierung vom

10.02.2020, Zl. 20701-1/36304/152-2020, ist die Wasserversorgung an der Grenze der Leistungsfähigkeit angelangt und sollten keine weiteren Bauplatzerklärungen erteilt werden, solange keine zusätzlichen Wasserspenden erschlossen sind.

Abwasserbeseitigung:

Schmutzwässer: durch den bestehenden Ortskanal der Gemeinde.

Oberflächenwässer: Oberflächenwasserkanal der Gemeinde

2.2.7 Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet: keine

In der Umgebung: Von Westen über Norden bis Osten befinden sich Beherbergungsbetriebe und – v.a. bergseitig – Wohnhäuser, die eine Höhe von 2 ½ - 4 Geschossen aufweisen. Die Kubatur der Bauten nimmt mit zunehmender Entfernung zur B 99 ab. Südöstlich des Planungsgebietes und südlich der B 99 befindet sich die Zehnerkar-Talstation mit großem Parkplatz, östlich befinden sich 4½-geschossige (Hotel Winter). Südlich des Planungsgebietes jenseits der B 99 liegt die denkmalgeschützte kath. Filialkirche ‚St. Petrus in Banden‘.

2.2.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für folgende **unbebaute** Bauplätze gibt es Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen:

- GP. Nr. 522/8 und 522/9 KG Untertauern: Bauplatzerklärung der Bezirkshauptmannschaft St. Johann im Pongau vom 29.11.2010 (Zl. 30402-251/3475/10-2010), Baubewilligung für eine Tiefgarage vom 14.10.2020 (Zl. 30402-152/4181/26-2020).

2.2.9 Problemanalyse

Das Planungsgebiet umfasst den Bereich zwischen Wiseneggstraße und B 99 Katschbergstraße. Es gibt bereits den Bebauungsplan der Grundstufe „Wisenegg“, dessen Vorgaben zu berücksichtigen sind. Gleiches gilt für die ehemaligen Bebauungspläne „Wisenegg 1“ aus 1994 und „Wisenegg 1./6. Teiländerung“ aus 2010, deren Festlegungen nur teilweise in den Bebauungsplan „Wisenegg“ übernommen worden waren, um für die zu erstellende Aufbaustufe einen ausreichenden Spielraum zu erhalten. Allerdings war ein Teil der Festlegungen bereits in die o.a. Bauplatzerklärung eingeflossen und damit Grundlage der vorliegenden Einreichplanung.

Durch die Hanglage mit teilweise starker Neigung können hohe und weithin sichtbare Fassaden entstehen. Die lt. Bebauungsplan vorgesehene Bebauungsstruktur ergibt sich aus einer dichteren Bebauung bzw. größeren Objekten entlang der B 99 Katschbergstraße sowie mit größerer Entfernung zur Straße bzw. hangaufwärts abnehmender Bebauungsdichte. Das Planungsgebiet ist von Süden her stark einsehbar und befindet sich in Nachbarschaft denkmalgeschützter Bauten, sodass auf die Einbettung der neuen Bauten in die Landschaft und das Ortsbild großer Wert zu legen ist.

Vor allem in den Wintermonaten, in denen große Schneemengen zu erwarten sind, sind ausreichend viele bzw. große Deponieflächen notwendig, um die Schneemassen entsprechend räumen bzw. lagern zu können.

2.2.10 Planungsziele / Begründung der planlichen und textlichen Festlegungen

Die Festlegungen wurden aus dem Bebauungsplan der Grundstufe weitestgehend übernommen, allerdings wurden neue Festlegungen ergänzt.

Die innere Erschließung erfolgt über die Wiseneggstraße, die im Süden von der B 99 abzweigt.

Die **Straßenfluchtlinie** folgt der Begrenzung der im Planungsgebiet angegebenen Verkehrsflächen. Die **Baufuchtlinien** entsprechen dem Bebauungsplan der Grundstufe.

Die **bauliche Ausnutzbarkeit** wurde ebenfalls aus dem Bebauungsplan der Grundstufe übernommen. Die Erhöhungsmöglichkeit (Dichtebonus) um maximal 33 % entspricht dem Räumlichen Entwicklungskonzept, da sich bei Schaffung von Garagenplätzen auch der Aufwand für Schneeräumung und Schneedeponieflächen verringert und das Ortsbild von parkenden Fahrzeugen entlastet wird.

Die maximal zulässigen **Bauhöhen** werden bezogen auf die Meereshöhe (ü.A.) festgelegt. Diese sind entsprechend der Geländeneigung unterschiedlich festgelegt und in der planlichen Darstellung eingetragen.

Die **Baugrenzlinien** wurden aus den Bebauungsplänen der Grundstufe Wisenegg 1 aus dem Jahre 1994 und aus Wisenegg 1 - 6. Teiländerung (jeweils erstellt von DI Michael Habersatter) übernommen, sie sind auch in der bestehenden Bauplatzerklärung enthalten. Durch diese Festlegung soll genügend Freiraum für Schneeablagerungen sichergestellt werden.

Es wird eine offene **Bauweise** - freistehend oder gekuppelt festgelegt, für die besondere Bauweise aus dem alten Bebauungsplan Wisenegg 1/6. Änd. ist kein Grund erkennbar.

Die Festlegungen zur **äußeren architektonischen Gestaltung** wurden bzgl. Sockelgeschoße, Dachform, Dachneigungen und Firstrichtung aus dem bestehenden Bebauungsplan der Grundstufe übernommen. Weiters wurden Festlegungen zu sichtbaren Geschoßen, Dachfarben, baulichen Anlagen, Fassadenfarben und -materialien sowie zu Werbeanlagen und Beleuchtung ergänzt, um eine möglichst harmonische Einbindung der Bau-masse in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen.

Nutzung von Bauten: Für das gesamte Planungsgebiet wird eine Beschränkung der zulässigen Nutzungen festgelegt. Diese wurden aus dem Bebauungsplan der Grundstufe übernommen.

Die Festlegung von **Schneedeponieflächen** ist aufgrund der Höhenlage, der Schneemengen und der langen Schneebedeckung unverzichtbar und wurden ebenfalls aus dem Bebauungsplan der Grundstufe übernommen. Entlang der Wiseneggstraße soll der 4 m breite Streifen zwischen Straßen- und Baufluchtlinie für die Ablagerung des Schnees von der Räumung der Straße verwendet werden können, eine weitere Schneedeponiefläche muss auf eigenem Grund ausgewiesen sein.

Die Festlegungen zur **Geländegestaltung** wurden aus dem Bebauungsplan der Grundstufe übernommen, dort gelten sie allerdings für andere Teilgebiete. Angesichts der

großen Baumasse und der starken Einsehbarkeit wurden auch **Pflanzgebote** festgelegt, allerdings unter Rücksicht auf die Höhenlage und die ungünstigen Wuchsbedingungen in reduzierter Form.

Im Hinblick auf die Lärmbelastung durch die B 99 Katschberg Straße sind in den Teilgebieten 24 und 27 besondere **Maßnahmen zum Immissionsschutz** festgelegt, um den Regelfall gem. "Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung" herzustellen.

Steigerung der Endenergieeffizienz: Maßnahmen zur Reduktion des Energieverbrauches und zum Einsatz alternativer Energieträger sind umzusetzen. Ein Anschluss an das bestehende Nahwärmenetz ist zu prüfen und nach Möglichkeit herzustellen.

2.3 VERFAHRENSABLAUF

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt ohne gleichzeitige Änderung des Flächenwidmungsplanes:

Auflage des Entwurfes: ... bis ...

Stellungnahme des Gestaltungsbeirates
gem. § 65 Abs 3 Z 2 ROG 2009 (Aufbaustufe) ...

Beschluss des Bebauungsplanes: ...

Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung: ...

Beilagen: Rechtsplan (- Entwurf)