

Gemeinde Köstendorf

**Bebauungsplan der Grundstufe
Tödtleinsdorf Ost - 1. Änderung
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 320 BPL 20Ä01/24-044

Salzburg, 29.02.2024

Projektleitung: DI Andreas Schwarz

Bearbeitung: Haberl Theresa BSc,
DI Nils Stille



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
1.2.6 Erfordernis einer Aufbaustufe	6
1.3 Festlegungen gem. § 53 ABS 2 ROG 2009	6
1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraße	6
1.3.2 Bauweise	6
1.3.3 Nutzung von Bauten	6
1.3.4 BF2 – Architektonische Gestaltung	6
1.3.5 BF3 –Pflanzgebot	6
1.3.6 BF4 – Maßnahmen zum Bodenschutz	7
2 ERLÄUTERUNGSBERICHT	8
2.1 Begründung der 1. Änderung	8
2.2 Planungsgrundlagen GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009	8
2.2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	8
2.2.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept	8
2.2.3 Flächenwidmung	10
2.2.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	10
2.2.5 Verkehrserschließung	10
2.2.6 Technische Infrastruktur	10
2.2.7 Vorhandene Bausubstanz	11
2.2.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	11
2.2.9 Problemanalyse	11
2.2.10 Planungsziele	11

2.3 Verfahrensablauf

12

Hinweis zum Entwurf der 1. Änderung: Ergänzungen im Text sind unterstrichen, Löschungen ~~durchgestrichen~~ dargestellt.

1 VERORDNUNGSTEXT

~~Im Rechtsplan ist auch der im Westen an den südl. Teil des Planungsgebietes angrenzende Bereich dargestellt, der als Siedlungserweiterungsfläche mittelfristig bei konkretem Bedarf einer Umwidmung und Bebauung zugeführt wird. Die Festlegungen für diesen noch nicht verordneten Bereich (noch nicht als Bauland gewidmet) sind GRAU dargestellt und umfassen ca. 750 m², sie werden im Folgenden nicht beschrieben.~~

1.1 GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet umfasst ~~Teilfl. der die~~ GP Nr. ~~163 u. 195/1 163/2 195/3 - 195/6~~ sowie Teilfl. der Gemeindestraßen auf den GP Nr. 129 u. 196, alle KG Tödtleinsdorf.

Das Gesamtausmaß des Planungsgebietes beträgt ca. 3.7704.520 m².

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

Auf den GP Nr. 129 u. 196 KG Tödtleinsdorf verlaufen Gemeindestraßen, wobei letztere im Bereich des Planungsgebietes um 0,7-1,0 m verbreitert werden soll.

1.2.3 Baufluchtlinien und Baulinien

Die Baufluchtlinien verlaufen in einem Abstand von 5 m zu den Straßenfluchtlinien.

1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen wird durch die Grundflächenzahl **GRZ** von **0,23** festgelegt.

1.2.5 Bauhöhen

Im Teilgebiet (TBG) **1a** wird die maximal zulässige Gebäudehöhe mit der **obersten Dachtraufe** von **603,50 m** und dem **höchsten Punkt des Baues** (bzw. **Firsthöhe**) von **606,50 m** bezogen auf Meereshöhe festgelegt.

Im **TBG 1b** wird die maximal zulässige Gebäudehöhe mit der **obersten Dachtraufe** von **3,00 m** und dem **höchsten Punkt des Baues** (bzw. **Firsthöhe**) von **4,00 m**. - **BF1**: Diese Höhen beziehen sich auf die Höhe des jeweils angrenzenden Straßenniveaus.

Im **TGB 2a** wird die maximal zulässige Gebäudehöhe mit der **obersten Dachtraufe** von **592,50 m** und dem **höchsten Punkt des Baues** (bzw. **Firsthöhe**) von **595,50 m** bezogen auf Meereshöhe festgelegt.

Im **TGB 2b** wird die maximal zulässige Gebäudehöhe mit der **obersten Dachtraufe** von **593,50 m** und dem **höchsten Punkt des Baues** (bzw. **Firsthöhe**) von **596,50 m** bezogen auf Meereshöhe festgelegt.

Im TGB 2c wird die maximal zulässige Gebäudehöhe mit der obersten Dachtraufe von 594,50 m und dem höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe) von 597,50 m bezogen auf Meereshöhe 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 Erschließungsstraße

Die zu errichtende Erschließungsstraße auf der GP Nr. 195/1 KG Tödtleinsdorf (Anm.: neu 195/6) ist mit einer Straßenbreite von 6 m auszuführen, wobei nicht die gesamte Breite asphaltiert werden soll. Am Ende der Straße im Osten ist ein Umkehrplatz mit einer Größe von 14x14 m auszuführen.

1.3.2 Bauweise

In den TGB 1a und 1b wird eine **offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt** festgelegt. In den TGB 2a, ~~und~~ 2b und 2c wird eine **offen-freistehende Bauweise** festgelegt.

1.3.3 Nutzung von Bauten

Für das **TGB 1a** wird die **Mindestanzahl der Wohneinheiten** mit **2 Wohneinheiten** festgelegt.

1.3.4 BF2 - Architektonische Gestaltung

In den **TGB 1a, 2a, ~~u-~~2b und 2c** dürfen talseitig max. zwei Geschoße in Erscheinung treten.

Als Dachform auf den Hauptgebäuden sind **Sattel-, Walm- oder Zelt Dach** mit einer **Mindestdachneigung von 18°** vorgeschrieben. Das Dachgeschoß ist **ohne Kniestock** auszubilden.

1.3.5 BF3 -Pflanzgebot

Im Norden des **TGB 1a** (Siedlungsrand) soll eine lockere Eingrünung erfolgen. Daher wird entlang der nördlichen Grenze des Planungsgebietes ein Pflanzgebot zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung des Siedlungsrandes festgelegt.

Im Osten des **TGB 2a** (Siedlungsrand) soll eine lockere Eingrünung erfolgen. Daher wird entlang der östlichen Grenze des Planungsgebietes ein Pflanzgebot zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung des Siedlungsrandes festgelegt. Am Bauplatz ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Bepflanzungen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

1.3.6 BF4 - Maßnahmen zum Bodenschutz

Aufgrund der hohen Bodenbonitäten und der hohen Abflussregelungsfunktion ist dem Bodenschutz hohe Bedeutung zuzumessen. Vorplätze und sonstige befestigte Flächen sollen möglichst geringe Flächen in Anspruch nehmen und sind möglichst in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasengittersteine etc.) zu errichten.

Der abgetragene Mutterboden soll fachgerecht zwischengelagert und für die Gartenbegrünung wieder verwendet werden oder alternativ in der Gemeinde auf landwirtschaftlichen Nutzflächen mit schlechteren Böden aufgebracht werden. Dabei sind die „Richtlinien für die sachgerechte Bodenrekultivierung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen“ des Fachbeirats für Bodenfruchtbarkeit und Bodenschutz zu beachten.

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.1 BEGRÜNDUNG DER 1. ÄNDERUNG

Der bestehende Bebauungsplan soll um die GP Nr. 195/3 KG Köstendorf erweitert werden. Die Festlegungen werden so übernommen, wie sie bereits als Konzept enthalten waren.

2.1.2.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.1.2.2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Osten von Tödtleinsdorf in der Gemeinde Köstendorf. Beide Teilfl. sind nach Norden hin ansteigend und werden derzeit als lw. Mähwiese genutzt.

Die Gesamtgröße des Planungsgebietes beträgt ca. 3.770 m² und umfasst Teilfl. der GP Nr. 163 u. 195/1 sowie Teilfl. der Gemeindestraße auf den GP Nr. 129 u. 196, alle KG Tödtleinsdorf.

Die bebaubare Fläche beträgt 2.703 m².

Die in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem Planungsgebiet stehende Fläche auf einer Teilfl. der GP Nr. 195/1 KG Tödtleinsdorf wurde in einem Bebauungskonzept mit berücksichtigt, v.a. hinsichtlich der baulichen Ausnutzbarkeit, der Bauhöhen und der Erschließung. Eine Umwidmung der betroffenen Grundparzellen wird erst bei konkretem Bedarf vorgenommen. Dieser nicht verordnete Bereich (graue Darstellung) weist eine Größe von ca. 750 m² auf.

2.1.2.2.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das REK wurde von der Gemeindevertretung am 18.02.2015 beschlossen, eine erste Änderung (Hellmühle und Palfinger) wurde am 16.11.2017 vorgenommen. Es enthält folgende für die gegenständlichen Bereiche besonders relevanten Aussagen:

1.3. ANGESTREBTE SIEDLUNGS- UND VERKEHRESENTWICKLUNG

1.3.1. Siedlungsentwicklung

Ortsbild und -gestaltung

...

- Bauten in der freien Landschaft und im Übergangsbereich dazu müssen sich der Kulturlandschaft unterordnen, neben Material und Farbgebung ist hier auch eine entsprechende Bepflanzung der Gärten und Eingrünung besonders wichtig.

...

1.5. ENTWICKLUNG DES FREIRAUMS

Erhalt und Entwicklung von Landschaftsstrukturen

...

- Erhaltung bzw. Wiederherstellung von Elementen der traditionellen, bäuerlichen Kulturlandschaft (Streuobstwiesen, Obstbaumalleen, Heckenzüge)

- Bepflanzung von Ufern und Siedlungsrändern mit Sträuchern und Bäumen, extensive Nutzung von Übergangsbereichen und Randzonen, z.B. Waldrändern).

Landschaftsbild

...

- Landschaftliche Einbindung von Siedlungsrändern: Siedlungsränder eingrünen, um einen harmonischen Übergang zwischen Siedlungsgebieten und der umgebenden Landschaft herzustellen. In der Bebauungsplanung sind Vorgaben betreffend den Platzbedarf, die Verwendung von standorttypischen heimischen Gehölzen und die Vermeidung von Stützmauern aufzunehmen.

8b – Tödtleinsdorf/Nordost (Differenzplan Nr. 81)	
Nutzung:	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen:	Vertrag nach § 18 ROG 2009 – nur für lokalen Bedarf Nachweise der ausreichenden Trinkwasserversorgung und der Regenwasserentsorgung.
Erschließung:	Zufahrt: Gemeindestr., Wasserver- und -entsorgung vorh. bzw. in der Nähe; Oberflächenwässer: Retention und Ableitung in Regenwasserkanal
Bauliche Entwicklung:	GRZ 0,20-0,25, zweigeschoßig, offene Bauweise. Landschaftsbild und Sichtachse Kirche: Festlegungen zu Höhe und Eingrünung. Bodenschutz (hohe Bodenfruchtbarkeit und Abflussregelung): flächensparende Verbauung, möglichst geringe Versiegelung, Regenwasserrückhalt und -versickerung, Abtrag der humosen Bodenhorizonte und Weiternutzung in der Gemeinde.
Rahmenbedingungen:	keine

8c – Tödtleinsdorf/Südost (Differenzplan Nr. 80)	
Nutzung:	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen:	Vertrag nach § 18 ROG 2009 – nur für lokalen Bedarf Nachweise der ausreichenden Trinkwasserversorgung und der Regenwasserentsorgung.
Erschließung:	Verkehrerschließung über die GP 195/1, Wasserver- und -entsorgung vorh. bzw. in der Nähe; Oberflächenwässer: Retention und Ableitung in Regenwasserkanal
Bauliche Entwicklung:	GRZ 0,20-0,25, zweigeschoßig, offene Bauweise, Festlegungen zu Höhe und Eingrünung wg. gut sichtbarer Hanglage. Bodenschutz (hohe Bodenfruchtbarkeit und Abflussregelung): flächensparende Verbauung, möglichst geringe Versiegelung, Regenwasserrückhalt und -versickerung, Abtrag der humosen Bodenhorizonte und Weiternutzung in der Gemeinde.
Rahmenbedingungen:	keine

2.1.32.2.3 Flächenwidmung

Für das Planungsgebiet läuft derzeit ein Flächenwidmungsplanteiländerungsverfahren. Geplant ist die Widmung für beide Teilfl. in ‚Bauland – Dorfgebiete‘ und ‚Verkehrsfläche – Wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde‘.

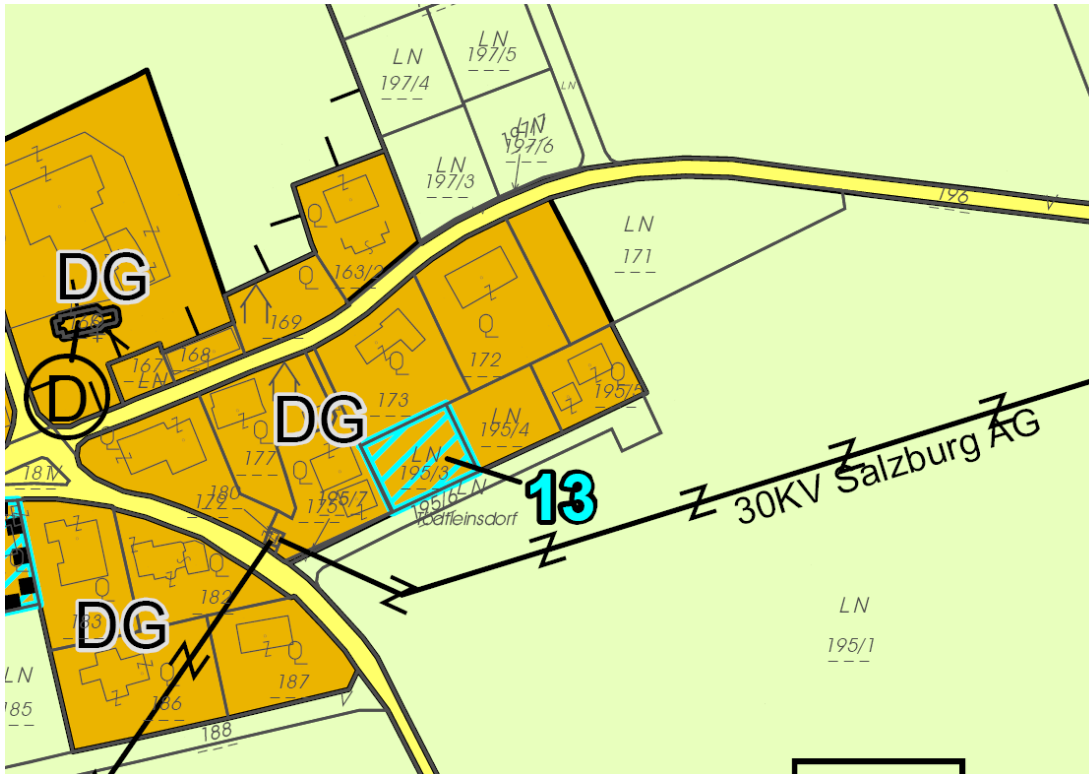


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (Entwurf Teiländerung Tödtleinsdorf - Fink II)

2.1.42.2.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen: keine

Rechtliche Beschränkungen: keine

2.1.52.2.5 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: Die Planungsgebiete befinden sich ca. 300 m östlich der Bushaltestelle ‚Tödtleinsdorf‘ des Regionalbusses Richtung Seekirchen. Die Haltestelle ‚Wallersee Bahnhof‘ der S-Bahn befindet sich in ca. 2,2-2,4 km fußläufiger Entfernung (Haltestelle Weng in ca. 2,5-2,7 km Entfernung).

Individualverkehr: Für den Individualverkehr erfolgt die Erschließung über Gemeindestraßen, die von der L238 Seekirchner Straße her nach Tödtleinsdorf führen, sowie für die südliche Teilfl. über eine zu errichtende private dem öffentlichen Verkehr gewidmete Erschließungsstraße.

2.1.62.2.6 Technische Infrastruktur

Energieversorgung: Salzburg Netz GmbH

Wasserversorgung: Wassergenossenschaft Tödtleinsdorf

Abwasserbeseitigung:

Schmutzwasser: Einleitung in Ortskanal

Oberflächenwässer: nach Möglichkeit Versickerung auf Eigengrund bzw. Retention und Einleitung in den Regenwasserkanal der WG Huttich-Bayerham-Zaisberg.

2.1.72.2.7 Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet: keine die bereits errichteten Häuser wurden entsprechend der Vorgaben dieses Bebauungsplanes errichtet.

In der Umgebung: im angrenzenden Siedlungsgebiet befinden sich v.a. offen-freistehende, zweigeschossige Wohngebäude. Die GRZ in diesem Bereich liegt bei ca. 0,1-0,23. Westlich der TGB 1a u. 1b befindet sich ein bestehender Tischlereibetrieb, dessen Bauvolumen ca. 2-3 Geschossen entspricht.

2.1.82.2.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für unbebaute Flächen gibt es keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

2.1.92.2.9 Problemanalyse

Das Planungsgebiet befindet sich nördlich der Gemeindestraße sowie südöstlich der bestehenden Bebauung am Ostrand von Tödtleinsdorf.

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Bereich mit hoher bis sehr hoher Bodenfunktionsbewertung. Es weist eine hohe Lebensraum- Pufferfunktion- und Reglerfunktion auf, weshalb eine Minderung des Flächenanspruchs, hohe Dichte und geringe Versiegelung umgesetzt werden sollen.

Die ggst. Bereiche befinden sich am Übergang zwischen dem Siedlungsbereich und der offenen Landschaft die v.a. als Wiesen landwirtschaftlich genutzt wird. Diesem Umstand ist besondere Beachtung beizumessen und auf eine angemessene Eingrünung Richtung Norden hin (auf der nördlichen Fläche) sowie Richtung Osten und Süden hin (auf der südlichen Fläche) zu achten.

Westlich der nördlichen Teilfläche befindet sich die Kirche von Tödtleinsdorf. Die Sichtbeziehung zu Kirche und Turm gilt es zu erhalten, weshalb bei der Festlegung von Gebäudehöhen die Freihaltung der Sichtachsen zu berücksichtigen sind.

2.1.102.2.10 Planungsziele

Die bauliche Ausnutzbarkeit (Höhen und Baudichten) und die Bauweise orientieren sich an den Bebauungsplänen in Tödtleinsdorf.

Im Hinblick auf die Größe der nördlichen Planungsgebietsteilfläche wird die Zahl der mindestens zu errichtenden Wohneinheiten mit zwei festgelegt.

Die zu errichtende Erschließungsstraße auf der GP Nr. 195/1 KG Tödtleinsdorf (Anm.: neu 195/6) soll mit einer Breite von 6,0 m ausgeführt werden, wobei nicht die gesamte Breite asphaltiert werden soll, an deren Ende ist ein Umkehrplatz lt. RVS-RL mit 14x14 m zu errichten.

Für die Kirche von Tödtleinsdorf ist im REK der Erhalt der Sichtbeziehung festgelegt. Daher werden im Bereich nördlich direkt angrenzend an die Gemeindestraße auf der GP Nr. 196 KG Tödtleinsdorf maximale Bauhöhen festgelegt, bei denen die bestehenden Sichtachsen von Osten her nicht beeinträchtigt werden.

Aufgrund der Lage am nördlichen bzw. südöstlichen Siedlungsrand wird ein Pflanzgebot festgelegt, das die Pflanzung von Sträuchern bzw. Bäumen vorsieht

2.22.3 VERFAHRENSABLAUF

Erstaufstellung:

Für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kommt das vereinfachte Verfahren bei gleichzeitiger Änderung des Flächenwidmungsplanes gem. § 69 Abs 3 ROG 2009 zur Anwendung:

Auflage des Entwurfes:	23.01.2017 bis 20.02.2017
Beschluss des Bebauungsplanes:	09.03.2017
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung:	...

1. Änderung:

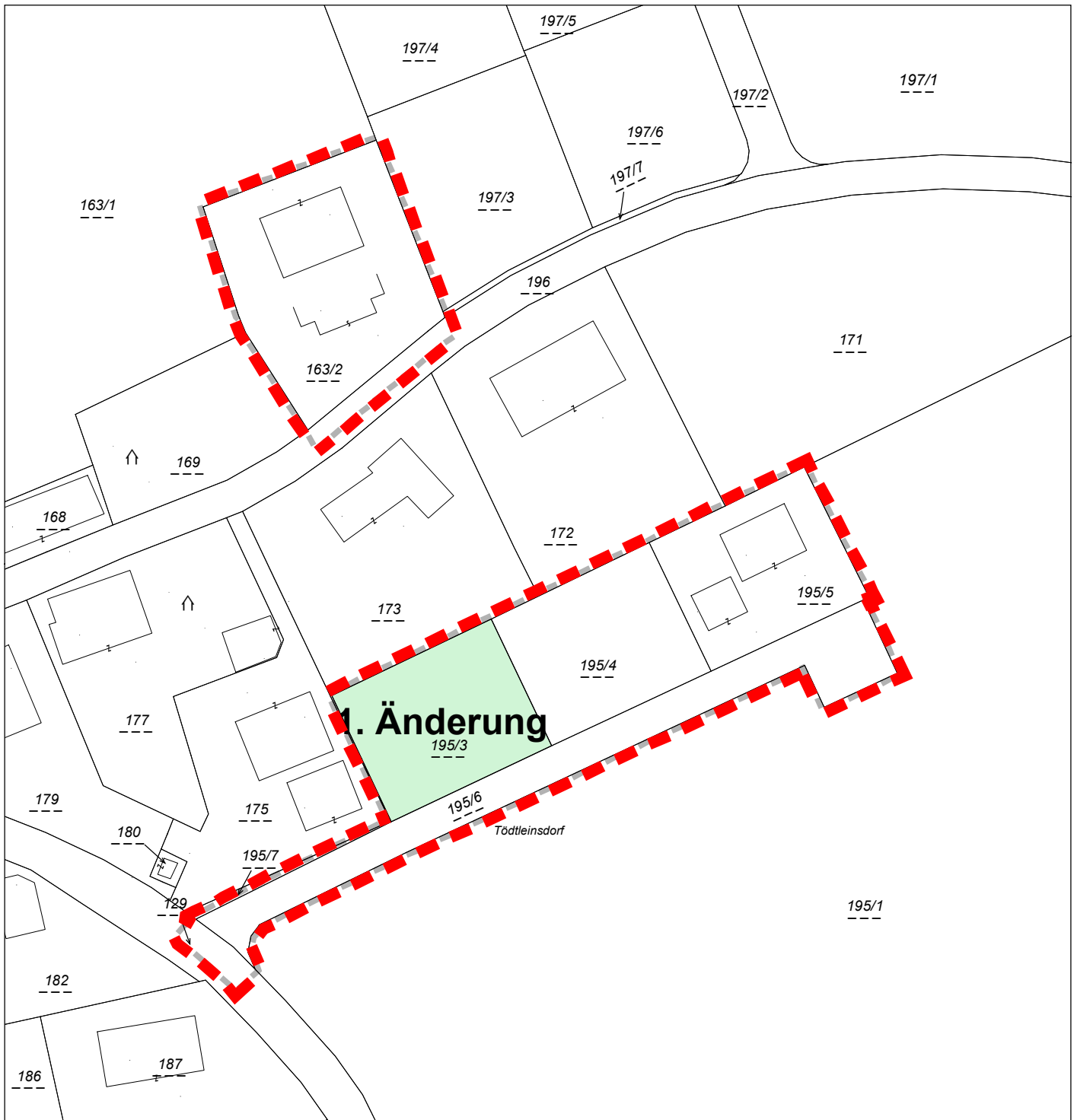
Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt mit gleichzeitiger Änderung des Flächenwidmungsplanes:

Auflage des Entwurfes: _____

Beschluss des Bebauungsplanes: _____

Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung: _____

Beilagen: Rechtsplan (1:500 - ~~Beschluss~~Entwurf)



Gemeinde Köstendorf

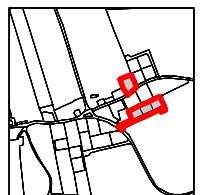
Evidenzplan zum Bebauungsplan der Grundstufe
Tödtleinsdorf Ost - 1. Änderung

- Grenze des Planungsgebietes
- Änderungsflächen (in versch. Farben und mit fortlaufender Änderungsnummer)

M 1:1 000

Vermerk digitale Katastral-
mappe (DKM); (c) Bundes-
amt für Eich- und Ver-
messungswesen in Wien

Übersichtsplan



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 320 BPL 20Ä01/24-044
Salzburg, am 23.02.2024