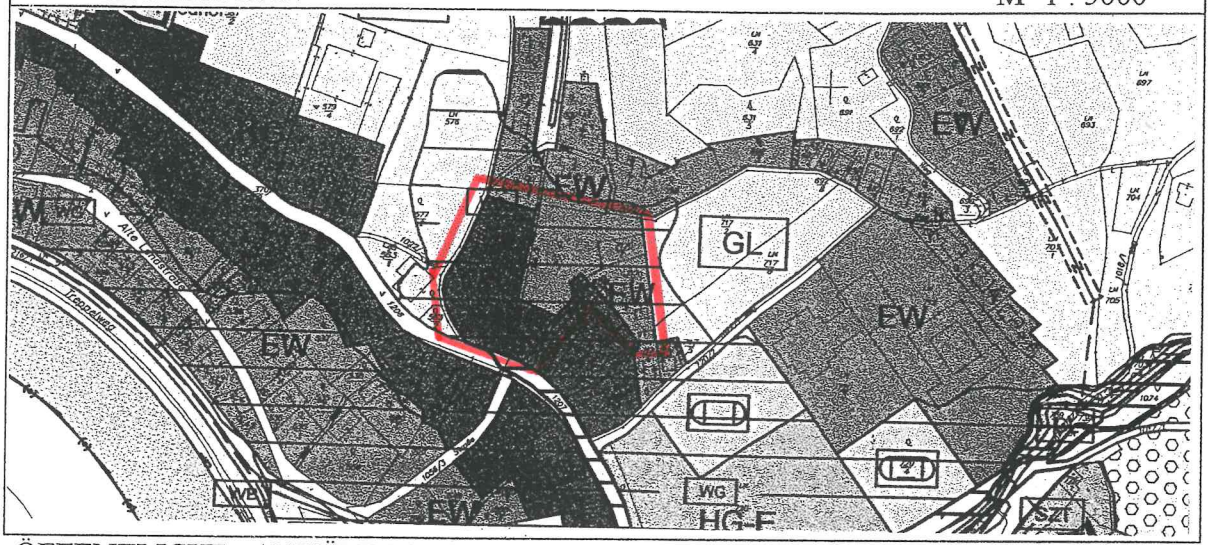
MARKTGEMEINDE OBERNDORF

NR. BPL.:

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE ROSENSTATTER-NIEDERREITER

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000



ÖFFENTLICHE ANKÜNDIGUNG DER BPL - ERSTELLUNG

VON: 13.11.2000 BIS: 14.12.2000

Marktgemeinde Oberndorf
Bezirk Salzburg Umgebung
- 6. FEB. 2001
ZAHL: 3-45
BGM
AL
SB

ÖFFENTLICHE AUFLAGE BPL - ENTWURF

VON: 18.12.2000 BIS: 19.01.2001

BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG

VOM: 21.02.2001

KUNDMACHUNG GEMÄSS GEMEINDEORDNUNG

VON: 27.02.2001 BIS: 15.03.2001

Marktgemeinde Oberndorf Bezirk Salzburg Umgebung

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

PLANUNGSGRUNDLAGE:
DKM

PLANVERFASSER:

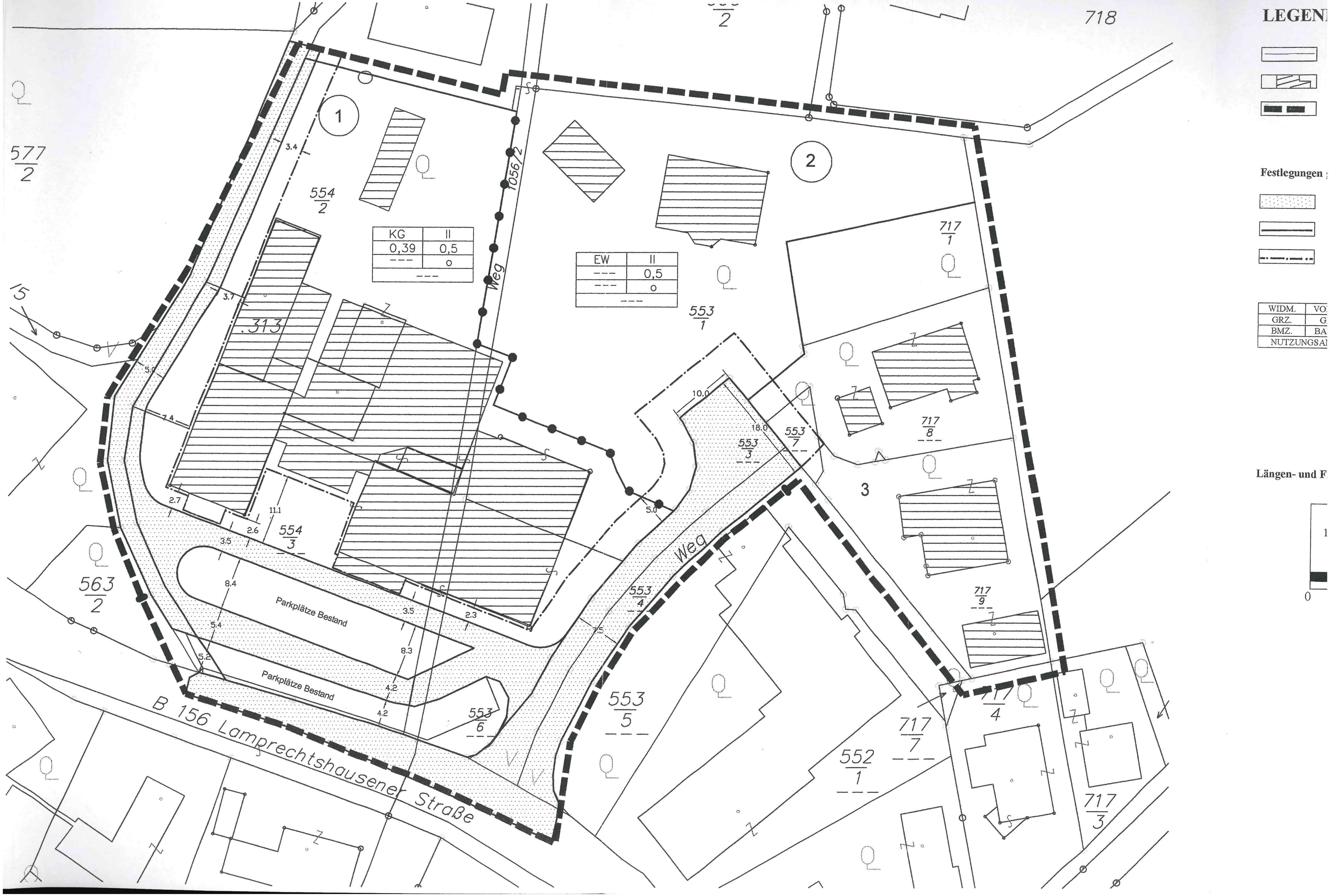
PROJEKTE RAUM ORDNUNG
DIPL.-ING. URSULA BRANDL
Technisches Büro für
Raumplanung und Raumordnung
Anif

TB

DIPL.-ING. URSULA BRANDL
Technisches Büro für
Raumplanung und Raumordnung

STAMPIGLIE

GESCHÄFTSZAHL: 208/3/00



LEGEN
Festlegungen
WIDM. | VO
GRZ. | G
BMZ. | BA
NUTZUNGSA
Längen- und F
KG | II
0,39 | 0,5
EW | II
0,5
Weg
1056/2
554/2
553/1
554/3
553/3
553/4
553/5
553/6
553/7
552/1
563/2
577/2
717/1
717/3
717/4
717/7
717/8
717/9
718
.313
Parkplätze Bestand
Parkplätze Bestand
B 156 Lamprechtshausener Straße

LEGENDE:

Grundstücksgrenze lt. Kataster

Bebauung lt. Kataster

Grenze des Planungsgebietes

Festlegungen gemäß §§ 28 und 29 ROG 1998:

Verlauf der öffentlichen Straßen

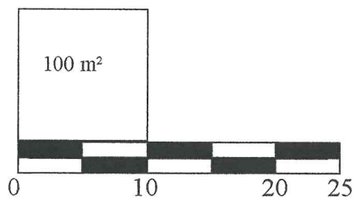
Straßenfluchtlinie

Baufluchtlinie

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

KG/EW	II
GRZ	GFZ
---	o

Längen- und Flächenmaßstab: 1 : 500



BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Gemeinde hat im Jahr 1991 für das gegenständliche Planungsgebiet einen Bebauungsplan verordnet, der für den gesamten Bereich abgeändert wird. Dadurch soll der Bebauungsplan an die Bestimmungen des ROG 1998 angepaßt werden.
Die ursprünglichen Bebauungsbedingungen werden, soweit dies den Zielsetzungen des REK bzw. des Flächenwidmungsplanes und den Bestimmungen des ROG 1998 entspricht, übernommen, ansonsten angepaßt.

BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet liegt nördlich des Ortszentrums von Oberndorf bzw. westlich des Dienstleistungs- und Schulzentrums östlich an der Salzburgerstraße. Im Westen stellt der Rupertusweg die Grenze des Planungsgebietes dar.
Das Areal ist größtenteils bebaut, die östliche Hälfte mit Wohnbauten, die westliche mit Geschäftsgebäuden.
Zur Salzburgerstraße hin befinden sich die für die Geschäfte vorgeschriebenen Parkplätze, dazwischen verläuft die öffentliche Zufahrtsstraße (im Einbahnsystem), über welche die Bebauung am Rupertusweg (außerhalb des Planungsgebietes) aufgeschlossen ist.

BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Im Flächenwidmungsplan ist der an die Salzburgerstraße angrenzende Bereich des Planungsgebietes als Bauland der Widmungskategorie Kerngebiet gewidmet, der anschließende Bereich der Wohnbebauung als Bauland - Erweitertes Wohngebiet.

AUFSCHLIESSUNGSERFORDERNISSE

1. **Verkehrserschließung**:
   Die verkehrsmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von der Salzburgerstraße her über die bestehende 7,5m breite Feuerwehrstraße, die rechtwinkelig in die Salzburgerstraße einmündet. Im Norden, im Bereich der Wohnbebauung, endet diese in einem 10m x 18m großen Wendehammer.
   Zwischen Geschäftsgebäuden und Salzburgerstraße befinden sich die Parkplätze und die Verbindung zum Rupertusweg, die Straßenbreite dieser öffentlichen Verkehrsfläche ist mit 3,5m der Richtungsfahrbahn Ost - West und 4m - 5,5m der Richtungsfahrbahn West - Ost Bestand und wird so in den Bebauungsplan übernommen. Auch die Parkplätze werden in ihrem Bestand festgelegt.
2. **Wasserversorgung**:
   Das Planungsgebiet ist an das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Gemeinde ange-schlossen.
3. **Abwasserbeseitigung**:
   Das Planungsgebiet ist an das öffentliche Kanalnetz (Trennsystem) angeschlossen.
4. **Oberflächenwässer:**
   Werden in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet.
5. **Stromversorgung**: Anschluß an das Leitungsnetz der Salzburg AG.

VERORDNUNGSTEIL

BEBAUUNGSBEDINGUNGEN:

Verkehrsflächen:

1. **Straßenfluchtlinien:**
   werden an den Grundgrenzen der Salzburgerstraße bzw. der im Planungsgebiet befindlichen Aufschließungsstraßen (öffentlichen Verkehrs-flächen) festgelegt.
   Straßenbreite der Aufschließungsstraßen:
   - Feuerwehrstraße: 7,5 m
   - im Bereich der Parkplätze zwischen Salzburgerstraße und Gebäuden im Einbahnsystem:
     3,5 m Richtungsfahrbahn Ost-West
   - lt. Bebauungsplan Richtungsfahrbahn West-Ost
   - weiterführender Rupertusweg: 5 m
2. **Parkplätze:**
   Die Parkplätze zwischen den Geschäftsbauten und der Salzburgerstraße werden wie im Bestand festgelegt, Größe der Parkplatzfläche siehe Plandarstellung.

Bebaubarkeit der Fläche:

1. **Baufluchtlinien:**
   entlang der Feuerwehrstraße:
   im Abstand von 5,0m zur Straßenfluchtlinie - auch im Bereich des Wendehammers
   parallel zur Salzburgerstraße:
   siehe Plandarstellung
   entlang dem Rupertusweg:
   siehe Plandarstellung
2. **Bauliche Ausnutzbarkeit:**
   wird mittels Geschoßflächenzahl (GFZ) und z.T. auch Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt.
   Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzungen und Bauplatzgrößen im Planungsgebiet wird dieses in 2 Teilgebiete unterteilt, für welche die zulässige Ausnutzbarkeit unterschiedlich ist.

   Teilgebiet 1:

   GFZ max. 0,5
   GRZ max. 0,39

   Teilgebiet 2:

   GFZ max. 0,5
3. **Bauhöhen:**
   Anzahl der Geschoße: max. II
4. **Bauweise:**
   Offen