SALMHOFER
ARCHITEKTEN
ZT GmbH
A-5400 Hallein | Winterstall 8 | +43 (0) 6245 84128 | office@salmhofer.com | www.salmhofer.com

RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT 2025

STADTGEMEINDE HALLEIN

V. FESTLEGUNGEN NACH STANDORTBEREICHEN



Inhaltsverzeichnis

1. Entwicklungsplan **Anhang**

2. Standortbezogene Festlegungen **4**
2.1. Nutzung 4
2.1.1. Wohnen 4
2.1.2. Arbeiten 4
2.1.3. Grünland 4
2.1.4. Übereinanderliegende Funktionen 4
2.2. Standorte 5
2.2.1. Rif 5
2.2.2. Bosch 19
2.2.3. Taxach 25
2.2.4. Rehhofsiedlung 36
2.2.5. Taxach Nord 48
2.2.6. Gartenaustraße 54
2.2.7. Geschirrpeunt 61
2.2.8. Vogelsangsiedlung 64
2.2.9. EMCO 69
2.2.10. Au Nord 72
2.2.11. Au Mitte 75
2.2.12. Au Süd 81
2.2.13. Kaltenhausen 87
2.2.14. Altstadt 97
2.2.15. Pernerninsel 104
2.2.16. Zentrum Süd 110
2.2.17. Gamp 121
2.2.18. Plaick 130
2.2.19. Ramsau 136
2.2.20. Mehlteuer 142
2.2.21. Dorf Dürrnberg 147
2.2.22. Fischpointleiten 155
2.2.23. Wegscheid/ Dürschen 158
2.2.24. MDF Hallein 164
2.2.25. Neualm 168
2.2.26. Mitterau 181
2.2.27. Heide 191
2.2.28. Deisl 195
2.2.29. Adneter Riedl 197
2.2.30. Hühnerau 206
2.2.31. Gries 211
2.2.32. Burgfried Ost 223

2.2.33. Burgfried West 243
2.2.34. Burgfried 248
2.2.35. Burgfried Süd 252
2.2.36. Björnstadtsiedlung 256
2.2.37. Hofbauer 259
2.2.38. ULSZ Rif 268
2.2.39. Charlottenhüttenweg 275
2.2.40. Zentrum Nord 276
2.2.41. Neustadt 277
2.2.42. Neuhäusl 278
2.2.43. Jägerweg 279
2.2.44. Bahnhof 280
2.2.45. Betriebsstandort Süd 281
2.2.46. Eiblsiedlung 282

3. Baulandbilanz 283
3.1. Wohnen 283
3.1.1. Bedarfsermittlung 283
3.1.2. Ausweisung im Entwicklungsplan 283
3.2. Arbeiten 287
3.2.1. Bedarfsermittlung 287
3.2.2. Ausweisung im Entwicklungsplan 287
3.3. Grünland 289
3.3.1. Bedarfsermittlung 289
3.3.2. Ausweisung im Entwicklungsplan 289
3.4. Übereinanderliegende Funktionen 289
3.4.1. Bedarfsermittlung 289
3.4.2. Ausweisung im Entwicklungsplan 289
3.5. Ausweisung innerhalb und außerhalb Siedlungsschwerpunkt 290

1. ENTWICKLUNGSPLAN

Siehe Anhang.

2. STANDORTBEZOGENE FESTLEGUNGEN

2.1. NUTZUNG

2.1.1. Wohnen

Das Zentrum der Stadt Hallein sowie auch die angrenzenden Siedlungsbereiche (Neualm, Heide, Mitterau, Hühnerau, Burgfried, Gries) sollen primärer Entwicklungsschwerpunkt werden. Weiters werden in den Siedlungen Rif, Rehhof und Au verstärkt Entwicklungspotentiale für Wohnen ausgewiesen.

2.1.2. Arbeiten

Die gewerblich-industrielle Struktur Halleins zeichnet sich durch eine solide und vielfältige Schichtung von Klein-, Mittel- und Großbetrieben aus, welche sowohl regional als auch international verankert sind. Primär sollen sich vor allem bestehende Betriebe weiterentwickeln können, sofern eine Vereinbarkeit mit den strukturellen Voraussetzungen zu erzielen ist.

2.1.3. Grünland

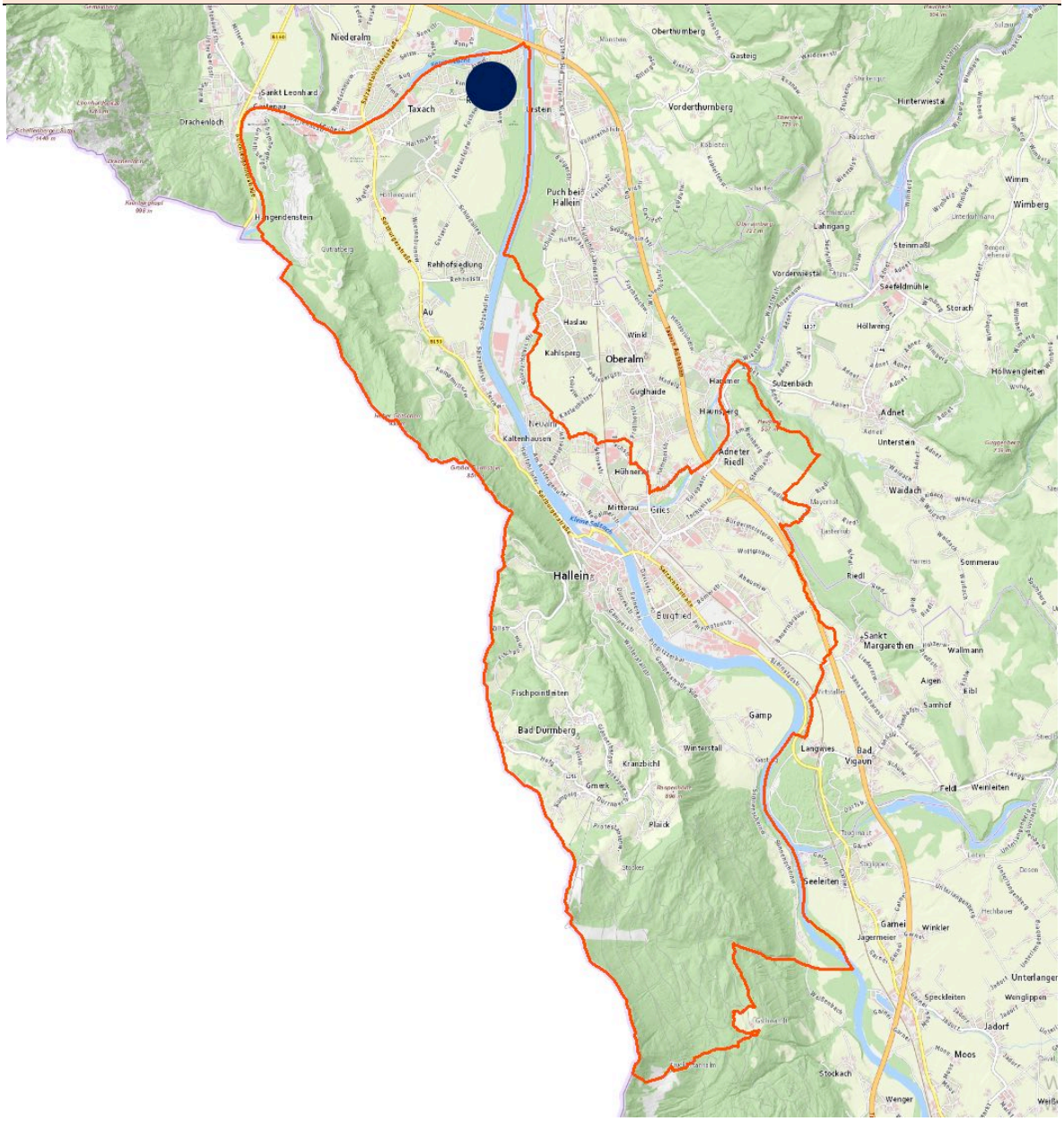
Zur Sicherung von wertvollen Erholungsflächen sollen im Bereich von Kaltenhausen und am Dürrnberg Grünflächen ausgewiesen werden. Damit soll auch zum Freiraumkonzept „Grünen Infrastruktur“ der Stadtgemeinde Hallein ein Beitrag geleistet werden.

2.1.4. Übereinanderliegende Funktionen

Insbesondere wird bei großflächigen eingeschossigen Handelsnutzungen und wohngebietsverträglichen Betriebsnutzungen angestrebt in den oberen Stockwerken Wohnnutzungen mittels Schichtenwidmungen umzusetzen. Diese übereinanderliegenden Funktionen sollen primär am Gewerbestandort westlich und südlich der Europastraße stattfinden.

2.2. STANDORTE

1 – Rif – Siedlungsbestand
ohne umweltprüfungspflichtige Flächen



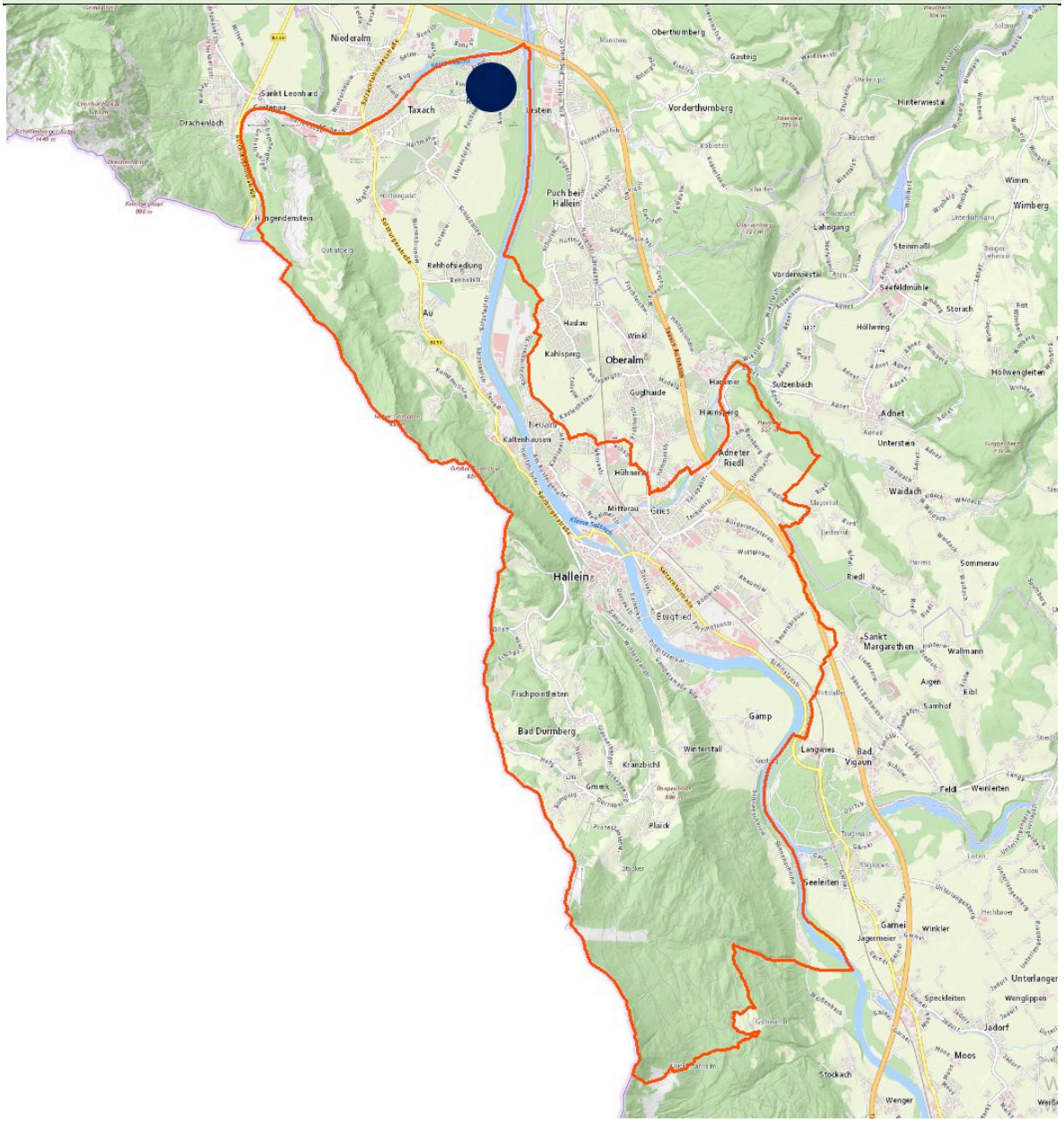
Primäre Nutzung	Wohnen/ Förderbarer Wohnbau
Widmungsvoraussetzungen	• Schaffung von sozialer Infrastruktur • Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur • Bei einer Widmung für den förderbaren Wohnbau ist die Verhältnismäßigkeit zu wahren und der Eigenbedarf zu berücksichtigen
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal

	• Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Gesamthafte Entwässerungsplanung • Verkehr: Gemeindestraßen und Eigengrund • ÖV: vorhanden
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 1,7; Oberer Wert: 2,4 bzw. gem. Baudichtekonzept • Höhenentwicklung: 2 bis 3 Geschoße • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung in den Siedlungsraum
Rahmenbedingungen	• Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Sicherung von Abständen zu kartierten Biotopen • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Freihalten des Uferbereiches bei Differenzfläche 1 • Berücksichtigung der Gefahrenzonenpläne der Bundeswasserbauverwaltung • Abstimmung mit der Bundeswasserbauverwaltung bei den Widmungsverfahren • Berücksichtigung der hohen Grundwasserstände im Bauverfahren • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb der Siedlung bzw. zum Zentrum • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebiets-verträglichen Schallniveaus im Bebauungsplan auf Grundlage eines schalltechnischen Projektes • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Beachtung von wichtigen archäologischen Flächen – Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt

	• Bestandswidmungen: Beachtung der Altablagerungen (erfasst, gemeldet, gestrichen Verdachtsfläche) und Altstandorte (gestrichen Verdachtsflächen) im Bauverfahren • Für alle Baulandwidmungen über 2000m^2 ist ein §18 Vertrag abzuschließen



1a – Rif
(Differenzplan: Nr. 5)

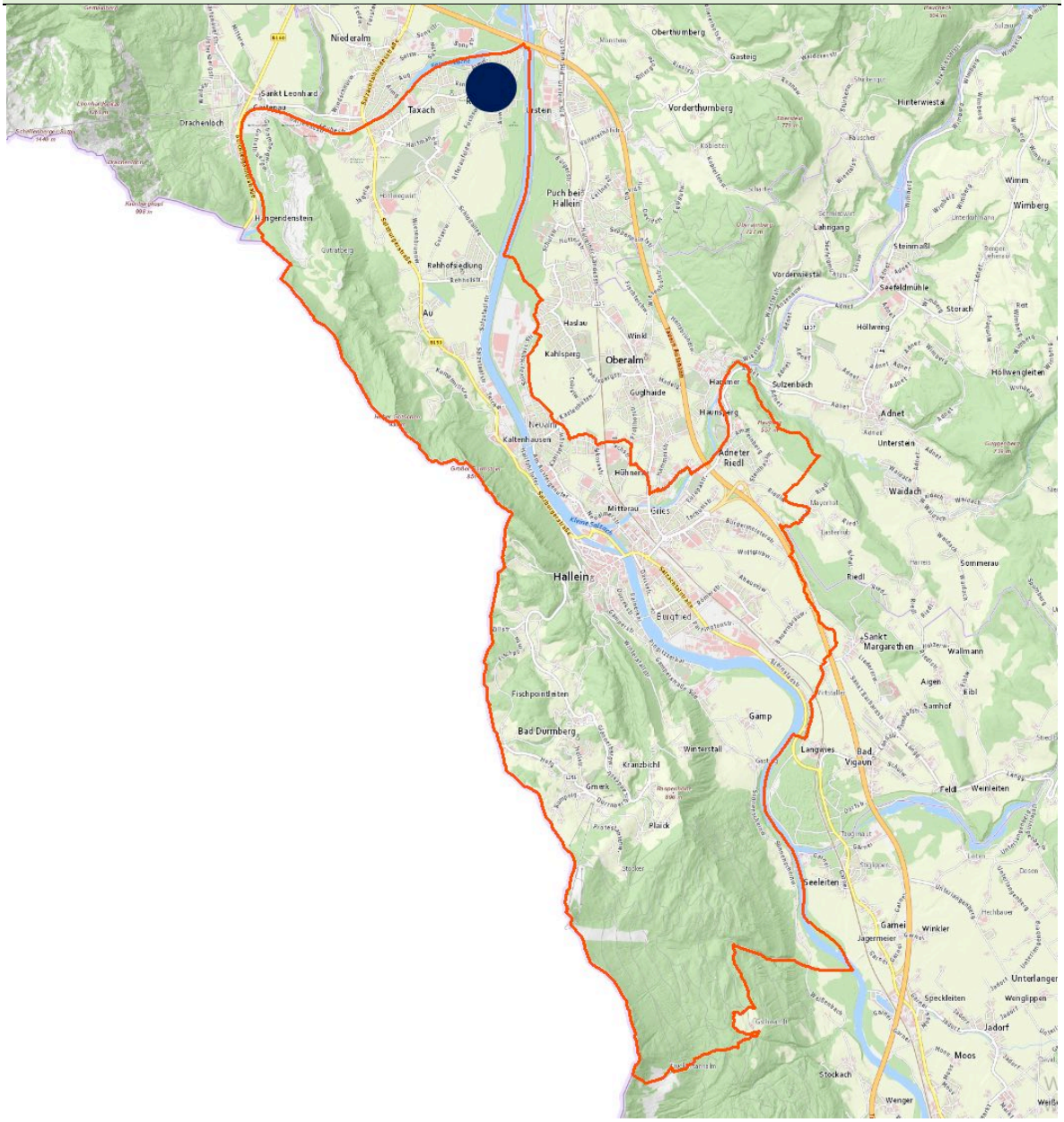


Primäre Nutzung	Soziale Infrastruktur/Gesundheit und Wohnen/ Förderbarer Wohnbau
Widmungsvoraussetzungen	• Schaffung von sozialer Infrastruktur • Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur • Rodungsbewilligung für den westlichen Bereich • Bei einer Widmung für den förderbaren Wohnbau ist die Verhältnismäßigkeit zu wahren und der Eigenbedarf zu berücksichtigen
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal

	• Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Gesamthafte Entwässerungsplanung • Verkehr: Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle „Rif Ringweg“ - ca. 20 m fußläufige Entfernung
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 1,7; Oberer Wert: 2,4 bzw. gem. Baudichtekonzept • Maßstäbliche Ergänzung der vorhanden kleinteiligen Strukturen mit 2 bis 3 Geschoßen
Rahmenbedingungen	• Verordnung von Maßnahmen zur Einbindung in den Landschaftsraum bzw. zur Schaffung einer Sichtkulisse zur Landesstraße im Bebauungsplan • Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Sicherung von Abständen zu kartierten Biotopen • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen) • Vertragliche Vereinbarung mit Gemeinde hinsichtlich Grünflächenanteil mit öffentlicher Nutzung, soziale Infrastruktur/ Gesundheit und Wohnen • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb der Siedlung bzw. zum Zentrum • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebiets-verträglichen Schallniveaus im Zuge des Bauverfahrens • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes



1b – Rif
(Differenzplan: Nr. 51)

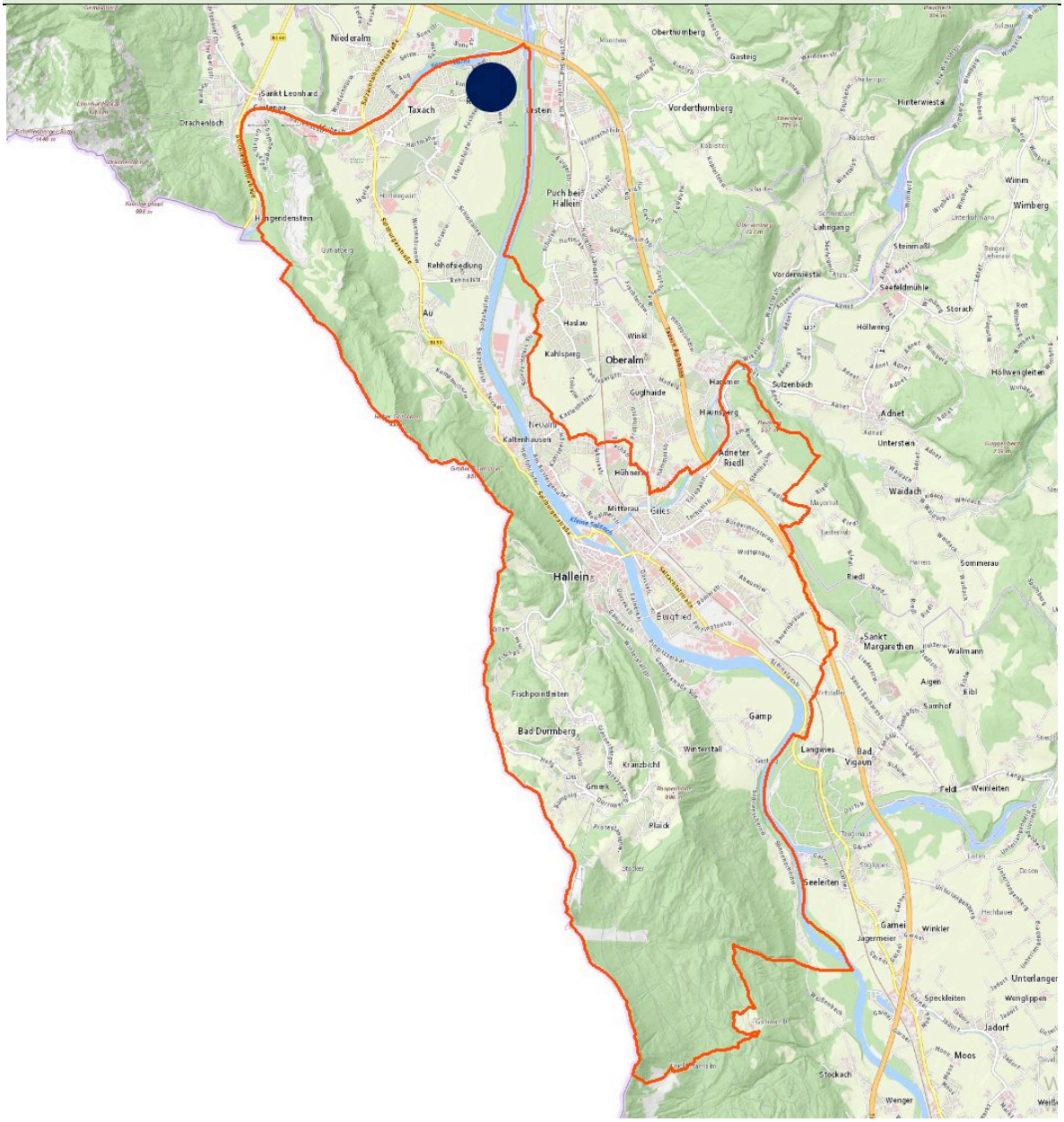


Primäre Nutzung	Wohnen/ Förderbarer Wohnbau
Widmungsvoraussetzungen	• Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur • Bei einer Widmung für den förderbaren Wohnbau ist die Verhältnismäßigkeit zu wahren und der Eigenbedarf zu berücksichtigen
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Gesamthafte Entwässerungsplanung • Verkehr: über Gemeindestraße und Eigengrund

	• ÖV: Bushaltestelle „Rif Ringweg“ - ca. 500 m fußläufige Entfernung
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 1,7; Oberer Wert: 2,4 bzw. gem. Baudichtekonzept • Maßstäbliche Ergänzung der vorhanden kleinteiligen Strukturen mit 2 bis 3 Geschoßen
Rahmenbedingungen	• Verordnung von Maßnahmen zur Einbindung in den Siedlungsraum bzw. zur Schaffung einer Sichtkulisse zur Landesstraße im Bebauungsplan • Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb der Siedlung bzw. zum Zentrum • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebiets-verträglichen Schallniveaus im Zuge des Bauverfahrens • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes



1c – Rif
(Differenzplan: Nr. 199)

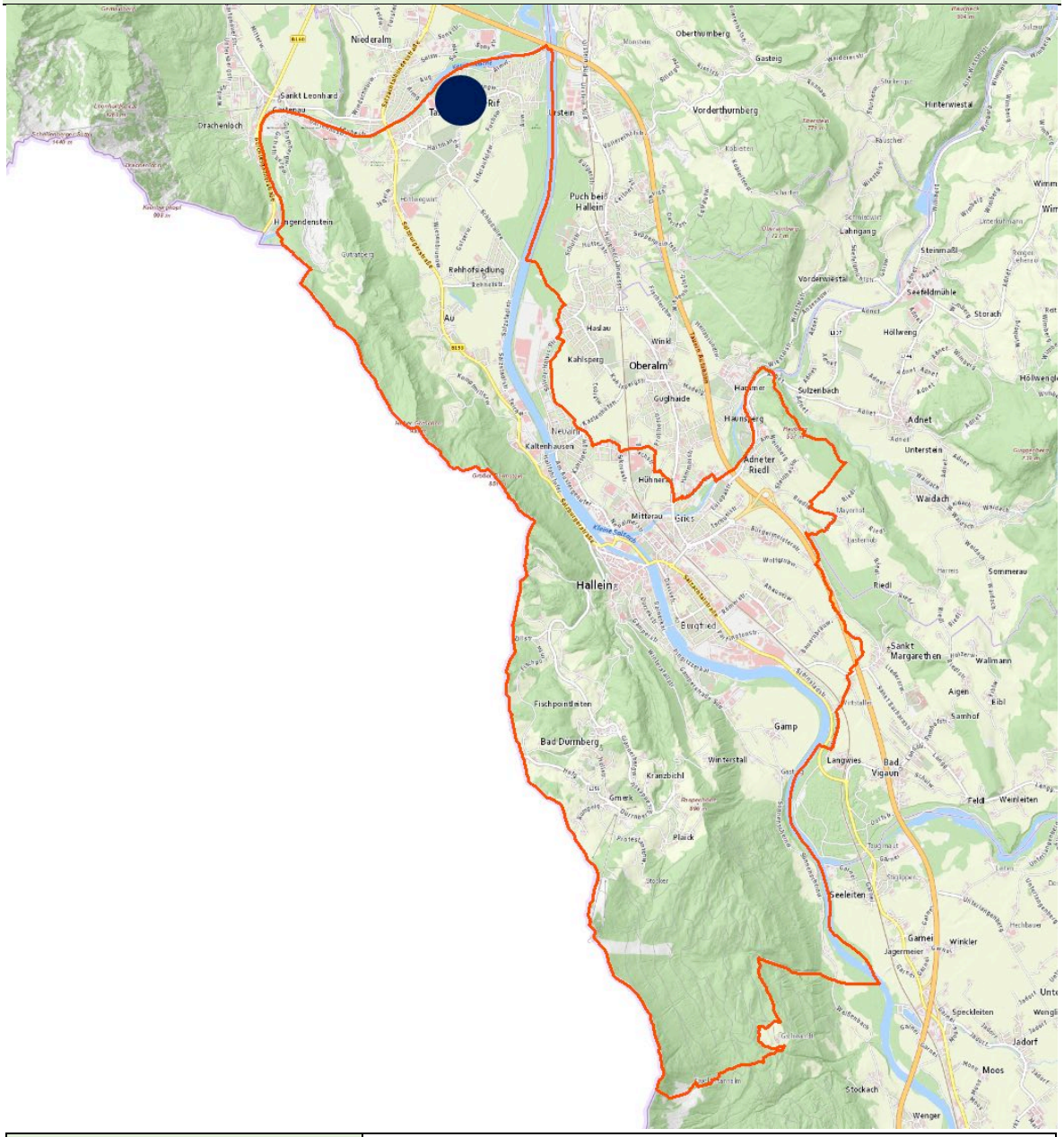


Primäre Nutzung	Wohnen/ Förderbarer Wohnbau
Widmungsvoraussetzungen	• Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur • Trassenfreihaltung für die Schnellbahnverbindung (S-Link) • Bei einer Widmung für den förderbaren Wohnbau ist die Verhältnismäßigkeit zu wahren und der Eigenbedarf zu berücksichtigen
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation

	• Gesamthafte Entwässerungsplanung • Verkehr: über Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle „Rif Ringweg“ - ca. 400 m fußläufige Entfernung
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 3; Oberer Wert: 3,7 bzw. gem. Baudichtekonzept • Beibehaltung der Struktur/ im Bereich der Einfamilienhäuser Nachverdichtung bis 2 Geschoße • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung der Siedlungsränder
Rahmenbedingungen	• Verordnung von Maßnahmen zur Einbindung in den Landschaftsraum bzw. zur Schaffung einer Sichtkulisse zur Landesstraße im Bebauungsplan • Vertragliche Vereinbarung • Schaffung von sozialer Infrastruktur • Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen) • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb der Siedlung bzw. zum Zentrum • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus im Bebauungsplan (Beachtung des Lärmeinflusses durch den Sportplatz im Westen) • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes


Vogeltennweg

1d – Rif
(Differenzplan: Nr. 7)



Primäre Nutzung	Soziale Infrastruktur/Gesundheit und Wohnen/ Förderbarer Wohnbau, sowie wohngebietsverträgliches Arbeiten
Widmungsvoraussetzungen	• Schaffung von sozialer Infrastruktur • Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur • Trassenfreihaltung für die Schnellbahnverbindung (S-Link) • Ableitung von Maßnahmen aus einem umwelttechnischen Gutachten basierend auf Erkundungsmaßnahmen

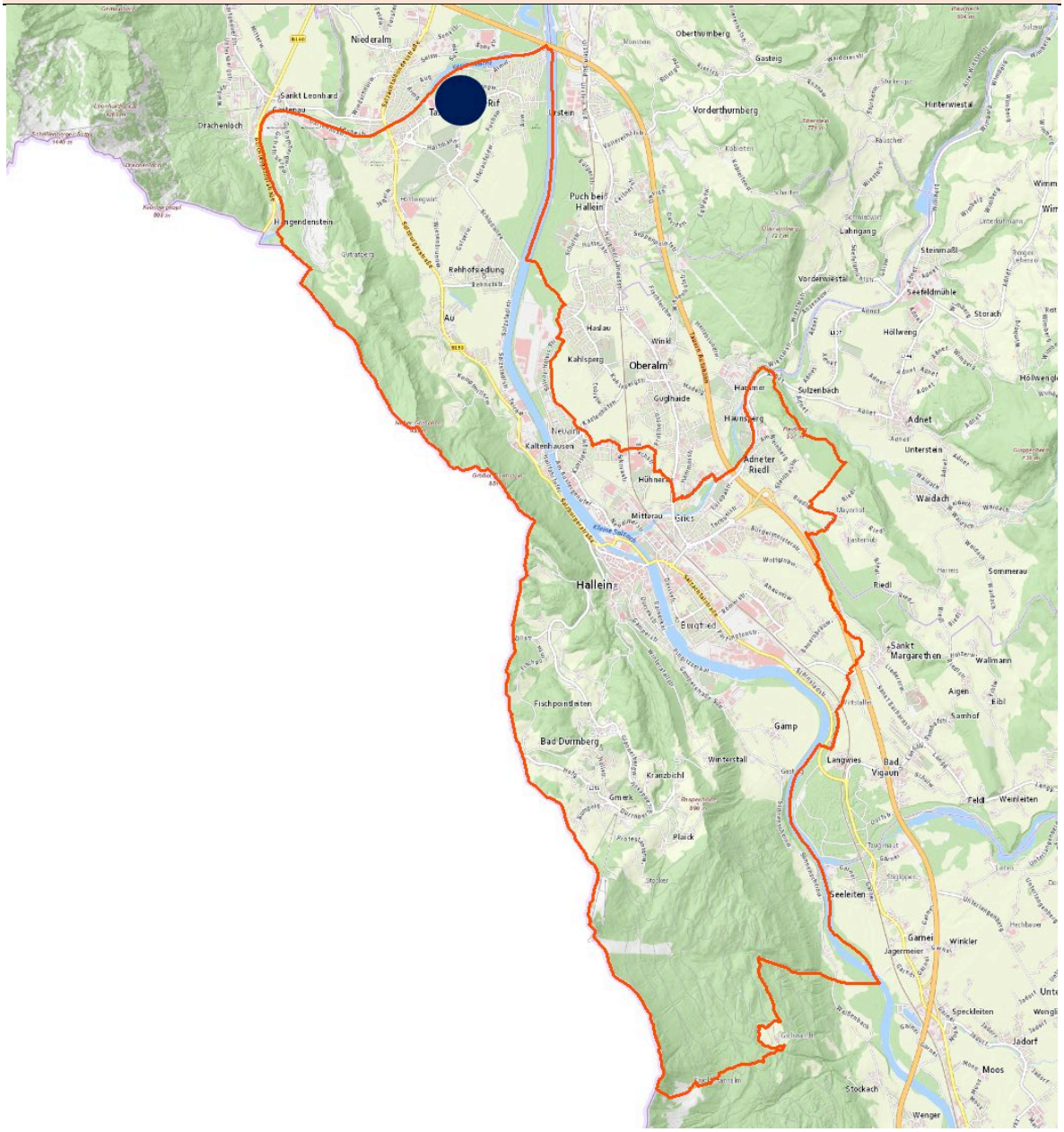
	• Bei einer Widmung für den förderbaren Wohnbau ist die Verhältnismäßigkeit zu wahren und der Eigenbedarf zu berücksichtigen • Nachweis eines Mobilitätskonzepts
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Gesamthafte Entwässerungsplanung • Verkehr: über Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle „Rif Ahornweg“ - ca. 20 m fußläufige Entfernung
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 2,4; Oberer Wert: 3,1 bzw. gem. Baudichtekonzept • Vorgaben lt. Bebauungsplan • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung in den Siedlungsraum
Rahmenbedingungen	• Verordnung von Maßnahmen zur Einbindung in den Landschaftsraum bzw. zur Schaffung einer Sichtkulisse zur Landesstraße im Bebauungsplan • Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Vertragliche Vereinbarung mit Gemeinde hinsichtlich Grünflächenanteil mit öffentlicher Nutzung, soziale Infrastruktur/ Gesundheit, Wohnen und Arbeiten und allenfalls Werkstoffsammelplatz • Berücksichtigung des Korridors des Sachprogramms „Freihaltung für Verkehrsinfrastrukturprojekte“ samt Haltestelle • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb der Siedlung bzw. zum Zentrum

	• Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebiets-verträglichen Schallniveaus im Zuge des Bauverfahrens • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Beachtung einer möglichen Konfliktsituation von Wohnen und Sport im anschließenden Widmungs- und Bauverfahren • Beachtung der archäologisch wichtigen Fläche (Fundzone) im Bau- und Widmungsverfahren – Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt

Anmerkung zur Übereinstimmung mit den Zielen und Maßnahmen:
Entwicklungsfläche ist ein großer Lückenbereich zwischen den bestehenden Siedlungen Taxach und Rif. Aufgrund dieser Lückensituation wird auch eine Zentrenbildung und Verdichtung und keine Erweiterung nach Außen in diesem Bereich forciert. Teile der Fläche sind für den Bau von sozialer Infrastruktur vorgesehen und wurde dies auch als Widmungsvoraussetzung festgelegt. Aufgrund der Schaffung ebendieser ist auch ein erhöhtes öffentliches Interesse zur Nutzung dieser Fläche gegeben. Durch die anthropogene Überformung im Süden (Sportareal) ist eine Verbindung zu dem freien Landschaftsraum im Süden und die Funktion, wie in der grünen Infrastruktur festgelegt, nicht mehr aufrecht.
Ein Hochwasserabflussbereich ist auf der Fläche nicht vorhanden.



2 – Bosch – Siedlungsbestand
ohne umweltprüfungspflichtige Flächen

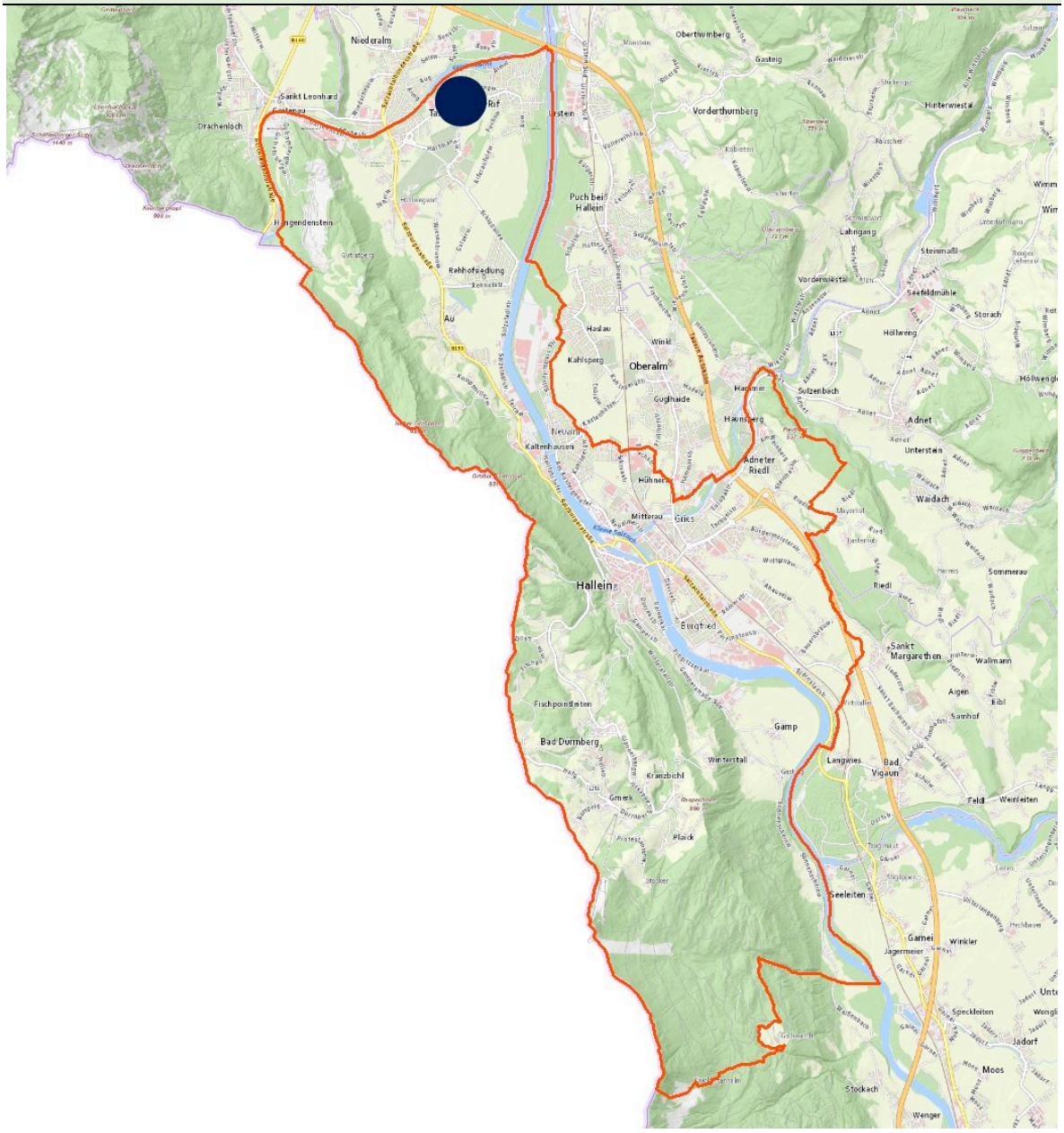


Primäre Nutzung	Wohnen/ Förderbarer Wohnbau, Sonderfunktion
Widmungsvoraussetzungen	• Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur • Trassenfreihaltung für die Schnellbahnverbindung (S-Link) • Bei einer Widmung für den förderbaren Wohnbau ist die Verhältnismäßigkeit zu wahren und der Eigenbedarf zu berücksichtigen
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation

	• Gesamthafte Entwässerungsplanung • Verkehr: über Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: vorhanden
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit: - • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung in den Siedlungsraum
Rahmenbedingungen	• Verordnung von Maßnahmen zur Einbindung in den Landschaftsraum bzw. zur Schaffung einer Sichtkulisse zur Landesstraße im Bebauungsplan • Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Berücksichtigung der hohen Grundwasserstände im Bauverfahren • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Berücksichtigung des Korridors des Sachprogramms „Freihaltung für Verkehrsinfrastrukturprojekte“ • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb der Siedlung bzw. zum Zentrum • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebiets-verträglichen Schallniveaus im Bebauungsplan auf Grundlage eines schalltechnischen Projektes • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Beachtung von wichtigen archäologischen Flächen – Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt • Für alle Baulandwidmungen über 2000m^2 ist ein §18 Vertrag abzuschließen



2a – Bosch
(Differenzplan: Nr. 207)

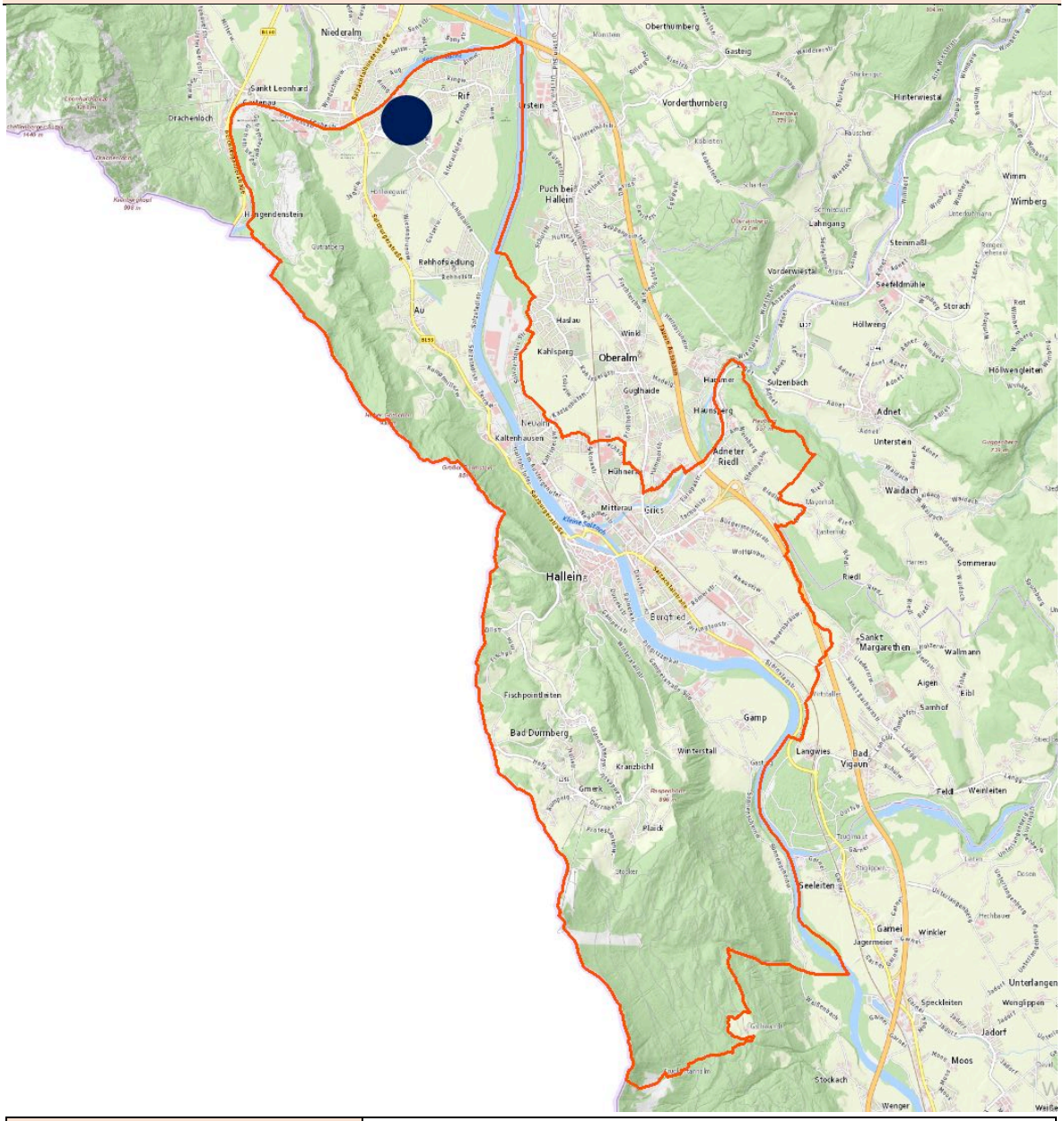


Primäre Nutzung	Sonderfunktion
Widmungsvoraussetzungen	• Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur • Trassenfreihaltung für die Schnellbahnverbindung (S-Link)
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Gesamthafte Entwässerungsplanung • Verkehr: über Gemeindestraße und Eigengrund

	• ÖV: Bushaltestelle „Rif Ringweg“ - ca. 150 m fußläufige Entfernung
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Oberer Wert: 5 bzw. gem. Baudichtekonzept • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung in den Siedlungsraum
Rahmenbedingungen	• Verordnung von Maßnahmen zur Einbindung in den Landschaftsraum bzw. zur Schaffung einer Sichtkulisse zur Landesstraße im Bebauungsplan • Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Berücksichtigung des Korridors des Sachprogramms „Freihaltung für Verkehrsinfrastrukturprojekte“ • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb der Siedlung bzw. im lokalen Zentrum • Berücksichtigung einer etwaigen lärmsensiblen Nutzung und festlegen von Minderungsmaßnahmen – geringfügige Einflüsse durch den Lärmeintrag der Autobahn • Vertragliche Vereinbarung • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Verwendungszweck Sonderfläche: Kommunaler Bedarf



3 – Taxach – Siedlungsbestand
ohne umweltprüfungspflichtige Flächen

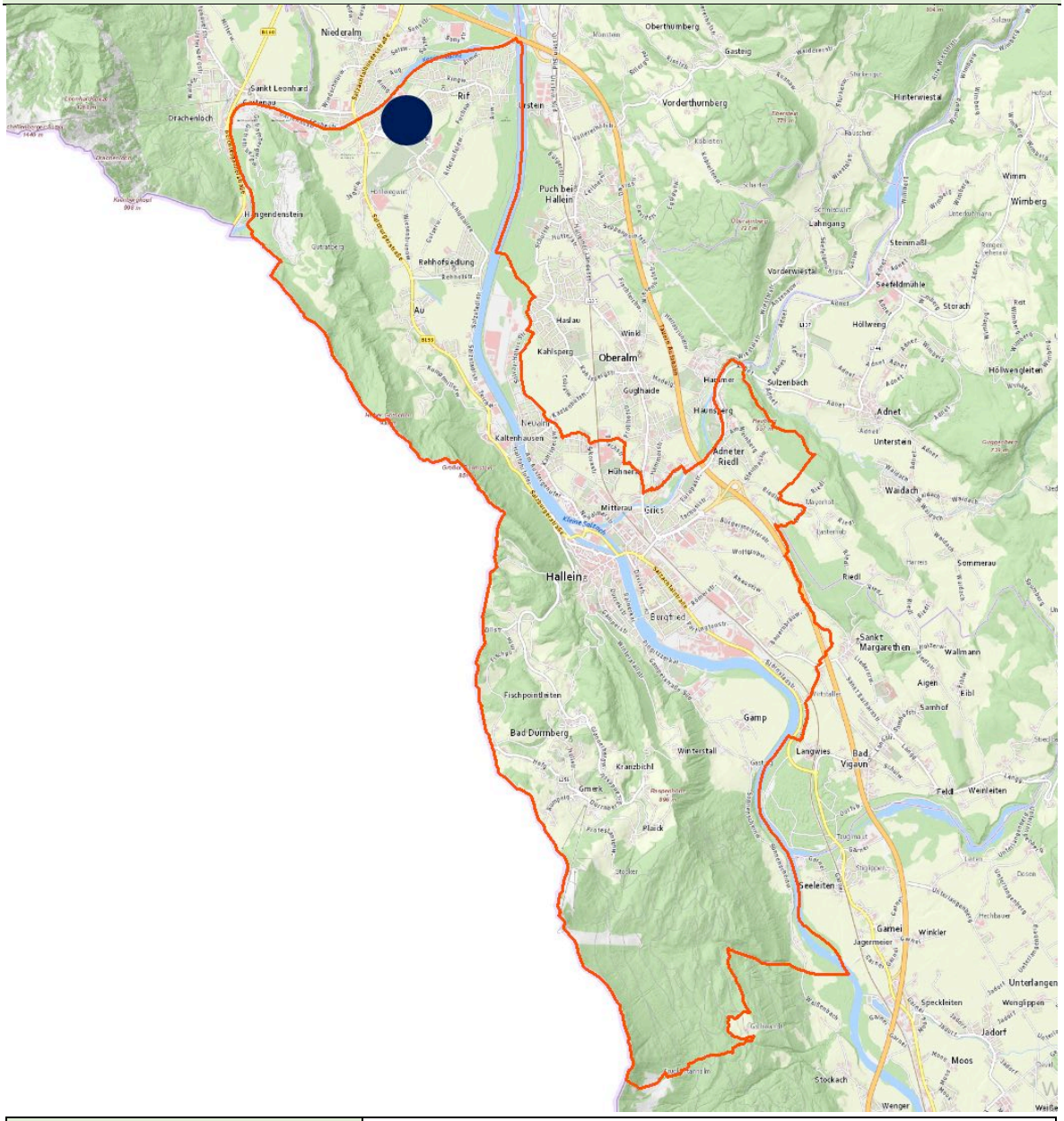


Primäre Nutzung	Wohnen/ Förderbarer Wohnbau, Arbeiten
Widmungsvoraussetzungen	• Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur • Bei einer Widmung für den förderbaren Wohnbau ist die Verhältnismäßigkeit zu wahren und der Eigenbedarf zu berücksichtigen
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Gesamthafte Entwässerungsplanung • Verkehr: über Gemeindestraße und Eigengrund

	• ÖV: vorhanden
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 2,4; Oberer Wert: 3,1 bzw. gem. Baudichtekonzept • Vorgaben lt. Bebauungsplan • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung in den Siedlungsraum
Rahmenbedingungen	• Schaffung von Pflanzbeständen (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Berücksichtigung der hohen Grundwasserstände im Bauverfahren • Festlegungen zur Minderung des Funktionsverlustes im Bebauungsplan gemäß „Lesehilfe Bodenschutz“ (z.B. Wiederverwertung von Humus, Minimierung der Flächen-versiegelung, Schaffung von Sickerfähigen befestigten Flächen) • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb der Siedlung bzw. zum Zentrum • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebiets-verträglichen Schallniveaus im Bebauungsplan auf Grundlage eines schalltechnischen Projektes • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Für alle Baulandwidmungen über 2000m^2 ist ein §18 Vertrag abzuschließen



3a – Taxach
(Differenzplan: Nr. 8)

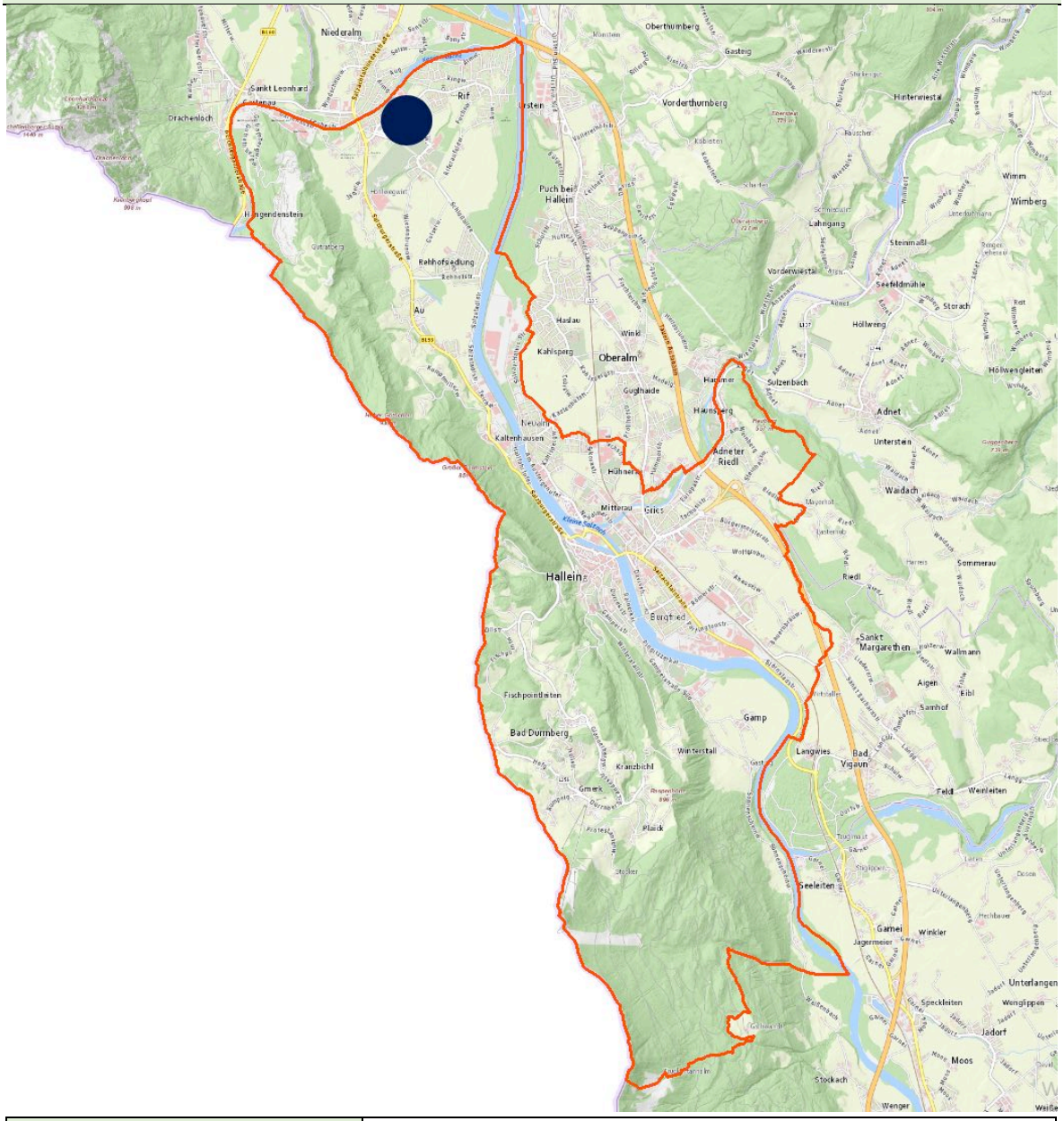


Primäre Nutzung	Wohnen/ Förderbarer Wohnbau
Widmungsvoraussetzungen	• Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur • Trassenfreihaltung für die Schnellbahnverbindung (S-Link) • Bei einer Widmung für den förderbaren Wohnbau ist die Verhältnismäßigkeit zu wahren und der Eigenbedarf zu berücksichtigen
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation

	• Gesamthafte Entwässerungsplanung • Verkehr: über Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle Taxach Brückenwirt - ca. 170 m fußläufige Entfernung
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 2,4; Oberer Wert: 3,1 bzw. gem. Baudichtekonzept • Vorgaben lt. Bebauungsplan • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung in den Siedlungsraum
Rahmenbedingungen	• Schaffung von Pflanzbeständen (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Festlegungen zur Minderung des Funktionsverlustes im Bebauungsplan gemäß „Lesehilfe Bodenschutz“ (z.B. Wiederverwertung von Humus, Minimierung der Flächen-versiegelung, Schaffung von Sickerfähigen befestigten Flächen) • Berücksichtigung des Korridors des Sachprogramms „Freihaltung für Verkehrsinfrastrukturprojekte“ • Vertragliche Vereinbarung mit der Gemeinde hinsichtlich leistbaren Wohnraums • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb der Siedlung bzw. zum Zentrum • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebiets-verträglichen Schallniveaus im Zuge des Bauverfahrens • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes


30
Zone
30

3b – Taxach
(Differenzplan: Nr. 71)

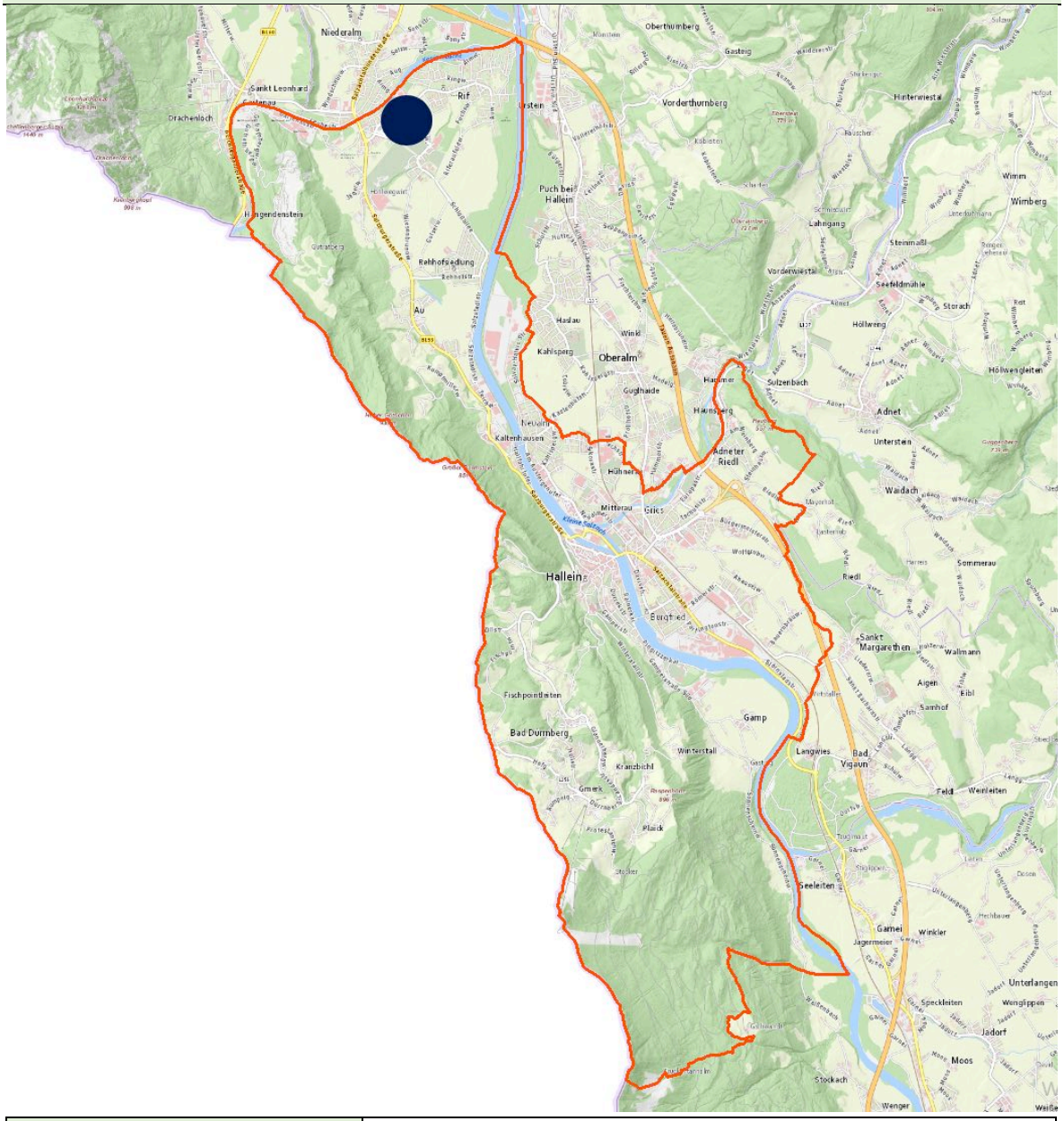


Primäre Nutzung	Wohnen/ Förderbarer Wohnbau
Widmungsvoraussetzungen	• Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur • Trassenfreihaltung für die Schnellbahnverbindung (S-Link) • Bei einer Widmung für den förderbaren Wohnbau ist die Verhältnismäßigkeit zu wahren und der Eigenbedarf zu berücksichtigen
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation

	• Gesamthafte Entwässerungsplanung • Verkehr: über Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle „Taxach Brückenwirt“ - ca. 260 m fußläufige Entfernung
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 2,4; Oberer Wert: 3,1 bzw. gem. Baudichtekonzept • Vorgaben lt. Bebauungsplan • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung in den Siedlungsraum
Rahmenbedingungen	• Schaffung von Pflanzbeständen (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Festlegungen zur Minderung des Funktionsverlustes im Bebauungsplan gemäß „Lesehilfe Bodenschutz“ (z.B. Wiederverwertung von Humus, Minimierung der Flächen-versiegelung, Schaffung von Sickerfähigen befestigten Flächen) • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb der Siedlung bzw. zum Zentrum • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebiets-verträglichen Schallniveaus im Zuge des Bauverfahrens • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes



3c – Taxach
(Differenzplan: Nr. 73)



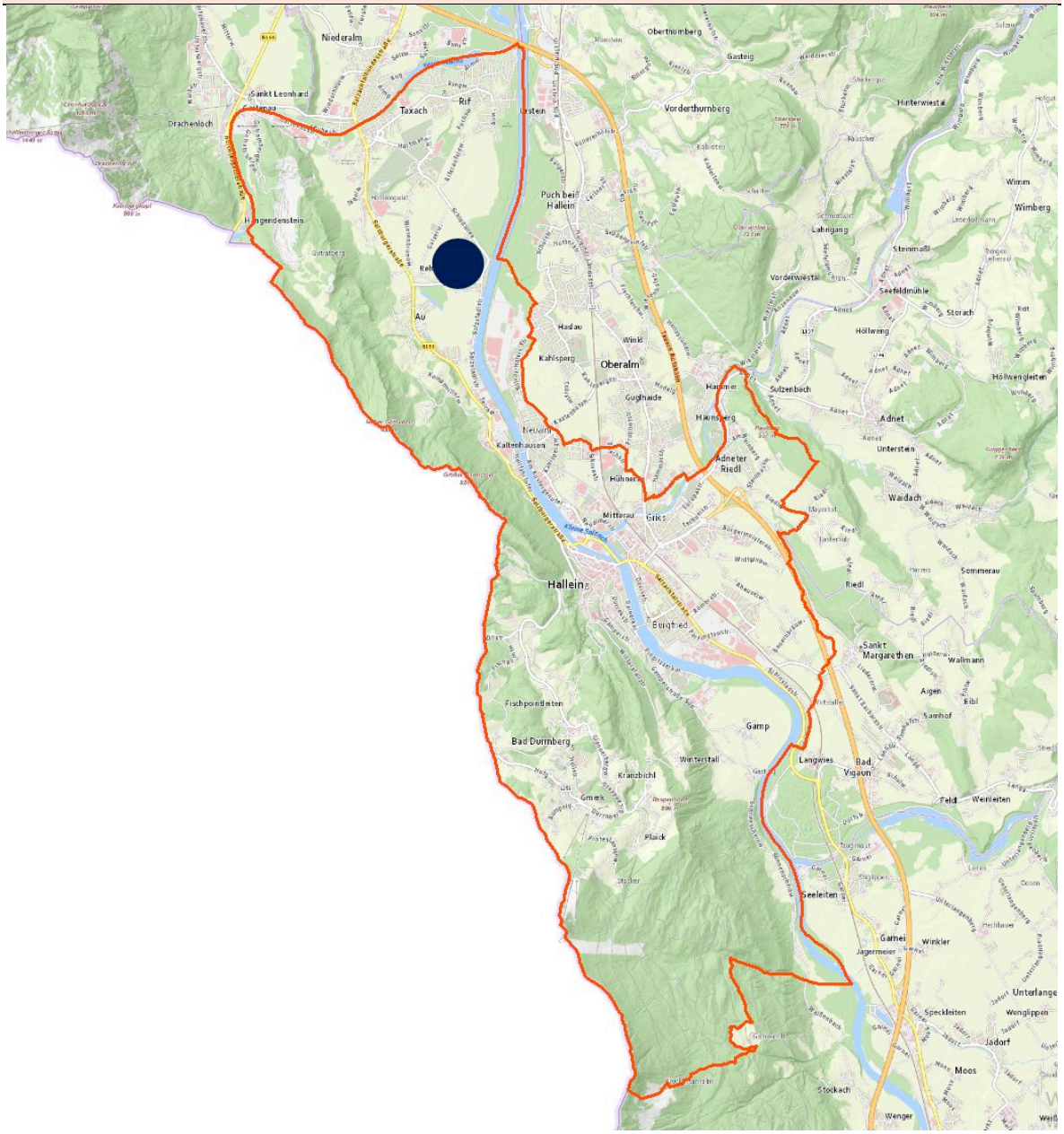
Primäre Nutzung	Wohnen/Förderbarer Wohnbau
Widmungsvoraussetzungen	• Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur • Bei einer Widmung für den förderbaren Wohnbau ist die Verhältnismäßigkeit zu wahren und der Eigenbedarf zu berücksichtigen
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Gesamthafte Entwässerungsplanung • Verkehr: über Gemeindestraße und Eigengrund

	• ÖV: Bushaltestelle „Taxach Brückenwirt“ - ca. 30 m fußläufige Entfernung
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 2,4; Oberer Wert: 3,1 bzw. gem. Baudichtekonzept • Vorgaben lt. Bebauungsplan • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung in den Siedlungsraum
Rahmenbedingungen	• Schaffung von Pflanzbeständen (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Festlegungen zur Minderung des Funktionsverlustes im Bebauungsplan gemäß „Lesehilfe Bodenschutz“ (z.B. Wiederverwertung von Humus, Minimierung der Flächen-versiegelung, Schaffung von Sickerfähigen befestigten Flächen) • Berücksichtigung der Hofstelle - Schaffung eines ausreichenden Abstandes zur Hofstelle (50m) • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb der Siedlung bzw. zum Zentrum • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebiets-verträglichen Schallniveaus im Zuge des Bauverfahrens • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes



4 – Rehhofsiedlung – Siedlungsbestand

ohne umweltprüfungspflichtige Flächen



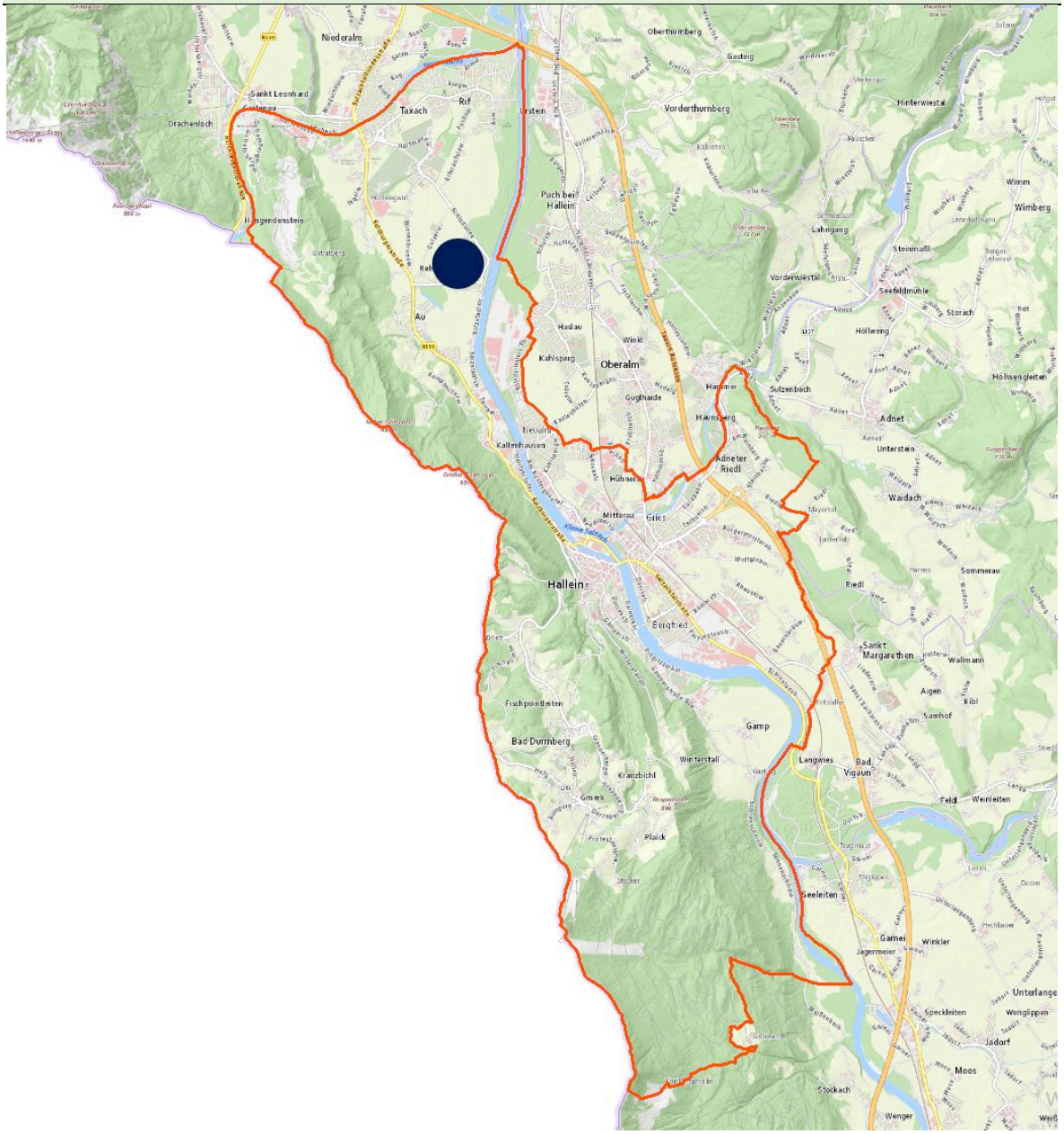
Primäre Nutzung	Wohnen, Sonderfunktion
Widmungsvoraussetzungen	• Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Gesamthafte Entwässerungsplanung • Verkehr: über Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: vorhanden

Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 1,7; Oberer Wert: 2,4 bzw. gem. Baudichtekonzept • Strukturerweiterung ausschließlich im kleinen Maßstab Richtung Süden • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung in den Siedlungsraum
Rahmenbedingungen	• Schaffung von Pflanzbeständen (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Sicherung der Abstände zu den Biotopen • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Berücksichtigung der Gefahrenzonenpläne der Bundeswasserbauverwaltung • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb der Siedlung bzw. zum Zentrum • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebiets-verträglichen Schallniveaus im Zuge des Bauverfahrens • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Bestandswidmungen: Beachtung der Altablagerungen (erfasst, gemeldet, gestrichen Verdachtsfläche) und Altstandorte (gestrichen Verdachtsflächen) im Bauverfahren • Für alle Baulandwidmungen über 2000m^2 ist ein §18 Vertrag abzuschließen



4c – Rehhofsiedlung

(Differenzplan: Nr. 11)

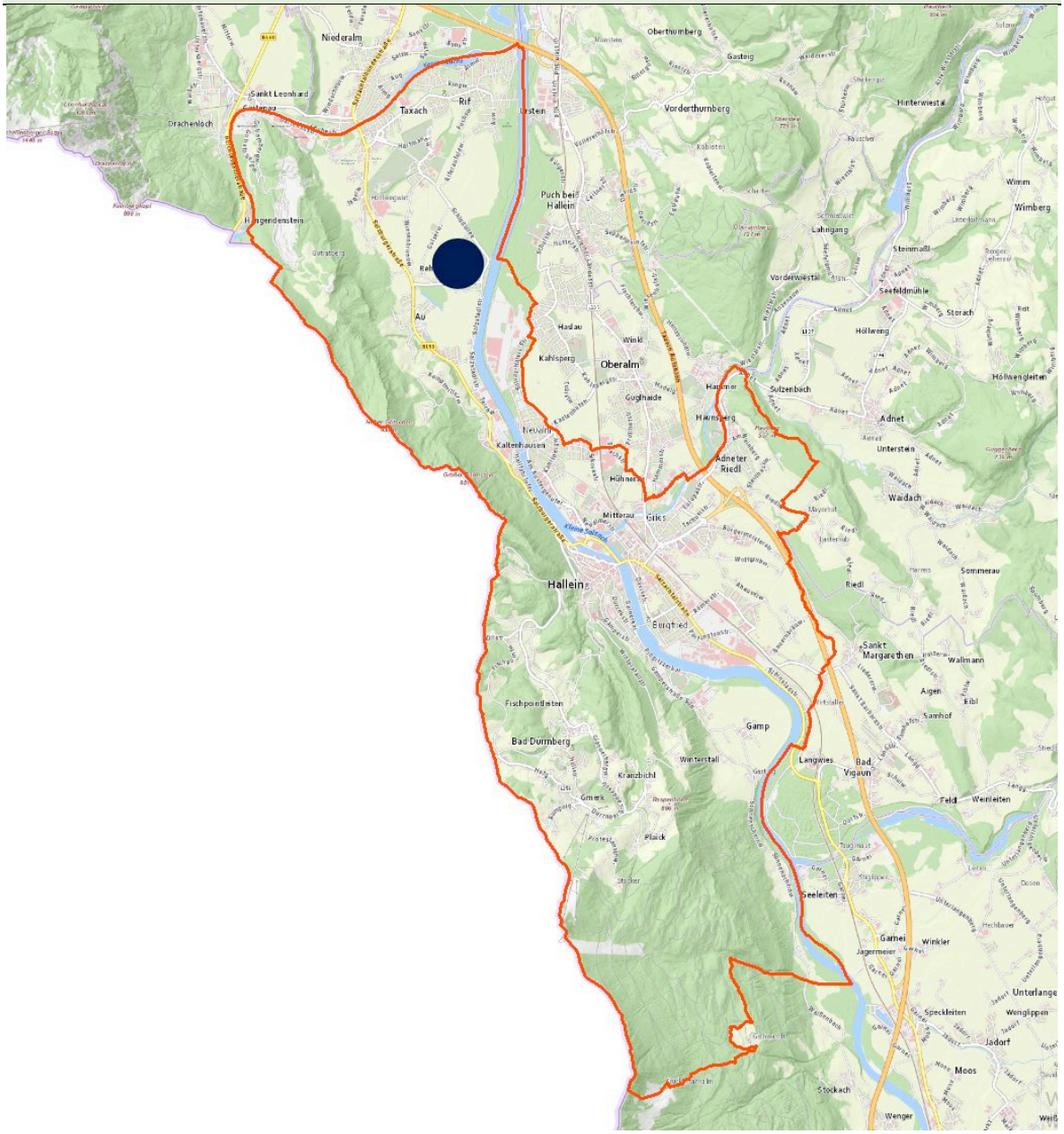


Primäre Nutzung	Wohnen und soziale Infrastruktur
Widmungsvoraussetzungen	• Schaffung von sozialer Infrastruktur • Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur • Ableitung von Maßnahmen aus einem umwelttechnischen Gutachten basierend auf Erkundungsmaßnahmen • Trassenfreihaltung für die Schnellbahnverbindung (S-Link)
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal

	• Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Gesamthafte Entwässerungsplanung • Verkehr: über Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle „Hallein Auwaldstraße“ - ca. 30 m fußläufige Entfernung
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 1,7; Oberer Wert: 2,4 bzw. gem. Baudichtekonzept • Strukturerweiterung ausschließlich im kleinen Maßstab Richtung Süden • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung in den Siedlungsraum
Rahmenbedingungen	• Schaffung von Pflanzbeständen (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Berücksichtigung des Korridors des Sachprogramms „Freihaltung für Verkehrsinfrastrukturprojekte“ • Vertragliche Vereinbarung hinsichtlich sozialer und technischer Infrastruktur (Entwässerungsplanung und Verkehr) • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb der Siedlung bzw. zum Zentrum • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes



4d – Rehhofsiedlung
(Differenzplan: Nr. 15)

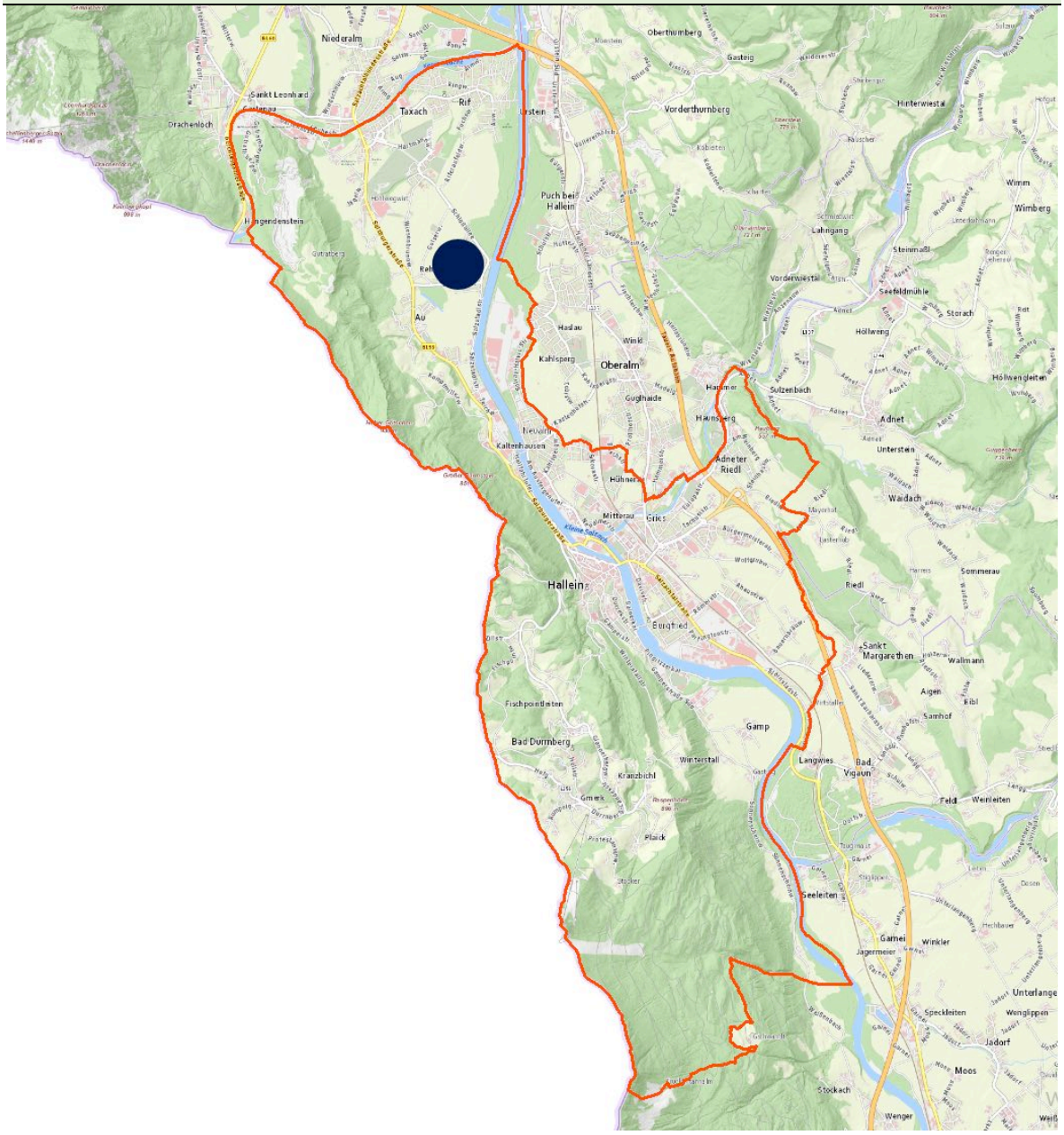


Primäre Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	• Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Gesamthafte Entwässerungsplanung • Verkehr: über Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle „Hallein Sulzenlandstraße“ - ca. 120 m fußläufige Entfernung

Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 1,7; Oberer Wert: 2,4 bzw. gem. Baudichtekonzept • Strukturerweiterung ausschließlich im kleinen Maßstab Richtung Süden • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung in den Siedlungsraum
Rahmenbedingungen	• Schaffung von Pflanzbeständen (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Vertragliche Vereinbarung hinsichtlich sozialer Infrastruktur • Vorsehen von pflanzenerhaltenden Maßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) für Biotop Nr. 562020081 „Streuobstwiese S Rehhofsiedlung“ • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Berücksichtigung der Gefahrenzonenpläne der Bundeswasserbauverwaltung • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebiets-verträglichen Schallniveaus im Zuge des Bauverfahrens (Konflikt Wohnen – Industriegebiet) • Berücksichtigung der Luftschadstoffe des Industriegebiets im Osten im Widmungsverfahren. • Einhaltung eines 30m Abstandes zum Wald • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb der Siedlung bzw. zum Zentrum • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes



4e – Rehhofsiedlung
(Differenzplan: Nr. 211)

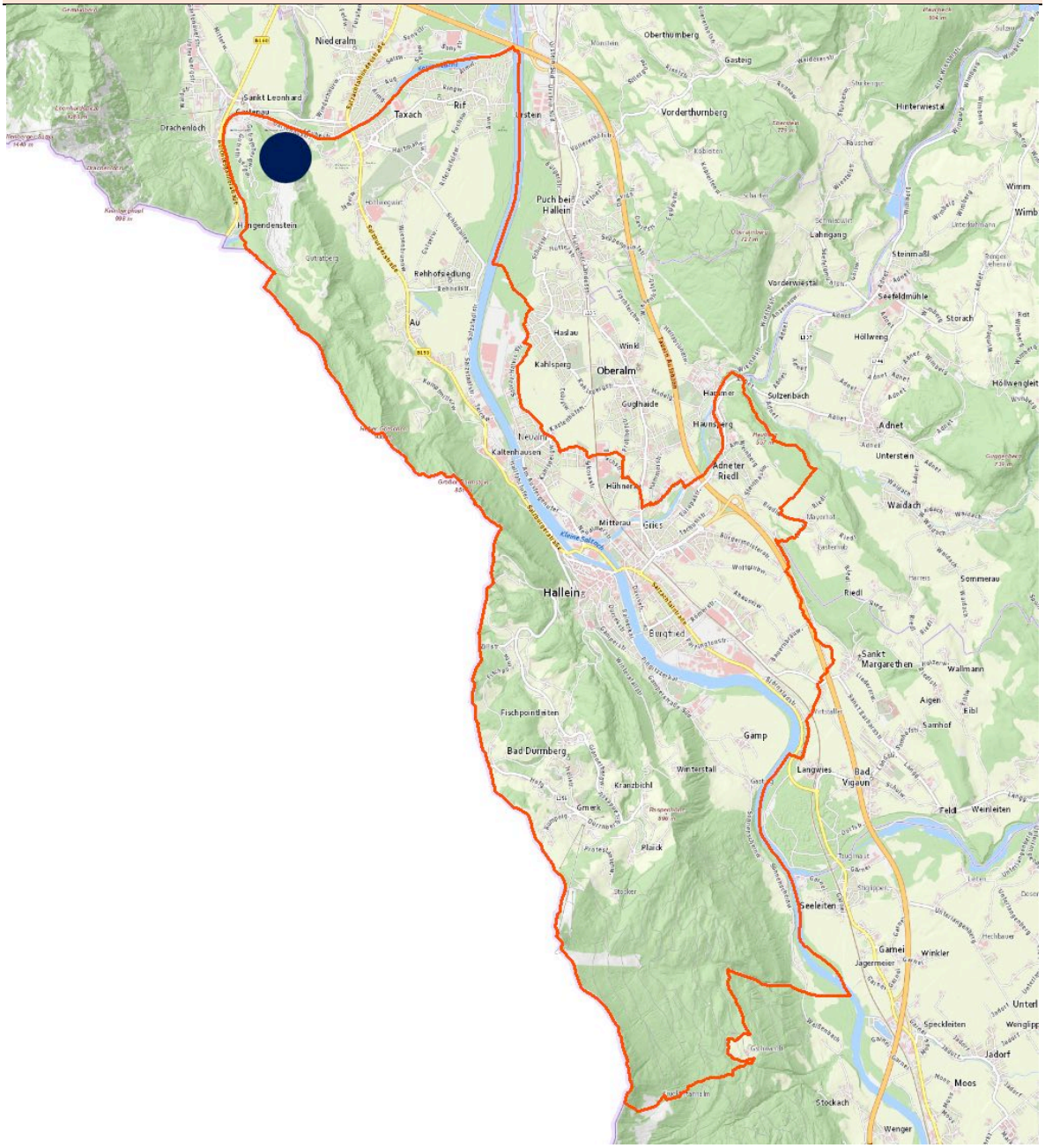


Primäre Nutzung	Sonderfunktion
Widmungsvoraussetzungen	• Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur • Verwendungszweck soll ausschließlich Bauten für kommunale Zwecke beinhalten • Trassenfreihaltung für die Schnellbahnverbindung (S-Link)

Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Gesamthafte Entwässerungsplanung • Verkehr: über Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle „Hallein Auwaldstraße“ - ca. 50 m fußläufige Entfernung
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit: - • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung in den Siedlungsraum
Rahmenbedingungen	• Sicherung bzw. Erhalt der Pflanzbestände (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Berücksichtigung des Korridors des Sachprogramms „Freihaltung für Verkehrsinfrastrukturprojekte“ • Sicherung von Abständen zum Landschaftsschutzgebiet: „Urstein“, ID: LSG00040 • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb der Siedlung bzw. zum Zentrum • Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zum Wald • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Verwendungszweck Sonderfläche: Kommunaler Bedarf



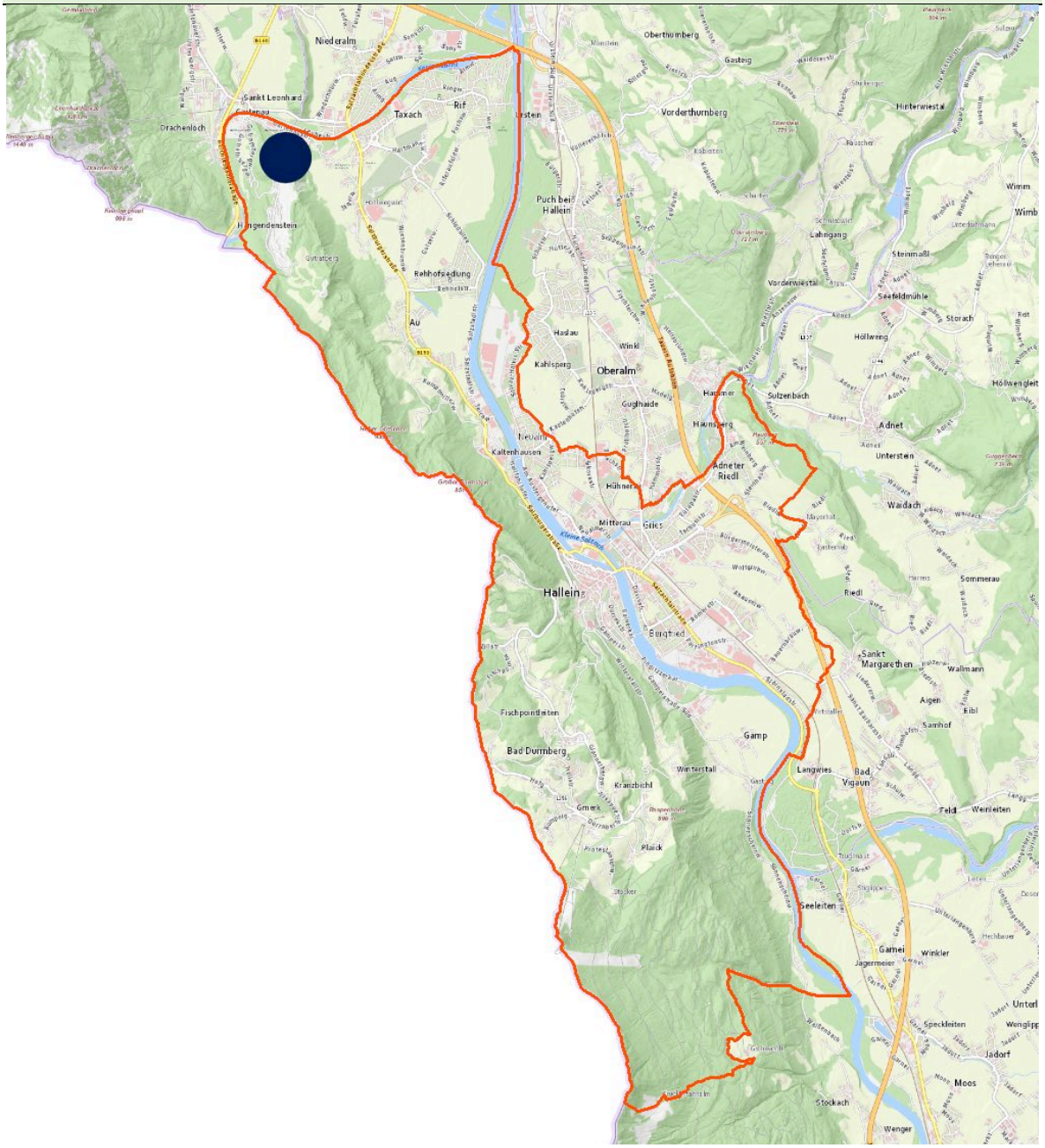
5 – Taxach Nord – Siedlungsbestand
ohne umweltprüfungspflichtige Flächen



Primäre Nutzung	Arbeiten
Widmungsvoraussetzungen	Keine
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Gesamthafte Entwässerungsplanung • Verkehr: über Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: vorhanden
Bauliche Entwicklung	Betriebsstandort im Landschaftsraum

Rahmenbedingungen	• Sicherung von Übergängen bzw. Erhalt des Pflanzbestandes von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Ableitung von Maßnahmen aus einem geologischen – geotechnischen Gutachten im Baubewilligungsverfahren • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Vertragliche Vereinbarung • Für alle Baulandwidmungen über 2000m^2 ist ein §18 Vertrag abzuschließen

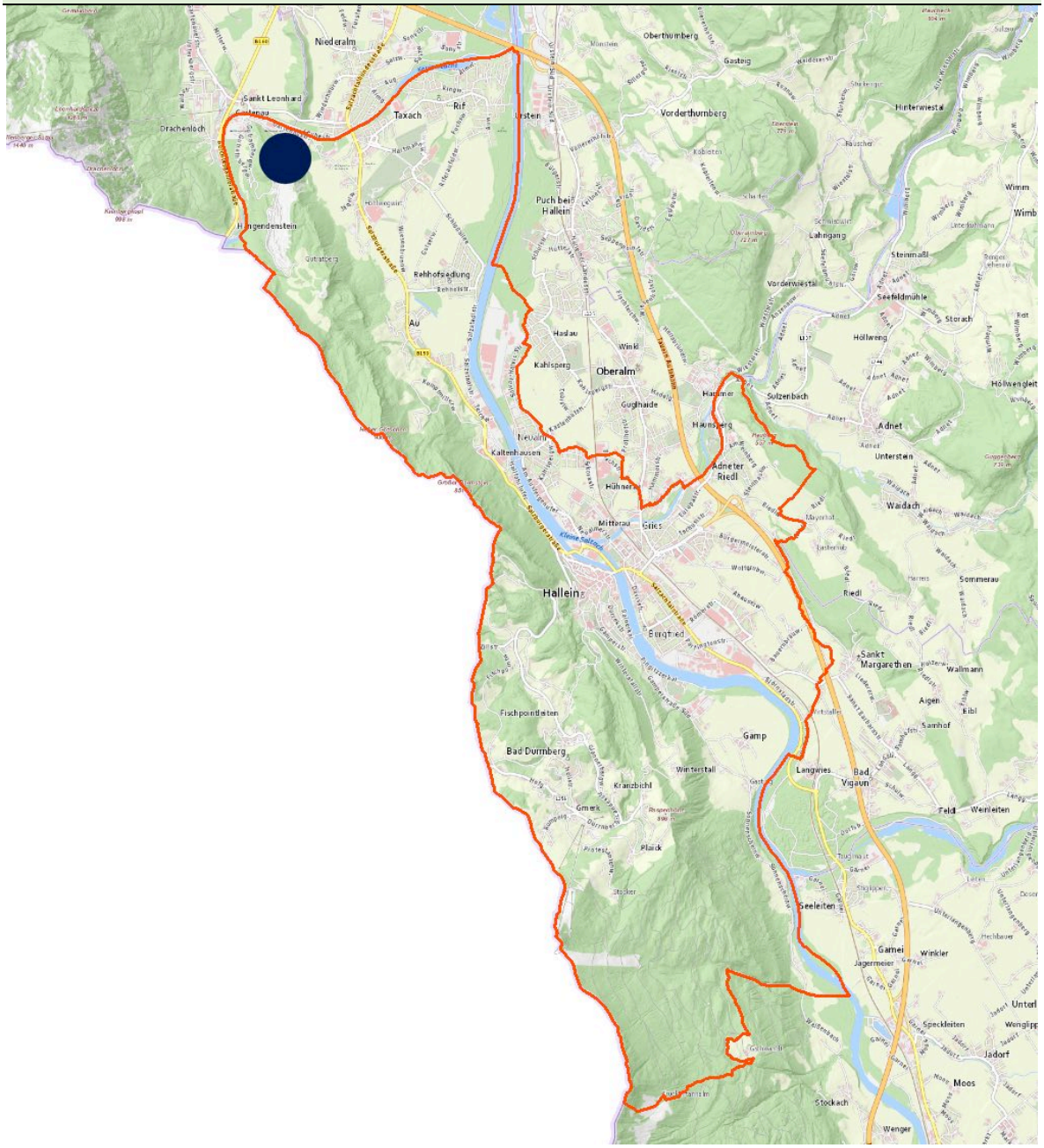
5a – Taxach Nord
(Differenzplan: Nr. 78)



Primäre Nutzung	Arbeiten
Widmungsvoraussetzungen	• Rodungsbewilligung
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Gesamthafte Entwässerungsplanung • Verkehr: über Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle „Taxach Brückenwirt“ - ca. 950 m fußläufige Entfernung

Bauliche Entwicklung	Betriebsstandort im Landschaftsraum
Rahmenbedingungen	• Sicherung von Übergängen bzw. Erhalt des Pflanzbestandes von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Vertragliche Vereinbarung

5b – Taxach Nord
(Differenzplan: Nr. 79)

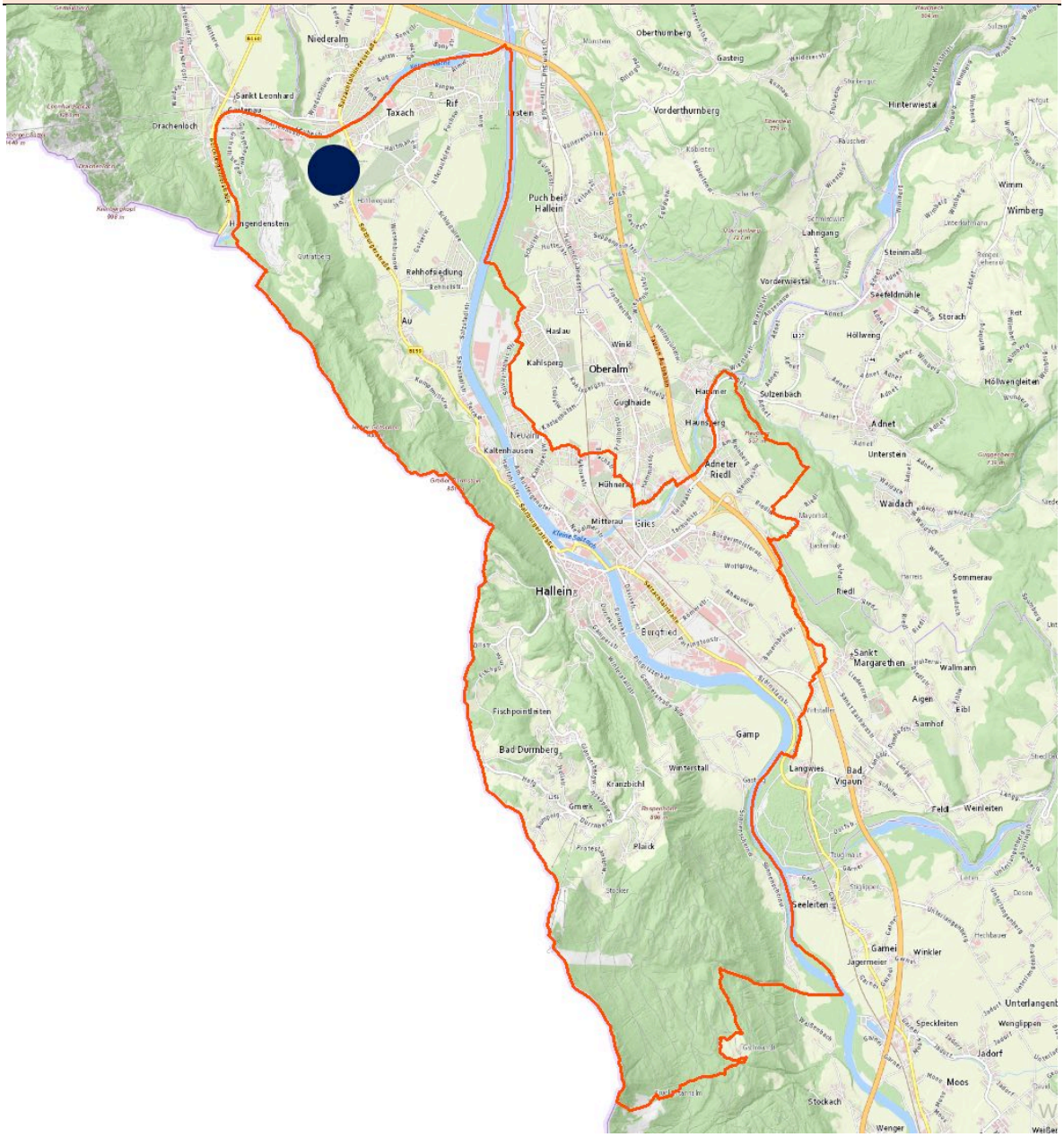


Primäre Nutzung	Arbeiten
Widmungsvoraussetzungen	• Rodungsbewilligung
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Gesamthafte Entwässerungsplanung • Verkehr: über Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle „Taxach Brückenwirt“ - ca. 950 m fußläufige Entfernung

Bauliche Entwicklung	Betriebsstandort im Landschaftsraum
Rahmenbedingungen	• Sicherung von Übergängen bzw. Erhalt des Pflanzbestandes von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Ableitung von Maßnahmen aus einem geologischen – geotechnischen Gutachten im Baubewilligungsverfahren • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Vertragliche Vereinbarung

6 – Gartenaustraße – Siedlungsbestand

ohne umweltprüfungspflichtige Flächen

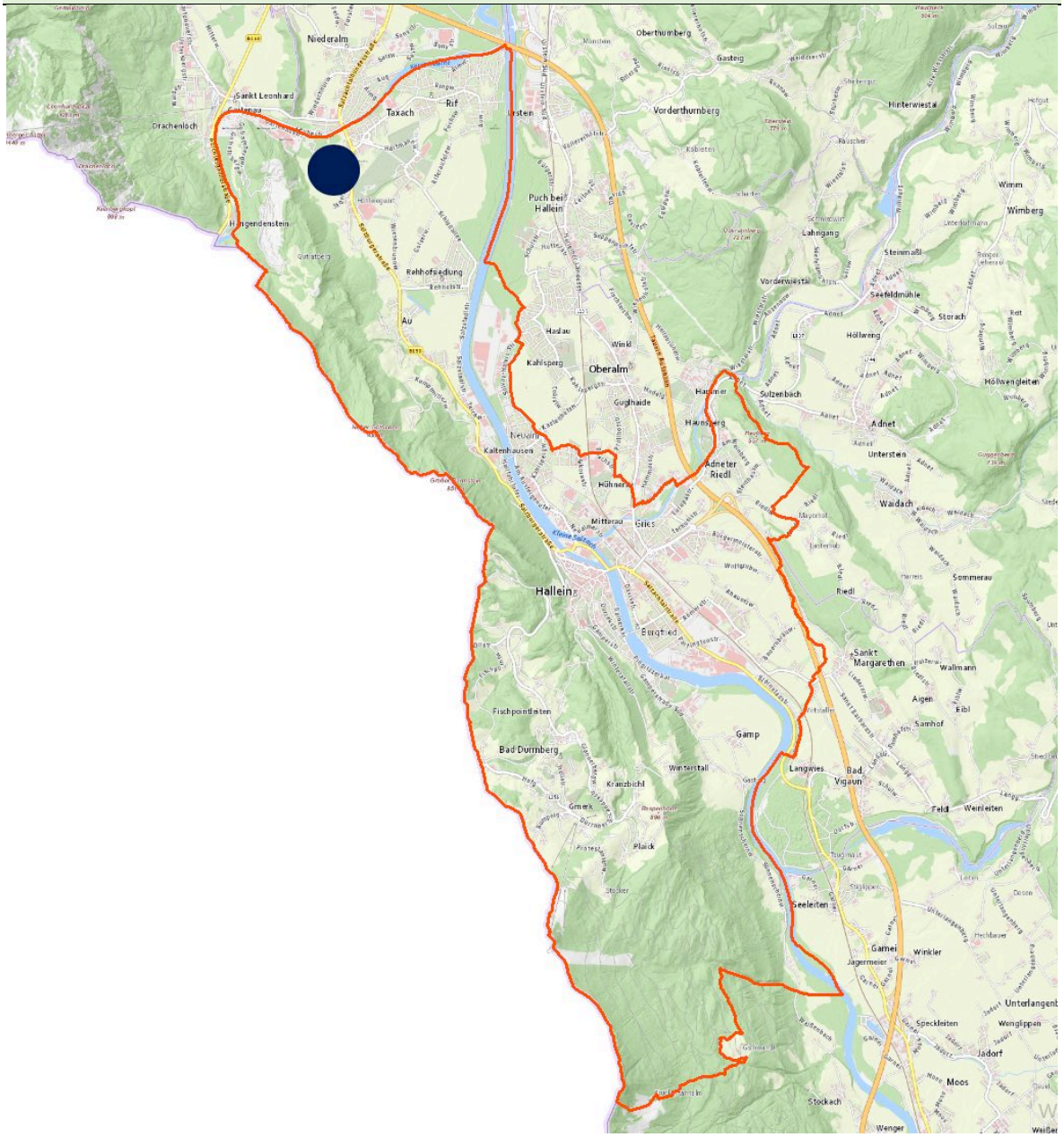


Primäre Nutzung	Wohnen/ Förderbarer Wohnbau, Arbeiten
Widmungsvoraussetzungen	• Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur • Erschließungskonzept für die gesamten Flächen • Bei einer Widmung für den förderbaren Wohnbau ist die Verhältnismäßigkeit zu wahren und der Eigenbedarf zu berücksichtigen
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation

	• Verkehr: über Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: vorhanden
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 1,7; Oberer Wert: 2,4 bzw. gem. Baudichtekonzept • Kleinteilige Strukturen die in offener Bauweise das Gebiet in Nordwest abrunden - im Nordosten zur Bundesstraße geschlossene Bebauung als Lärmschutzmaßnahme zugunsten der dahinterliegenden Einfamilienhäuser - bis 3 Geschoße • Verdichtung der den Produktionsabläufen angepassten Strukturen • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung in den Siedlungsraum
Rahmenbedingungen	• Schaffung von Pflanzbeständen (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Berücksichtigung der Gefahrenzonenpläne der Bundeswasserbauverwaltung • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb der Siedlung bzw. zum Zentrum • Verordnung der Widmungskategorie „Dorfgebiet“ bei einer Baulandwidmung in Hofstellennähe; • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebiets-verträglichen Schallniveaus im Zuge des Bauverfahrens • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Für alle Baulandwidmungen über 2000m^2 ist ein §18 Vertrag abzuschließen



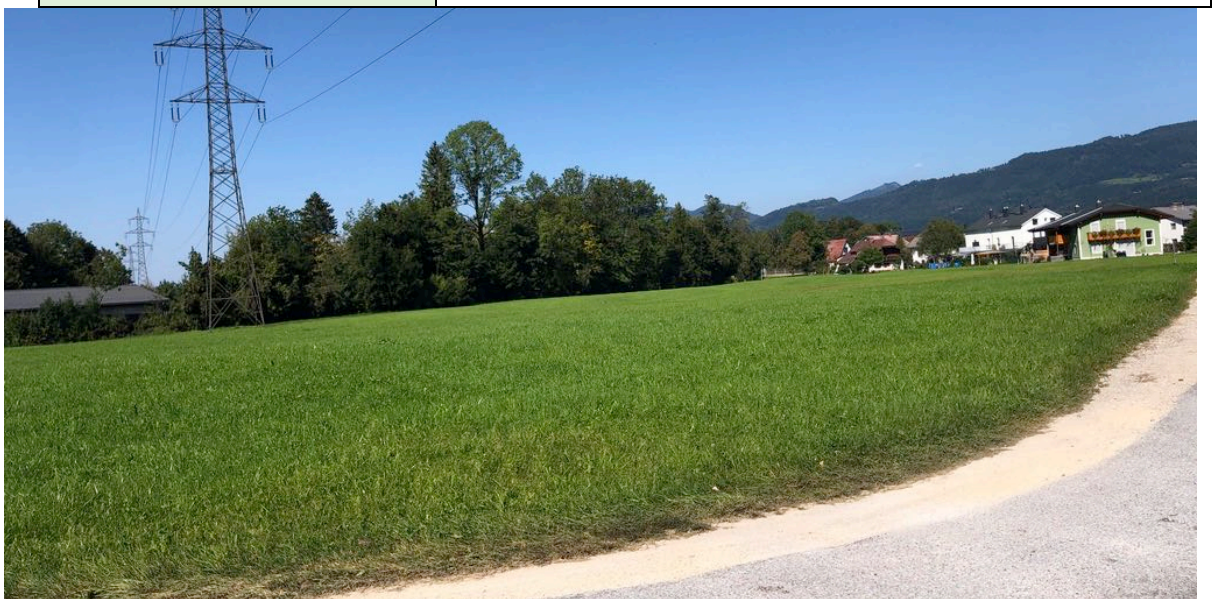
6a – Gartenaustraße
(Differenzplan: Nr. 77)



Primäre Nutzung	Wohnen/ Förderbarer Wohnbau
Widmungsvoraussetzungen	• Westlicher Bereich: Umwidmung auf Grundlage eines schalltechnischen Projektes • Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur • Bei einer Widmung für den förderbaren Wohnbau ist die Verhältnismäßigkeit zu wahren und der Eigenbedarf zu berücksichtigen

Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: über Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle „Taxenbach Brückenwirt“ - ca. 350 m fußläufige Entfernung
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 1,7, Oberer Wert: 2,4 bzw. gem. Baudichtekonzept • Kleinteilige Strukturen die in offener Bauweise das Gebiet in Nordwest abrunden - im Nordosten zur Bundesstraße geschlossene Bebauung als Lärmschutzmaßnahme zugunsten der dahinterliegenden Einfamilienhäuser - bis 3 Geschoße. • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung in den Siedlungsraum
Rahmenbedingungen	• Sicherung der Pflanzbestände (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb der Siedlung bzw. zum Zentrum • Verordnung der Widmungskategorie „Dorfgebiet“ bei einer Baulandwidmung in Hofstellennähe; Schaffung eines ausreichenden Abstandes zur Hofstelle (50m) • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebiets-verträglichen Schallniveaus im Zuge des Bauverfahrens bzw. auf Grundlage eines schalltechnischen Projektes im westlichen Bereich

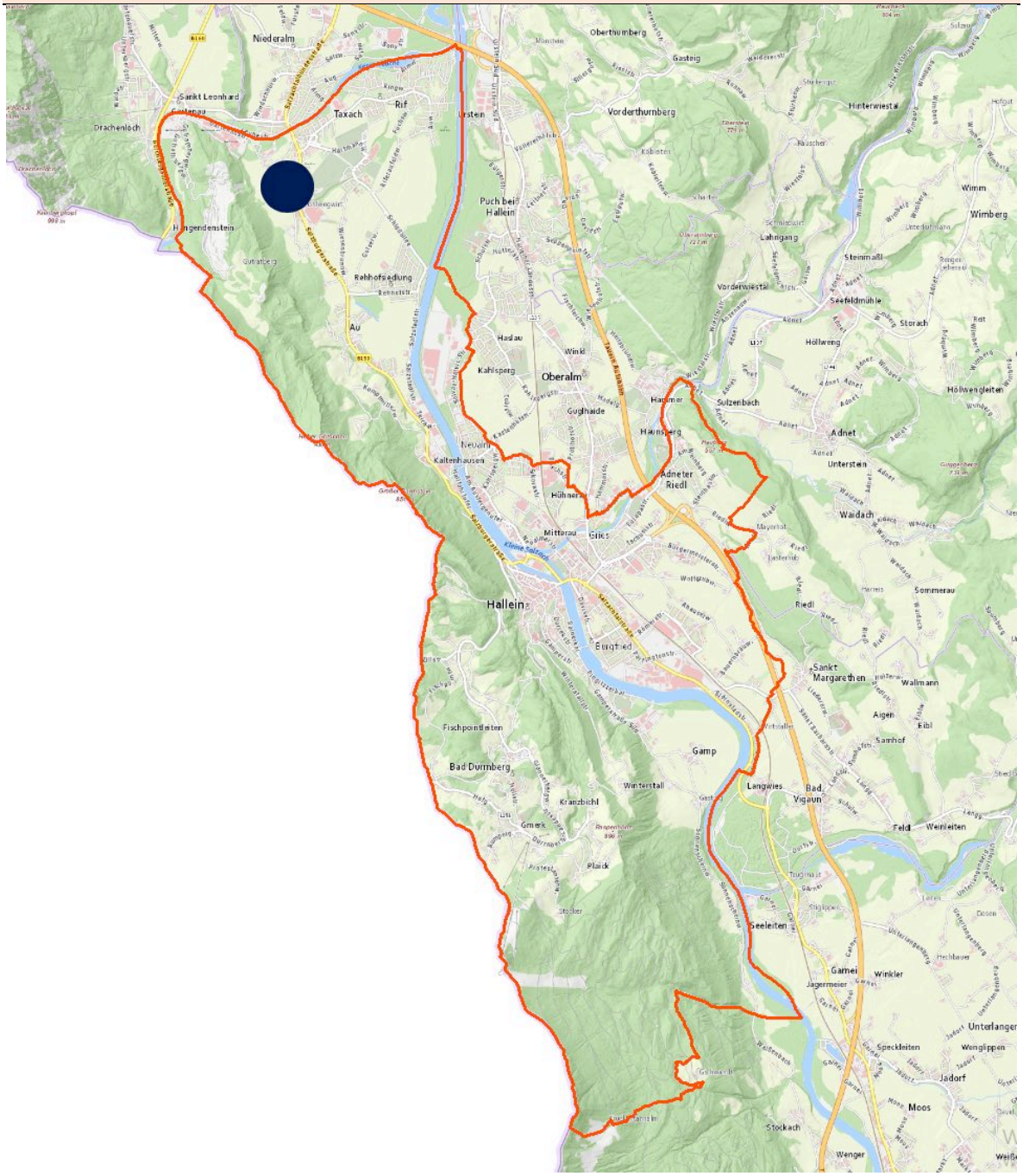
	• Nachweis eines Mobilitätskonzeptes





7 – Geschirrpeunt – Siedlungsbestand

ohne umweltprüfungspflichtige Flächen



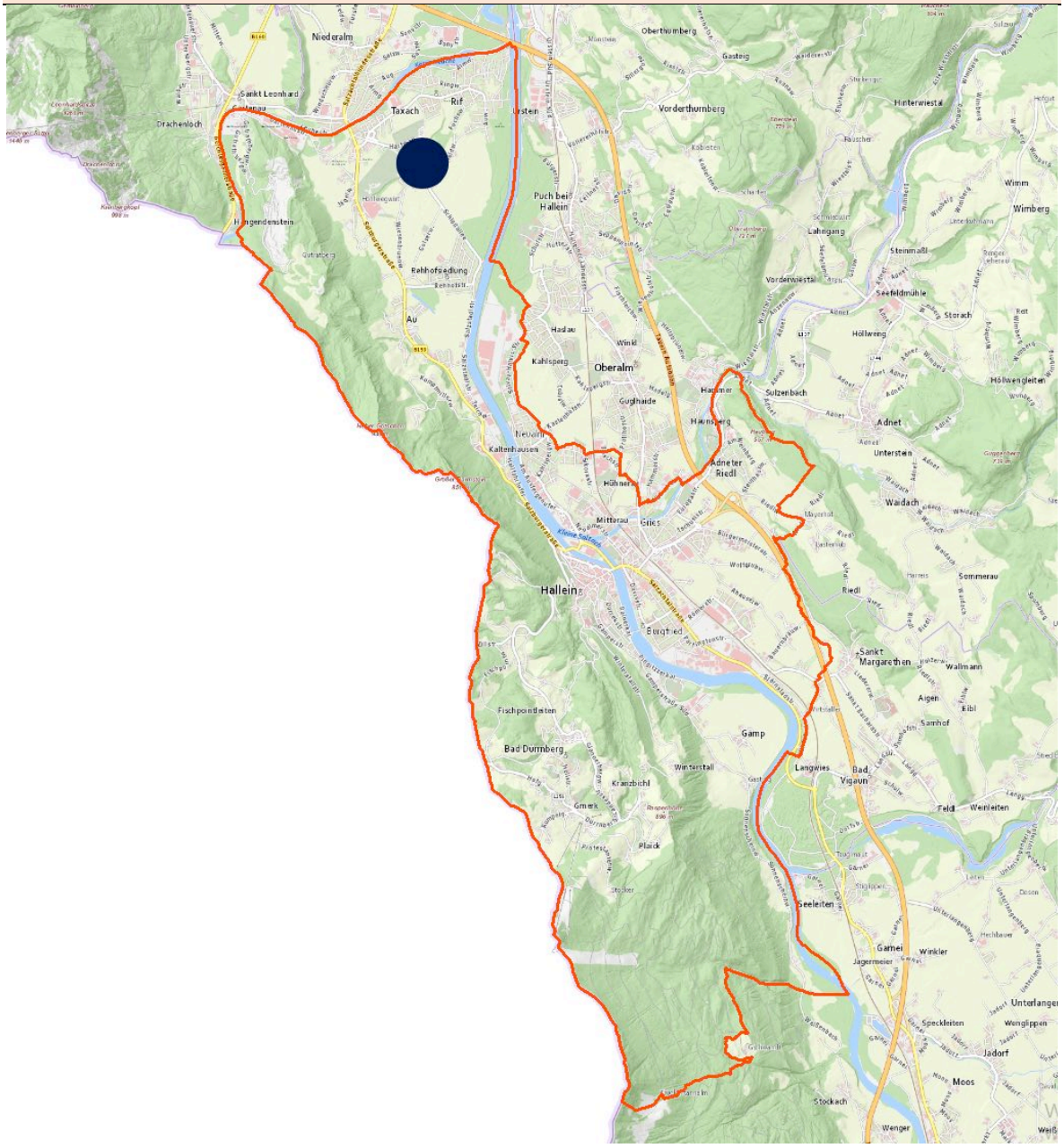
Primäre Nutzung	Wohnen, Arbeiten
Widmungsvoraussetzungen	• Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: über Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: vorhanden

Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 1,5; Oberer Wert: 1,9 bzw. gem. Baudichtekonzept • Kleinteilige Strukturierung. Kleinteilige Erweiterungsmöglichkeiten Richtung Süden. • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung in den Siedlungsraum
Rahmenbedingungen	• Sicherung der Pflanzbestände (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Verordnung der Widmungskategorie „Dorfgebiet“ bei einer Baulandwidmung in Hofstellennähe; • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb der Siedlung bzw. zum Zentrum • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebiets-verträglichen Schallniveaus im Zuge des Bauverfahrens • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Für alle Baulandwidmungen über 2000m^2 ist ein §18 Vertrag abzuschließen



8 – Vogelsangsiedlung – Siedlungsbestand

ohne umweltprüfungspflichtige Flächen

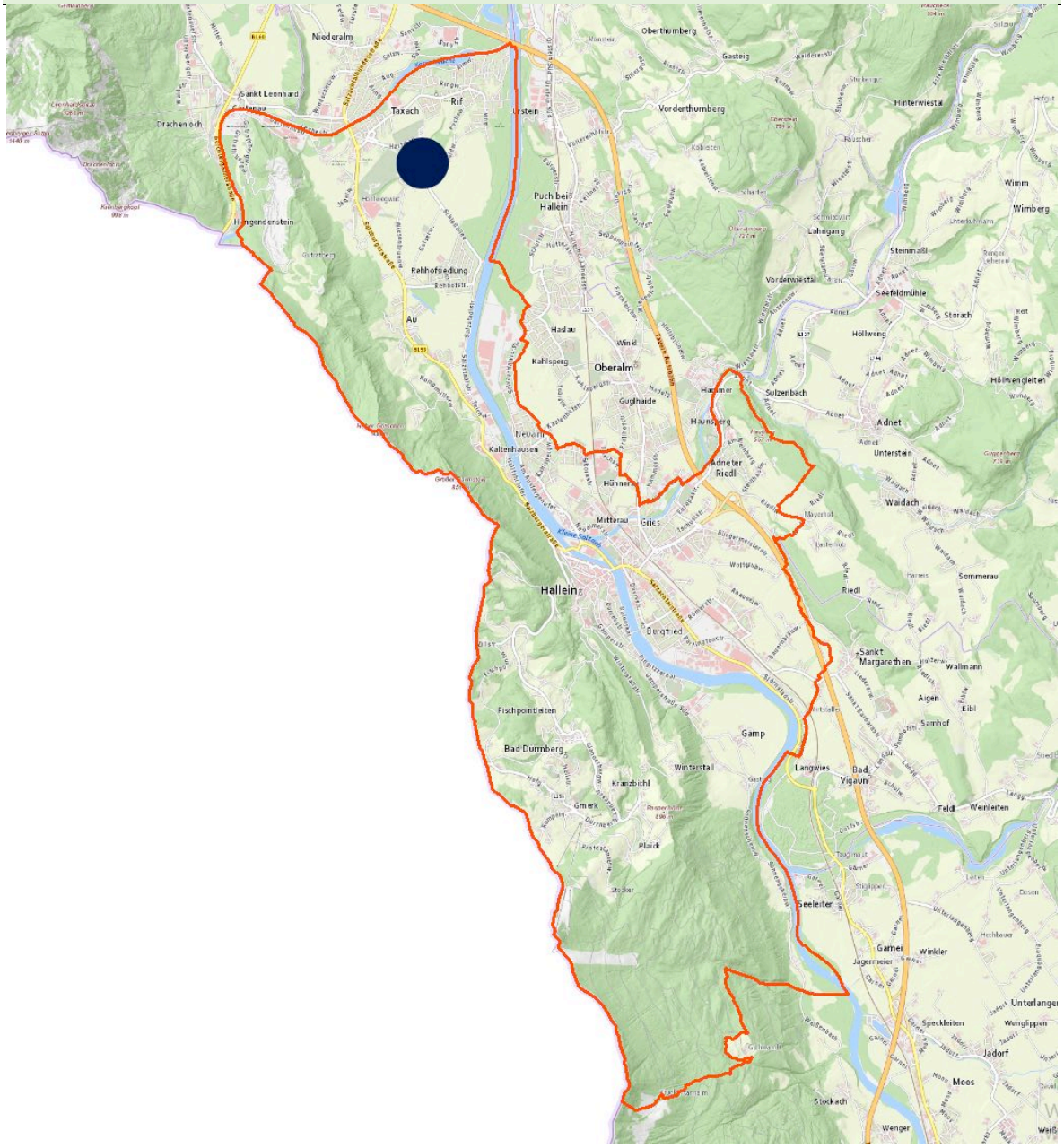


Primäre Nutzung	Wohnen, Sonderfunktion
Widmungsvoraussetzungen	• Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: über Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: vorhanden
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 1,7; Oberer Wert: 2,4 bzw. gem. Baudichtekonzept

	• Verdichtung und Abrundung des Wohnbereichs in kleinteiligen Strukturen, mit nicht mehr als 3 Geschoßen - Sicherung der Ausbaumöglichkeit für die Schule nach Westen - Gemeinbedarfseinrichtungen können auch höher als die vorgegebenen Zielwerte verdichtet werden • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung in den Siedlungsraum
Rahmenbedingungen	• Sicherung der Pflanzbestände (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Sicherung des Abstandes zu Biotopen • Berücksichtigung der Gefahrenzonenpläne der Bundeswasserbauverwaltung • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb der Siedlung bzw. zum Zentrum • Verordnung der Widmungskategorie „Dorfgebiet“ bei einer Baulandwidmung in Hofstellennähe; • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebiets-verträglichen Schallniveaus im Zuge des Bauverfahrens • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Sicherung des denkmalgeschützten Försterhauses und der Villenanlage • Für alle Baulandwidmungen über 2000m^2 ist ein §18 Vertrag abzuschließen

8a – Vogelsangsiedlung

(Differenzplan: Nr. 210)



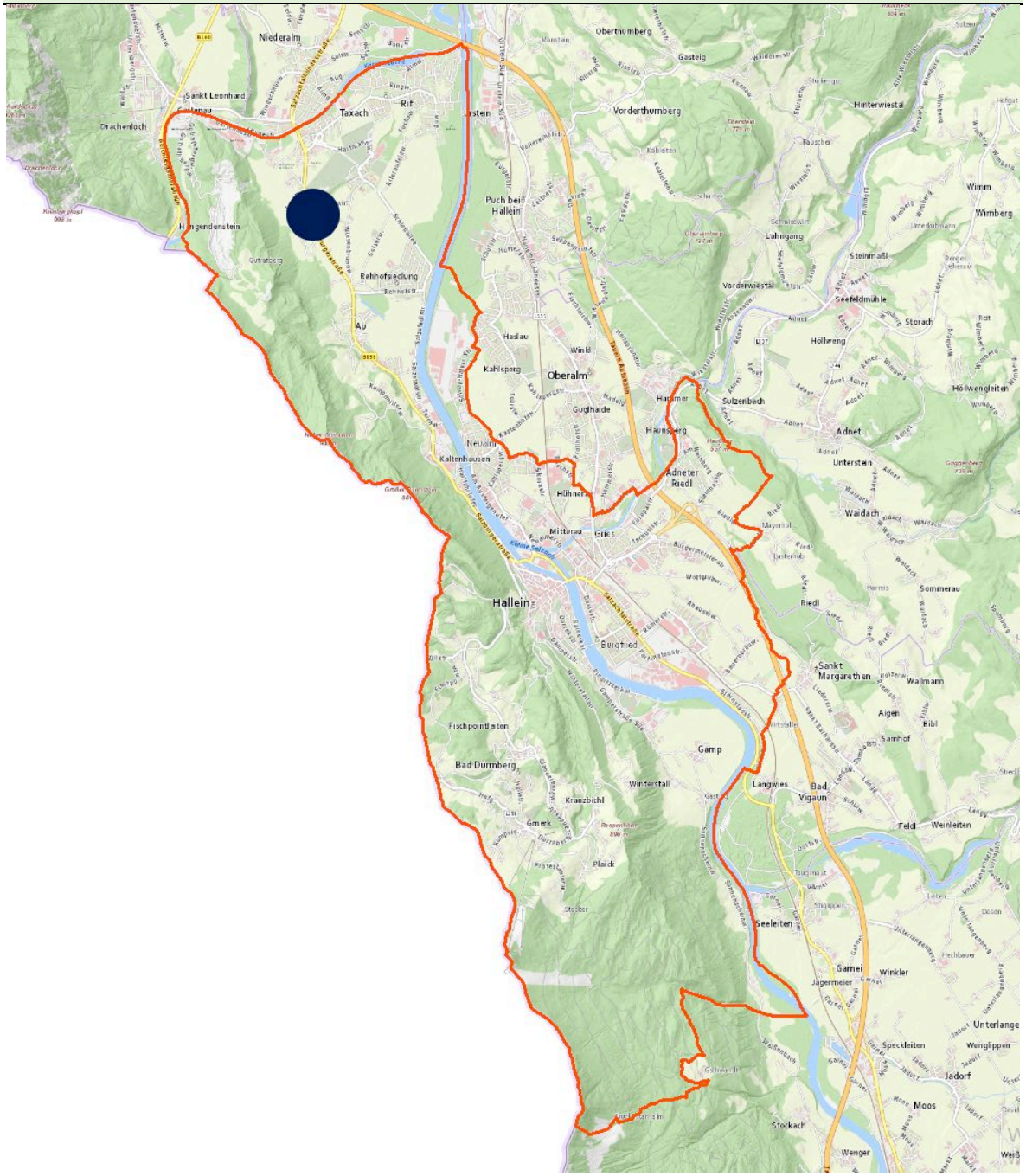
Primäre Nutzung	Sonderfunktion
Widmungsvoraussetzungen	• Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur • Jene Teile der Entwicklungsfläche auf denen keine Sondernutzung umgesetzt wird, sind als Wohnnutzung für den Eigenbedarf vorzusehen

Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: über Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle „Rif Volkschule“ - ca. 140 m fußläufige Entfernung
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 1,7; Oberer Wert: 2,4 bzw. gem. Baudichtekonzept • Verdichtung und Abrundung des Wohnbereichs in kleinteiligen Strukturen, mit nicht mehr als 3 Geschoßen - Sicherung der Ausbaumöglichkeit für die Schule nach Westen - Gemeinbedarfseinrichtungen können auch höher als die vorgegebenen Zielwerte verdichtet werden • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung in den Siedlungsraum
Rahmenbedingungen	• Sicherung der Pflanzbestände (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb der Siedlung bzw. zum Zentrum • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebiets-verträglichen Schallniveaus im Zuge des Bauverfahrens • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Verwendungszweck Sonderfläche: Kommunaler Bedarf (Bildung und Betreuung)

	• Sofern nicht gesamte Fläche für die Sonderfunktion genutzt wird, sind Flächen für Wohnen vorzusehen – allerdings nur Eigenbedarf • Berücksichtigung der Hofstelle - Schaffung eines ausreichenden Abstandes zur Hofstelle (50m)



9a – EMCO
(Differenzplan: Nr. 3)

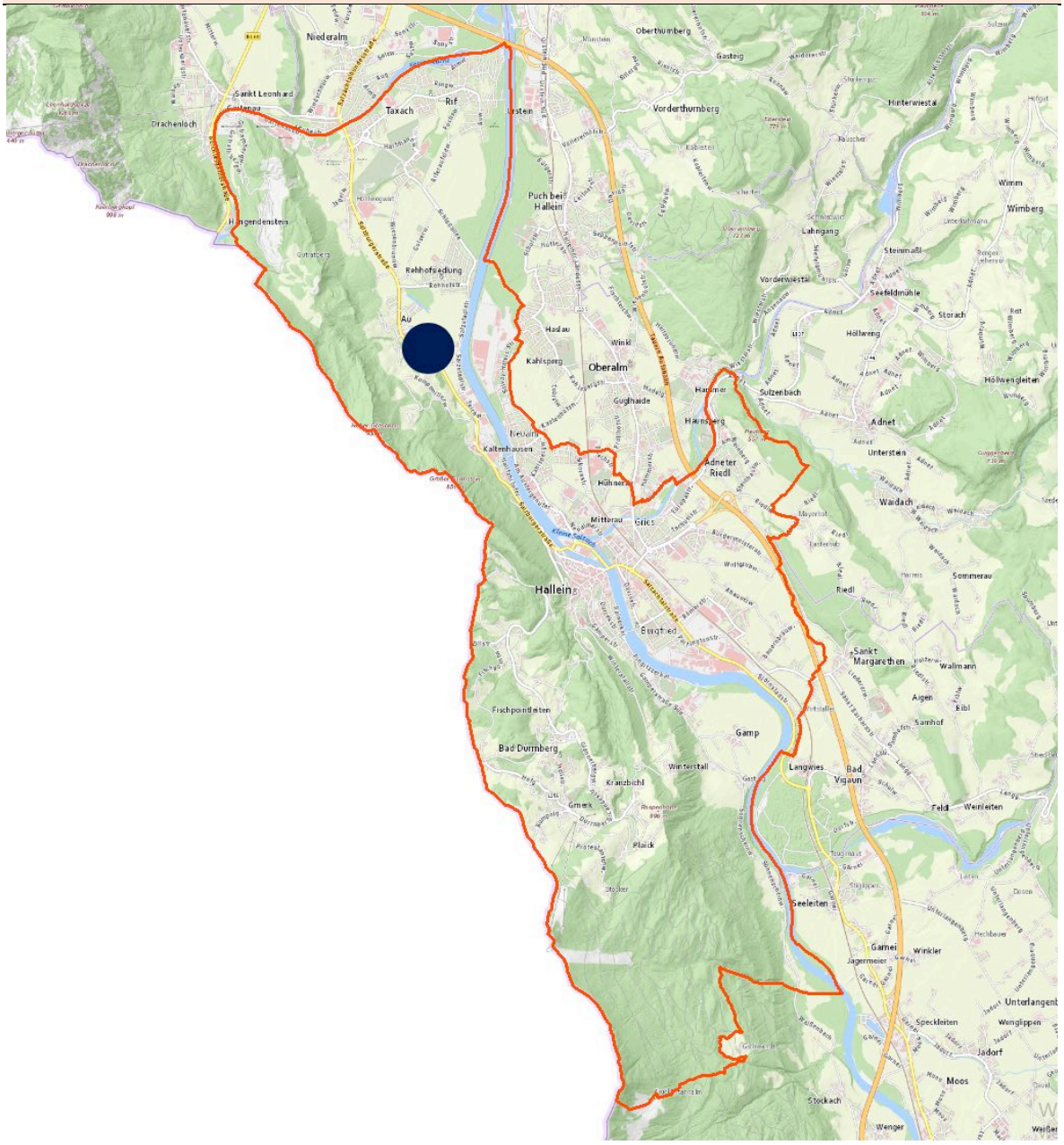


Primäre Nutzung	Arbeiten
Widmungsvoraussetzungen	Einholen etwaig notwendiger wasserrechtliche und naturschutzrechtliche Bewilligungen
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: über B 159 und Eigengrund

	• ÖV: Bushaltestelle „Taxach Hohlwegwirt“ - ca. 50 m fußläufige Entfernung
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit: - • Erweiterungsmöglichkeiten nach Süden und Osten • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung in den Siedlungsraum
Rahmenbedingungen	• Sicherung der Pflanzbestände (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Berücksichtigung des Korridors des Sachprogramms „Freihaltung für Verkehrsinfrastrukturprojekte“ • Berücksichtigung des Retentionsbecken „Essigmannlacke“ im Bauverfahren • Freihalten eines Bewirtschaftungsstreifens bzw. eines Abstandes zum Gewässer (Biotop: Reischenbach-Zubringer unterhalb (NO) der Ruine Gutrat, Nr. 562230015) • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Berücksichtigung der Hofstelle bei einer Baulandwidmung (Mindestabstand 50m); • Berücksichtigung der Gefahrenzonenpläne der Bundeswasserbauverwaltung im Bauverfahren • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Vertragliche Vereinbarung



10 – Au Nord – Siedlungsbestand
ohne umweltprüfungspflichtige Flächen



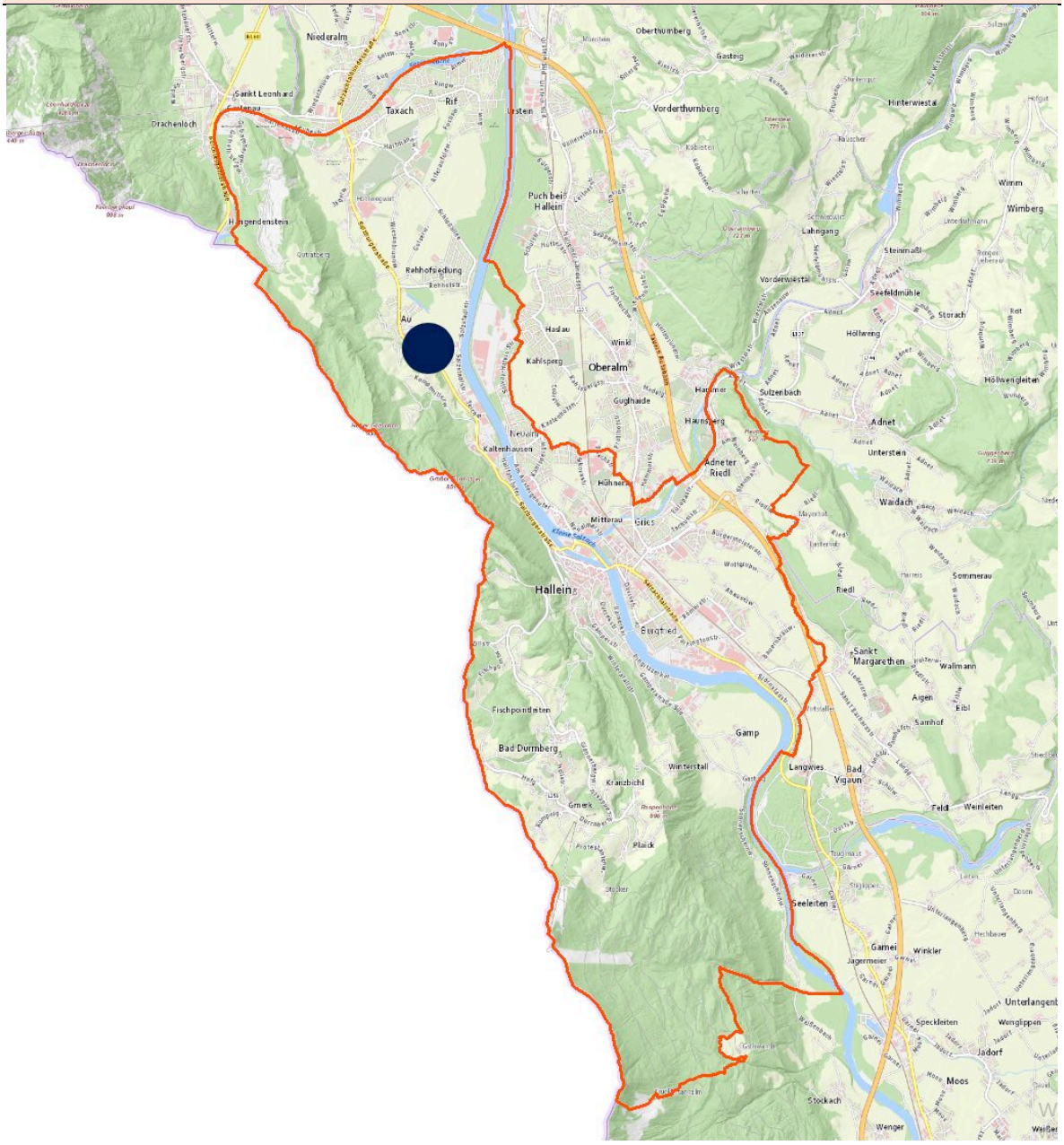
Primäre Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	• Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Gesamthafte Entwässerungsplanung • Verkehr: über Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: vorhanden

Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 1,7; Oberer Wert: 2,4 bzw. gem. Baudichtekonzept • Beibehaltung der Strukturen/ Verdichtung der locker bebauten Flächen in kleinteiligen 2-geschoßigen Strukturen • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung in den Siedlungsraum
Rahmenbedingungen	• Sicherung der Pflanzbestände (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Berücksichtigung der lokalen Hochwassersituation im Bauverfahren • Sicherung von Abständen zu Biotopen • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Berücksichtigung der Gefahrenzonenpläne der Bundeswasserbauverwaltung im Bauverfahren • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb der Siedlung bzw. zum Zentrum • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebiets-verträglichen Schallniveaus im Zuge des Bauverfahrens • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Für alle Baulandwidmungen über 2000m^2 ist ein §18 Vertrag abzuschließen



11 – Au Mitte – Siedlungsbestand

ohne umweltprüfungspflichtige Flächen



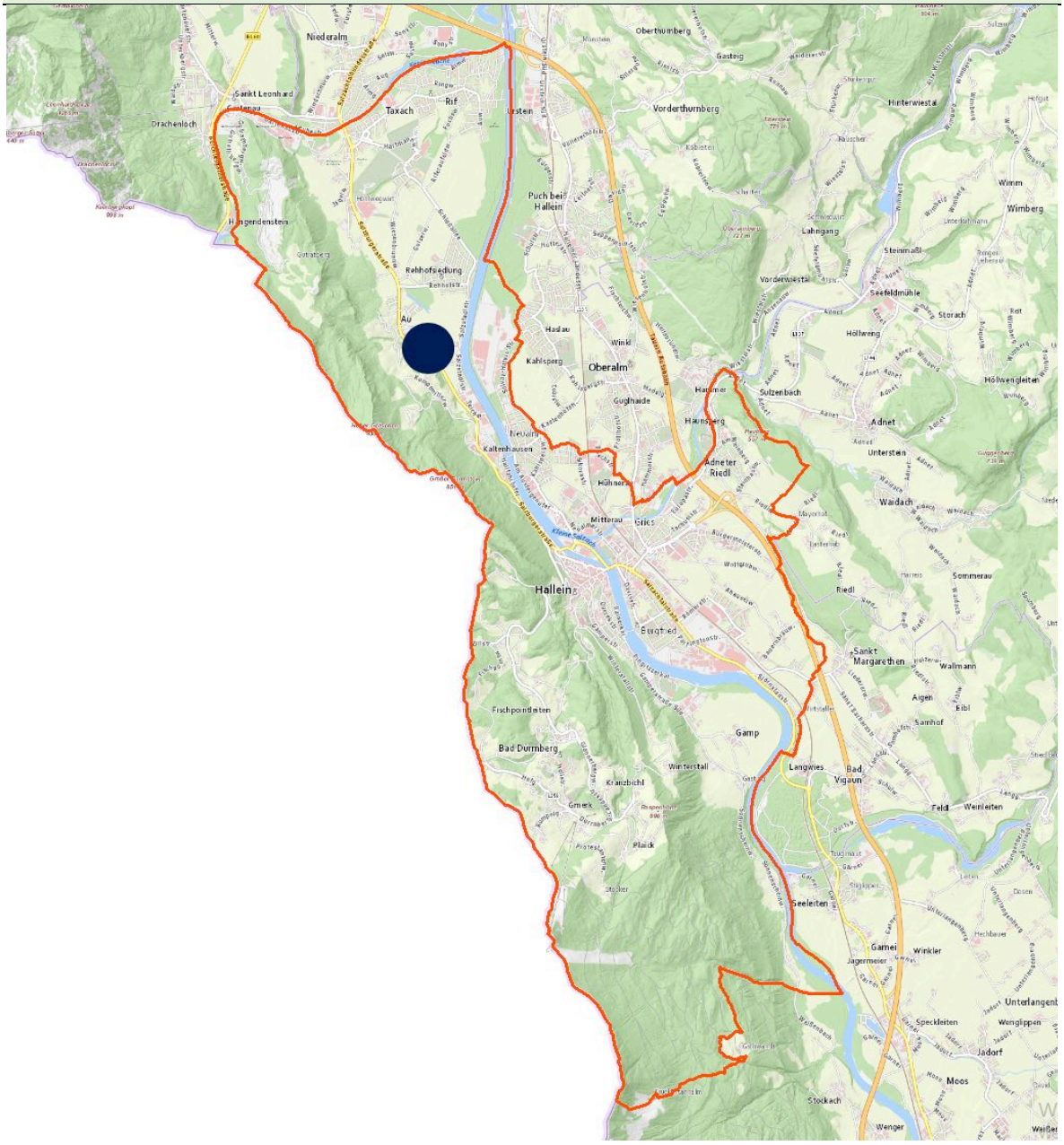
Primäre Nutzung	Wohnen, Arbeiten
Widmungsvoraussetzungen	• Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Gesamthafte Entwässerungsplanung • Verkehr: B 159, Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: vorhanden

Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 1,7; Oberer Wert: 2,4 bzw. gem. Baudichtekonzept • 2-3-geschoßige Strukturen • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung in den Siedlungsraum
Rahmenbedingungen	• Sicherung der Pflanzbestände (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Sicherung von Abständen zu Biotopen • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Berücksichtigung der lokalen Hochwassersituation im Bauverfahren • Berücksichtigung der Gefahrenzonenpläne der Bundeswasserbauverwaltung im Bauverfahren • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb der Siedlung bzw. zum Zentrum • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus im Zuge des Bauverfahrens • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Für alle Baulandwidmungen über 2000m^2 ist ein §18 Vertrag abzuschließen



11a – Au Mitte

(Differenzplan: Nr. 101)

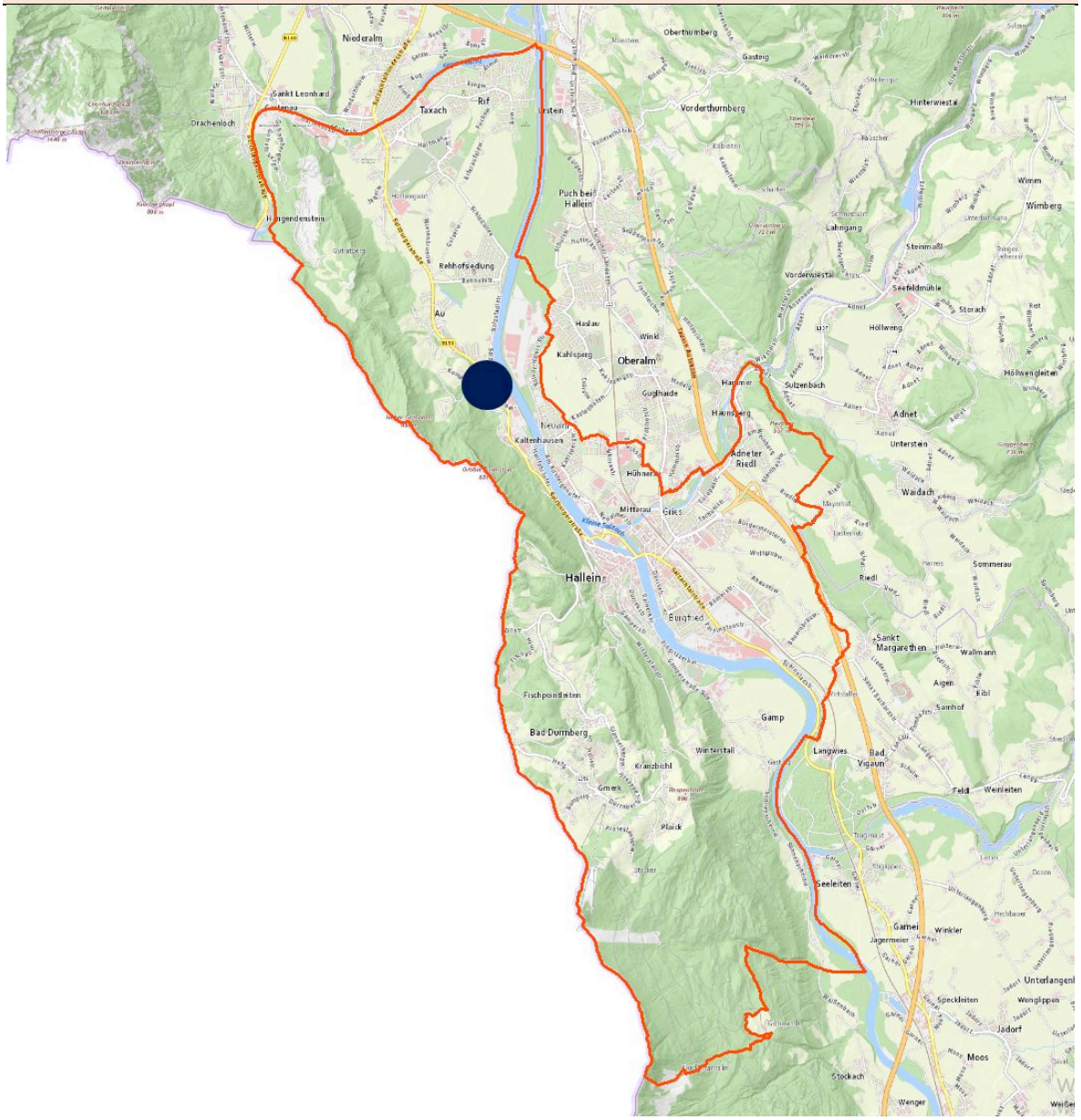


Primäre Nutzung	Arbeiten
Widmungsvoraussetzungen	Keine
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Gesamthafte Entwässerungsplanung • Verkehr: B 159 und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle „Hallein Au“ - ca. 150 m fußläufige Entfernung

Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit: - • Erweiterungsmöglichkeiten nach Süden und Osten • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung in den Siedlungsraum
Rahmenbedingungen	• Sicherung bzw. Schaffung von Pflanzbestände (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Berücksichtigung der Gefahrenzonenpläne der Bundeswasserbauverwaltung im Bauverfahren • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb der Siedlung bzw. zum Zentrum • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus im Zuge des Bauverfahrens • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Vertragliche Vereinbarung • Berücksichtigung der Hofstelle



12 – Au Süd – Siedlungsbestand
ohne umweltprüfungspflichtige Flächen

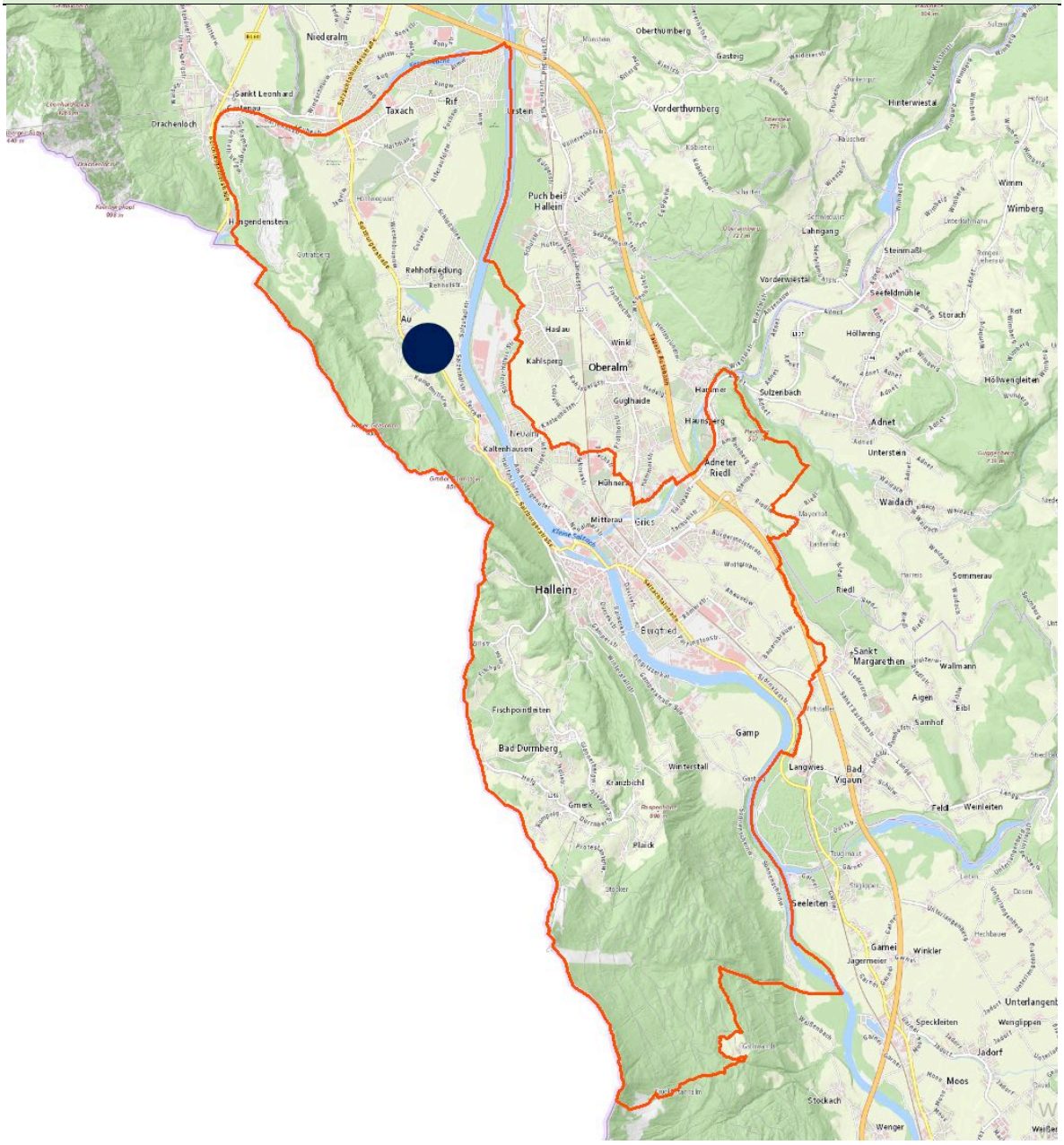


Primäre Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	• Positive Stellungnahme der Bundeswasserbauverwaltung • Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Gesamthafte Entwässerungsplanung • Verkehr: B 159, Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: vorhanden

Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 1,7; Oberer Wert: 2,4 bzw. gem. Baudichtekonzept • 2-3-geschoßige Strukturen • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung in den Siedlungsraum
Rahmenbedingungen	• Sicherung bzw. Schaffung von Pflanzbestände (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb der Siedlung bzw. zum Zentrum • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus im Zuge des Bauverfahrens • Beachtung der Wahl der Widmungskategorie der betrieblichen Entwicklungen aufgrund der Nähe zu Wohngebieten • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Für alle Baulandwidmungen über 2000m^2 ist ein §18 Vertrag abzuschließen • Berücksichtigung der Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung aufgrund der Nähe zum Industriegebiet



12a – Au Süd
(Differenzplan: Nr. 104)

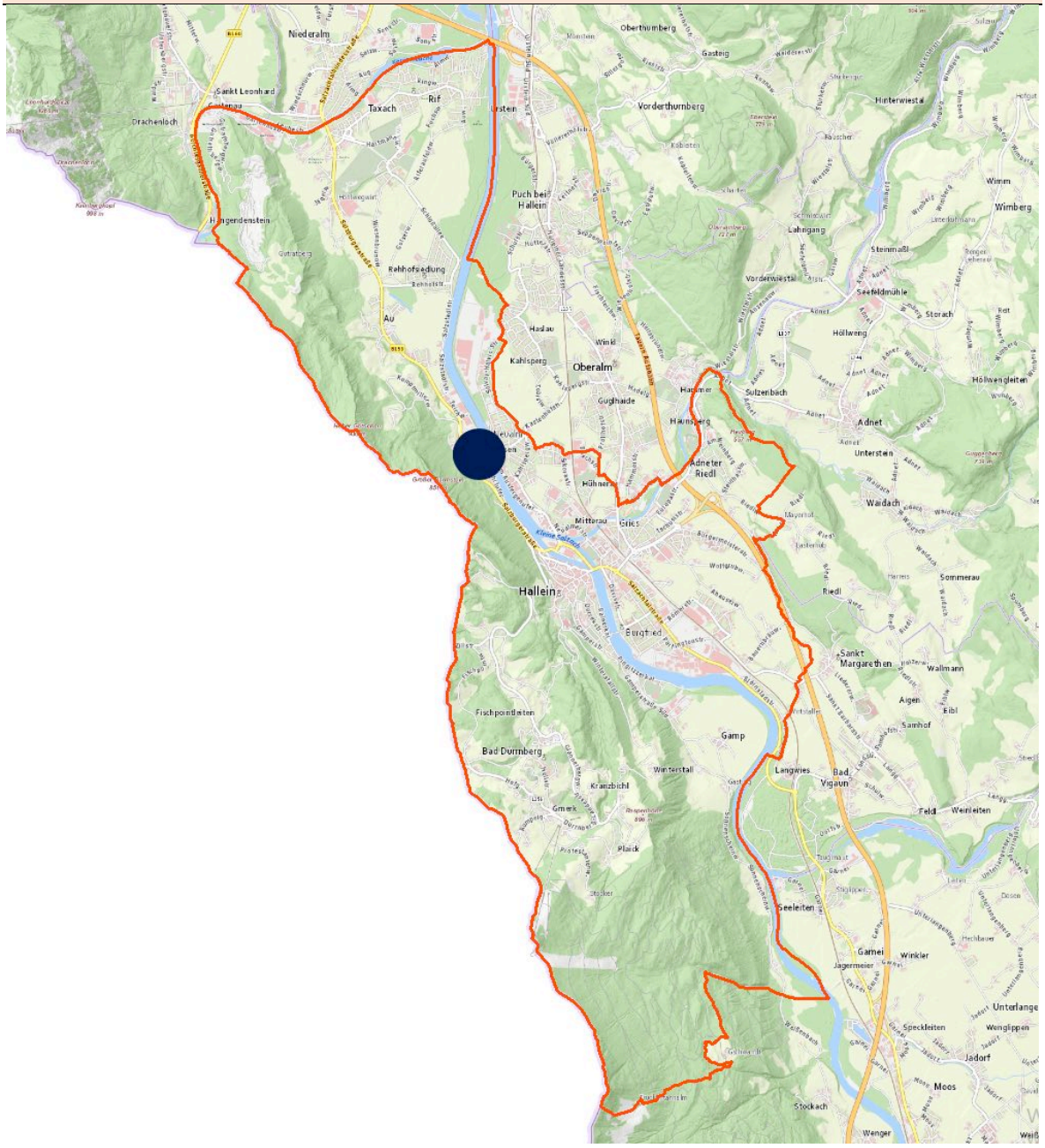


Primäre Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	• Positive Stellungnahme der Bundeswasser-bauverwaltung • Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus im Bebauungsplan auf Grundlage eines schalltechnischen Projektes • Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur

Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Gesamthafte Entwässerungsplanung • Verkehr: über B 159 und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle „Hallein Hagerau“ - ca. 240 m fußläufige Entfernung
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 1,7; Oberer Wert: 2,4 bzw. gem. Baudichtekonzept • 2-3-geschoßige Strukturen • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung in den Siedlungsraum
Rahmenbedingungen	• Sicherung bzw. Schaffung von Pflanzbestände (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb der Siedlung bzw. zum Zentrum • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus im Bebauungsplan auf Grundlage eines schalltechnischen Projektes • Berücksichtigung der Luftschadstoffe durch das Industriegebiet • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes



13 –Kaltenhausen– Siedlungsbestand
ohne umweltprüfungspflichtige Flächen

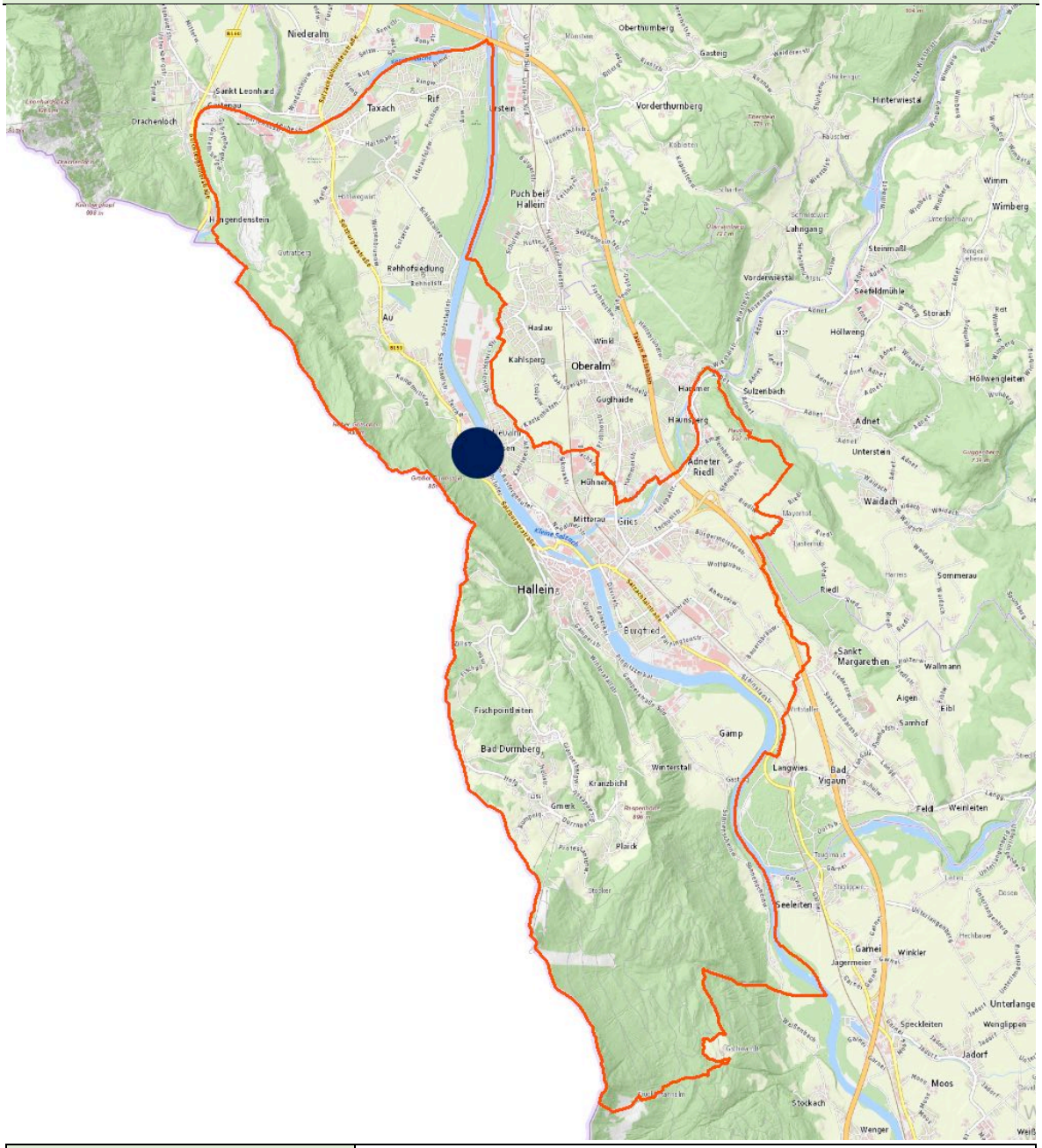


Primäre Nutzung	Wohnen, Arbeiten
Widmungsvoraussetzungen	• Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Gesamthafte Entwässerungsplanung • Verkehr: B 159, Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: vorhanden

Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 1,7; Oberer Wert: 2,4 bzw. gem. Baudichtekonzept • Südlicher Bereich: 2-3-geschossige Einfamilienhausbebauung mittlerer Dichte • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung in den Siedlungsraum
Rahmenbedingungen	• Sicherung bzw. Schaffung von Pflanzbestände (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Sicherung der Abstände zu den angrenzenden Biotopen • Beachtung des Lebensraumkorridors • Berücksichtigung der Abstände zu den Gefahrenzonen der Bundeswasserbauverwaltung • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb der Siedlung bzw. zum Zentrum • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus im Zuge des Bauverfahrens • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Bestandswidmungen: Beachtung der Altablagerungen (erfasst, gemeldet, gestrichen Verdachtsfläche) und Altstandorte (gestrichen Verdachtsflächen) im Bauverfahren • Für alle Baulandwidmungen über 2000m^2 ist ein §18 Vertrag abzuschließen



13b – Kaltenhausen
(Differenzplan: Nr. 13)

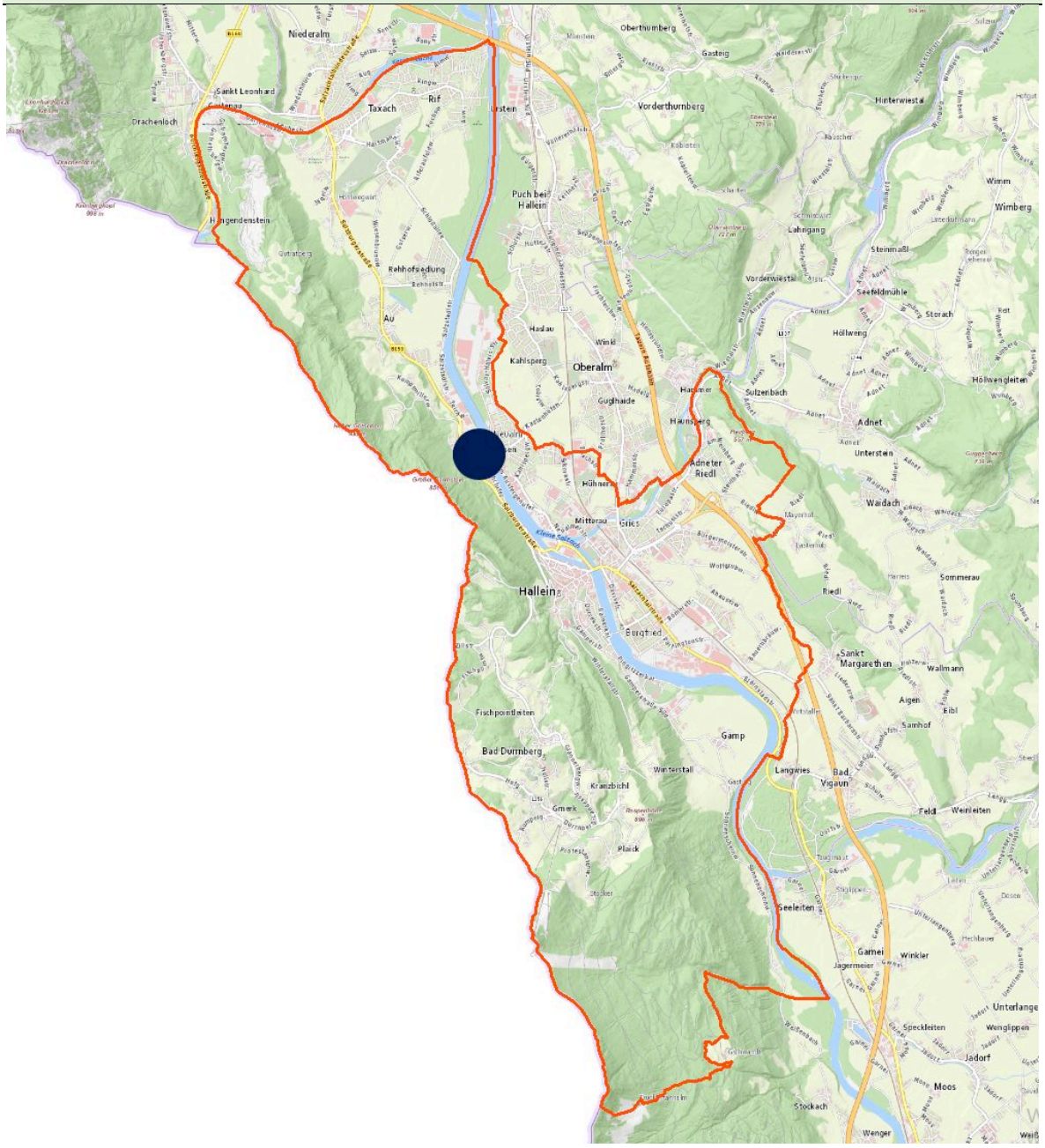


Primäre Nutzung	Grünland
Widmungsvoraussetzungen	• Schaffung eines Erschließungskonzepts in Abstimmung mit der Landesstraßenverwaltung • Rodungsbewilligung • Ableitung von Maßnahmen aus einem umwelttechnischen Gutachten basierend auf Erkundungsmaßnahmen • Berücksichtigung der naturschutzvertraglichen Vereinbarungen

Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Gesamthafte Entwässerungsplanung • Verkehr: über Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle „Hallein Teichweg“ - ca. 150 m fußläufige Entfernung
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit: -
Rahmenbedingungen	• Vorsehen von erhaltenden Maßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) für Biotop Nr. 562020003 „Feuchtwiesenbrache S Köllergut“ • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Berücksichtigung der lokalen Oberflächenabflüsse im Bauverfahren • Vertragliche Vereinbarung • Ableitung von Maßnahmen aus einem geologischen – geotechnischen Gutachten im Baubewilligungsverfahren • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes



13c – Kaltenhausen
(Differenzplan: Nr. 109)

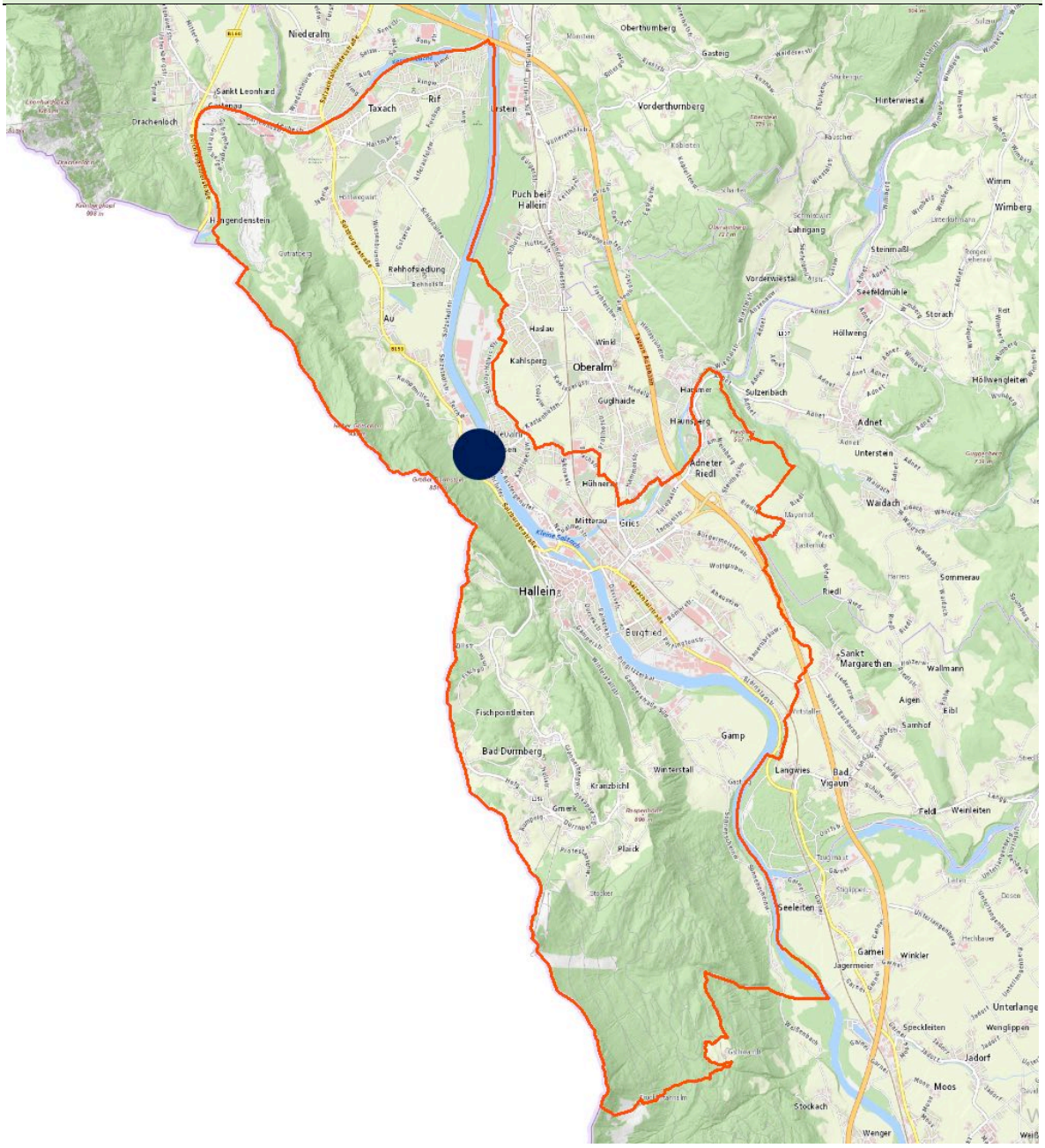


Primäre Nutzung	Arbeiten
Widmungsvoraussetzungen	Keine
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Gesamthafte Entwässerungsplanung • Verkehr: über Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle „Hallein Teichweg“ - ca. 100 m fußläufige Entfernung

Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit: - • Bereich Gewerbegebiet: Dem jeweiligen Zweck entsprechende Großformen in hoher Konzentration, deren Lage und Form die Bildung von Außenräumen fördern • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung in den Siedlungsraum
Rahmenbedingungen	• Schaffung von Pflanzbestände (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Berücksichtigung der Verdachtsfläche • Berücksichtigung der Gefahrenzonenpläne der Bundeswasserbauverwaltung • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Vertragliche Vereinbarung • Berücksichtigung der gestrichenen Altablagerung im Bauverfahren



13d – Kaltenhausen
(Differenzplan: Nr. 112)

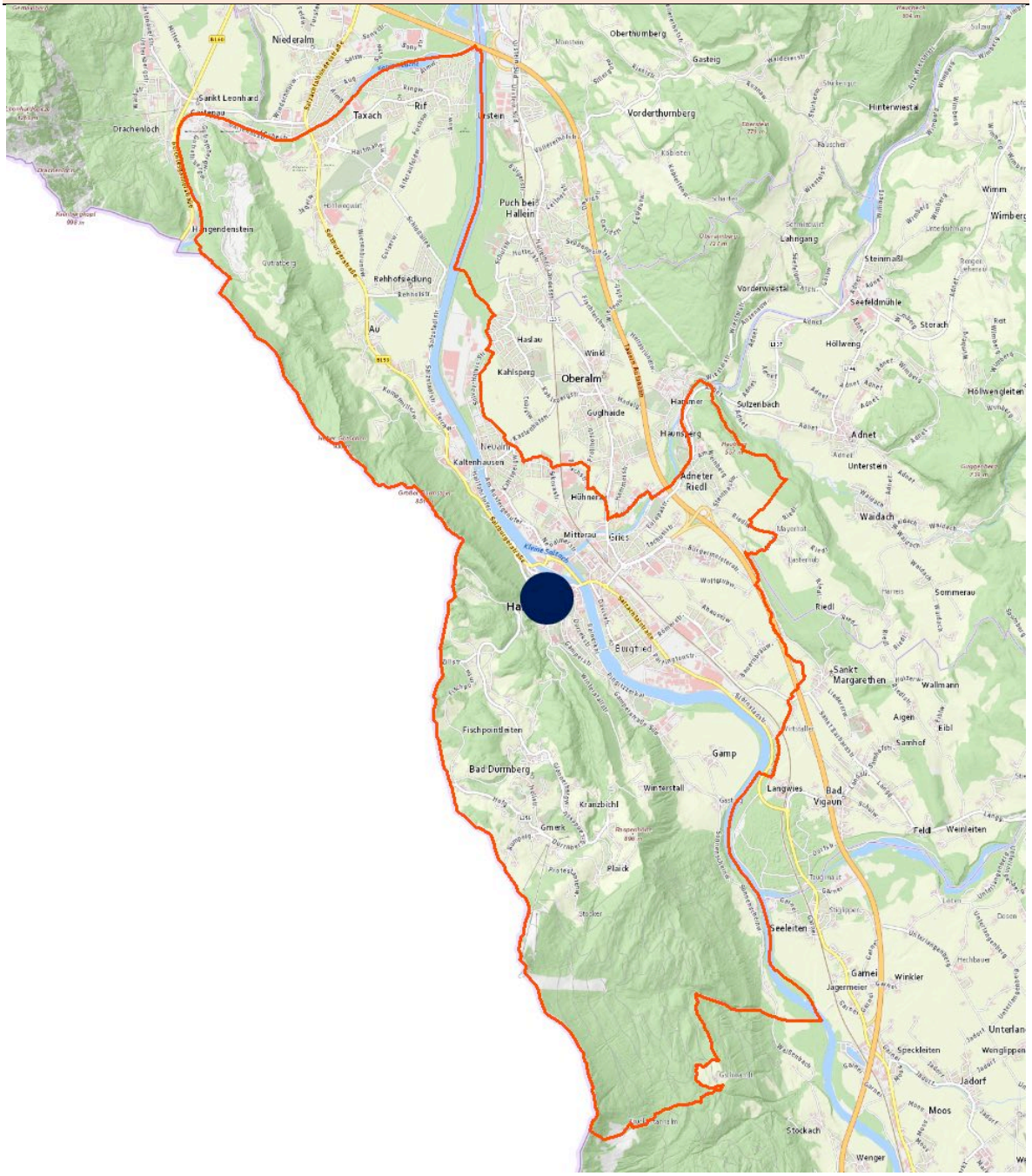


Primäre Nutzung	Arbeiten
Widmungsvoraussetzungen	Keine
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Gesamthafte Entwässerungsplanung • Verkehr: über Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle Hallein Teichweg - ca. 350 m fußläufige Entfernung

Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit: - • Gewerbegebiet: Dem jeweiligen Zweck entsprechende Großformen in hoher Konzentration, deren Lage und Form die Bildung von Außenräumen fördern • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung in den Siedlungsraum
Rahmenbedingungen	• Schaffung von Pflanzbestände (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Vorsehen von pflanzenerhaltenden Maßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) für Biotop Nr. 562020023 „Baumreihe in Kaltenhausen“ • Berücksichtigung der Gefahrenzonenpläne der Bundeswasserbauverwaltung • Ableitung von Maßnahmen aus einem geologischen – geotechnischen Gutachten im Baubewilligungsverfahren • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Vertragliche Vereinbarung • Freihalten der roten Zone der WLV von einer Bebauung • Einbindung der WLV im Bauverfahren (gelbe Zone und brauner Hinweisbereich)



14 – Altstadt – Siedlungsbestand
ohne umweltprüfungspflichtige Flächen

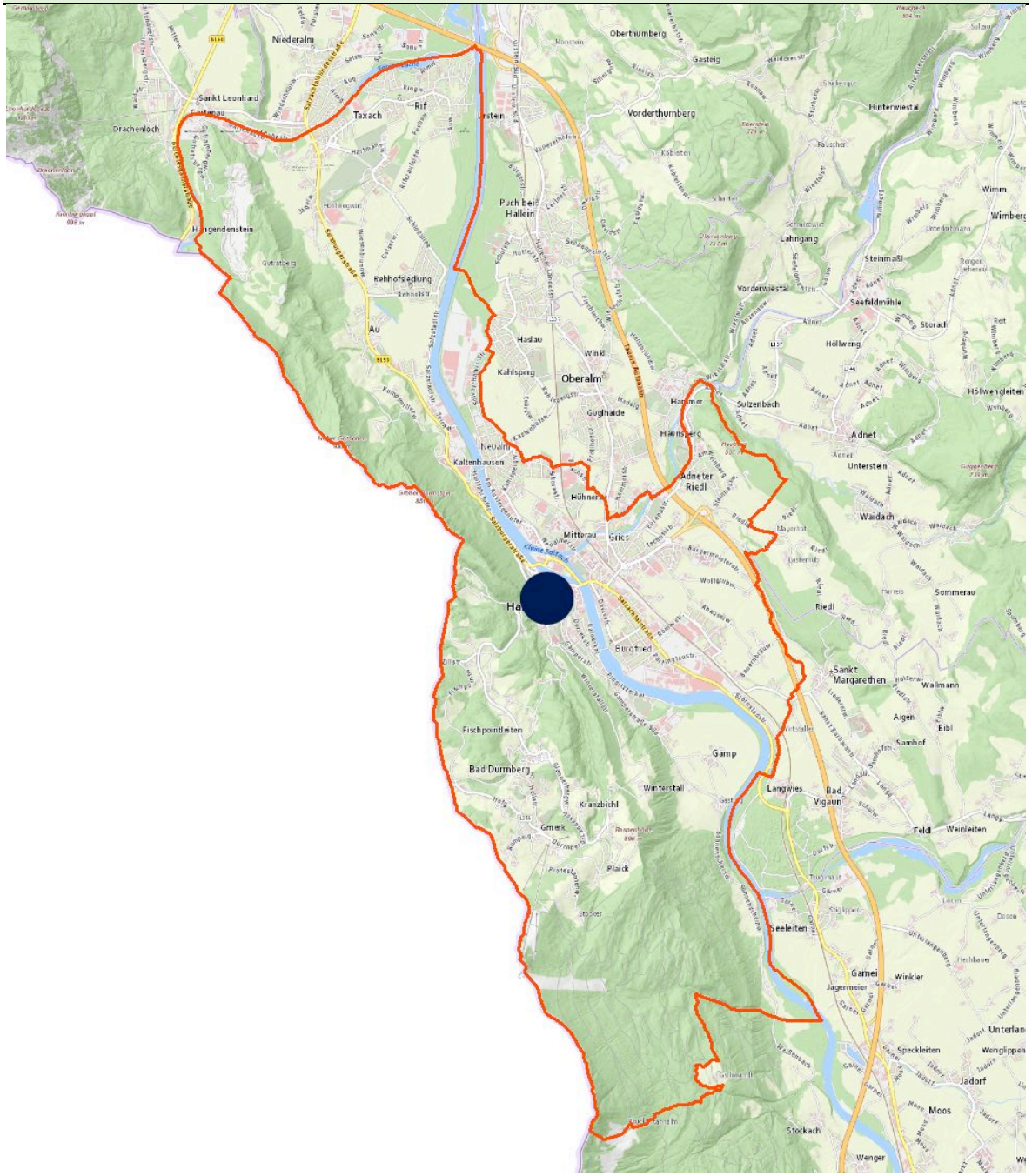


Primäre Nutzung	Zentrum, Wohnen/ Förderbarer Wohnbau
Widmungsvoraussetzungen	• Begleitende projektbezogene geologisch-geotechnische Begutachtung im Bauverfahren bzw. Beweissicherung Maßnahmen • Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur • Bei einer Widmung für den förderbaren Wohnbau ist die Verhältnismäßigkeit zu wahren und der Eigenbedarf zu berücksichtigen

Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: vorhanden
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: -; Oberer Wert: 10 bzw. gem. Baudichtekonzept • Beibehaltung historisch gewachsener Strukturen und sukzessive Erhöhung des Standards der Wohnungen
Rahmenbedingungen	• Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Sicherung der Abstände zu den angrenzenden Biotopen • Berücksichtigung der Abstände zu den Gefahrenzonen der WLV • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb des Zentrums • Ableitung von Maßnahmen aus einem geologischen – geotechnischen Gutachten im Baubewilligungsverfahren • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Beachtung von wichtigen archäologischen Flächen – Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt • Für alle Baulandwidmungen über 2000m^2 ist ein §18 Vertrag abzuschließen



14a – Altstadt
(Differenzplan: Nr. 141)

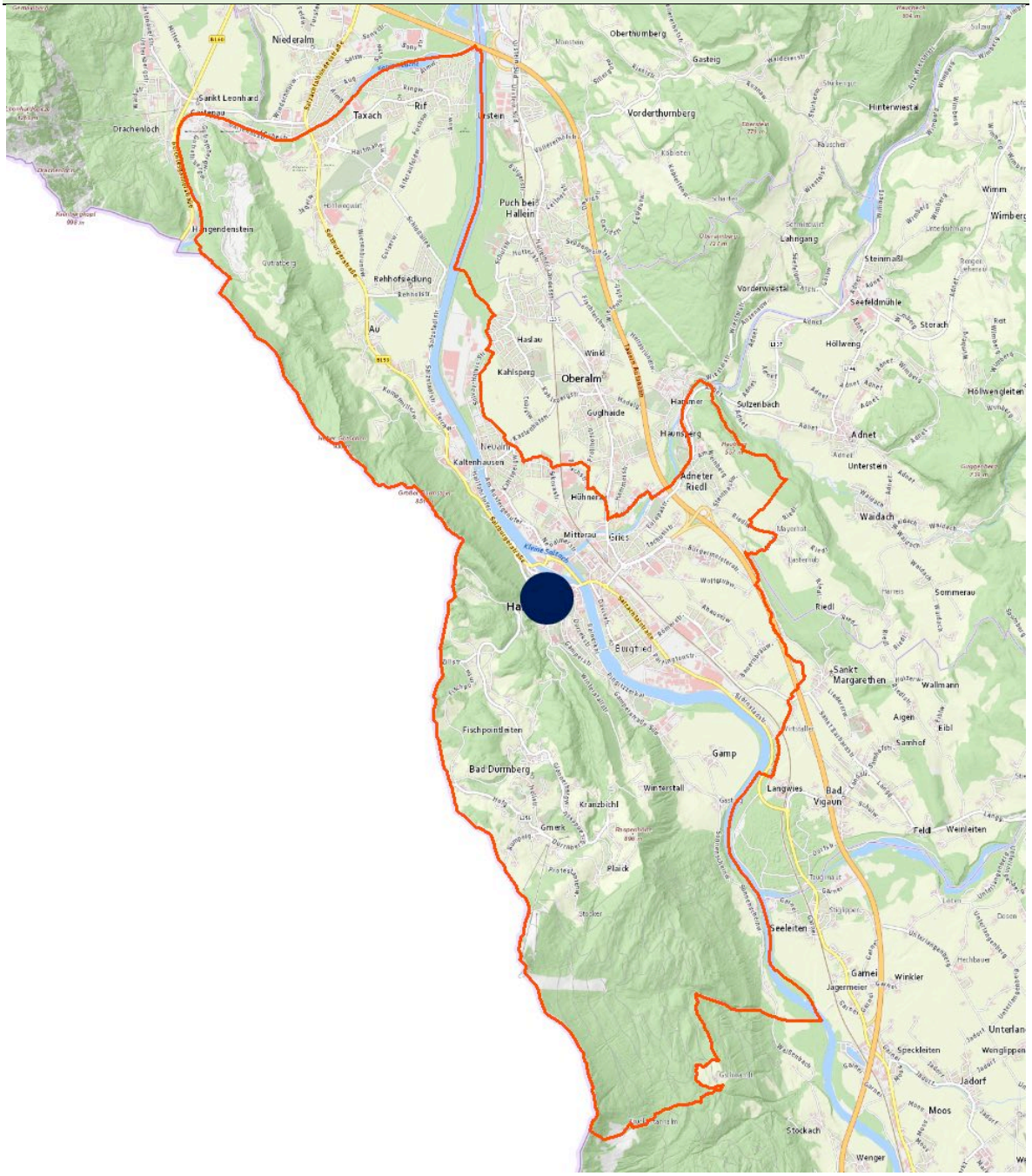


Primäre Nutzung	Zentrum
Widmungsvoraussetzungen	• Positive Stellungnahme der WLV • Begleitende projektbezogene geologisch-geotechnische Begutachtung im Bauverfahren bzw. Beweissicherungsmaßnahmen • Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur

Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle „Hallein Kornsteinplatz“ - ca. 350 m fußläufige Entfernung
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Oberer Wert: 10 bzw. gem. Baudichtekonzept • Beibehaltung historisch gewachsener Strukturen und sukzessive Erhöhung des Standards der Wohnungen
Rahmenbedingungen	• Vorsehen von erhaltenden Maßnahmen im Bebauungsplan für Biotop Nr.: 562090011, „Kothbach W des Gymnasiums“ und Biotop Nr.: 562090008, „Antlessbach vor Mündung in den Kothbach“ • Berücksichtigung der Gefahrenzonenpläne der WLV (rote und gelbe Zone) – Freihaltung der roten Zone von einer Bebauung • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb des Zentrums • Ableitung von Maßnahmen aus einem geologischen – geotechnischen Gutachten im Baubewilligungsverfahren • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes



14b – Altstadt
(Differenzplan: Nr. 228)



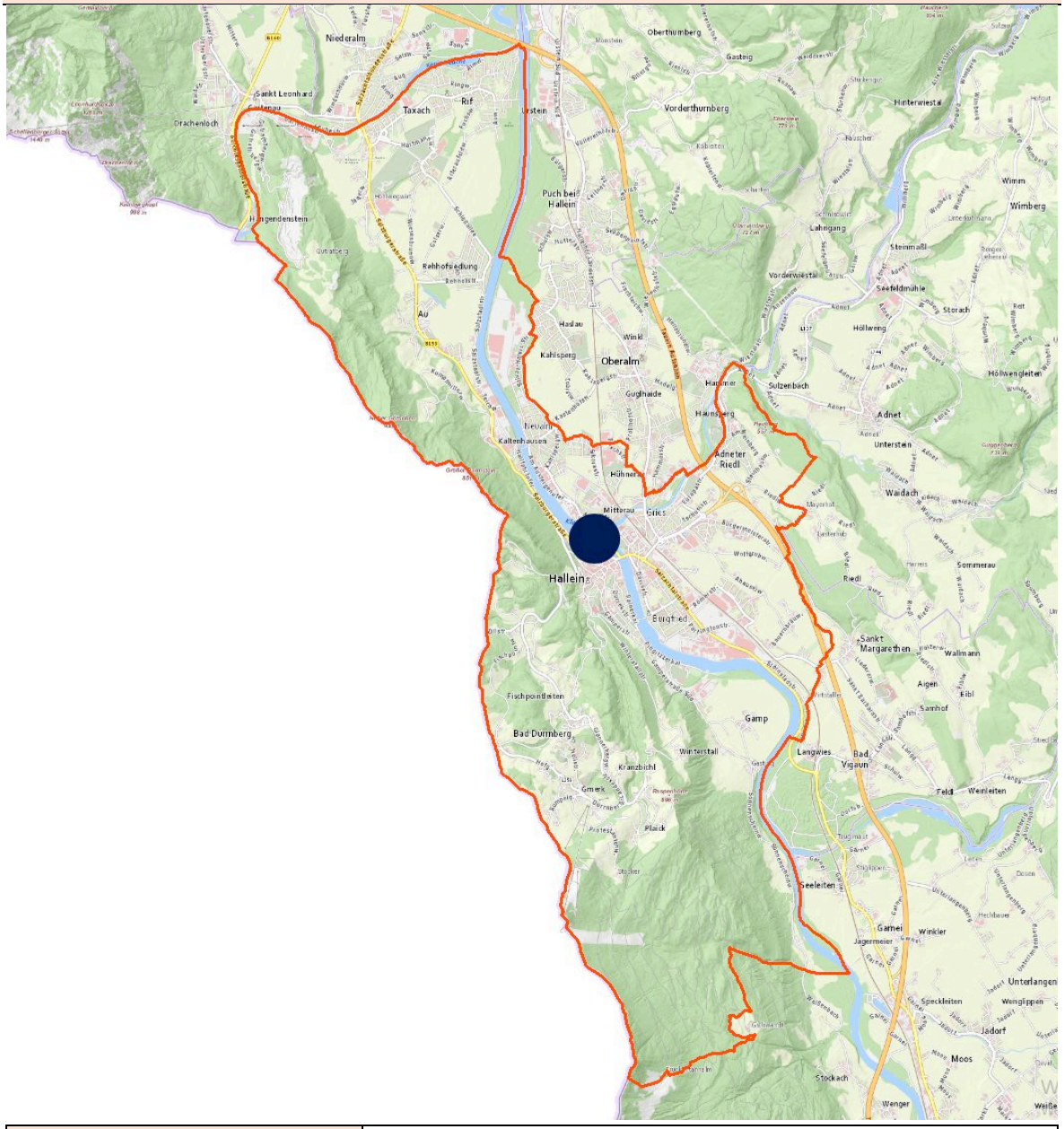
Primäre Nutzung	Grünland
Widmungsvoraussetzungen	Keine
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: über Gemeindestraße • ÖV: Bushaltestelle „Hallein Kuffergasse“ - ca. 280 m fußläufige Entfernung

Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit: -
Rahmenbedingungen	• Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Berücksichtigung der lokalen Oberflächenabflüsse • Vertragliche Vereinbarung in Kombination mit der Entwicklungsfläche 37a • Einbeziehung der WLV im Widmungsverfahren (gelbe Zone) • Beachtung der archäologisch wichtigen Fläche – Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt • Berücksichtigung des gestrichenen Altstandortes im Bauverfahren – Eventuell Erkundungsmaßnahmen notwendig



15 – Pernerinsel - Siedlungsbestand

ohne umweltprüfungspflichtige Flächen

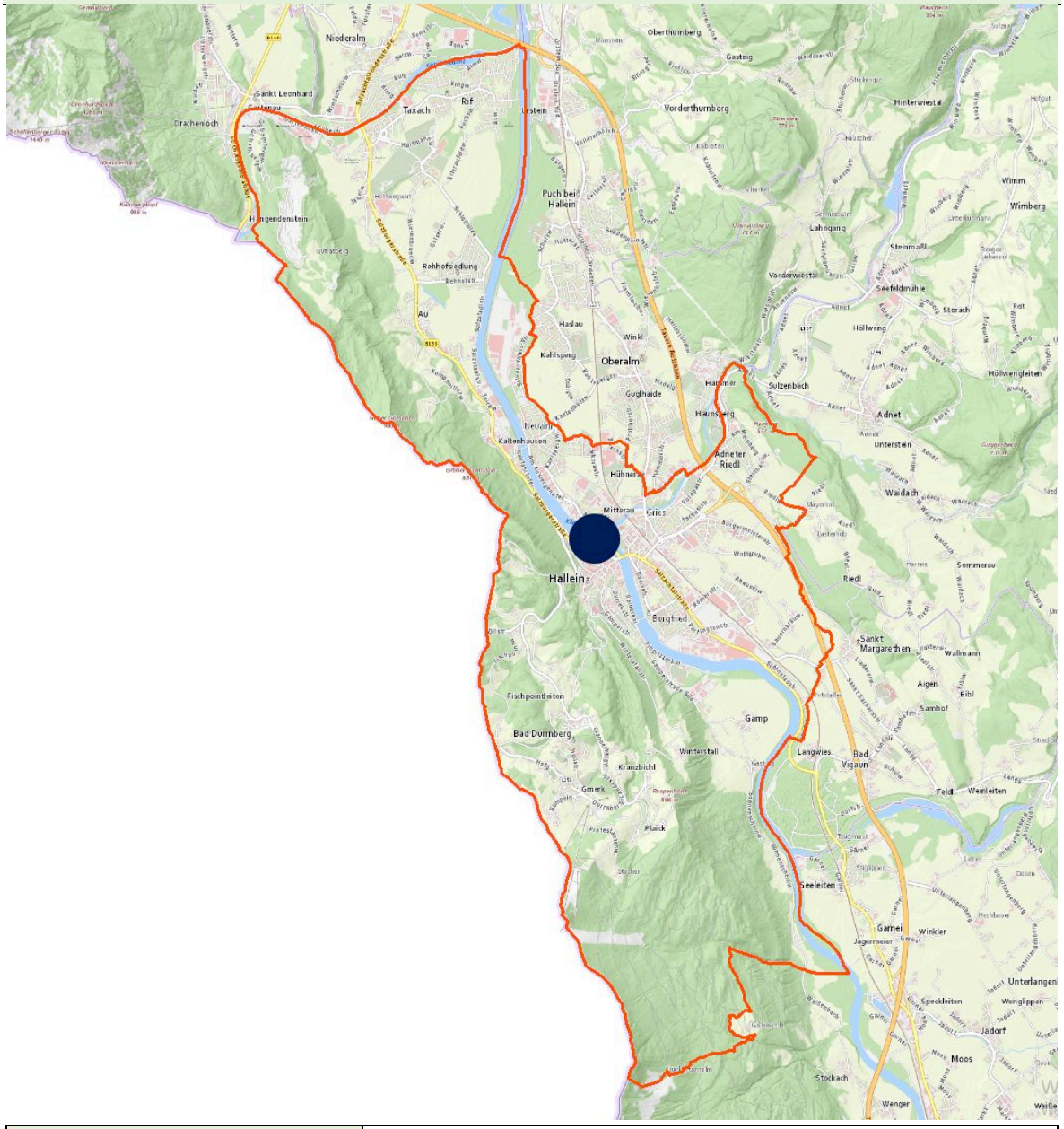


Primäre Nutzung	Zentrum
Widmungsvoraussetzungen	• Positive Stellungnahme der Bundeswasser-bauverwaltung • Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus im Bebauungsplan auf Grundlage eines schalltechnischen Projektes • Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur • Schaffung eines Rechtsbestandes

Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: Gemeindestraße • ÖV: vorhanden
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit: - • Betriebsstandort im Stadtzentrum
Rahmenbedingungen	• Beachtung der Verdachtsfläche • Berücksichtigung der Gefahrenzonenpläne der Bundeswasserbauverwaltung • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb des Zentrums • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus im Bebauungsplan auf Grundlage eines schalltechnischen Projektes • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Für alle Baulandwidmungen über 2000m^2 ist ein §18 Vertrag abzuschließen


WEISS
CIRCUS
ARON

15a – Pernerinsel
(Differenzplan: Nr. 221)

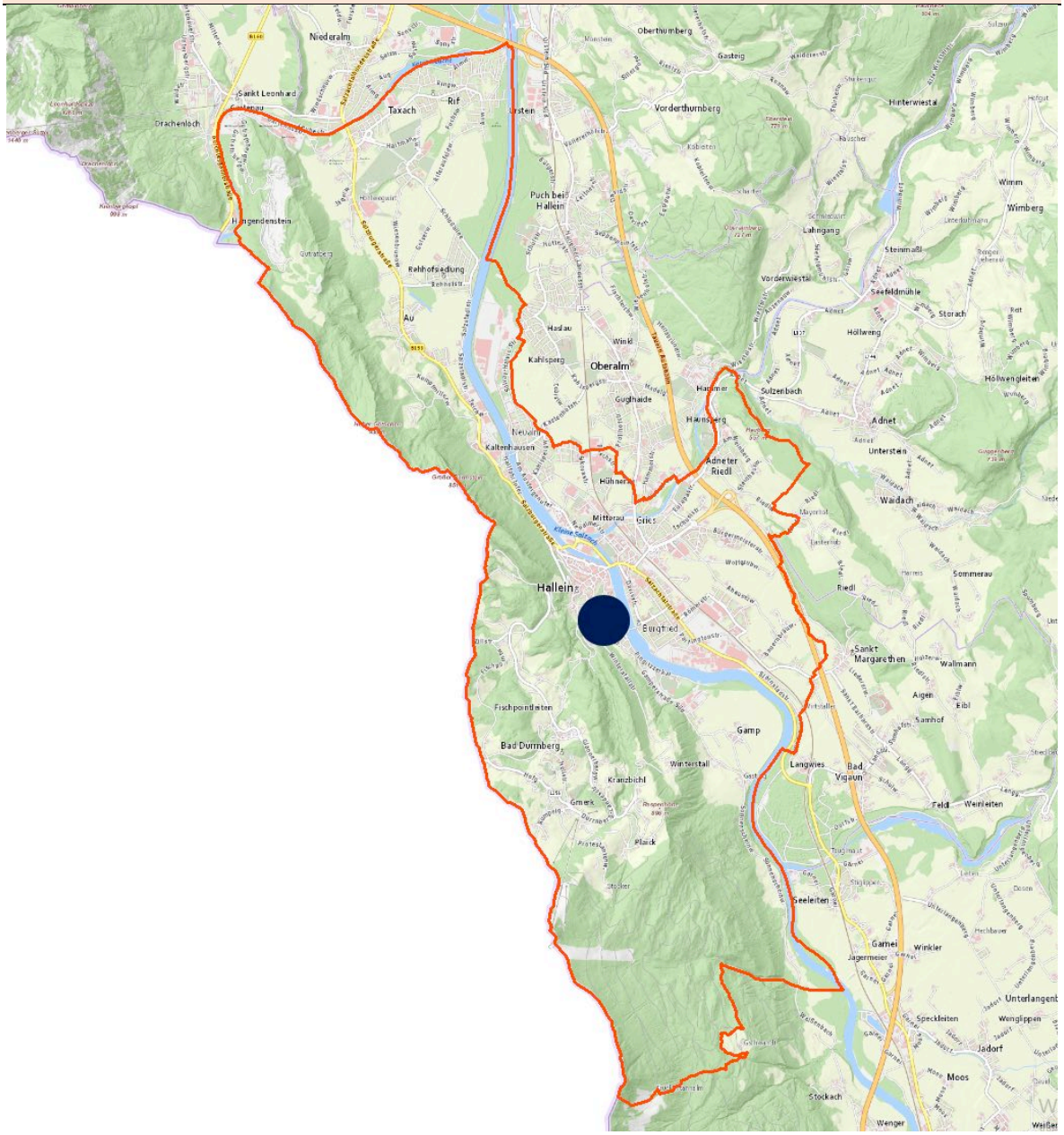


Primäre Nutzung	Zentrum
Widmungsvoraussetzungen	• Positive Stellungnahme der Bundeswasser-bauverwaltung • Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus im Bebauungsplan auf Grundlage eines schalltechnischen Projektes • Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur • Schaffung des Rechtsbestandes des angrenzenden Gewerbegebiets für eine KG Widmung • Umwidmung des Gewerbegebiets in KG • Rodungsbewilligung

	• Ableitung von Maßnahmen aus einem umwelttechnischen Gutachten basierend auf Erkundungsmaßnahmen • Nachweis der abfall- und umwelttechnischen Unbedenklichkeit durch Untersuchungen
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle Hallein Heidebrücke - ca. 50 m fußläufige Entfernung
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit: - • Betriebsstandort im Stadtzentrum
Rahmenbedingungen	• Beachtung der Verdachtsfläche • Berücksichtigung der Gefahrenzonenpläne der Bundeswasserbauverwaltung • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb des Zentrums • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus im Bebauungsplan auf Grundlage eines schalltechnischen Projektes • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes


CIRCUS
ARON

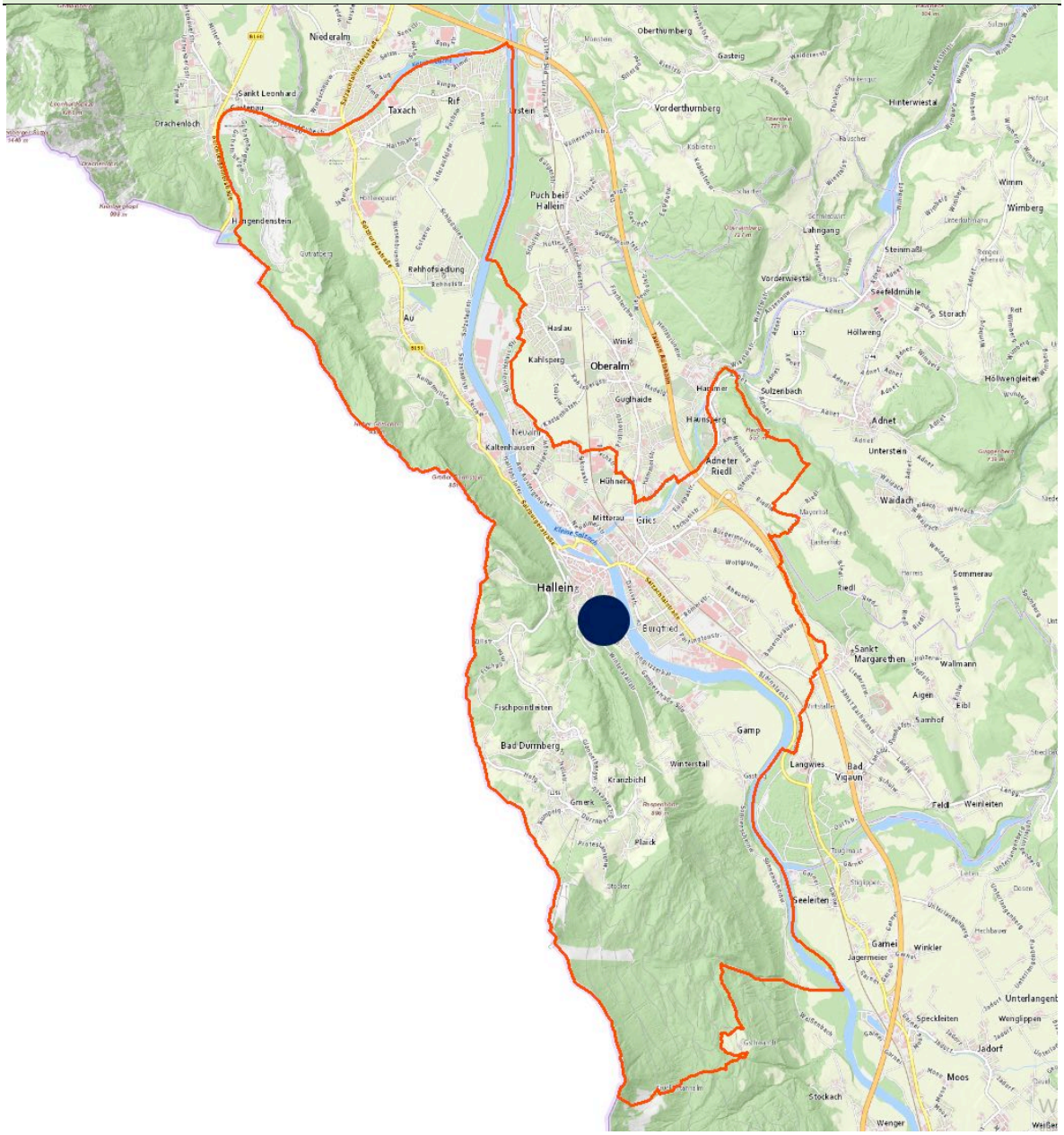
16 – Zentrum Süd – Siedlungsbestand
ohne umweltprüfungspflichtige Flächen



Primäre Nutzung	Wohnen/ Förderbarer Wohnbau; Arbeiten, Sonderfunktion
Widmungsvoraussetzungen	• Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur • Bei einer Widmung für den förderbaren Wohnbau ist die Verhältnismäßigkeit zu wahren und der Eigenbedarf zu berücksichtigen • Nachweis der abfall- und umwelttechnischen Unbedenklichkeit durch Untersuchungen
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal

	• Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: vorhanden
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit: (BMZ): Regelwert: 1,7, Oberer Wert: 2,4 bzw. gem. Baudichtekonzept • Kernperiphere Bebauung durch zum Teil gekuppelte Mehrfamilienhäuser – 3 Geschoße am Hang auch 4-geschoßig • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung in den Siedlungsraum
Rahmenbedingungen	• Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Berücksichtigung der Abstände zur Gefahrenzone der Bundeswasserbauverwaltung/ WLV • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb des Zentrums • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten (Industriegebiet) gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus im Bebauungsplan auf Grundlage eines schalltechnischen Projektes • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Für alle Baulandwidmungen über 2000m^2 ist ein §18 Vertrag abzuschließen

16a – Zentrum Süd
(Differenzplan: Nr. 21)

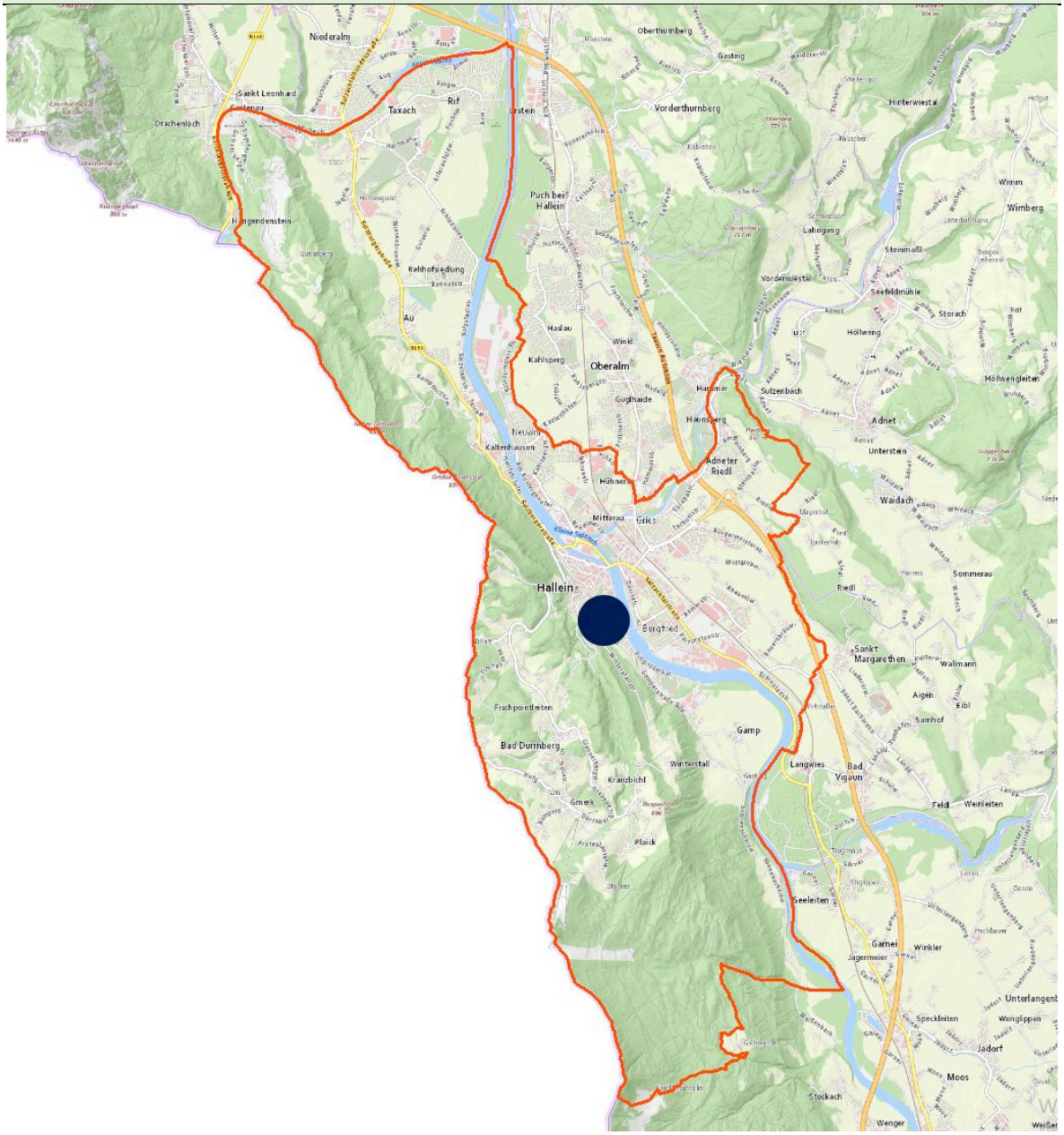


Primäre Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	• Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus im Bebauungsplan auf Grundlage eines schalltechnischen Projektes • Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur • Berücksichtigung der gestrichenen Altablagerung im Widmungsverfahren – Eventuell Erkundungsmaßnahmen notwendig • Rodungsbewilligung

Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle „Hallein Neumayrbrücke“ - ca. 400 m fußläufige Entfernung
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit: -
Rahmenbedingungen	• Waldentwicklungsplan ist im Zuge einer Baulandwidmung zu berücksichtigen • Schaffung von Pflanzbestände (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb des Zentrums • Berücksichtigung Steinschlaggefahr • Berücksichtigung der Hofstelle - Schaffung eines ausreichenden Abstandes zur Hofstelle (50m) • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten (Industriegebiet) gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus im Bebauungsplan auf Grundlage eines schalltechnischen Projektes • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Einhaltung ausreichender Abstände zum Wald



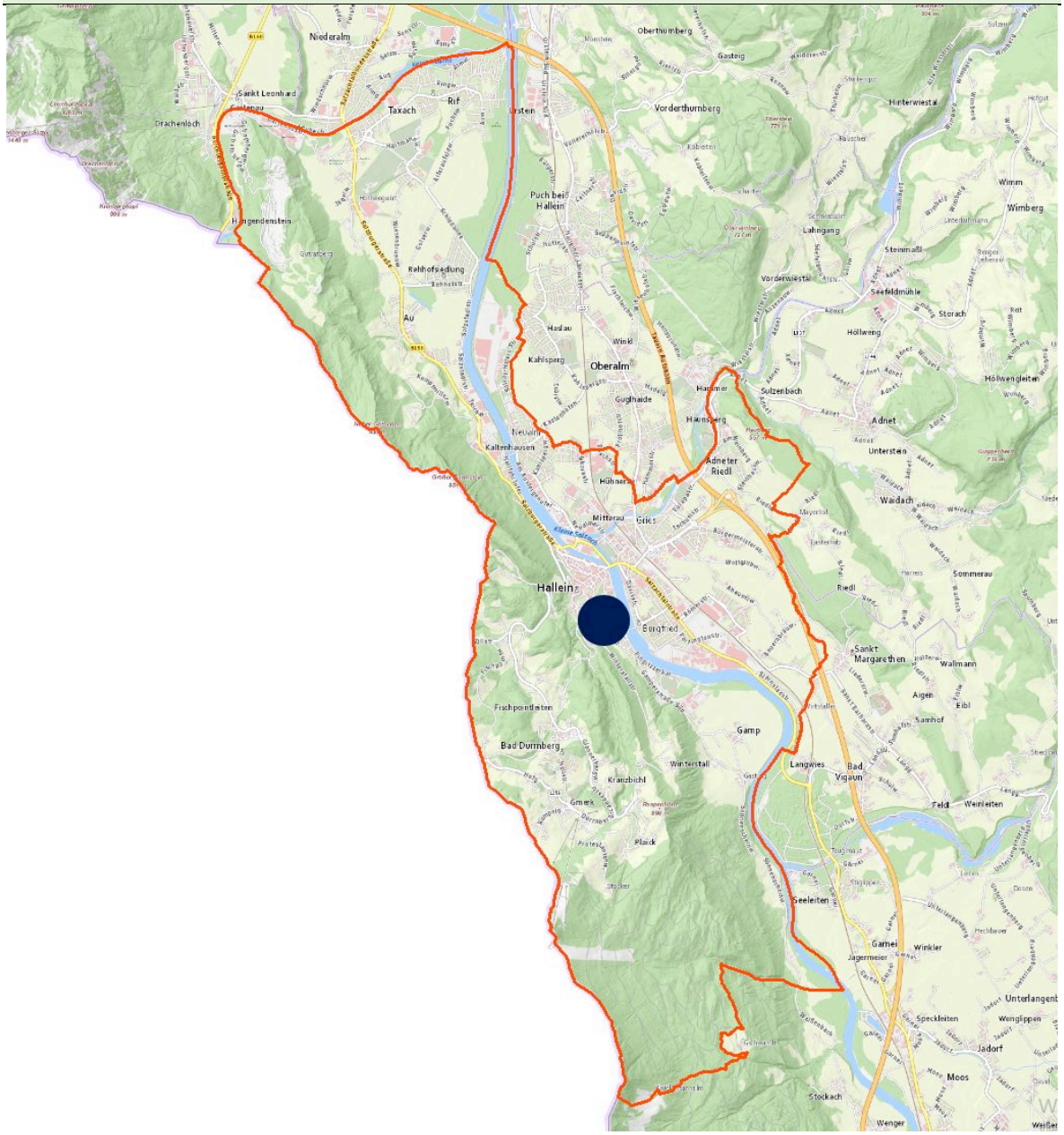
16b – Zentrum Süd
(Differenzplan: Nr. 156)



Primäre Nutzung	Sonderfunktion
Widmungsvoraussetzungen	• Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus im Bebauungsplan auf Grundlage eines schalltechnischen Projektes • Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur • Ableitung von Maßnahmen aus einem umwelttechnischen Gutachten basierend auf Erkundungsmaßnahmen – Widmungsvoraussetzung • Nachweis der abfall- und umwelttechnischen Unbedenklichkeit durch Untersuchungen

Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle „Hallein Neumayrbrücke“ - ca. 450 m fußläufige Entfernung
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit: - • Keine neuen Betriebe, da die Zufahrt über Wohn- und Schulstandorte erfolgt
Rahmenbedingungen	• Erhalt von Übergängen von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Berücksichtigung der Abstände zur Gefahrenzone der Bundeswasserbauverwaltung • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb des Zentrums • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten (Industriegebiet) gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus im Bebauungsplan auf Grundlage eines schalltechnischen Projektes • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Sonderfläche Verwendungszweck Kommunaler Bedarf (Recyclinghof)

16d – Zentrum Süd
(Differenzplan: Nr. 219)

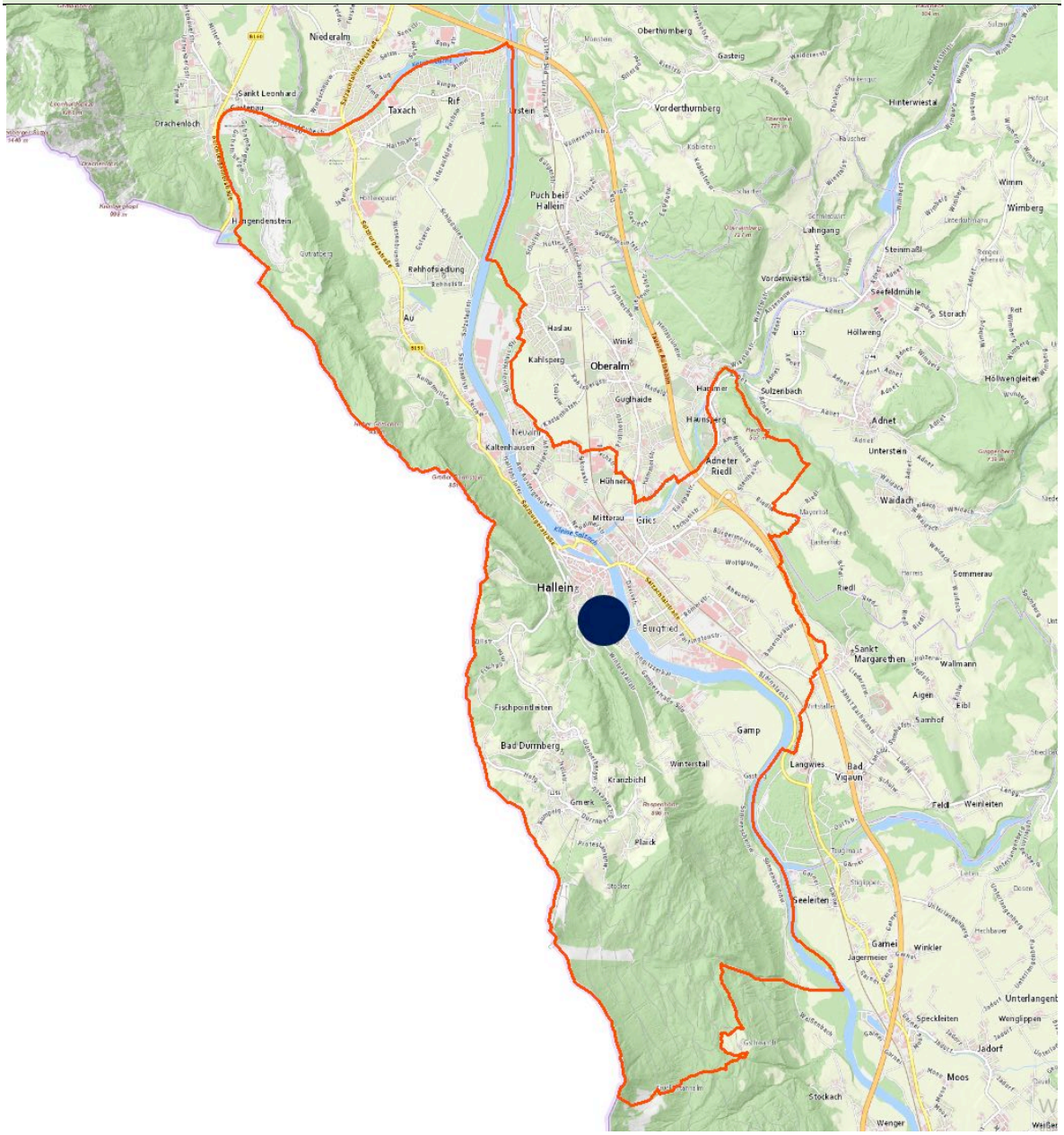


Primäre Nutzung	Wohnen/ Förderbarer Wohnbau
Widmungsvoraussetzungen	• Positive Stellungnahme der WLV • Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur • Bei einer Widmung für den förderbaren Wohnbau ist die Verhältnismäßigkeit zu wahren und der Eigenbedarf zu berücksichtigen

Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle „Hallein Neumayrbrücke“ - ca. 400 m fußläufige Entfernung
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 2; Oberer Wert: 3,7 bzw. gem. Baudichtekonzept • Verdichtung der Struktur; Verstärkter Einsatz Urbanisierender Elemente; Offen und geschlossene bis 4 geschossige Bebauung; Bildung öffentlichen Raums
Rahmenbedingungen	• Einbeziehen der WLV in das Bauverfahren • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb des Zentrums • Verbesserung der Anbindung an den öffentlichen Verkehr • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Umsetzung eines städtebaulichen Konzepts



16e – Zentrum Süd
(Differenzplan: Nr. 219)

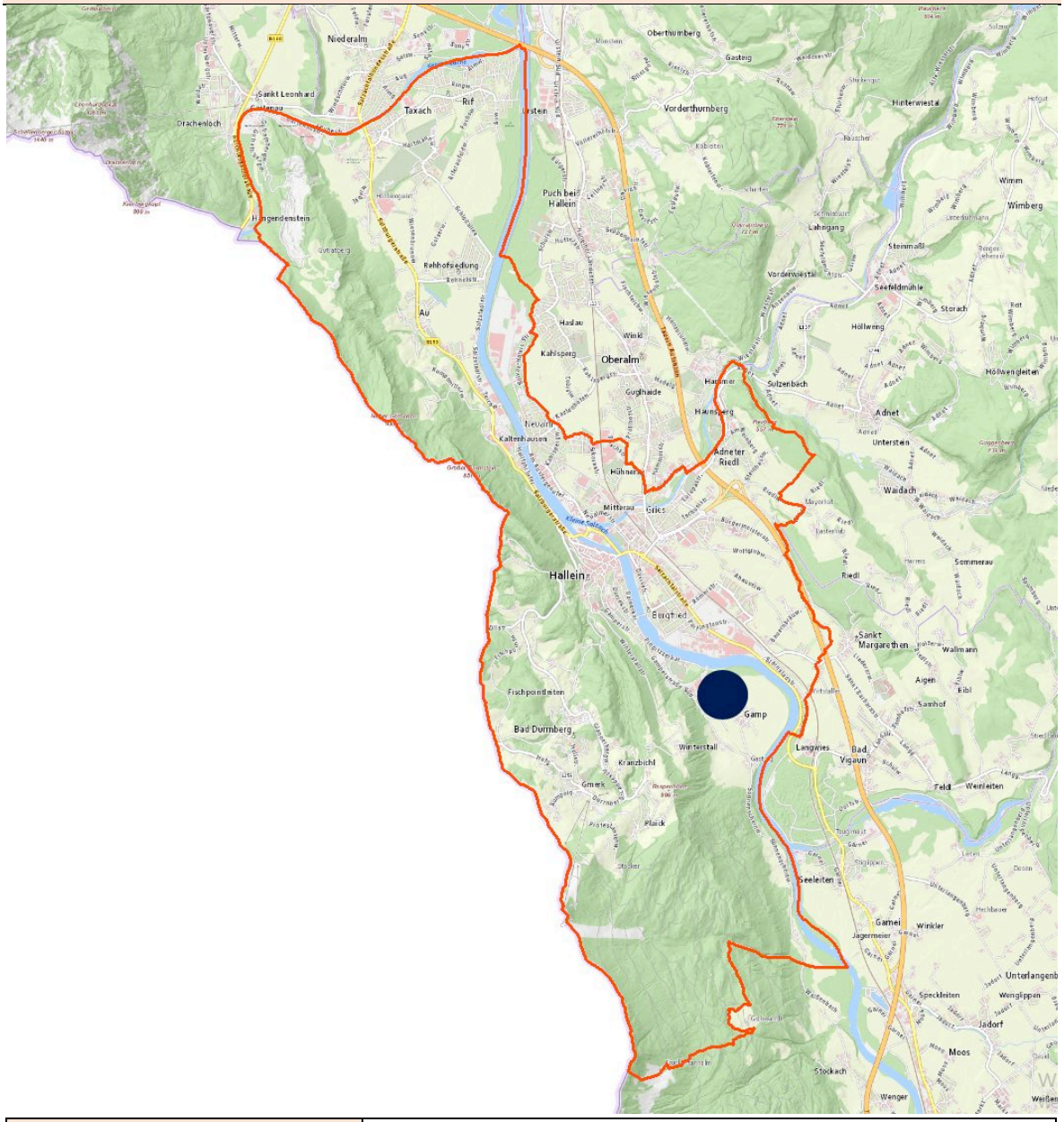


Primäre Nutzung	Wohnen/ Förderbarer Wohnbau
Widmungsvoraussetzungen	• Übergabe des angrenzenden Kinderspielplatzes in das Eigentum der Gemeinde • Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur • Bei einer Widmung für den förderbaren Wohnbau ist die Verhältnismäßigkeit zu wahren und der Eigenbedarf zu berücksichtigen

Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle „Hallein Neumayrbrücke“ - ca. 75 m fußläufige Entfernung
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 2,4; Oberer Wert: 3,1 bzw. gem. Baudichtekonzept • Bewahrung des Bestandes mit teilweiser Vorbildwirkung für die Umgebung. Allenfalls Verdichtung der Lücken. Bis 3 Geschoße.
Rahmenbedingungen	• Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb des Zentrums • Vertragliche Vereinbarung mit Gemeinde hinsichtlich Grünflächenanteil mit öffentlicher Nutzung, soziale Infrastruktur/ Gesundheit und Wohnen • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebiets-verträglichen Schallniveaus im Zuge des Bauverfahrens • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Umsetzung eines städtebaulichen Konzepts



17 – Gamp – Siedlungsbestand
ohne umweltprüfungspflichtige Flächen

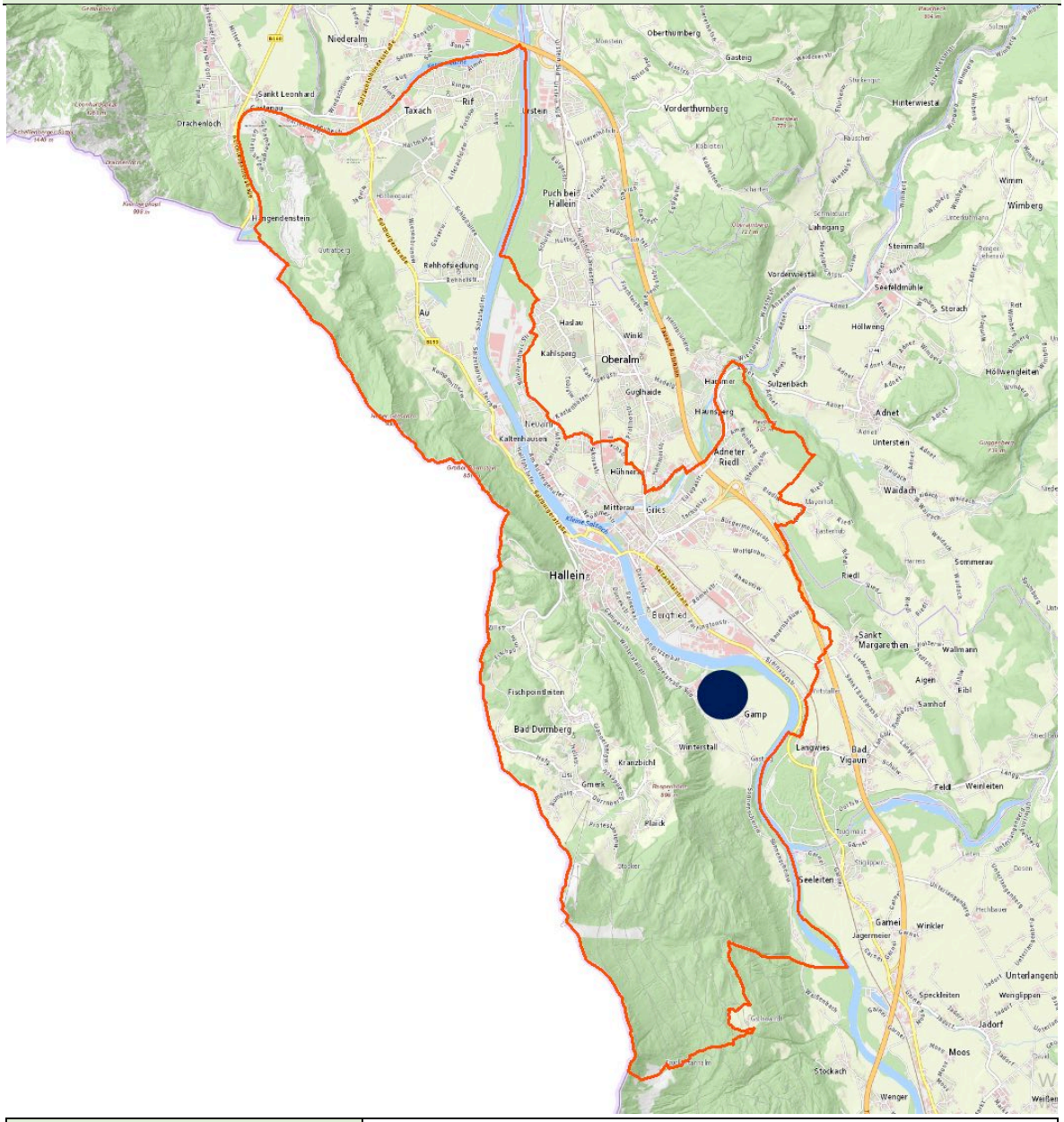


Primäre Nutzung	Wohnen, Arbeiten und Sonderfunktion
Widmungsvoraussetzungen	• Positive Stellungnahme der WLV • Begleitende projektbezogene geologisch-geotechnische Begutachtung im Bauverfahren bzw. Beweissicherungsmaßnahmen • Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: Gemeindestraße und Eigengrund

	• ÖV: nicht vorhanden
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit: - • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung in die Umgebung
Rahmenbedingungen	• Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Ableitung von Maßnahmen aus einem geologischen – geotechnischen Gutachten im Baubewilligungsverfahren • Berücksichtigung der Abstände zur Gefahrenzone der WLV • Verbesserung der Anbindung an den öffentlichen Verkehr • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebiets-verträglichen Schallniveaus im Zuge des Bauverfahrens • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Bestandswidmungen: Beachtung der Altablagerungen (erfasst, gemeldet, gestrichen Verdachtsfläche) und Altstandorte (gestrichen Verdachtsflächen) im Bauverfahren • Für alle Baulandwidmungen über 2000m^2 ist ein §18 Vertrag abzuschließen



17b – Gamp
(Differenzplan: Nr. 158)

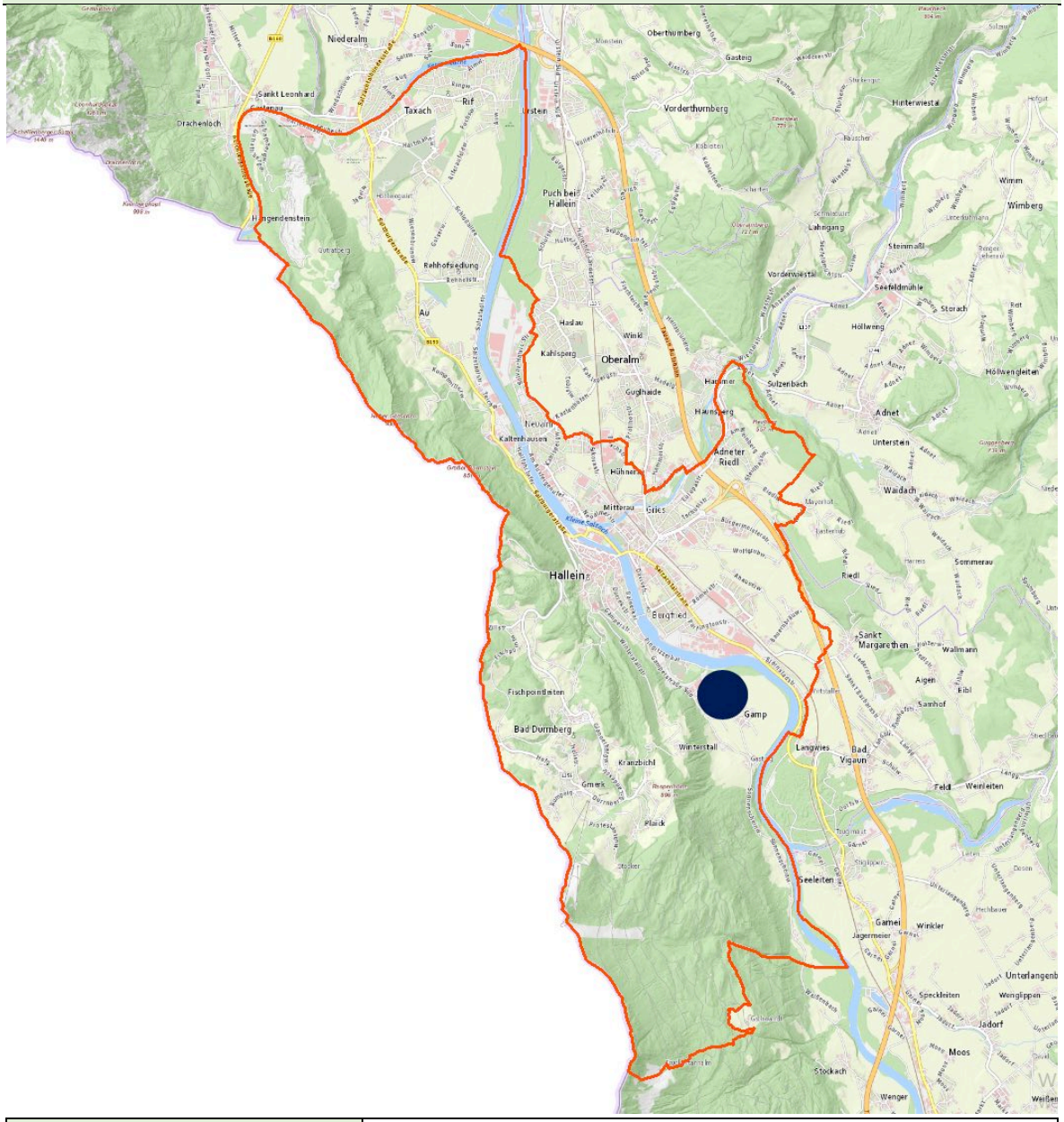


Primäre Nutzung	Arbeiten
Widmungsvoraussetzungen	• Aufschließungskonzept für die östliche Erweiterungsfläche • Zustimmung der Wasserrechtsbehörde • Baulanderweiterung ausschließlich für Weiterentwicklung der bestehenden Betriebe – keine Neuansiedlung • Ableitung von Maßnahmen aus einem umwelttechnischen Gutachten basierend auf Erkundungsmaßnahmen • Berücksichtigung der Wohngebiete – ausreichend Abstand vorsehen bzw. schalltechnisches Gutachten

Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: nicht vorhanden
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit: - • Keine neuen Betriebe da die Zufahrt über Wohn- und Schulstandort erfolgt • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung der Siedlungsränder
Rahmenbedingungen	• Schaffung von Pflanzbestände (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Sicherung von Abständen/ Berücksichtigung des Schutzgebiets: NWA Zellstoffwerk – Brunnen IVa – ID: A4951113 • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb der Siedlung und in Richtung Zentrum • Verbesserung der Anbindung an den öffentlichen Verkehr • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Vertragliche Vereinbarung • Beachtung des Maßnahmenkatalogs Sevesogebiet im Bauverfahren


HUMER

17d – Gamp
(Differenzplan: Nr. 216)

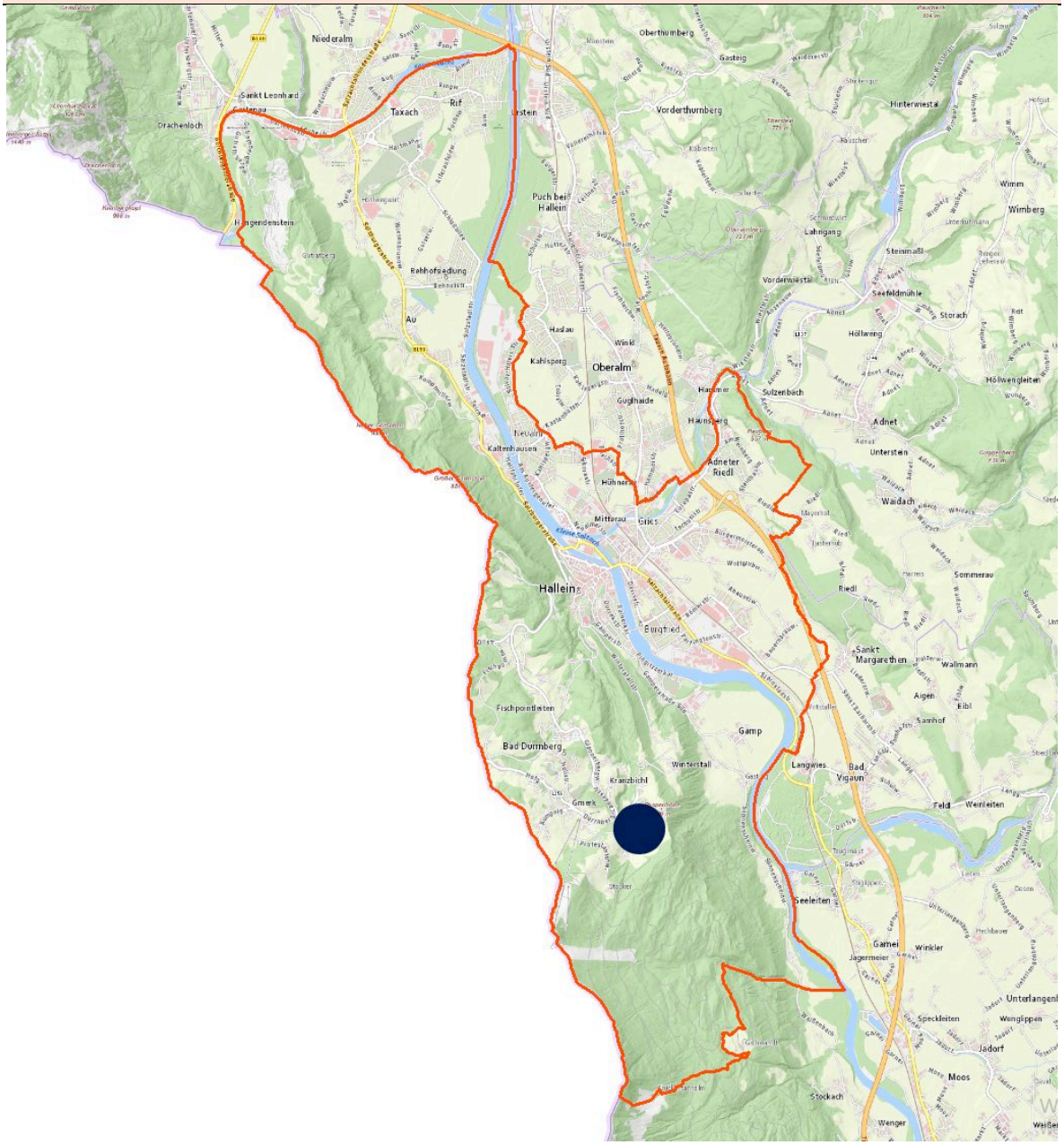


Primäre Nutzung	Sonderfunktion
Widmungsvoraussetzungen	• Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur • Rodungsbewilligung • Verwendungszweck soll ausschließlich für Sportanlagen gelten • Ableitung von Maßnahmen aus einem umwelttechnischen Gutachten basierend auf Erkundungsmaßnahmen • Bestmögliche Erhaltung des Auwaldes • Besondere Schonung und Berücksichtigung des Eichenhains • Ausschluss der Schaffung von Parkplätzen

	• Nachweis der abfall- und umwelttechnischen Unbedenklichkeit durch Untersuchungen
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: nicht vorhanden
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit: - • Keine neuen Betriebe, da die Zufahrt über Wohn- und Schulstandort erfolgt • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung der Siedlungsränder
Rahmenbedingungen	• Schaffung bzw. Erhalt von Pflanzbestände (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung des Biotops Nr.: 562090003 • „Parkbaumbestand“ bei der Gamper Lacke • Einbeziehung der Bundeswasserbauverwaltung in das Bauverfahren • Beachtung der Lage im Seveso Auswirkungsbereich gem. Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ sowie Widmungskategorien und Filterungsmaßnahmen • Berücksichtigung der Prüffläche „Sportzentrum Gamp“ • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb der Siedlung und in Richtung Zentrum • Verbesserung der Anbindung an den öffentlichen Verkehr • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Verwendungszweck Sonderfläche für Sport- und Freizeitanlagen, sowie kommunaler Bedarf • Beachtung des Maßnahmenkatalogs Sevesogebiet



18 – Plaick – Siedlungsbestand
ohne umweltprüfungspflichtige Flächen



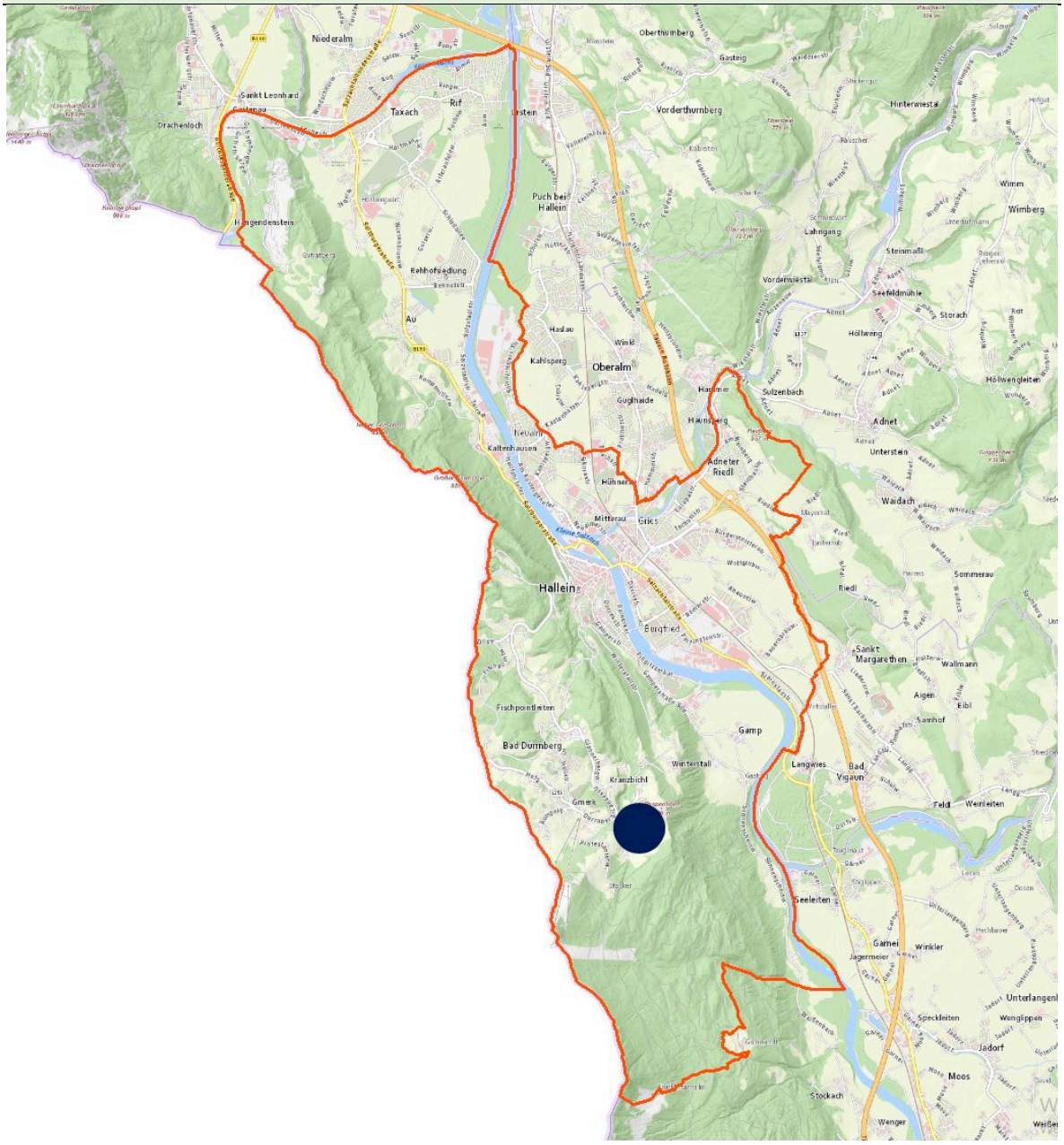
Primäre Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	• Begleitende projektbezogene geologisch-geotechnische Begutachtung im Bauverfahren bzw. Beweissicherung Maßnahmen • Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Gesamthafte Entwässerungsplanung

	• Beachtung des Lebensraumkorridors • Verkehr: Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: nicht vorhanden
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 1,5; Oberer Wert: 1,9 bzw. gem. Baudichtekonzept •Kaum Baulanderweiterung; Vereinzelte Abrundungen und Bebauungen von Restflächen; 2-3 Geschoße • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung der Siedlungsränder
Rahmenbedingungen	• Schaffung von Pflanzbestände (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Berücksichtigung der Abstände zu den Gefahrenzonen der WLV • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb der Siedlung und in Richtung Zentrum • Verbesserung der Anbindung an den öffentlichen Verkehr • Beachtung der Oberflächenwasser-Situation • Verordnung der Widmungskategorie „Dorfgebiet“ bei einer Baulandwidmung in Hofstellennähe • Ableitung von Maßnahmen aus einem geologischen – geotechnischen Gutachten im Baubewilligungsverfahren • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Für alle Baulandwidmungen über 2000m^2 ist ein §18 Vertrag abzuschließen • Das Auffüllen der zweiten Bebauungshüfte im Bereich der Differenzplanfläche 41 soll im Sinne der Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers erfolgen.



18a – Plaick

(Differenzplan: Nr. 194)

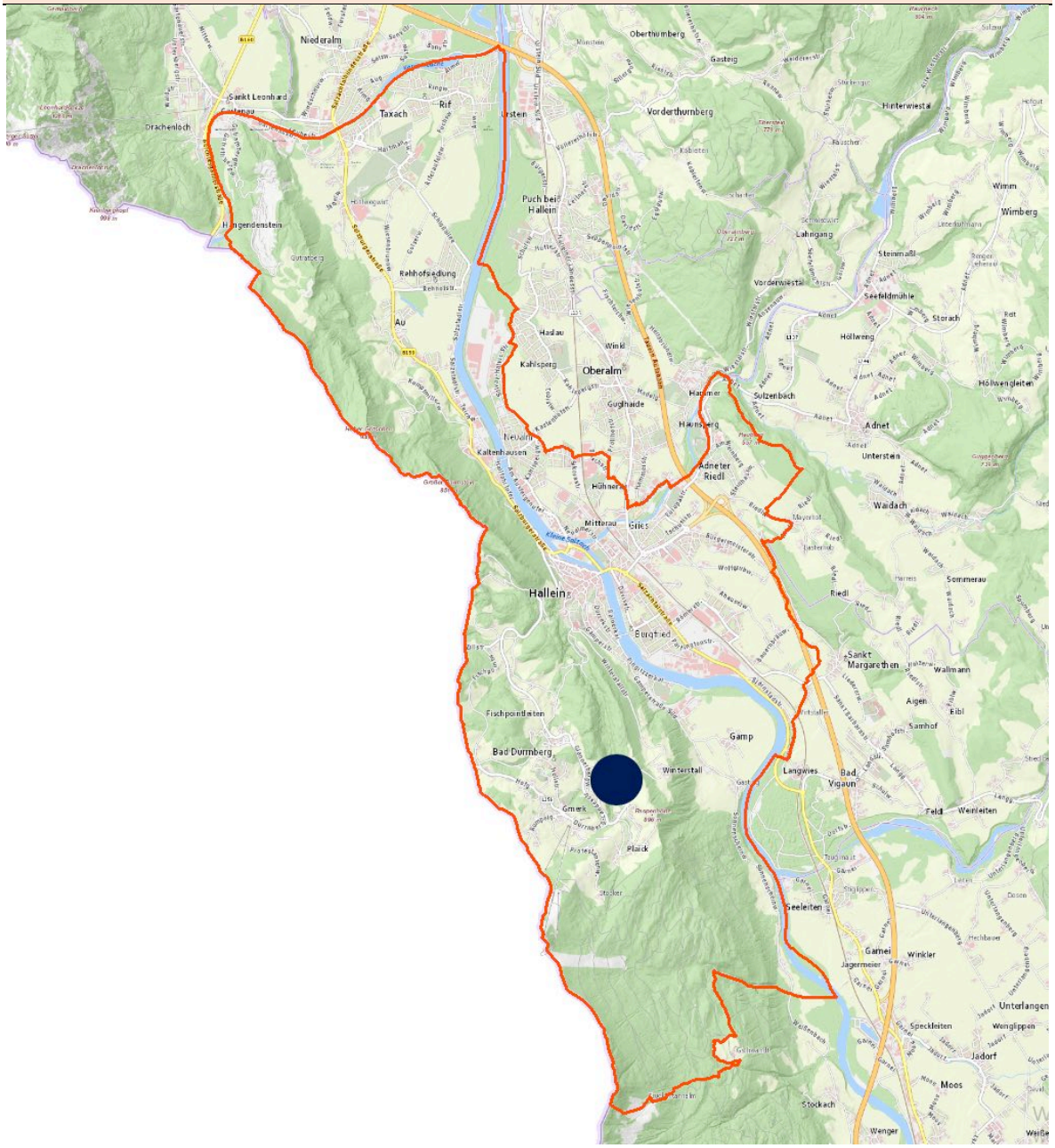


Primäre Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	• Begleitende projektbezogene geologisch-geotechnische Begutachtung im Bauverfahren bzw. Beweissicherung Maßnahmen • Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur

Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Gesamthafte Entwässerungsplanung • Beachtung des Lebensraumkorridors • Verkehr: Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: nicht vorhanden
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 1,5, Oberer Wert: 1,9 bzw. gem. Baudichtekonzept •Kaum Baulanderweiterung; Vereinzelte Abrundungen und Bebauungen von Restflächen; 2-3 Geschoße • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung der Siedlungsränder
Rahmenbedingungen	• Schaffung von Pflanzbestände (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Berücksichtigung der Abstände zu den Gefahrenzonen der WLV • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb der Siedlung und in Richtung Zentrum • Verbesserung der Anbindung an den öffentlichen Verkehr • Verordnung der Widmungskategorie „Dorfgebiet“ bei einer Baulandwidmung in Hofstellennähe • Ableitung von Maßnahmen aus einem geologischen – geotechnischen Gutachten im Baubewilligungsverfahren • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes



19 – Ramsau – Siedlungsbestand
ohne umweltprüfungspflichtige Flächen



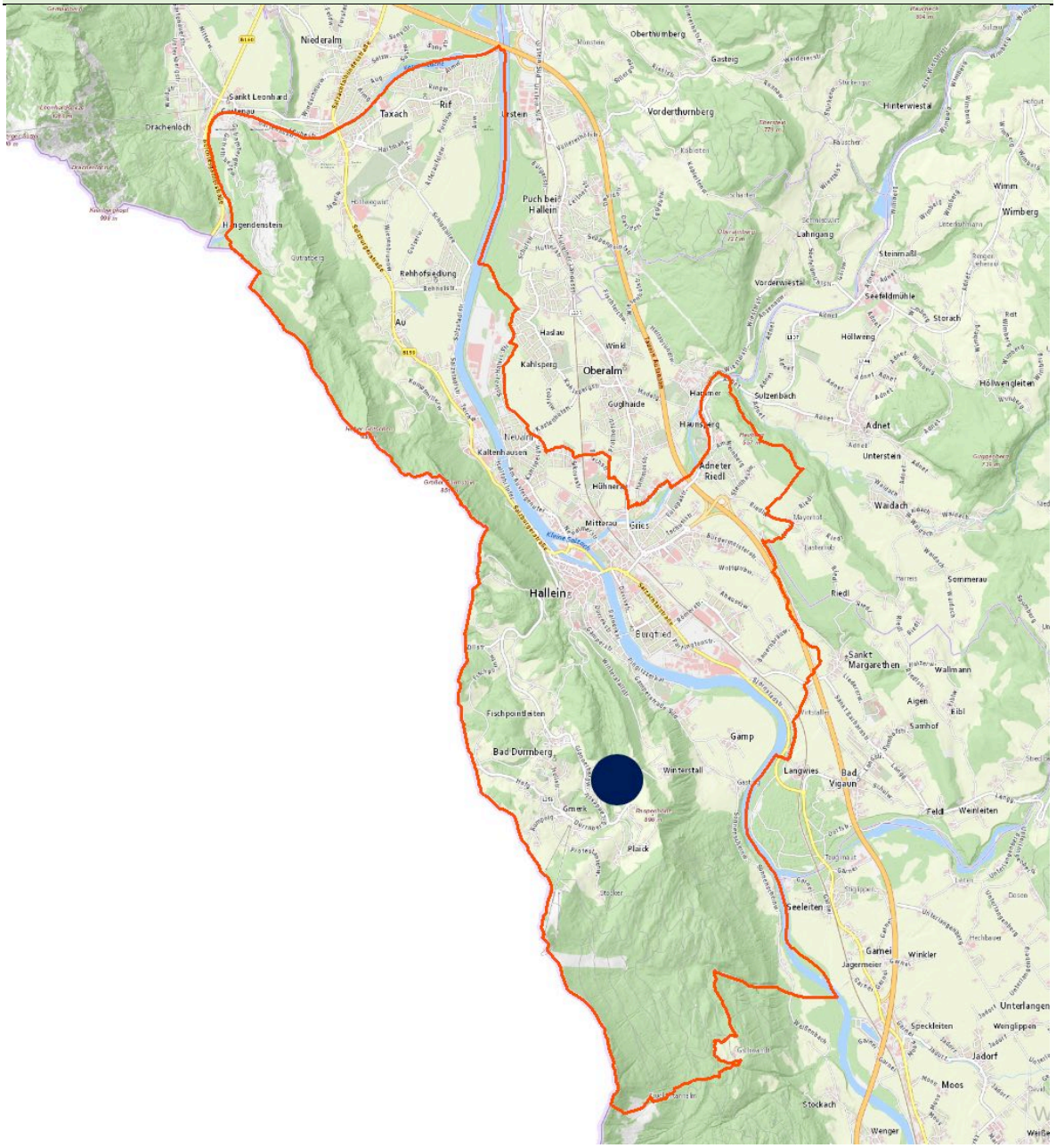
Primäre Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	• Begleitende projektbezogene geologisch-geotechnische Begutachtung im Bauverfahren bzw. Beweissicherung Maßnahmen • Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Gesamthafte Entwässerungsplanung

	• Verkehr: Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: nicht vorhanden
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 1,5; Oberer Wert: 1,9 bzw. gem. Baudichtekonzept • Kaum Baulanderweiterung; Vereinzelte Abrundungen und Bebauungen von Restflächen; 2-3 Geschoße • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung der Siedlungsränder
Rahmenbedingungen	• Schaffung von Pflanzbestände (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Erhaltung des Biotops Nr.: 562040019, „Rainbachgraben Mittellauf“ durch Festlegungen im Bebauungsplan • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb der Siedlung und in Richtung Zentrum • Verbesserung der Anbindung an den öffentlichen Verkehr • Vertragliche Vereinbarung hinsichtlich Baulandmodel • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebiets-verträglichen Schallniveaus im Bebauungsplan auf Grundlage eines schalltechnischen Projektes • Ableitung von Maßnahmen aus einem geologischen – geotechnischen Gutachten im Baubewilligungsverfahren • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Für alle Baulandwidmungen über 2000m^2 ist ein §18 Vertrag abzuschließen

	• Das Auffüllen der Differenzplanfläche 42 soll im Sinne der Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers erfolgen. • Die Differenzplanfläche 39 ist im Sinne der Übereinstimmung mit dem Landesentwicklungsprogramm als Baulandsicherungsmodell umzusetzen.



19a – Ramsau
(Differenzplan: Nr. 203)



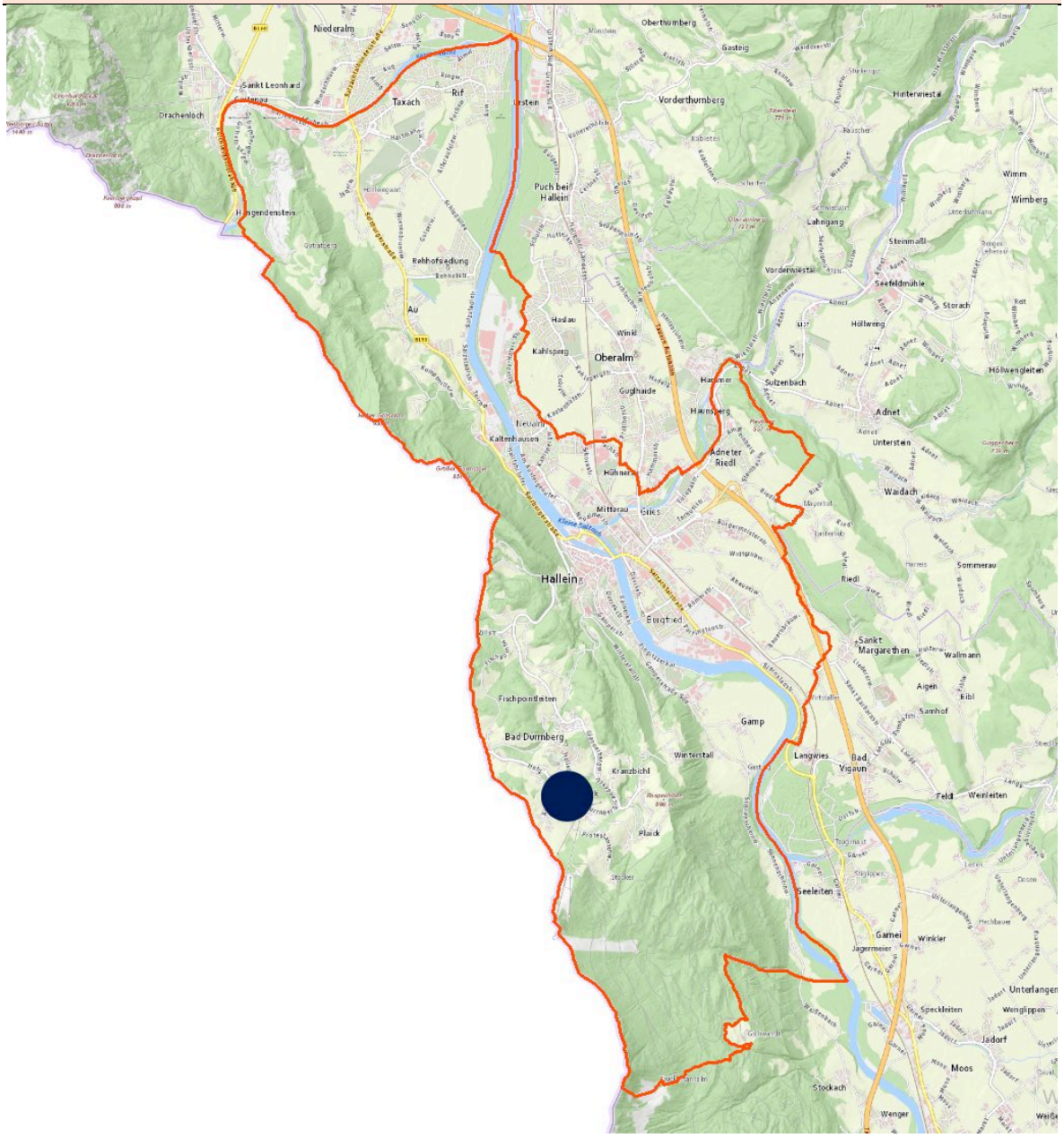
Primäre Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	• Begleitende projektbezogene geologisch-geotechnische Begutachtung im Bauverfahren bzw. Beweissicherung Maßnahmen • Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur • Umsetzung eines Baulandmodells und entsprechendem §18 Vertrag • Umsetzung eines Mobilitätskonzepts
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal

	• Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Gesamthafte Entwässerungsplanung • Verkehr: Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: nicht vorhanden
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 1,5; Oberer Wert: 1,9 bzw. gem. Baudichtekonzept •Kaum Baulanderweiterung; Vereinzelte Abrundungen und Bebauungen von Restflächen; 2-3 Geschoße • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung der Siedlungsränder
Rahmenbedingungen	• Schaffung von Pflanzbestände (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Erhaltung des Biotops Nr.: 562040019, „Rainbachgraben Mittellauf“ durch Festlegungen im Bebauungsplan • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb der Siedlung und in Richtung Zentrum • Verbesserung der Anbindung an den öffentlichen Verkehr • Vertragliche Vereinbarung hinsichtlich Baulandmodel • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebiets-verträglichen Schallniveaus im Bebauungsplan auf Grundlage eines schalltechnischen Projektes • Ableitung von Maßnahmen aus einem geologischen – geotechnischen Gutachten im Baubewilligungsverfahren

	• Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zum Wald



20 – Mehlteuer – Siedlungsbestand
ohne umweltprüfungspflichtige Flächen

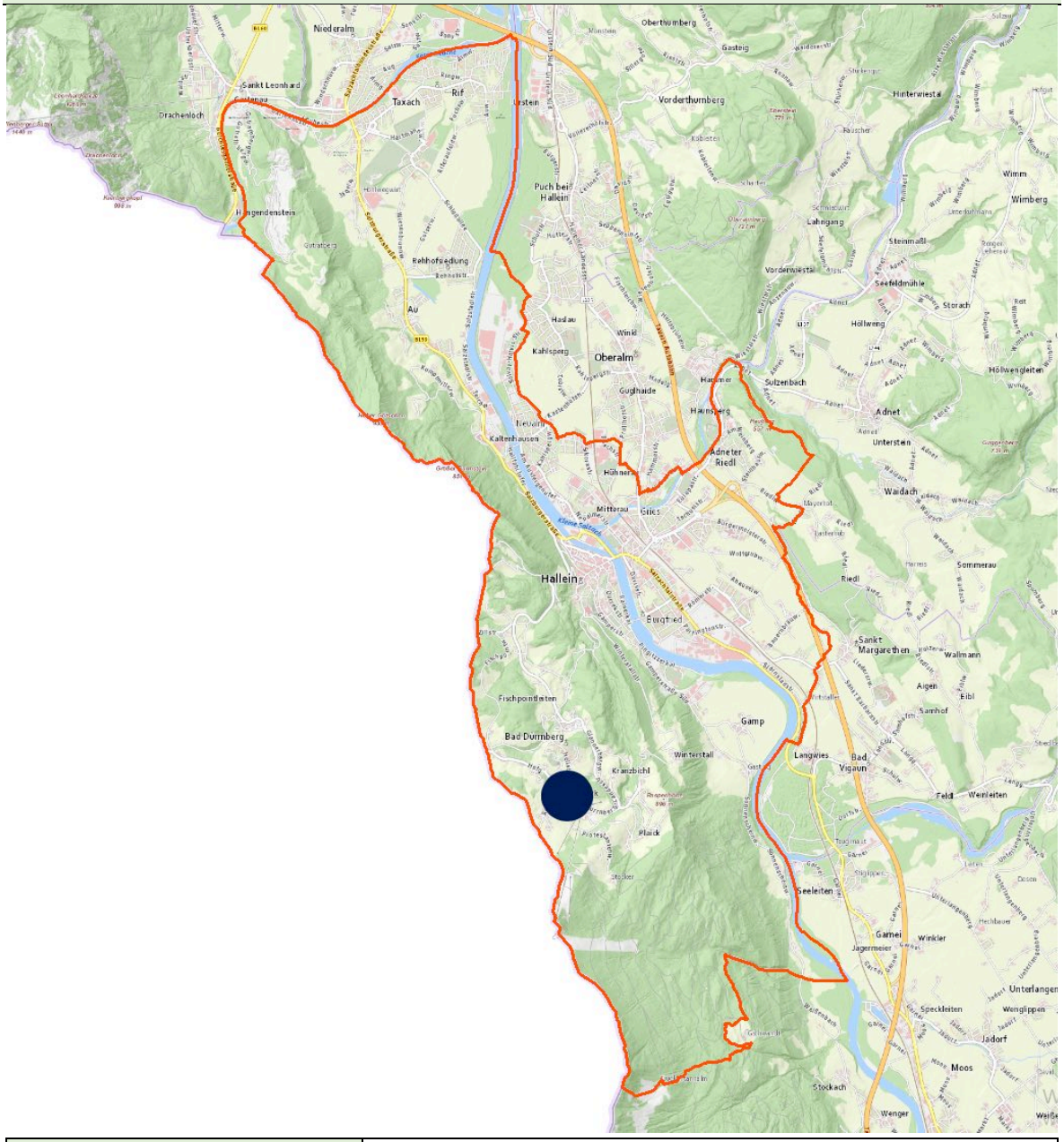


Primäre Nutzung	Wohnen, Sonderfunktion
Widmungsvoraussetzungen	• Begleitende projektbezogene geologisch-geotechnische Begutachtung im Bauverfahren bzw. Beweissicherungsmaßnahmen • Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Gesamthafte Entwässerungsplanung

	• Verkehr: Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: vorhanden
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 1,7; Oberer Wert: 2,4 bzw. gem. Baudichtekonzept • Maßvolle Verdichtung und vereinzelte Erweiterung der 2-3-geschoßigen Bebauung - Schaffung klarer Siedungsgrenzen. • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung der Siedlungsränder
Rahmenbedingungen	• Schaffung von Pflanzbestände (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Erhaltung der Biotope durch Festlegungen im Bebauungsplan • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb der Siedlung und in Richtung Zentrum • Verbesserung der Anbindung an den öffentlichen Verkehr • Verordnung der Widmungskategorie „Dorfgebiet“ bei einer Baulandwidmung; • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus im Zuge des Bauverfahrens • Ableitung von Maßnahmen aus einem geologischen – geotechnischen Gutachten im Baubewilligungsverfahren • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Beachtung von wichtigen archäologischen Flächen – Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt

	• Für alle Baulandwidmungen über 2000m^2 ist ein §18 Vertrag abzuschließen

20a – Mehlteuer
(Differenzplan: Nr. 37)



Primäre Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	• Begleitende projektbezogene geologisch-geotechnische Begutachtung im Bauverfahren bzw. Beweissicherungsmaßnahmen • Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur • Umsetzung eines Baulandmodells • Naturschutzrechtliche Bewilligung

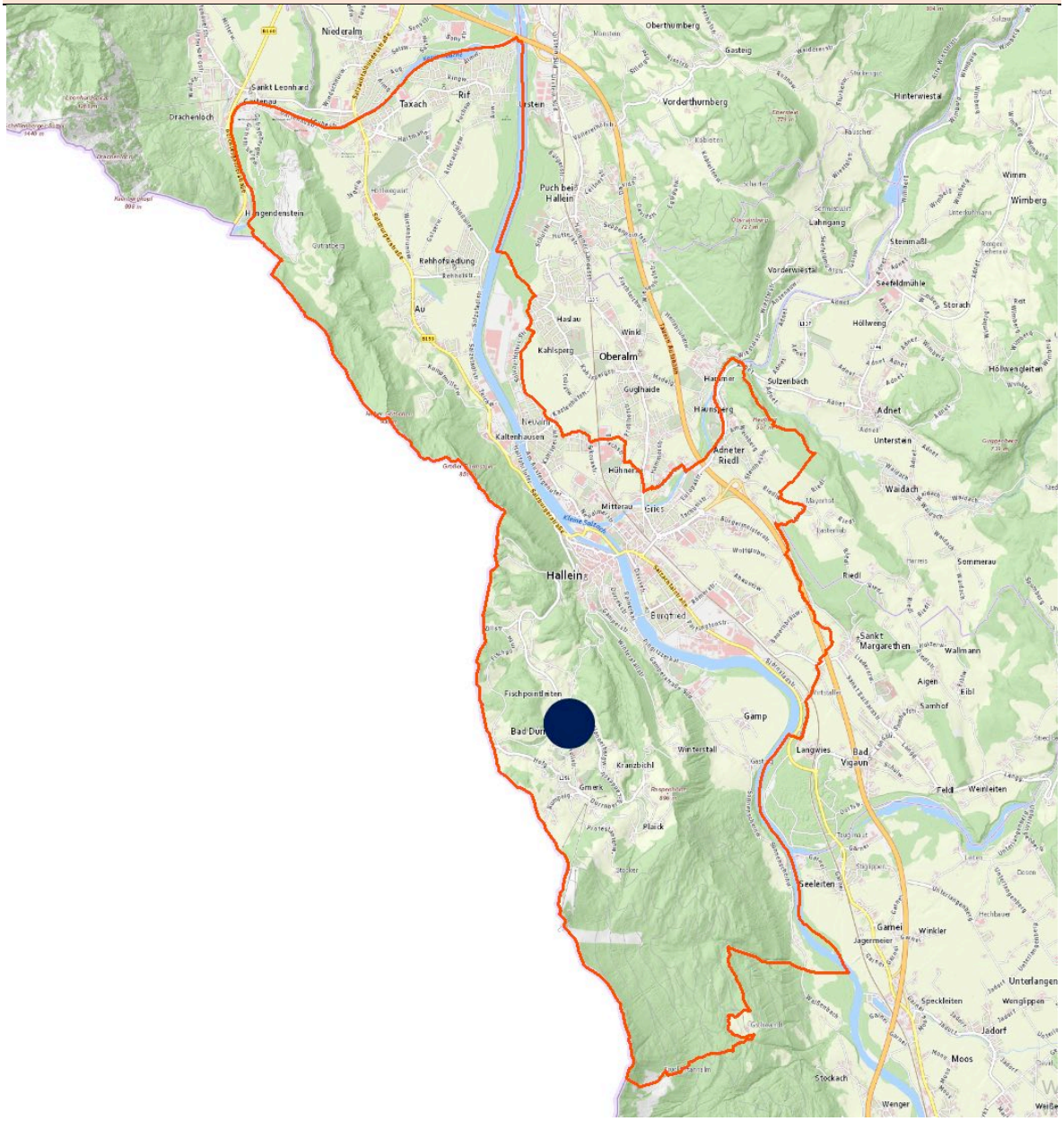
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Gesamthafte Entwässerungsplanung • Verkehr: Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle „Bad Dürrnberg Zinkenlift“ ca. 250 m fußläufig Entfernt“
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 1,5; Oberer Wert: 1,9 bzw. gem. Baudichtekonzept • Vereinzelte Abrundung und Bebauung von Restflächen. 2-3 Geschoße • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung der Siedlungsränder
Rahmenbedingungen	• Schaffung von Pflanzbeständen und Durchgrünungen (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Erhaltung des Biotops Nr.: 562040006, „Feldgehölz beim Bauernhof Faber“ durch Festlegungen im Bebauungsplan • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb der Siedlung und in Richtung Zentrum • Verbesserung der Anbindung an den öffentlichen Verkehr • Verordnung der Widmungskategorie „Dorfgebiet“ bei einer Baulandwidmung; Schaffung eines ausreichenden Abstandes zur Hofstelle (50m) • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur

	Sicherung eines wohngebiets-verträglichen Schallniveaus im Zuge des Bauverfahrens • Ableitung von Maßnahmen aus einem geologischen – geotechnischen Gutachten im Baubewilligungsverfahren • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Beachtung der architektonischen Gestaltung und Einbindung in das lokale Ortsbild • Beachtung der archäologisch wichtigen Fläche (prähistorische Gräberfelder, Siedlungen und Bergbauspuren) im Bau- und Widmungsverfahren – Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt • Berücksichtigung der Hofstelle • Gegenständlich handelt es sich zudem um die Homogenisierung des Siedlungsrandes, im Sinne der Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers. Teile der Flächen sind bereits bebaut bzw. zum Teil als Ergänzung zu bestehenden Bauplätzen nicht eigenständig bebaubar.



21 – Dorf Dürrnberg – Siedlungsbestand

ohne umweltprüfungspflichtige Flächen



Primäre Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	• Begleitende projektbezogene geologisch-geotechnische Begutachtung im Bauverfahren bzw. Beweissicherungsmaßnahmen • Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Gesamthafte Entwässerungsplanung • Verkehr: Gemeindestraße und Eigengrund

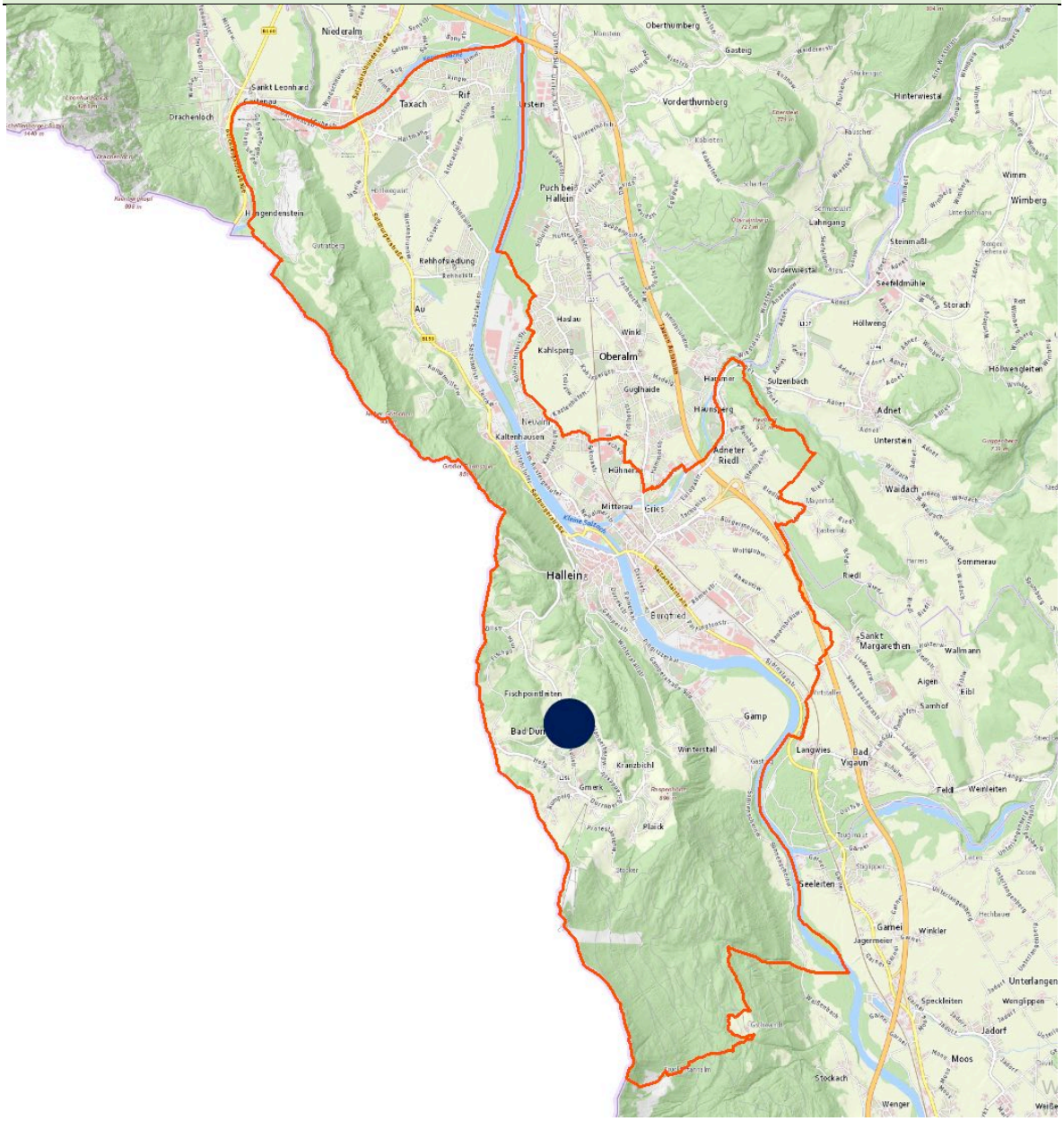
	• ÖV: Teilweise vorhanden
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 2,4; Oberer Wert: 3,1 bzw. gem. Baudichtekonzept • 2 bis 3-geschoßige Einfamilienhausbebauungen höherer Dichte - die Dichte von Gemeinde Bedarfseinrichtungen kann auch den oberen Wert übersteigen • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung der Siedlungsränder
Rahmenbedingungen	• Schaffung von Pflanzbestände (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb der Siedlung und in Richtung Zentrum • Verbesserung der Anbindung an den öffentlichen Verkehr • Verordnung der Widmungskategorie „Dorfgebiet“ bei einer Baulandwidmung; • Vertragliche Vereinbarung hinsichtlich Baulandmodel • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus im Zuge des Bauverfahrens • Ableitung von Maßnahmen aus einem geologischen – geotechnischen Gutachten im Baubewilligungsverfahren • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Beachtung von wichtigen archäologischen Flächen – Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt • Für alle Baulandwidmungen über 2000m^2 ist ein §18 Vertrag abzuschließen

	• Beachtung des Nahverhältnisses zur Hofstelle und Einhaltung von erforderlichen Abständen (50m)



21a – Dorf Dürrnberg

(Differenzplan: Nr. 167)



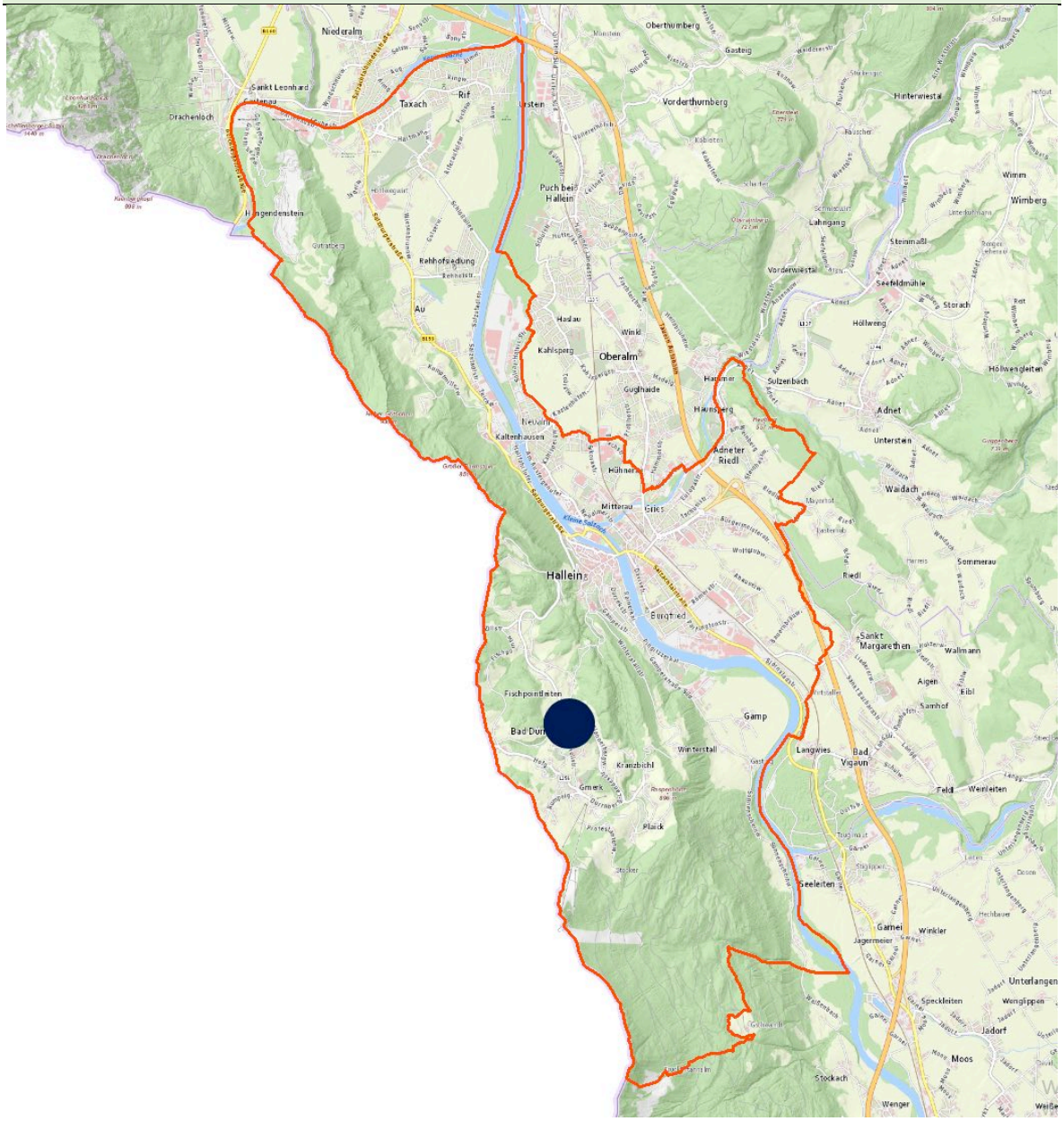
Primäre Nutzung	Sonderfunktion
Widmungsvoraussetzungen	• Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur • Rodungsbewilligung
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Gesamthafte Entwässerungsplanung • Verkehr: über Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle „Bad Dürrnberg Zinkenlift“- ca. 450 m fußläufige Entfernung

Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit: - • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung der Siedlungsränder
Rahmenbedingungen	• Verordnung von Maßnahmen zur Einbindung in den Siedlungsraum bzw. zur Schaffung einer Sichtkulisse zur Landesstraße im Bebauungsplan • Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Ableitung von Maßnahmen aus einem geologischen – geotechnischen Gutachten im Baubewilligungsverfahren • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Verwendungszweck Sonderfläche Gesundheit und Tourismus



21b – Dorf Dürrnberg

(Differenzplan: Nr. 230)



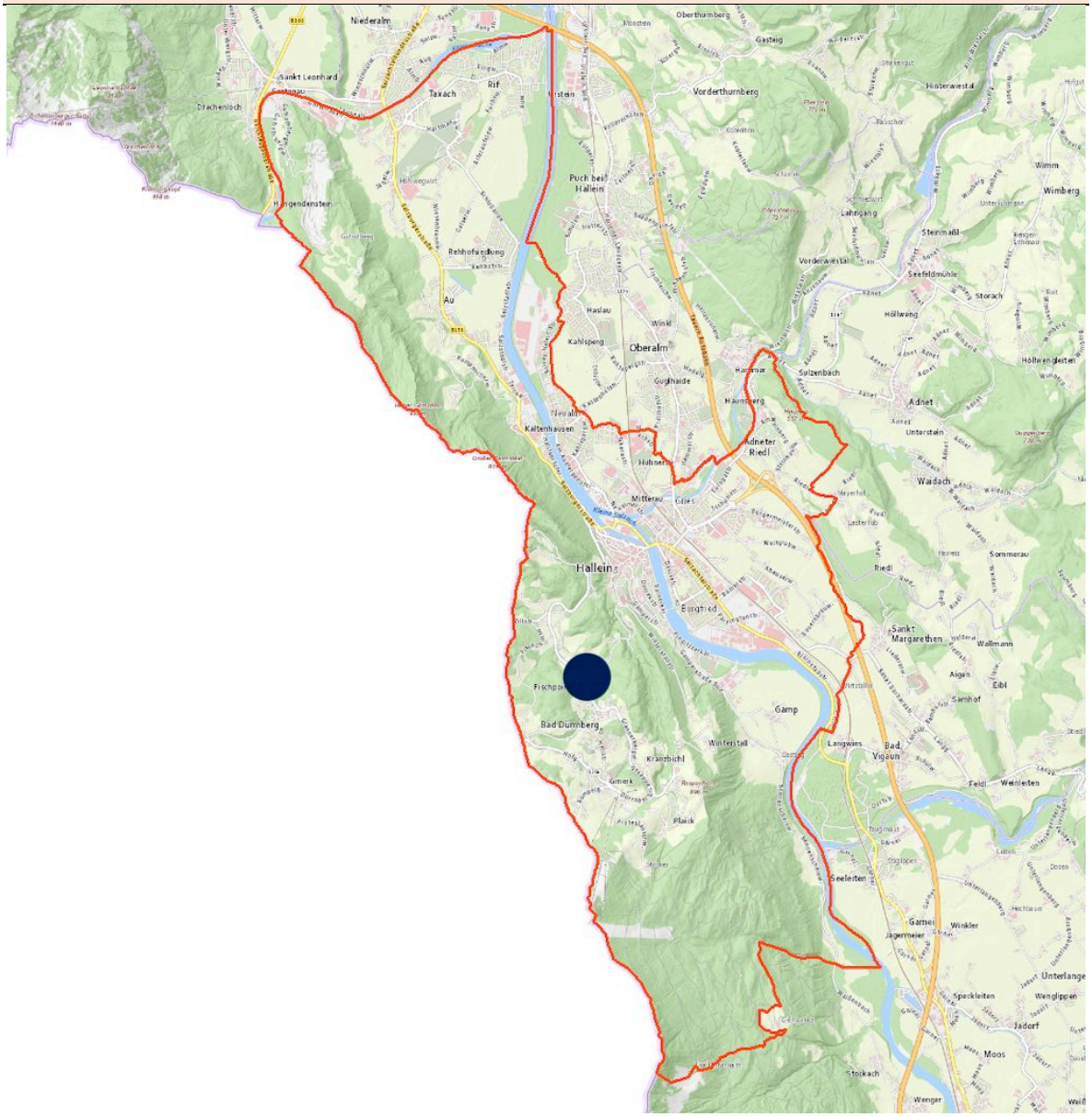
Primäre Nutzung	Grünland
Widmungsvoraussetzungen	• Berücksichtigung des Bereichs Erdfall und Tagbruch – geologisches Gutachten • Die Aufwendungen für eine standsichere Bebauung sind vorab durch mindestens 3 Kernbohrungen von jeweils 30 m Tiefe zu klären. • Rodungsbewilligung bzw. Nichtwaldfeststellung
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Gesamthafte Entwässerungsplanung

	• Verkehr: über Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle „Bad Dürrnberg Zinkenlift“- ca. 450 m fußläufige Entfernung
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit: - • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung der Siedlungsränder
Rahmenbedingungen	• Verordnung von Maßnahmen zur Einbindung in den Siedlungsraum bzw. zur Schaffung einer Sichtkulisse zur Landesstraße im Bebauungsplan • Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Ableitung von Maßnahmen aus einem geologischen – geotechnischen Gutachten im Baubewilligungsverfahren • Verwendungszweck Grünland Sport – Beachtung Richtlinie Immissionsschutz aufgrund der Nähe zu den Kur- und Krankenanstalten



22 – Fischpointleiten – Siedlungsbestand

ohne umweltprüfungspflichtige Flächen



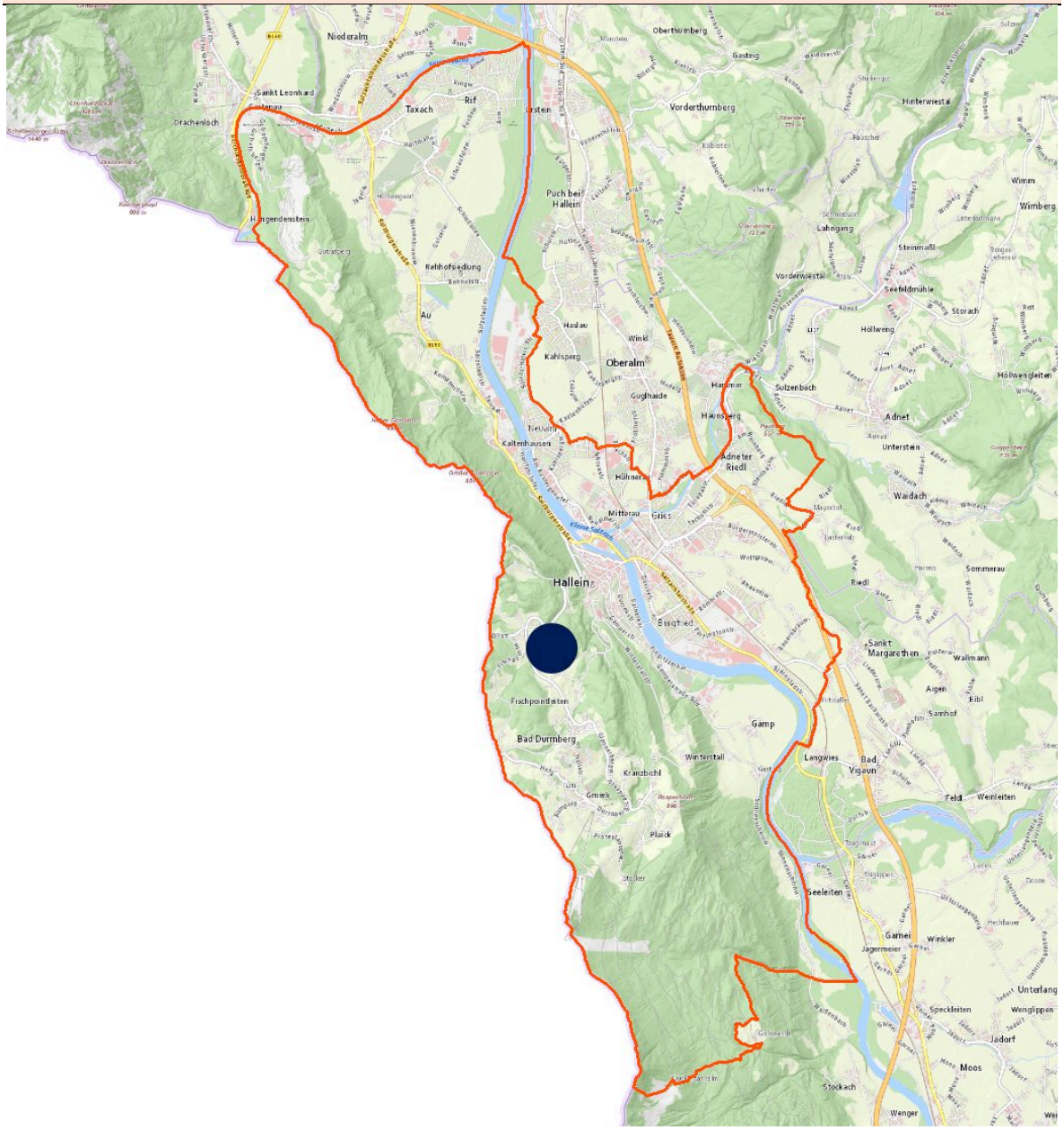
Primäre Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	• Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Gesamthafte Entwässerungsplanung • Verkehr: L 256, Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: vorhanden
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 1,7; Oberer Wert: 2,4 bzw. gem. Baudichtekonzept

	• 2 bis 3-geschoßige Einfamilienhausbebauungen mittlerer Dichte • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung der Siedlungsränder
Rahmenbedingungen	• Schaffung von Pflanzbestände (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Erhaltung der Biotope durch Festlegungen im Bebauungsplan • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Einbindung der WLV im Zuge des Bauverfahrens • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb der Siedlung und in Richtung Zentrum • Verordnung der Widmungskategorie „Dorfgebiet“ bei einer Baulandwidmung; • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus im Bebauungsplan • Ableitung von Maßnahmen aus einem geologischen – geotechnischen Gutachten im Baubewilligungsverfahren • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Für alle Baulandwidmungen über 2000m^2 ist ein §18 Vertrag abzuschließen



23 – Wegscheid/Dürschen – Siedlungsbestand

ohne umweltprüfungspflichtige Flächen

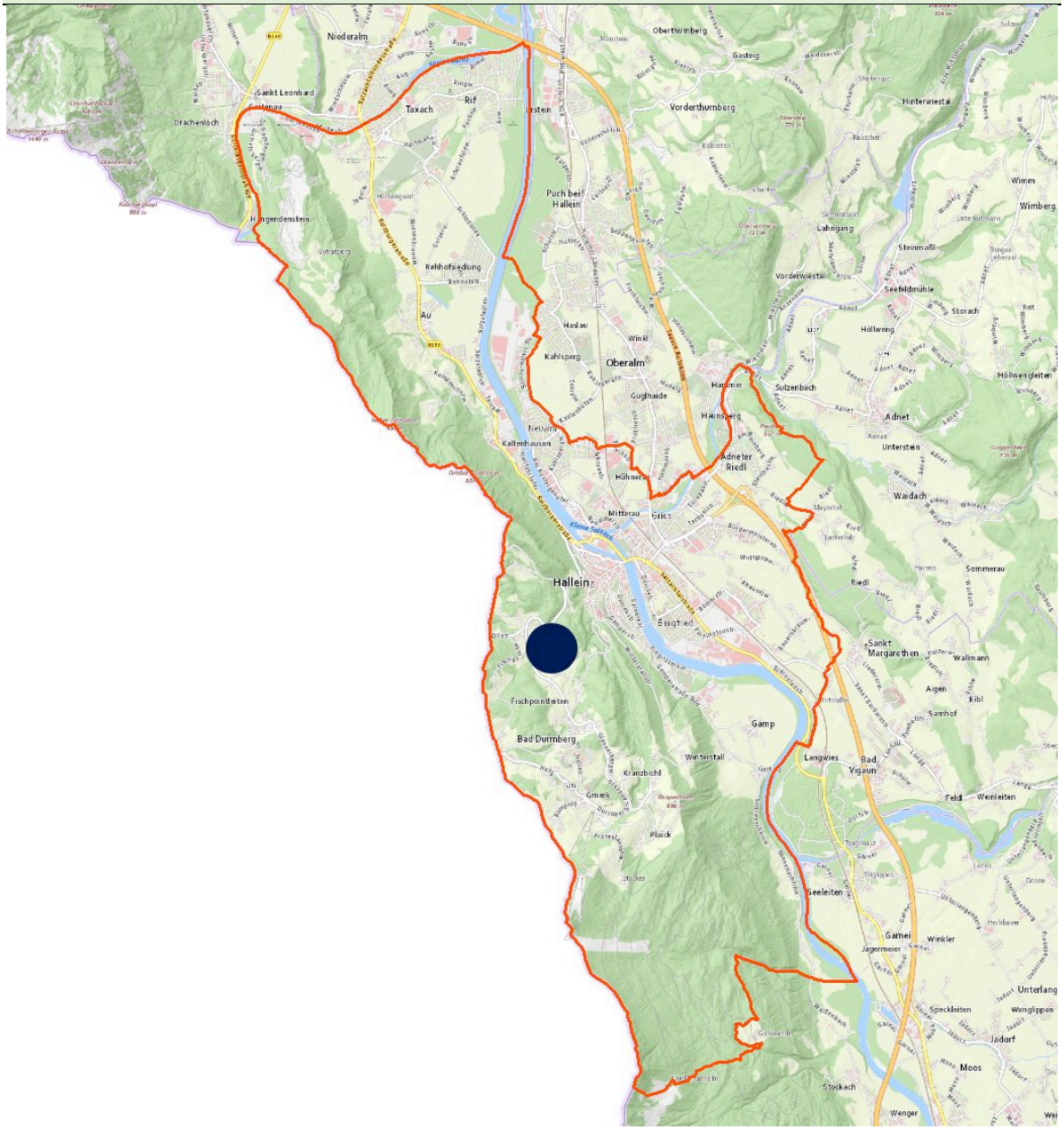


Primäre Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	• Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur • Erhalt des landschaftsbildlich bedeutenden Baumes
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Gesamthafte Entwässerungsplanung • Verkehr: Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: vorhanden

Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 1,5; Oberer Wert: 1,9 bzw. gem. Baudichtekonzept • Auffüllen der Baulücken, durch Baulandmodelle für Einheimische - Wahrung der ortstypischen Kleinteiligkeiten - maximal 3 Geschoße • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung der Siedlungsränder
S enbedingungen	• Schaffung von Pflanzbestände (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Einbindung der WLV im Zuge des Bauverfahrens (gelbe Zone) • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb der Siedlung und in Richtung Zentrum • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus im Bebauungsplan • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Ableitung von Maßnahmen aus einem geologischen – geotechnischen Gutachten im Baubewilligungsverfahren • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Berücksichtigung des landschaftlich bedeutenden Baums gegenüber der GP 64/1; 56204 Dürnberg • Für alle Baulandwidmungen über 2000m^2 ist ein §18 Vertrag abzuschließen • Das Auffüllen der zweiten Bebauungshüfte entlang der Straße soll im Sinne der Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers erfolgen.



23a – Wegscheid/ Dürschen
(Differenzplan: Nr. 224)



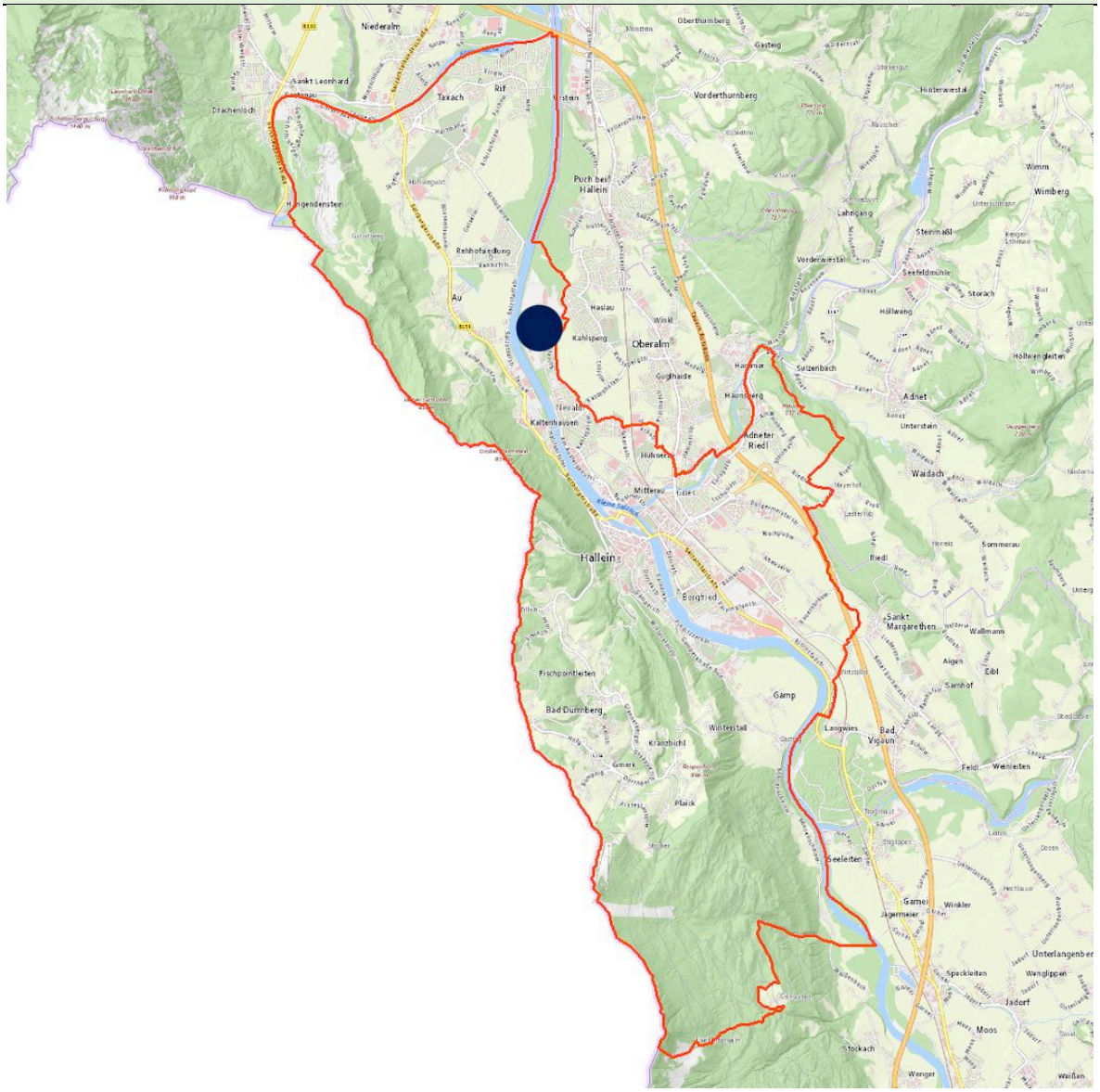
Primäre Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	• Geologisches Gutachten und begleitende projektbezogene geologisch-geotechnische Maßnahmen • Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus im Bebauungsplan auf Grundlage eines schalltechnischen Projektes • Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur • Positive Stellungnahme der WLV • Umsetzung eines Baulandmodells und entsprechendem §18 Vertrag

	• Berücksichtigung des bestehenden Naturschutzvertrages
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Gesamthafte Entwässerungsplanung • Verkehr: L 256 und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle „Bad Dürrnberg Zillstraße“ ca. 30 m fußläufig Entfernt“
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 1,5; Oberer Wert: 1,9 bzw. gem. Baudichtekonzept • Auffüllen der Baulücken, durch Baulandmodelle für Einheimische. Wahrung der ortstypischen Kleinteiligkeiten. Maximal 3 Geschoße. • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung der Siedlungsränder
Rahmenbedingungen	• Schaffung von Pflanzbestände (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Optimale Einbindung in das Landschaftsbild • Erhaltung des Biotops Nr.: 562040009 „Bach in der Fischerpointleiten - Unterlauf“ und Nr.: 562040010 „Bachlauf NW Bauernhof Weiss“, durch Festlegungen im Bebauungsplan • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Berücksichtigung des Abstands zur Gefahrenzone der WLV • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb der Siedlung und in Richtung Zentrum

	• Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus im Bebauungsplan auf Grundlage eines schalltechnischen Projektes • Berücksichtigung der Hofstelle - Verordnung der Widmungskategorie „Dorfgebiet“ und Schaffung eines ausreichenden Abstandes zur Hofstelle (50m) • Ableitung von Maßnahmen aus einem geologischen – geotechnischen Gutachten im Baubewilligungsverfahren • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes



24a – MDF Hallein
(Differenzplan: Nr. 93)

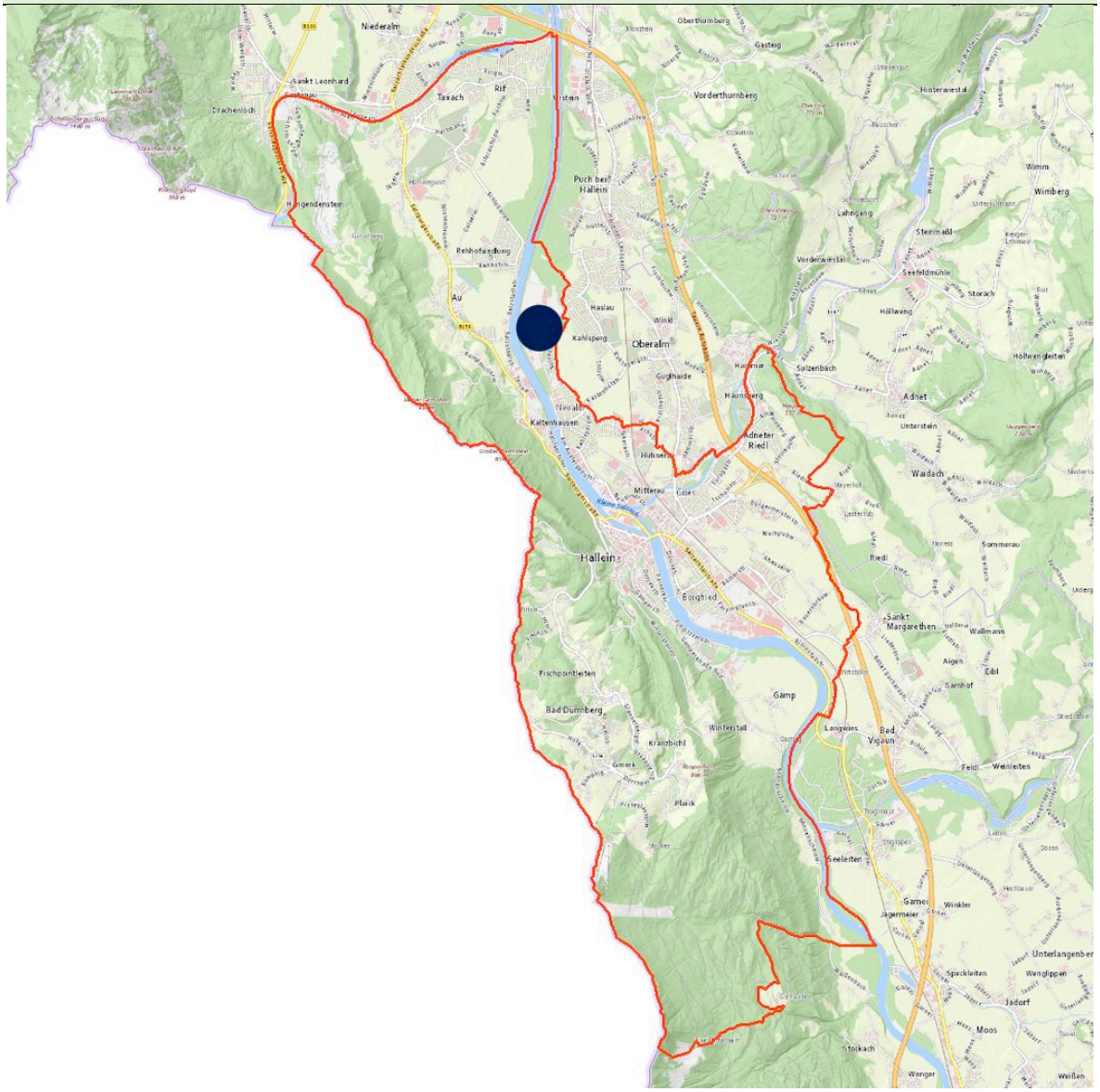


Primäre Nutzung	Arbeiten
Widmungsvoraussetzungen	• Nachweis der abfall- und umwelttechnischen Unbedenklichkeit durch Untersuchungen
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: nicht vorhanden
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit: - • Verdichtung der Bestände

Rahmenbedingungen	• Schaffung bzw. Erhaltung von Pflanzbestände (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung von Übergängen vom Industriegebiet zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Erhaltung des Biotops Nr.: 562020013,: „Salzach Kaltenhausen bis Autobahn“ durch Festlegungen im Bebauungsplan • Sicherung des Landschaftsschutzgebiets: „Urstein“, Nr.: LSG00040, durch Festlegungen im Bebauungsplan • Berücksichtigung des Abstands zur Gefahrenzone der Bundeswasserbauverwaltung • Verbesserung der Anbindung an den öffentlichen Verkehr • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Vertragliche Vereinbarung • Berücksichtigung der Altablagerung bzw. Altstandort Verdachtsfläche im Bauverfahren • Trassenfreihaltung für die Schnellbahnverbindung (S-Link)



24b – MDF Hallein
(Differenzplan: Nr. 96)

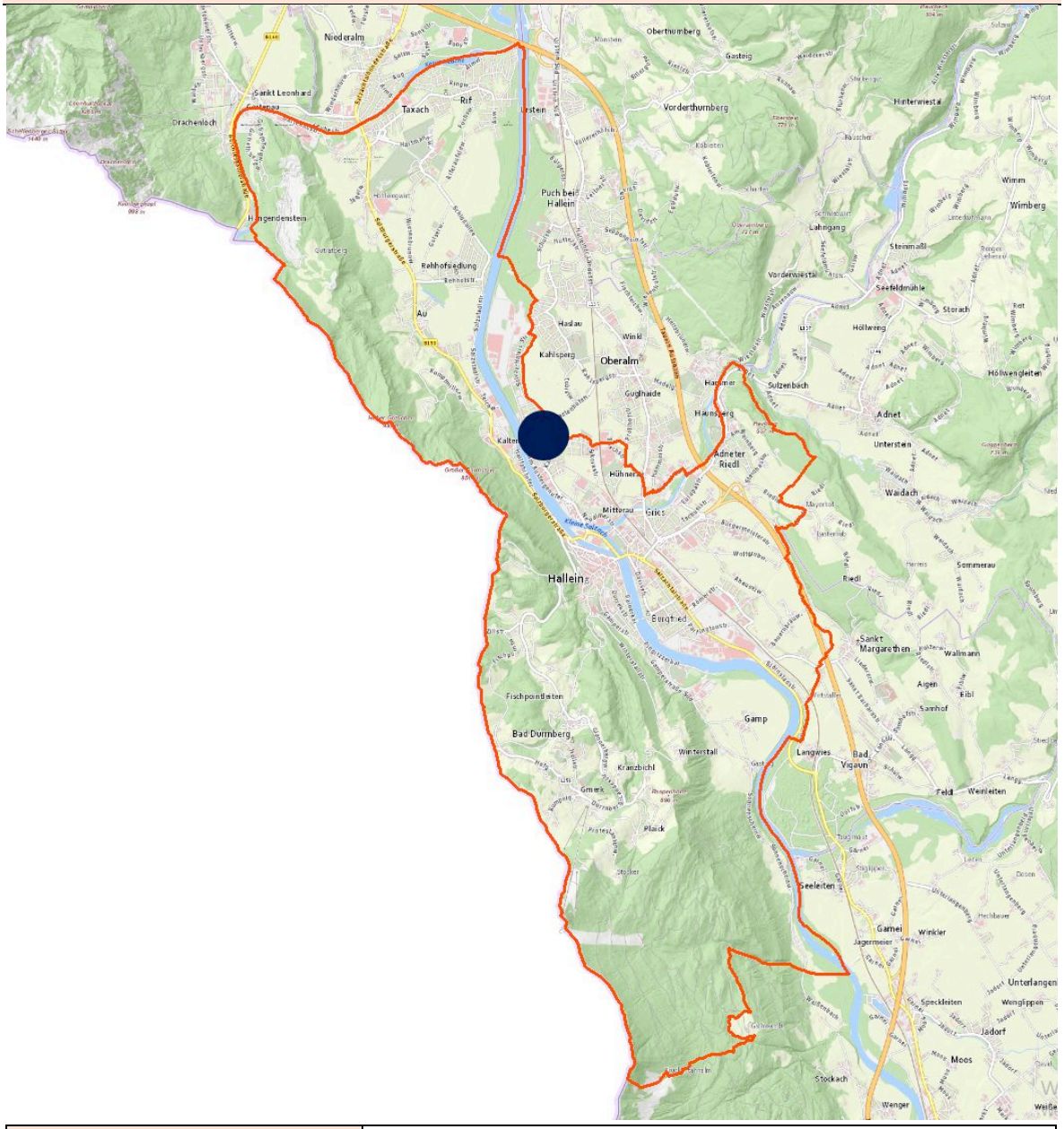


Primäre Nutzung	Arbeiten
Widmungsvoraussetzungen	• Nachweis der abfall- und umwelttechnischen Unbedenklichkeit durch Untersuchungen
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: nicht vorhanden
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit: - • Verdichtung der Bestände

Rahmenbedingungen	• Schaffung bzw. Erhaltung von Pflanzbestände (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung von Übergängen vom Industriegebiet zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Erhaltung des Biotops Nr.: 562300005 „Mühlbach Brückenweg bis Unteraumühle“ und Nr.: 562300007„Mühlbach NW Oberalm“ durch Festlegungen im Bebauungsplan • Verbesserung der Anbindung an den öffentlichen Verkehr • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Vertragliche Vereinbarung • Berücksichtigung der Altstandort Verdachtsfläche im Bauverfahren • Trassenfreihaltung für die Schnellbahnverbindung (S-Link)



25 – Neualm – Siedlungsbestand
ohne umweltprüfungspflichtige Flächen

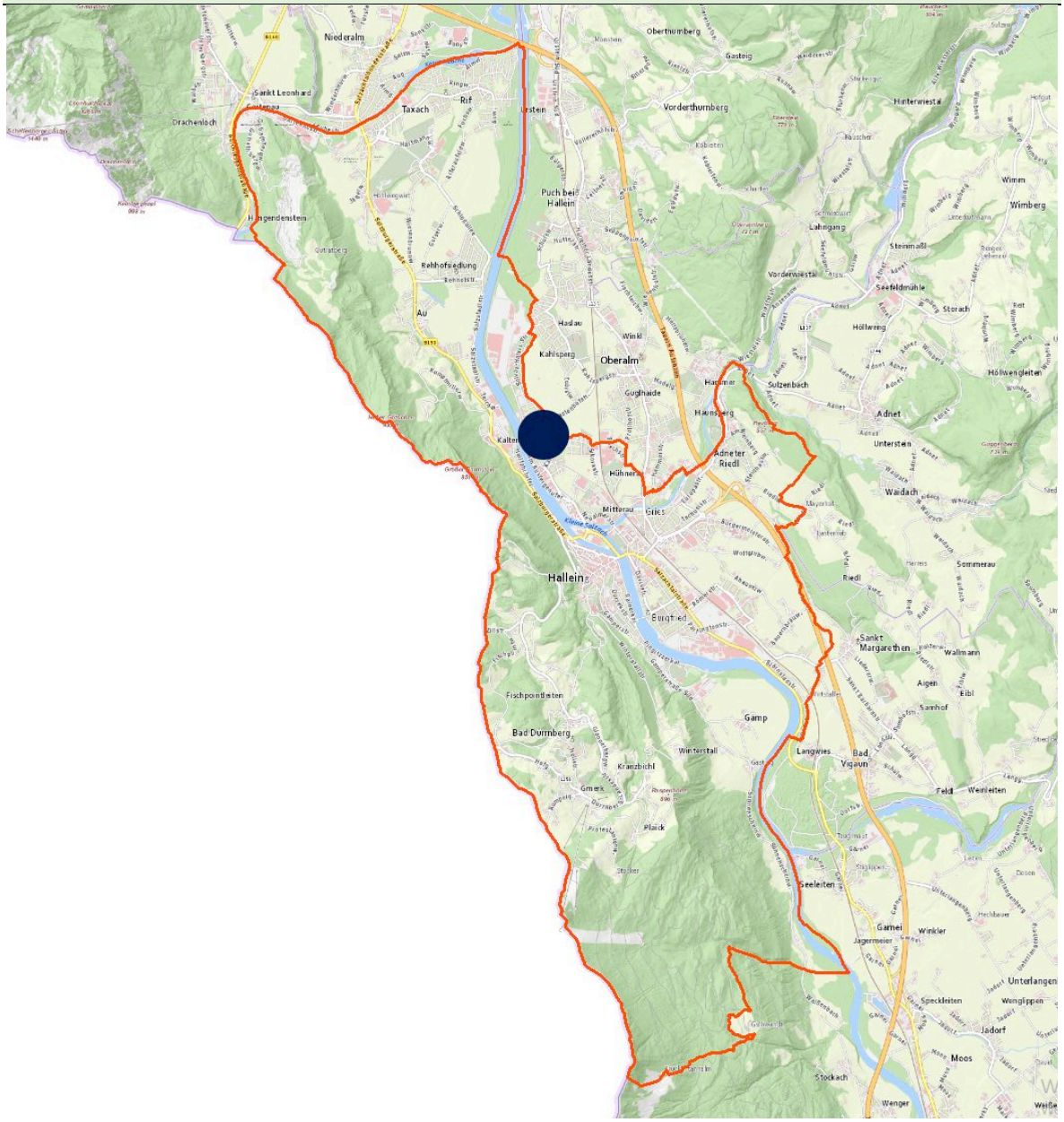


Primäre Nutzung	Wohnen, Arbeiten
Widmungsvoraussetzungen	• Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus im Bebauungsplan auf Grundlage eines schalltechnischen Projektes • Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur • Rodungsbewilligung (teilweise Auwaldrest betroffen)
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation

	• Verkehr: Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: vorhanden
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 1,7; Oberer Wert: 2,4 bzw. gem. Baudichtekonzept • Dichte Einfamilienhausstrukturen mit bis zu 3 Geschoßen
Rahmenbedingungen	• Schaffung von Pflanzbestände (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Erhaltung der Biotope durch Festlegungen im Bebauungsplan • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Verordnung der Widmungskategorie „Dorfgebiet“ bei einer Baulandwidmung; • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus im Bebauungsplan • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Für alle Baulandwidmungen über 2000m^2 ist ein §18 Vertrag abzuschließen



25b – Neualm
(Differenzplan: Nr. 43)



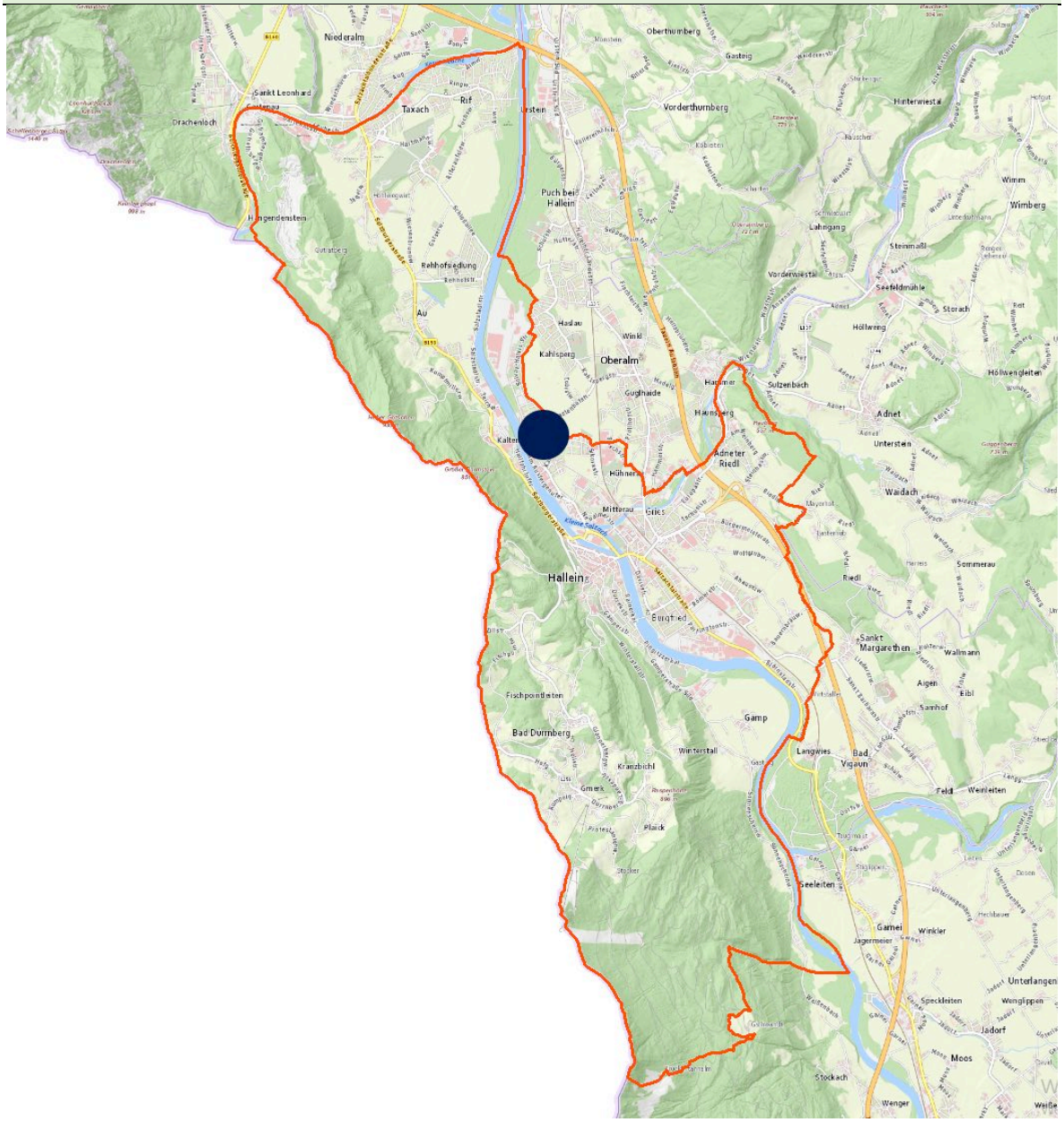
Primäre Nutzung	Wohnen/ förderbarer Wohnbau, kommunaler Bedarf
Widmungsvoraussetzungen	• Schaffung von sozialer Infrastruktur (Bildung und Betreuung) • Begleitende projektbezogene geologisch-geotechnische Begutachtung im Bauverfahren bzw. Beweissicherung Maßnahmen • Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus im Bebauungsplan auf Grundlage eines schalltechnischen Projektes • Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur

	• Umsetzung eines Masterplans mit gesamt-konzeptioneller Betrachtung aller Strukturbereiche • Mögliche Änderung der Widmungskategorie Gewerbegebiet in Betriebsgebiet für die im Osten angrenzenden Flächen • Oberflächenentwässerungskonzept • Trassenfreihaltung für die Schnellbahnverbindung (S-Link) • Bei einer Widmung für den förderbaren Wohnbau ist die Verhältnismäßigkeit zu wahren und der Eigenbedarf zu berücksichtigen
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle „Hallein Schulen Neualm/ Hallein Berufsschule“ ca. 50 m fußläufig Entfernt“
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 3; Oberer Wert: 3,7 bzw. gem. Baudichtekonzept • Dichte Strukturen, geschlossen bebaut, mit bis zu fünf Geschoßen • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung der Siedlungsränder
Rahmenbedingungen	• Schaffung von Pflanzbestände und Durchgrünungen (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Verordnung der Widmungskategorie „Dorfgebiet“ bei einer Baulandwidmung; • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus

	im Bebauungsplan auf Grundlage eines schalltechnischen Projektes • Berücksichtigung der Hofstelle - Verordnung der Widmungskategorie „Dorfgebiet“ Schaffung eines ausreichenden Abstandes zur Hofstelle (50m) – Keine Einschränkung der betrieblichen Entwicklung • Vertragliche Vereinbarung hinsichtlich kommunalen Bedarfs (Bildung und Betreuung udgl.) • Ableitung von Maßnahmen aus einem geologischen – geotechnischen Gutachten im Baubewilligungsverfahren • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes



25c – Neualm
(Differenzplan: Nr. 118)

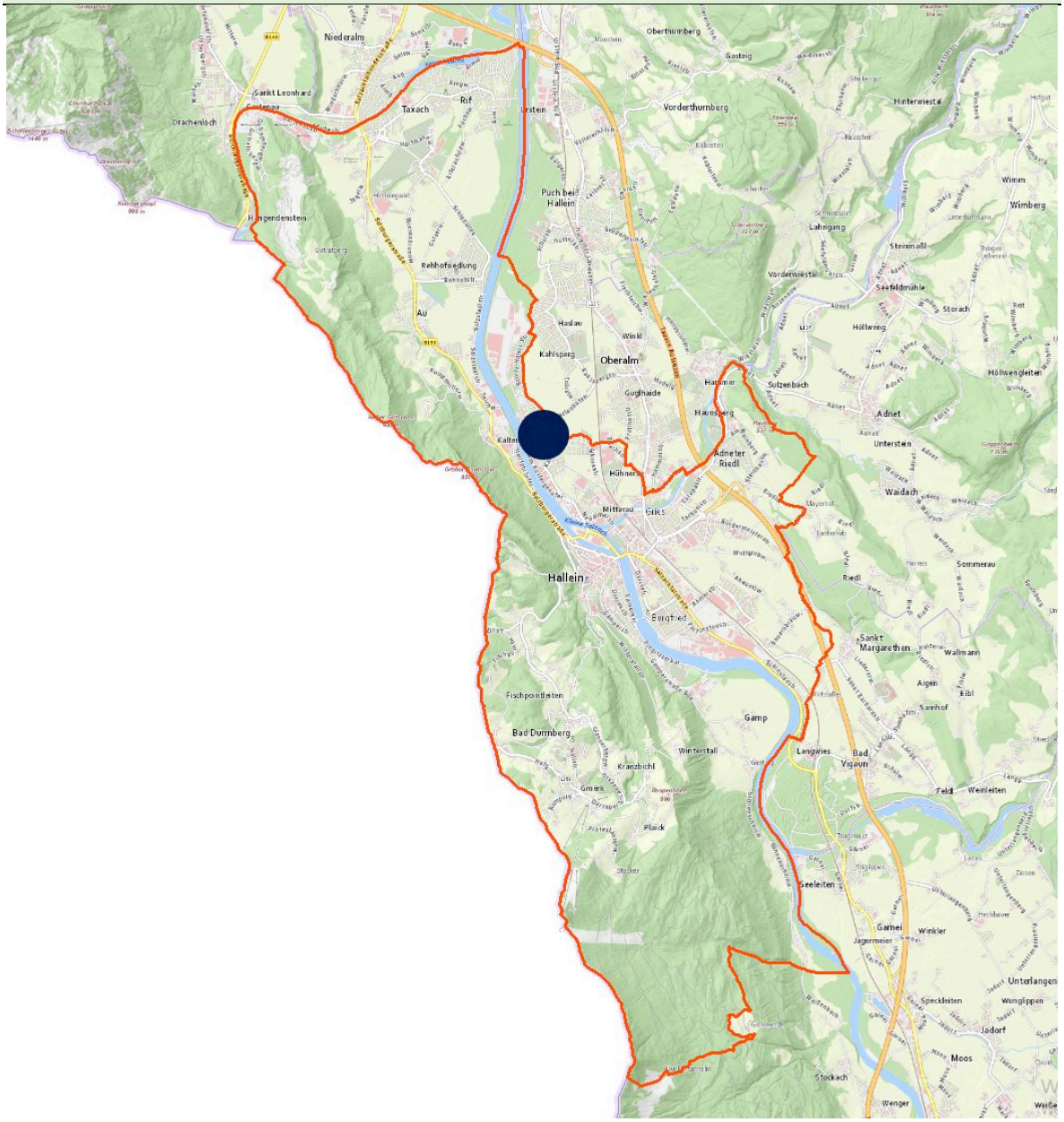


Primäre Nutzung	Arbeiten
Widmungsvoraussetzungen	Keine
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle „Hallein Kahlspergweg“ ca. 300 m fußläufig Entfernt“
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit: - • Dichte Strukturen bis 4 Geschoße

Rahmenbedingungen	• Schaffung von Pflanzbestände (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Berücksichtigung des Abstandes zur Gefahrenzone der Bundeswasserbauverwaltung • Vertragliche Vereinbarung



25d – Neualm
(Differenzplan: Nr. 119)

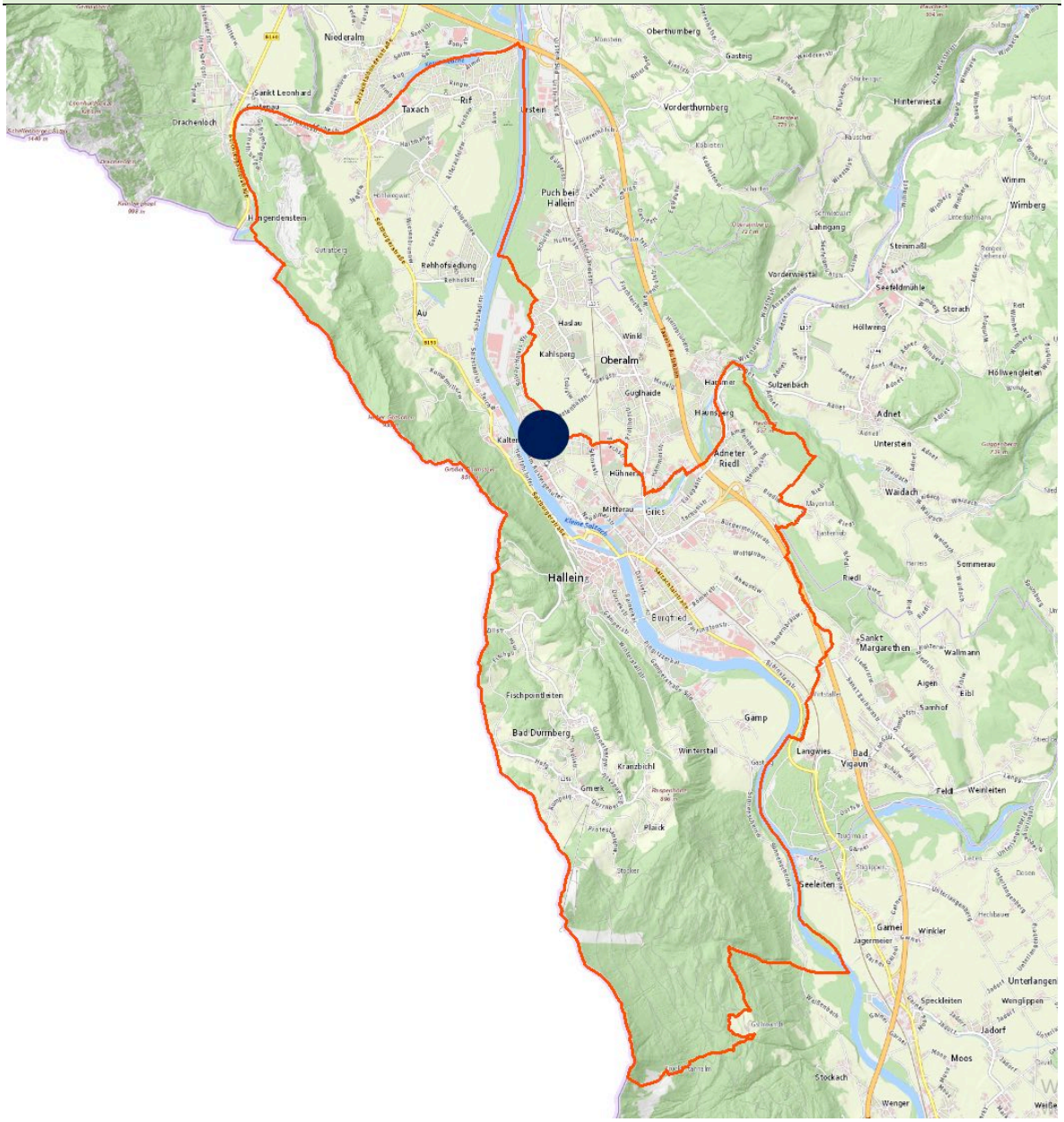


Primäre Nutzung	Arbeiten
Widmungsvoraussetzungen	Keine
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle „Hallein Schule Neualm“ ca. 50 m fußläufig Entfernt“
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit: -

	• Verdichtung der den Produktionsabläufen angepassten Strukturen unter Berücksichtigung der Möglichkeit der Verkehrsabwicklung über die Gleise
Rahmenbedingungen	• Schaffung von Pflanzbestände (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Vertragliche Vereinbarung bei einem allfälligen Verkauf des Grundeigentums • Berücksichtigung der Altstandort Verdachtsfläche im Bauverfahren • Trassenfreihaltung für die Schnellbahnverbindung (S-Link) • Berücksichtigung der Hofstelle - Verordnung der Widmungskategorie „Dorfgebiet“ Schaffung eines ausreichenden Abstandes zur Hofstelle (50m) – Keine Einschränkung der betrieblichen Entwicklung



25e – Neualm
(Differenzplan: Nr. 237)



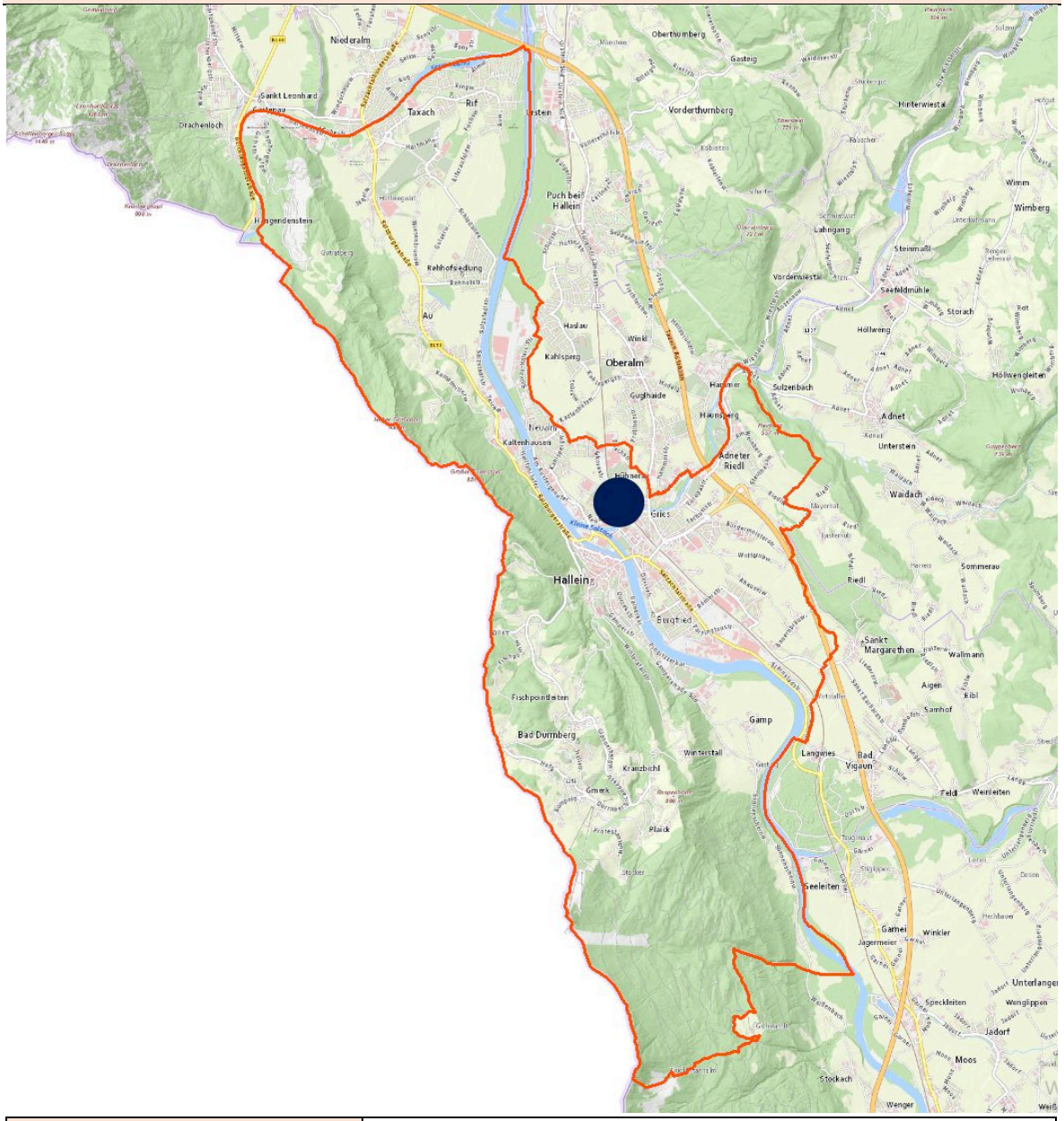
Primäre Nutzung	Grünland
Widmungsvoraussetzungen	• Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus im Widmungsverfahren auf Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens • Umsetzung eines Masterplans mit gesamt-konzeptioneller Betrachtung aller Strukturbereiche (in Kombination mit 25b)
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation

	• Verkehr: Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle „Hallein Schulen Neualm/ Hallein Berufsschule“ angrenzend
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit: -
Rahmenbedingungen	• Schaffung von Pflanzbestände (Bäume, Sträucher) zur Einbindung • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Ableitung von Maßnahmen aus einem geologischen – geotechnischen Gutachten im Baubewilligungsverfahren • Berücksichtigung der Hofstelle - Verordnung der Widmungskategorie „Dorfgebiet“ Schaffung eines ausreichenden Abstandes zur Hofstelle (50m) – Keine Einschränkung der betrieblichen Entwicklung



26 – Mitterau – Siedlungsbestand

ohne umweltprüfungspflichtige Flächen

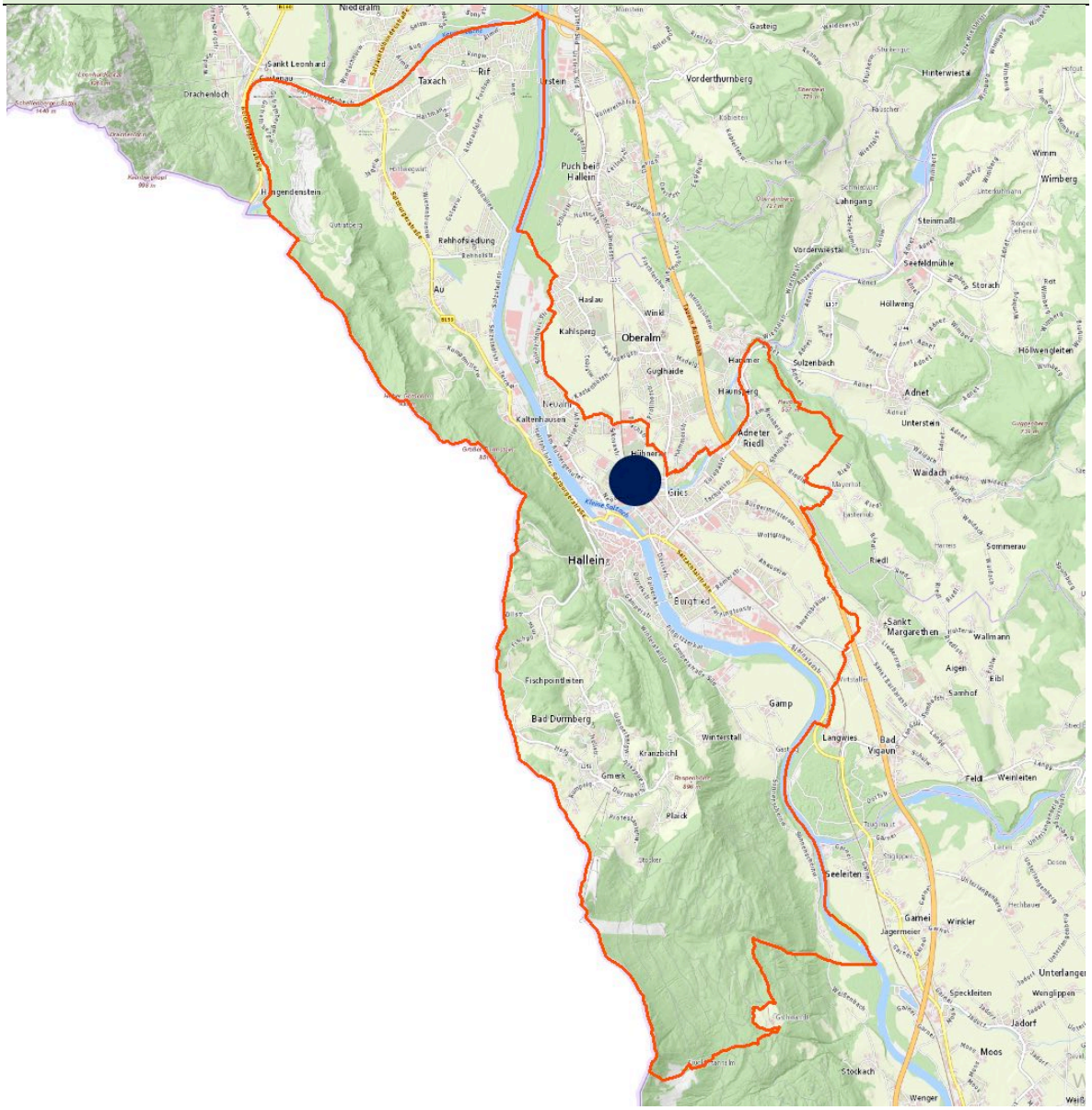


Primäre Nutzung	Sonderfläche, Wohnen/ Förderbarer Wohnbau, Arbeiten
Widmungsvoraussetzungen	• Verordnung von Maßnahmen im Bebauungsplan auf Grundlage eines schalltechnischen Projektes • Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur • Bei einer Widmung für den förderbaren Wohnbau ist die Verhältnismäßigkeit zu wahren und der Eigenbedarf zu berücksichtigen
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal

	• Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: vorhanden
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit: - • Verdichtung der den Produktionsabläufen angepassten Strukturen
Rahmenbedingungen	• Schaffung bzw. Erhaltung von Pflanzbestände (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb der Siedlung und in Richtung Zentrum • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus im Bebauungsplan • Sicherung des geschützen „Schloss Wiespachs“ • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Bestandswidmungen: Beachtung der Altablagerungen (erfasst, gemeldet, gestrichen Verdachtsfläche) und Altstandorte (gestrichen Verdachtsflächen) im Bauverfahren • Für alle Baulandwidmungen über 2000m^2 ist ein §18 Vertrag abzuschließen



26a – Mitterau
(Differenzplan: Nr. 22)

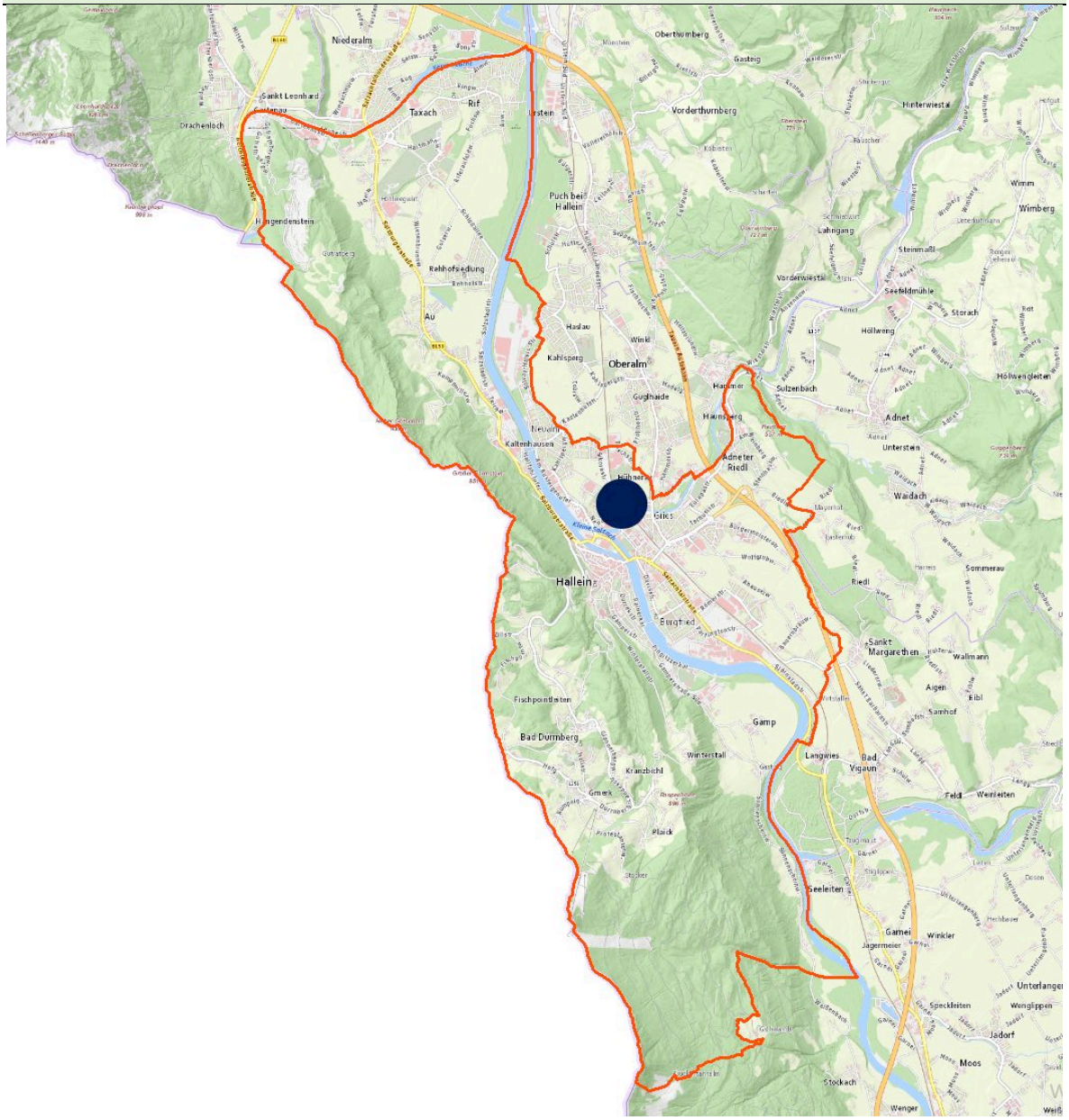


Primäre Nutzung	Wohnen/ Förderbarer Wohnbau
Widmungsvoraussetzungen	• Verordnung von Maßnahmen im Bebauungsplan auf Grundlage eines schalltechnischen Projektes • Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur • Geologisch-technische Begutachtung projektbezogen im Bauverfahren • Städtebauliches Gesamtkonzept • Baulandsicherungsmodell • Oberflächenentwässerungskonzept • Bei einer Widmung für den förderbaren Wohnbau ist die Verhältnismäßigkeit zu wahren und der Eigenbedarf zu berücksichtigen

Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: L 105, Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle „Oberalm Haunsperg“ ca. 300 m fußläufig entfernt“
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 1,7; Oberer Wert: 2,4 bzw. gem. Baudichtekonzept • Verdichtung in kleinteilige, 2-geschoßige Strukturen - Wohnblöcke bis 3 Geschoße - keine weitere Expansion • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung der Siedlungsränder
Rahmenbedingungen	• Schaffung von Pflanzbestände und Durchgrünungen (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Vertragliche Vereinbarung hinsichtlich der zur Verfügungsstellung von Flächen für das Freibad samt Aufschließung • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebiets-verträglichen Schallniveaus im Bebauungsplan auf Grundlage eines schalltechnischen Projektes • Ableitung von Maßnahmen aus einem geologischen – geotechnischen Gutachten im Baubewilligungsverfahren • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes



26b – Mitterau
(Differenzplan: Nr. 23)

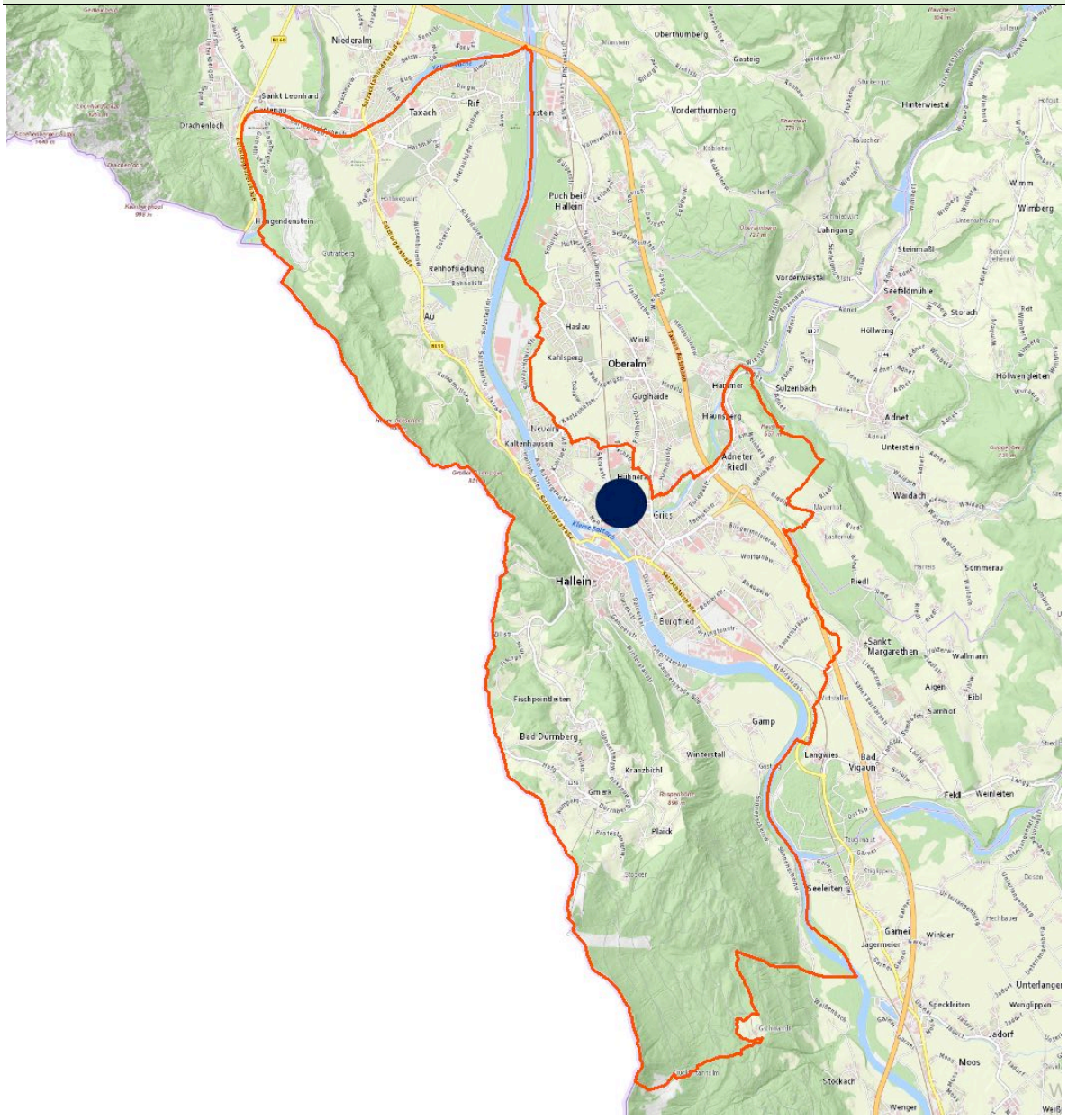


Primäre Nutzung	Wohnen/ Förderbarer Wohnbau
Widmungsvoraussetzungen	• Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus im Bebauungsplan auf Grundlage eines schalltechnischen Projektes • Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur • Bei einer Widmung für den förderbaren Wohnbau ist die Verhältnismäßigkeit zu wahren und der Eigenbedarf zu berücksichtigen
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal

	• Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle „Hallein Abzw Wiestalstraße“ ca. 450 m fußläufig Entfernt“
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 1,7; Oberer Wert: 2,4 bzw. gem. Baudichtekonzept • Verdichtung in kleinteilige, 2-geschoßige Strukturen - Wohnblöcke bis 3 Geschoße - keine weitere Expansion • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung der Siedlungsränder
Rahmenbedingungen	• Schaffung von Pflanzbestände und Durchgrünungen (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Erhaltung des Biotops Nr. 562330006 „Mühlbach – Halleiner Str. bis Brückenweg“, durch Festlegungen im Bebauungsplan • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus im Bebauungsplan auf Grundlage eines schalltechnischen Projektes • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Berücksichtigung der Hofstelle (Mindestabstand 50m)



26c – Mitterau
(Differenzplan: Nr. 120)



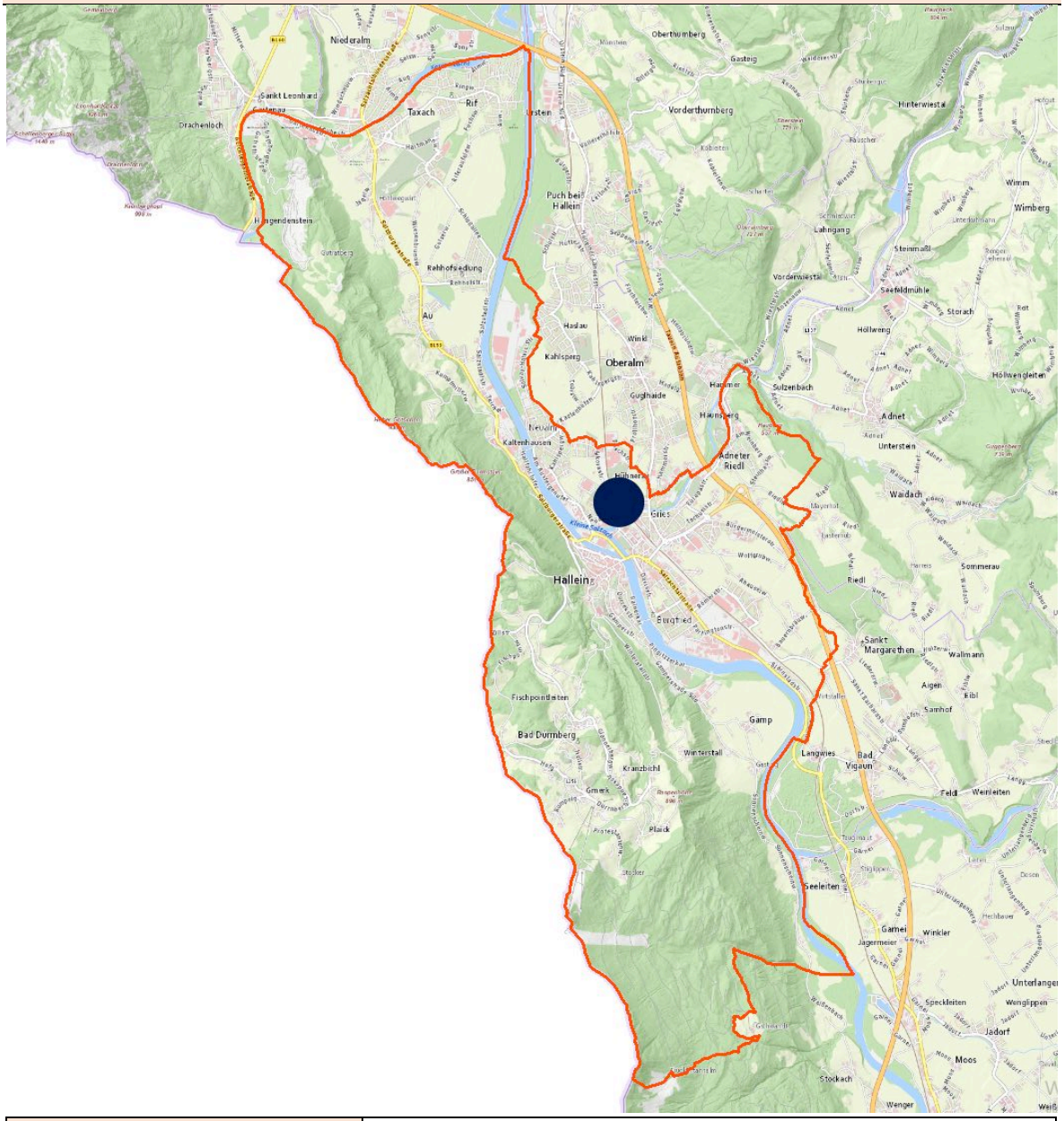
Primäre Nutzung	Arbeiten
Widmungsvoraussetzungen	Keine
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle „Hallein Berufsschule“ ca. 180 m fußläufig Entfernt“
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit: -

	• Verdichtung der den Produktionsabläufen angepassten Strukturen unter Berücksichtigung der Möglichkeit der Verkehrsabwicklung über die Gleise
Rahmenbedingungen	• Schaffung von Pflanzbestände (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Berücksichtigung der südlich angrenzenden Prüffläche • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Vertragliche Vereinbarung



27 – Heide – Siedlungsbestand

ohne umweltprüfungspflichtige Flächen

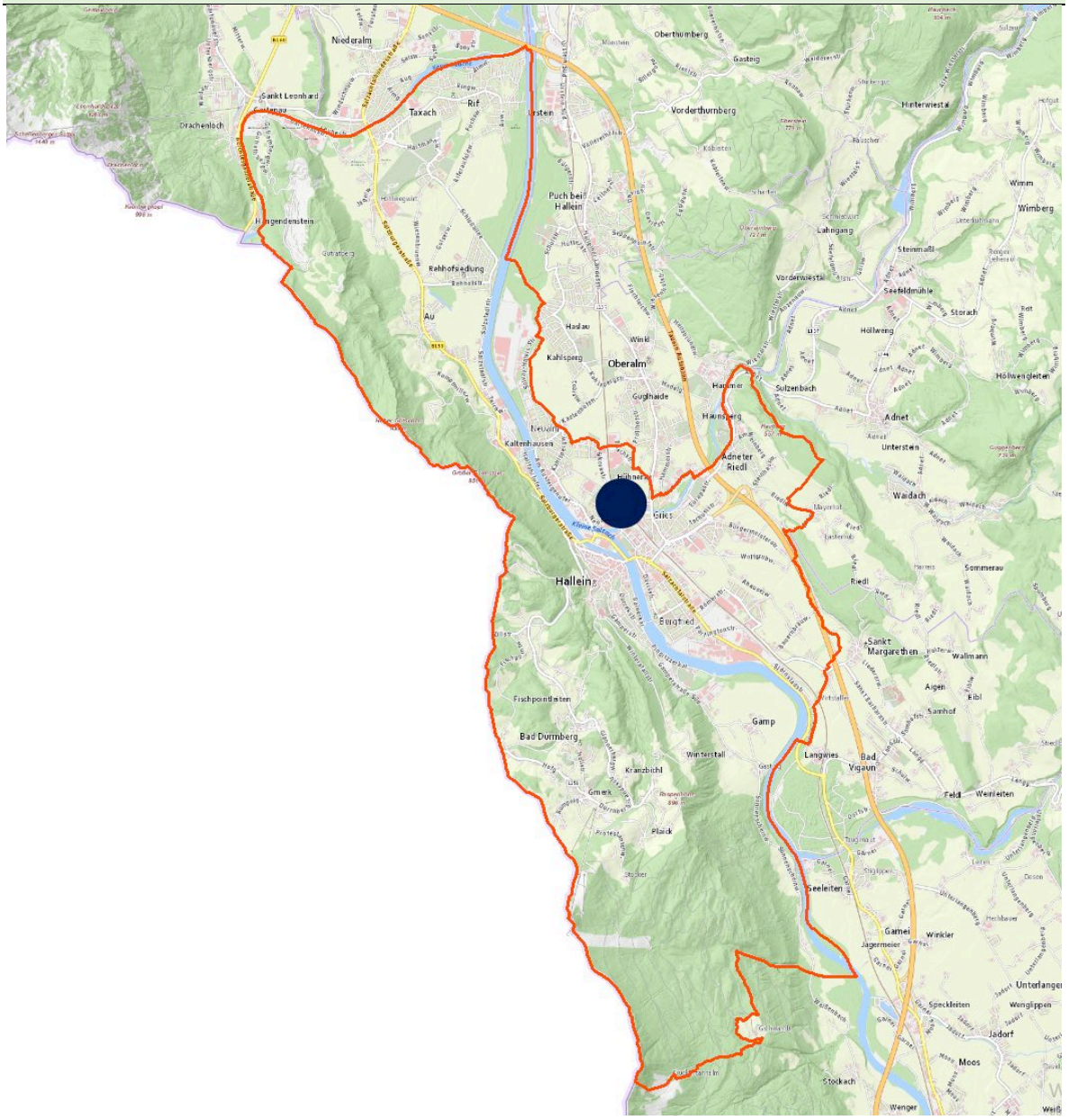


Primäre Nutzung	Wohnen und Arbeiten
Widmungsvoraussetzungen	• Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: vorhanden
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit: -
Rahmenbedingungen	• Schaffung bzw. Erhaltung von Pflanzbestände (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im

	Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus im Zuge des Bauverfahrens • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Für alle Baulandwidmungen über 2000m^2 ist ein §18 Vertrag abzuschließen



27a – Heide
(Differenzplan: Nr. 121)



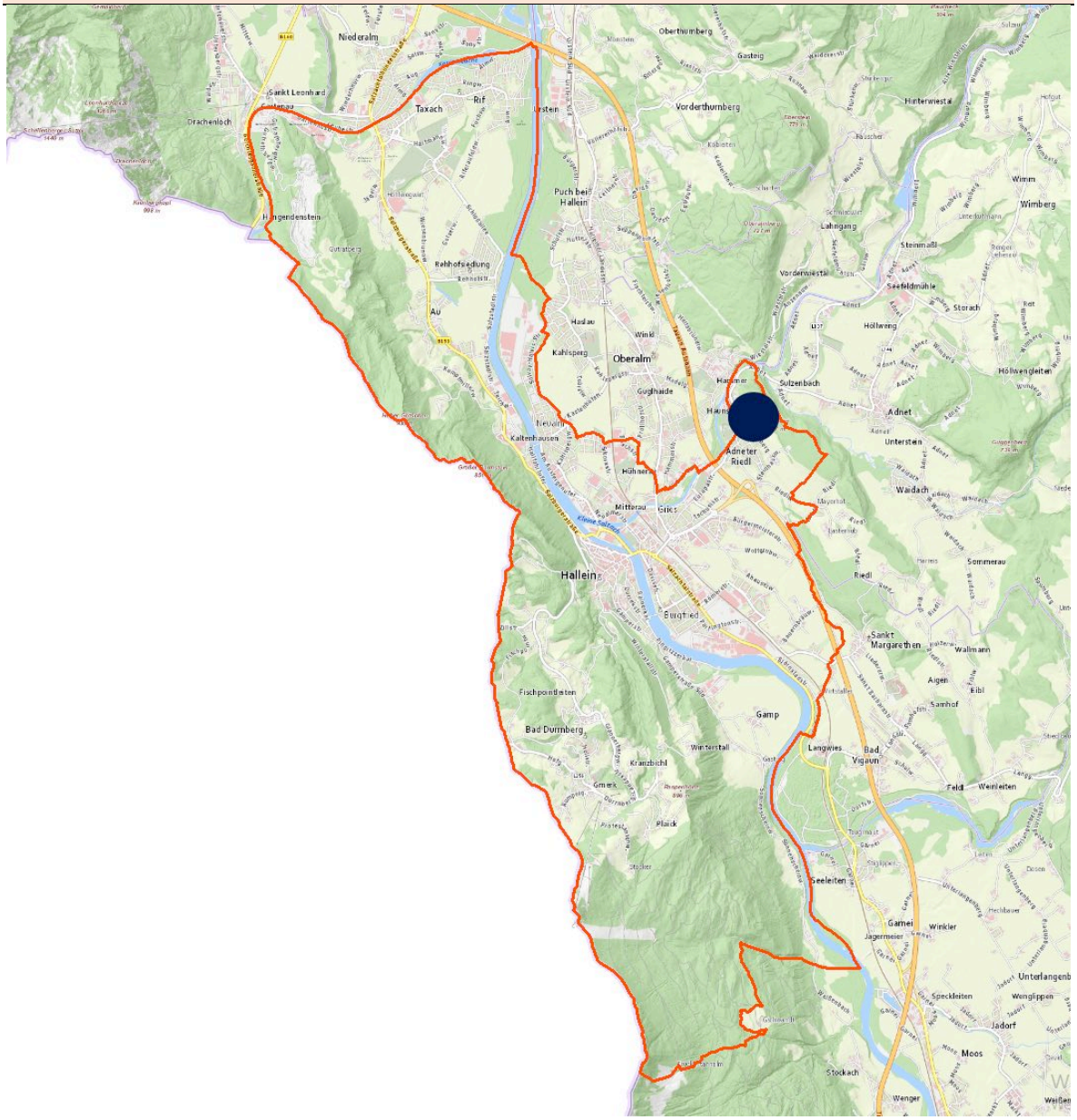
Primäre Nutzung	Arbeiten
Widmungsvoraussetzungen	• Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: L 105, Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle „Hallein Berufsschule“ ca. 50 m fußläufig Entfernt“

Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit: - • Verdichtung der den Produktionsabläufen angepassten Strukturen unter Berücksichtigung der Möglichkeit der Verkehrsabwicklung über die Gleise
Rahmenbedingungen	• Schaffung von Pflanzbestände (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Trassenfreihaltung für die Schnellbahnverbindung (S-Link)



28 – Deisl – Siedlungsbestand

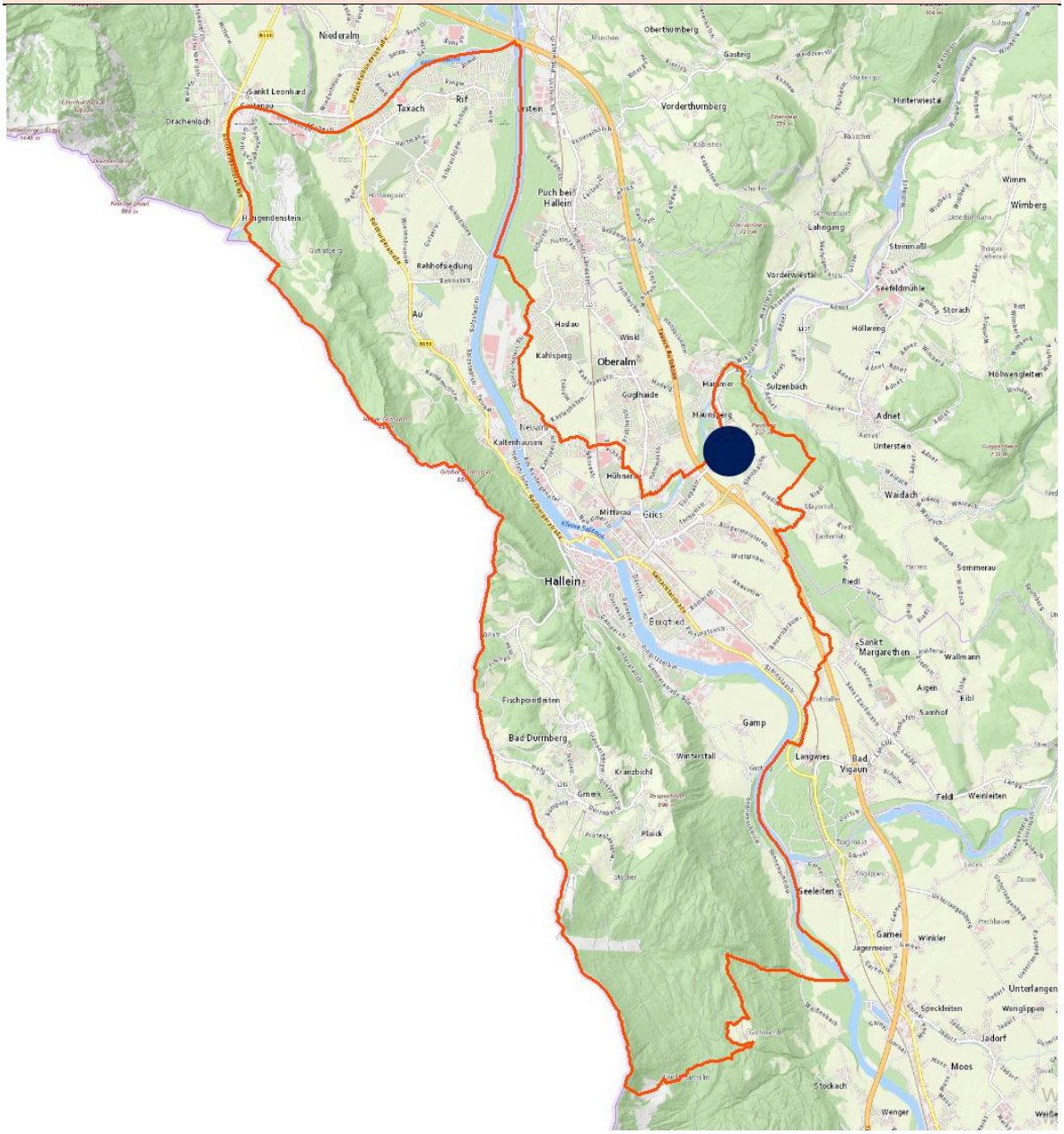
ohne umweltprüfungspflichtige Flächen



Primäre Nutzung	Arbeiten
Widmungsvoraussetzungen	Keine
Erschließung	• Wasserversorgung: Wassergenossenschaft Almgries • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: L 107 und Eigengrund • ÖV: nicht vorhanden
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit: -
Rahmenbedingungen	• Schaffung bzw. Erhaltung von Pflanzbestände (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot)

	• Sicherung von Übergängen vom Gewerbegebiet zum Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Verbesserung der Anbindung an den öffentlichen Verkehr • Sicherung der Fuß- und Radwege in Richtung Zentrum • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Vertragliche Vereinbarung • Für alle Baulandwidmungen über 2000m^2 ist ein §18 Vertrag abzuschließen

29 – Adneter Riedl – Siedlungsbestand
ohne umweltprüfungspflichtige Flächen

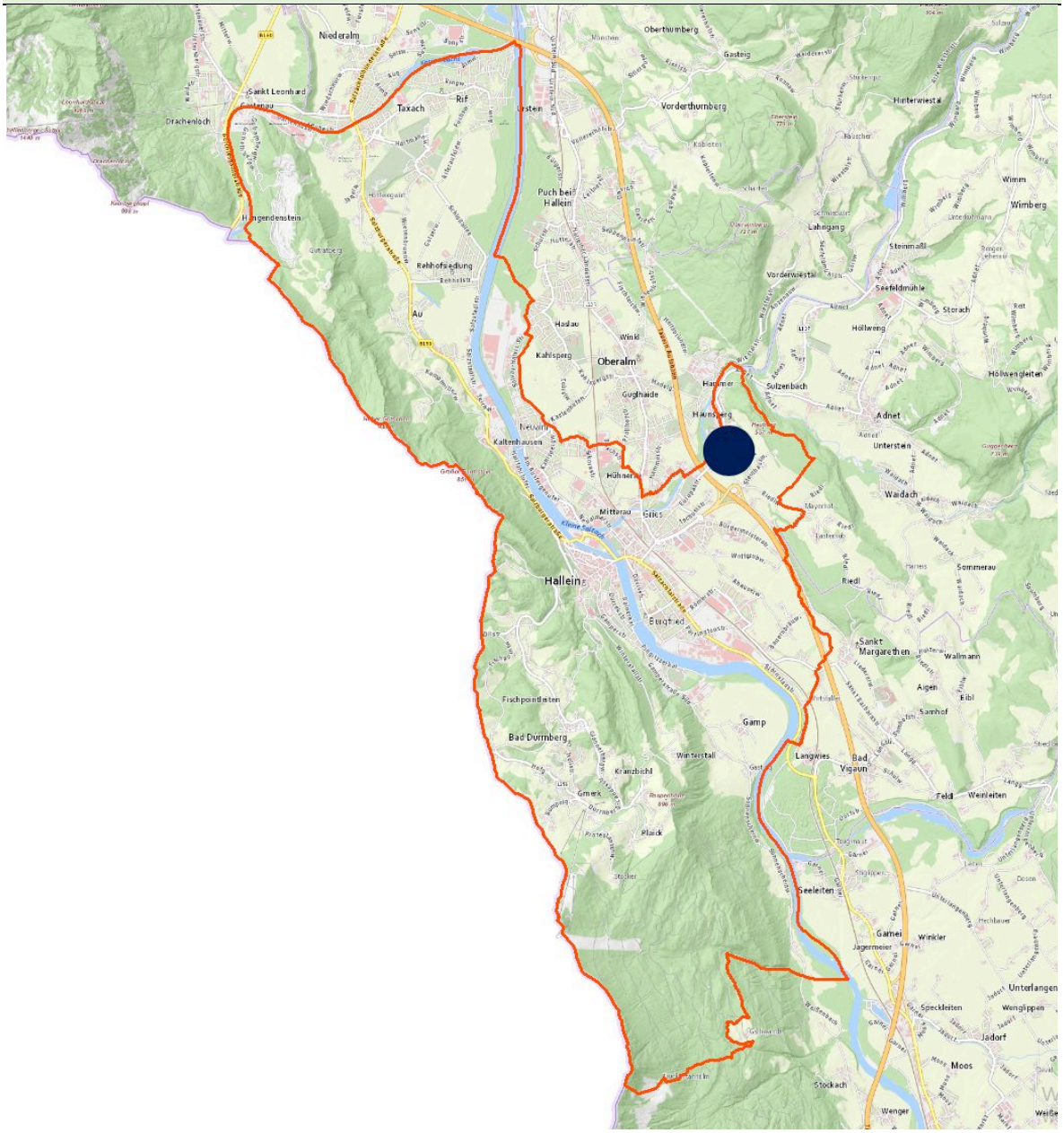


Primäre Nutzung	Wohnen, Arbeiten
Widmungsvoraussetzungen	• Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: teilweise vorhanden
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 1,5; Oberer Wert: 1,7 bzw. gem. Baudichtekonzept

	• Beibehaltung der Bebauungsstruktur • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung der Siedlungsränder
Rahmenbedingungen	• Sicherung der Pflanzbestände (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Schaffung von Durchgrünungen • Sicherung der Übergänge (Bäume, Sträucher) von Siedlung zu Freiland im Bebauungsplan • Sicherung der Biotope durch Festlegungen im Bebauungsplan • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb der Siedlung und in Richtung Zentrum • Verbesserung der Anbindung an den öffentlichen Verkehr • Verordnung der Widmungskategorie „Dorfgebiet“ bei einer Baulandwidmung in Hofstellennähe; • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebiets-verträglichen Schallniveaus im Zuge des Bauverfahrens • Ableitung von Maßnahmen aus einem geologischen – geotechnischen Gutachten im Baubewilligungsverfahren • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Beachtung von wichtigen archäologischen Flächen – Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt • Für alle Baulandwidmungen über 2000m^2 ist ein §18 Vertrag abzuschließen



29a – Adneter Riedl
(Differenzplan: Nr. 29)

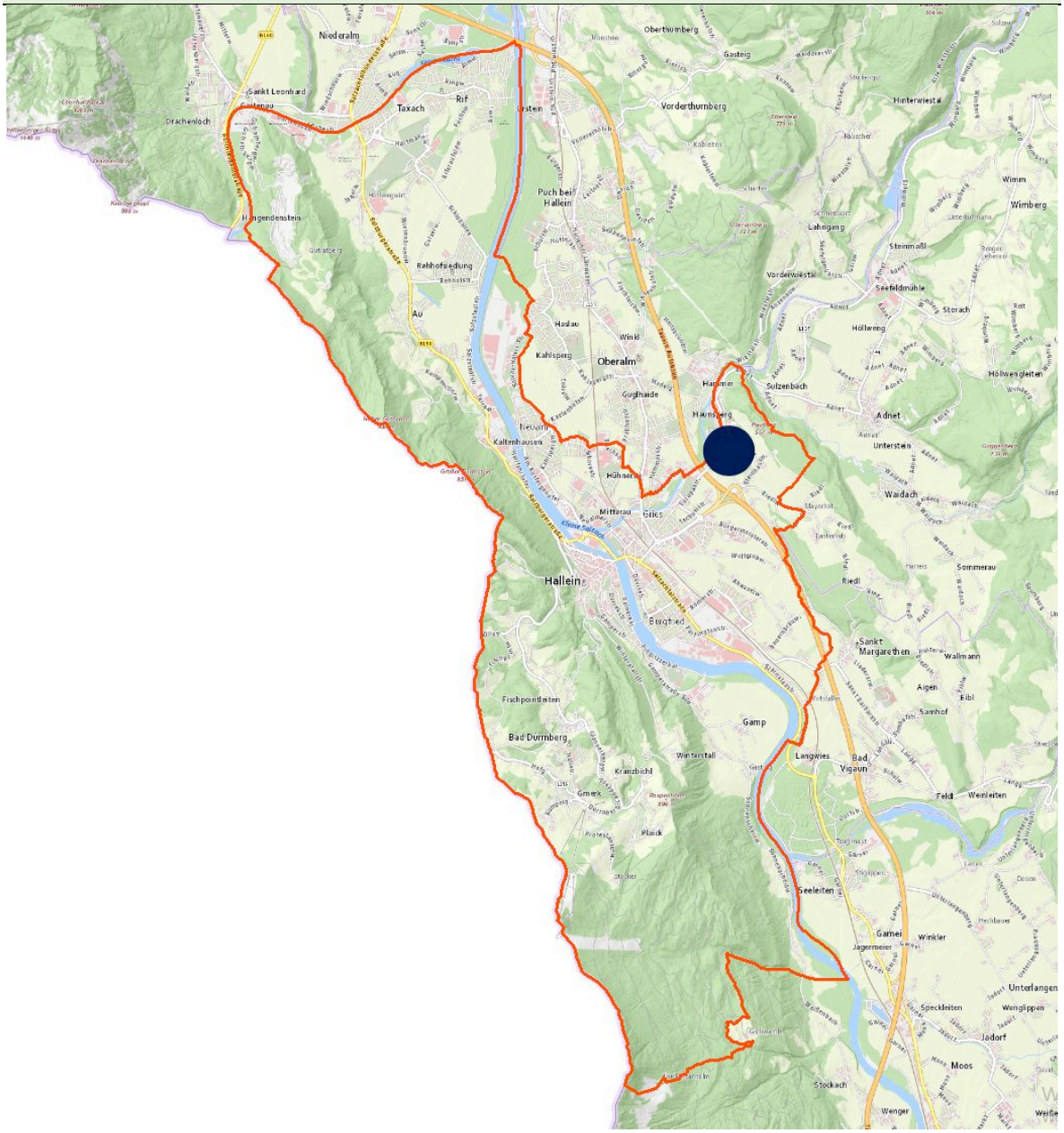


Primäre Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	• Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: L 105, Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle „Hallein Schlossbauer“ ca. 500 m fußläufig Entfernt“

Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 1,5; Oberer Wert: 1,7 bzw. gem. Baudichtekonzept • Beibehaltung der Bebauungsstruktur • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung der Siedlungsränder
Rahmenbedingungen	• Schaffung von Pflanzbestände und Durchgrünungen (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Verordnung von Bepflanzungs-maßnahmen zur verbesserten Einbindung der Siedlungsränder (Pflanzgebot) • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebiets-verträglichen Schallniveaus im Zuge des Bauverfahrens • Ableitung von Maßnahmen aus einem geologischen – geotechnischen Gutachten im Baubewilligungsverfahren • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Beachtung der archäologisch wichtigen Fläche (römische Fundzone) im Bau- und Widmungsverfahren – Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt



29b – Adneter Riedl
(Differenzplan: Nr. 131)



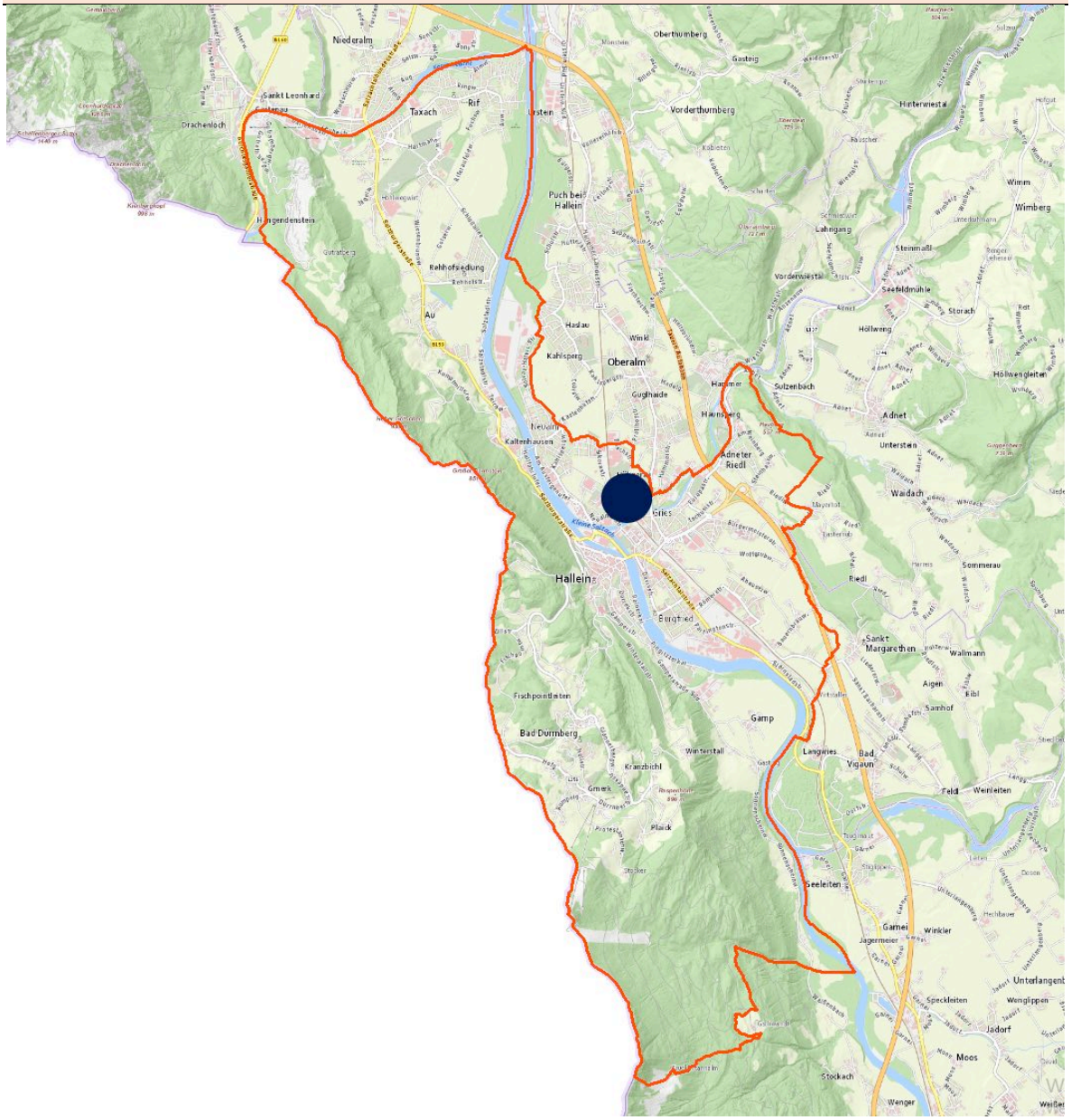
Primäre Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	• Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur • Rodungsbewilligung
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: L 105, Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle „Hallein Schlossbauer“ ca. 550 m fußläufig Entfernt“

Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 1,5; Oberer Wert: 1,7 bzw. gem. Baudichtekonzept • Beibehaltung der Bebauungsstruktur • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung der Siedlungsränder
Rahmenbedingungen	• Schaffung von Pflanzbestände und Durchgrünungen (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung der Übergänge (Bäume, Sträucher) von Siedlung zu Freiland im Bebauungsplan • Sicherung des Biotops Nr.: 562320010, „Gehölzreihe NW Hintersteinhaus“, durch Festlegungen im Bebaungsplan • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb der Siedlung und in Richtung Zentrum • Verbesserung der Anbindung an den öffentlichen Verkehr • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebiets-verträglichen Schallniveaus im Zuge des Bauverfahrens • Ableitung von Maßnahmen aus einem geologischen – geotechnischen Gutachten im Baubewilligungsverfahren • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes



30 – Hühnerau – Siedlungsbestand

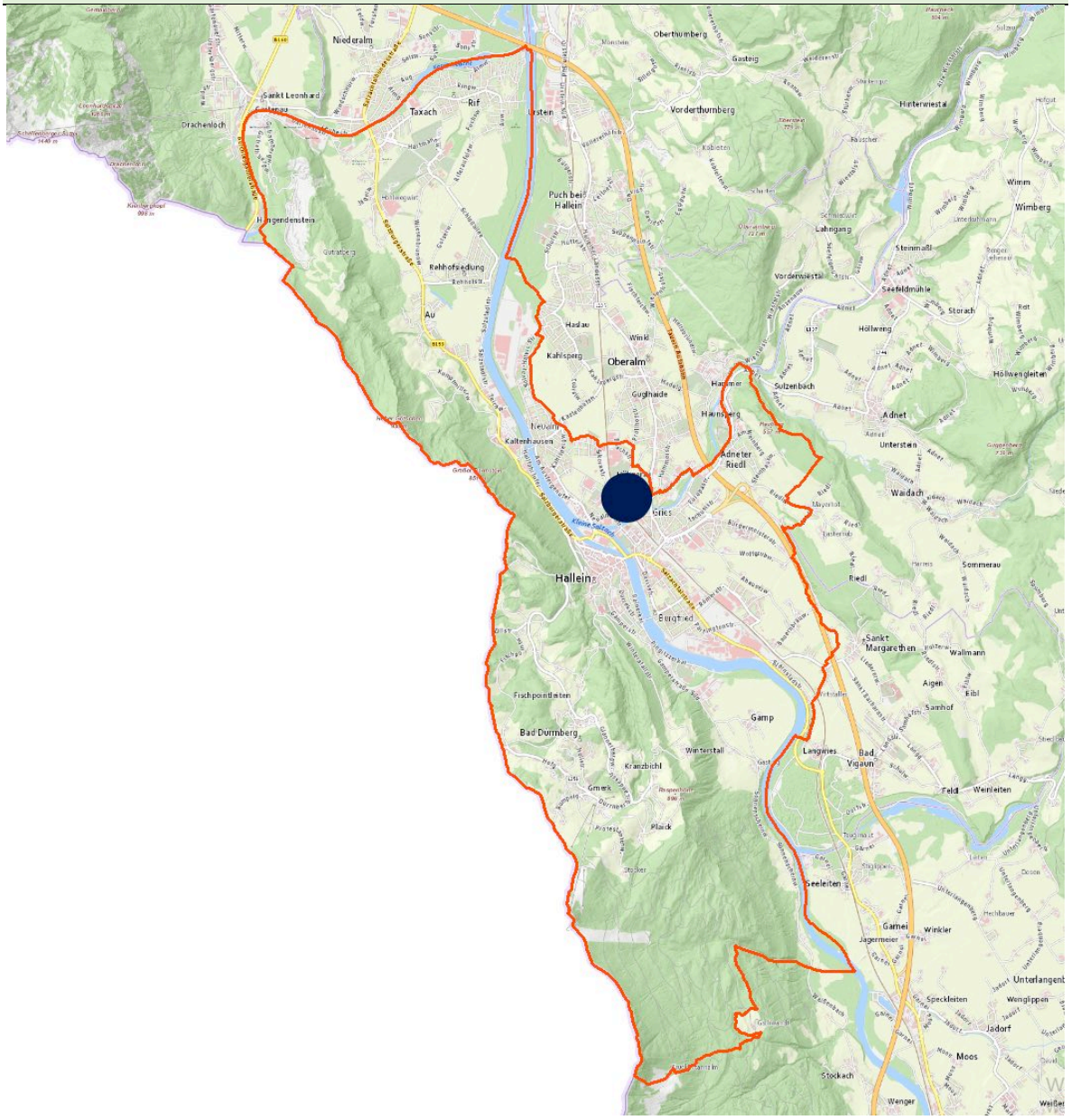
ohne umweltprüfungspflichtige Flächen



Primäre Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	• Einbeziehung/ Positive Stellungnahme der Bundeswasserbauverwaltung • Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: nicht vorhanden

Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 1,7; Oberer Wert: 2,4 bzw. gem. Baudichtekonzept • Erhaltung des Bestands – allenfalls Verdichtung des Bestands – 2-3 Geschoße • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung der Siedlungsränder
Rahmenbedingungen	• Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland/ Ufer durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Erhaltung der Biotope durch Festlegungen im Widmungsverfahren bzw. Bebauungsplan • Berücksichtigung der Gefahrenzonen der Bundeswasserbauverwaltung • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb der Siedlung und in Richtung Zentrum •Verbesserung der Anbindung den ÖV • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus im Zuge des Bauverfahrens • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Für alle Baulandwidmungen über 2000m^2 ist ein §18 Vertrag abzuschließen

30a – Hühnerau
(Differenzplan: Nr. 27)

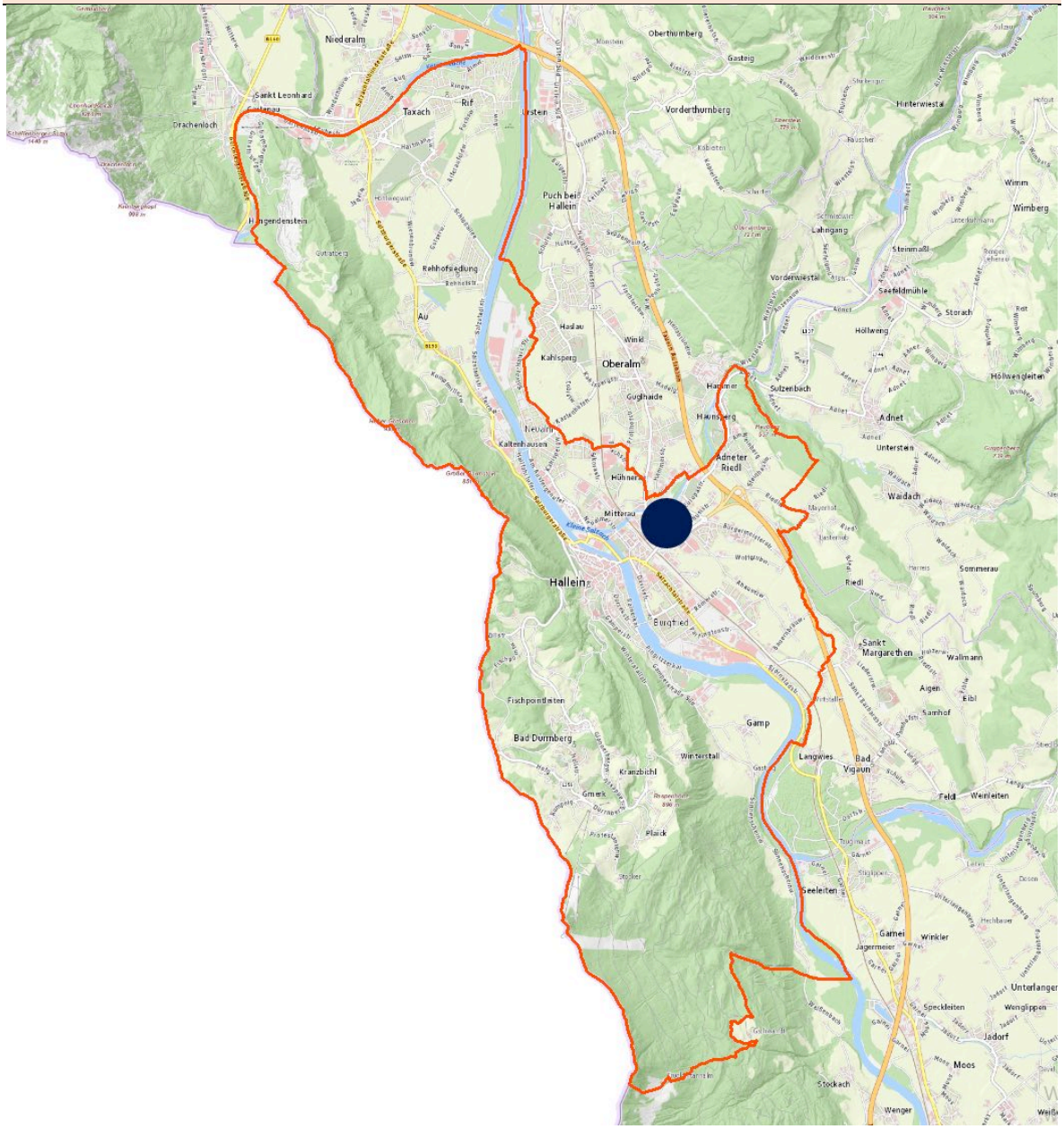


Primäre Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	• Einbeziehung/ Positive Stellungnahme der Bundeswasserbauverwaltung • Geologisch-technische Begutachtung projektbezogen im Bauverfahren • Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur • Rodungsbewilligung • Nachweis der abfall- und umwelttechnischen Unbedenklichkeit durch Untersuchungen
Erschließung	• Wasserversorgung: Marktgemeinde Oberalm • Abwasserentsorgung: Ortskanal

	• Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle „Hallein Kastenhofweg“ ca. 450 m fußläufig Entfernt“
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 1,7; Oberer Wert: 2,4 bzw. gem. Baudichtekonzept • Erhaltung des Bestands – allenfalls Verdichtung des Bestands – 2-3 Geschoße • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung der Siedlungsränder
Rahmenbedingungen	• Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland/ Ufer durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Erhaltung des Biotops Nr.: 562330004 „Weidengebüsch W Tauern Autobahn“ und Nr.: 562330002, „Almbach zwischen Autobahn und Mündung“, durch Festlegungen im Bebauungsplan • Berücksichtigung der Gefahrenzonen der Bundeswasserbauverwaltung • Berücksichtigung der Verdachtsflächen in den weiteren Verfahren • Vertragliche Vereinbarung hinsichtlich förderbaren Wohnbaus • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb der Siedlung und in Richtung Zentrum •Verbesserung der Anbindung den ÖV • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus im Zuge des Bauverfahrens • Ableitung von Maßnahmen aus einem geologischen – geotechnischen Gutachten im Baubewilligungsverfahren • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes



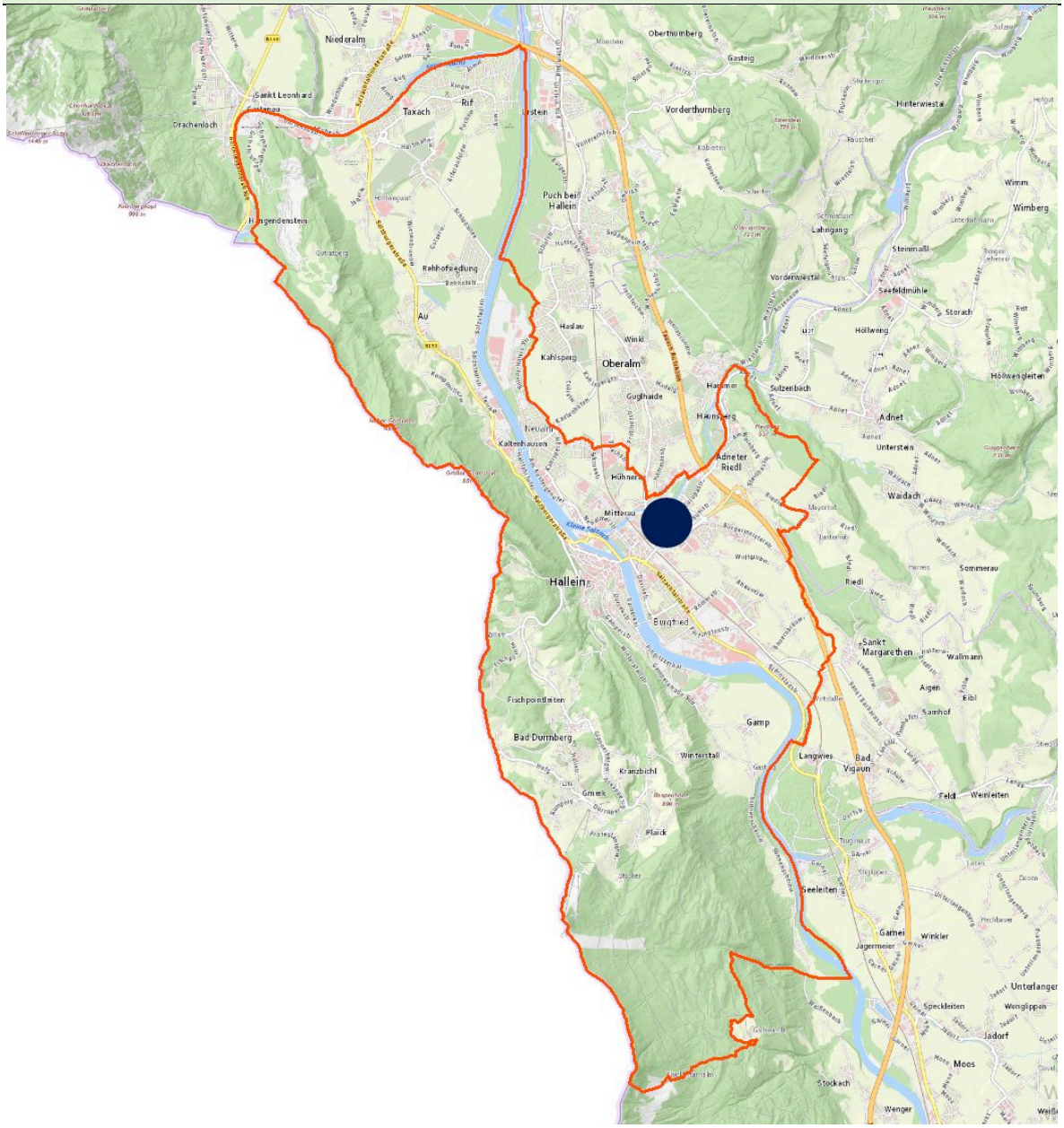
31 – Gries – Siedlungsbestand
ohne umweltprüfungspflichtige Flächen



Primäre Nutzung	Wohnen/ Förderbarer Wohnbau
Widmungsvoraussetzungen	• Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur • Bei einer Widmung für den förderbaren Wohnbau ist die Verhältnismäßigkeit zu wahren und der Eigenbedarf zu berücksichtigen
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: L 107, Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: vorhanden

Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 1,7; Oberer Wert: 2,4 bzw. gem. Baudichtekonzept • Erhaltung des Bestands – Allenfalls Verdichtung des Bestands – 2-3 Geschoße • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung der Siedlungsränder
Rahmenbedingungen	• Sicherung der Pflanzbestände (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung der Übergänge (Bäume, Sträucher) von Siedlung zu Freiland im Bebauungsplan • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Verordnung der Widmungskategorie „Dorfgebiet“ bei einer Baulandwidmung in Hofstellennähe; • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus im Zuge des Bauverfahrens • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Bestandswidmungen: Beachtung der Altablagerungen (erfasst, gemeldet, gestrichen Verdachtsfläche) und Altstandorte (gestrichen Verdachtsflächen) im Bauverfahren • Für alle Baulandwidmungen über 2000m^2 ist ein §18 Vertrag abzuschließen

31a – Gries
(Differenzplan: Nr. 126)

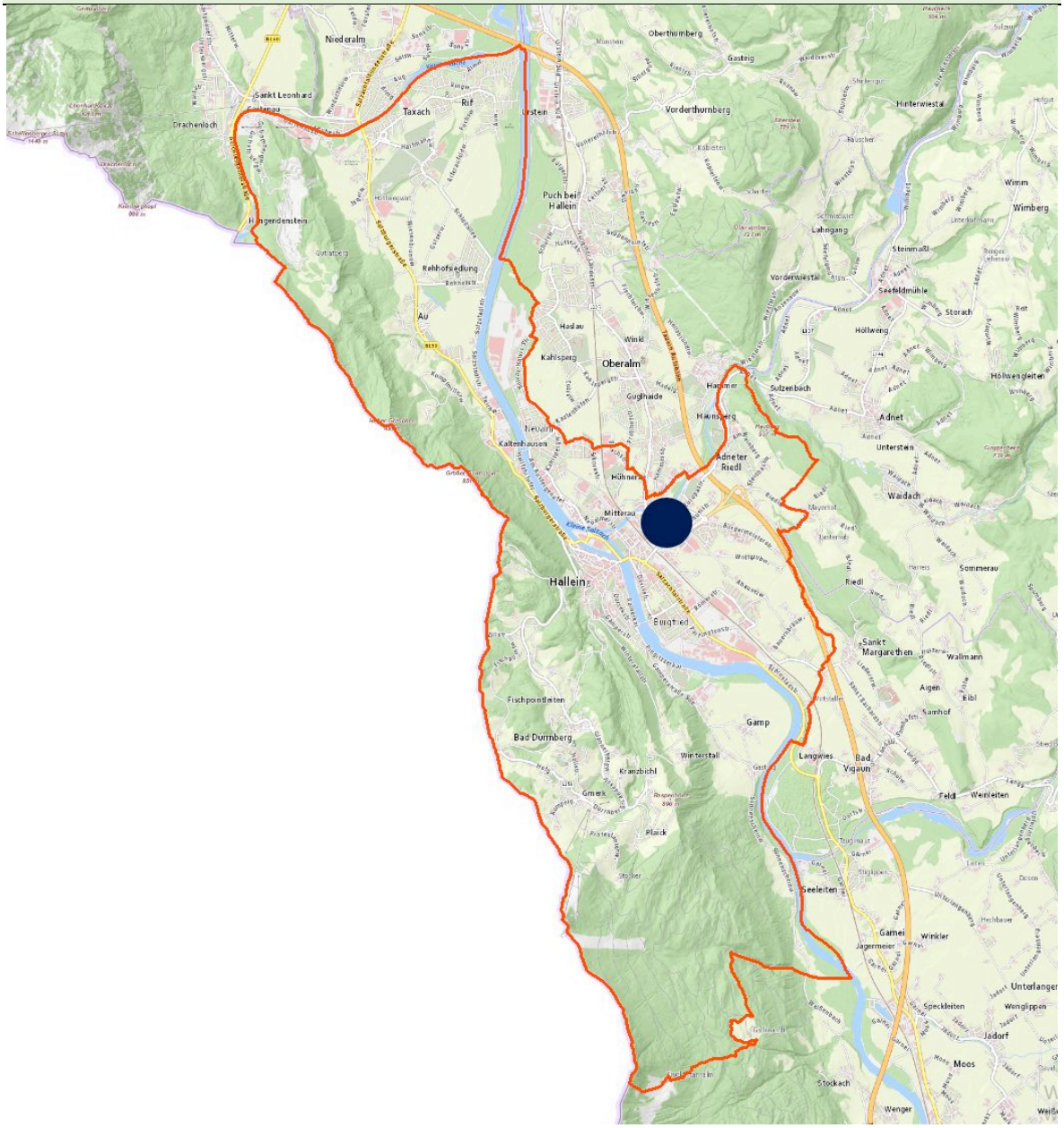


Primäre Nutzung	Wohnen/ Förderbarer Wohnbau
Widmungsvoraussetzungen	• Partiell wir die Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus auf Grundlage eines schalltechnischen Projektes vorausgesetzt • Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur • Erschließungskonzept • Bei einer Widmung für den förderbaren Wohnbau ist die Verhältnismäßigkeit zu wahren und der Eigenbedarf zu berücksichtigen

Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: L 107, Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle „Hallein Straßenmeisterei“ ca. 200 m fußläufig Entfernt“
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 1,7; Oberer Wert: 2,4 bzw. gem. Baudichtekonzept • Beibehaltung der kleinteiligen Struktur – punktuelle Verdichtung möglich – maximal 3 Geschoße • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung der Siedlungsränder
Rahmenbedingungen	• Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus auf Grundlage eines schalltechnischen Projektes/ im Zuge des Bauverfahrens • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Berücksichtigung der Hofstelle - Verordnung der Widmungskategorie „Dorfgebiet“ Schaffung eines ausreichenden Abstandes zur Hofstelle (50m)



31b – Gries
(Differenzplan: Nr. 128)

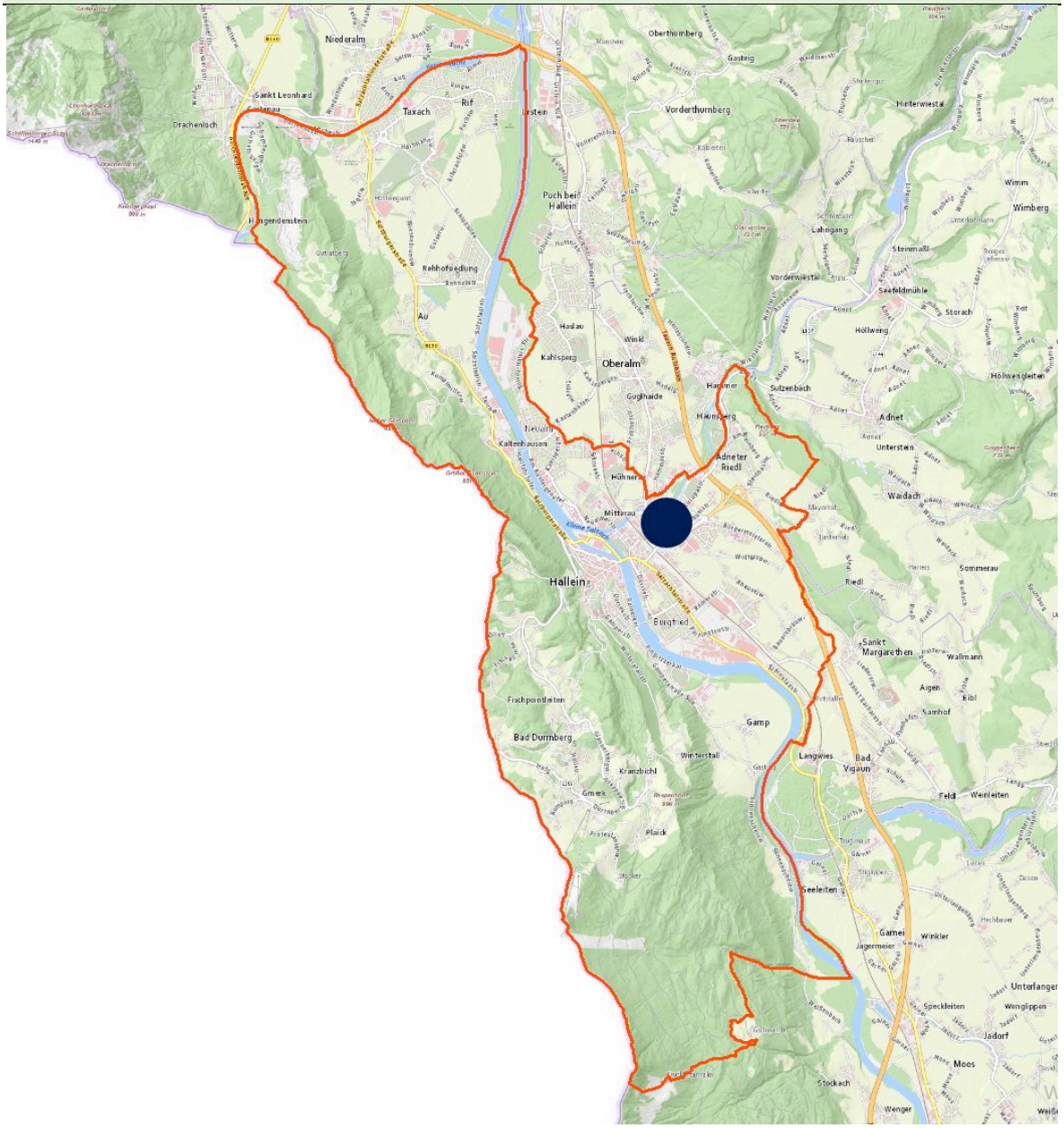


Primäre Nutzung	Arbeiten
Widmungsvoraussetzungen	Keine
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: L 107, Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle „Hallein Straßenmeisterei“ ca. 220 m fußläufig Entfernt“
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit: -

Rahmenbedingungen	• Schaffung bzw. Erhalt von Pflanzbeständen (Bäume, Sträucher) durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Erhaltung des Biotops Nr.: 562080001 „Weidengebüsch W Tauern Autobahn“ durch Festlegungen im Bebauungsplan • Berücksichtigung der Gefahrenzonen der Bundeswasserbauverwaltung • Vertragliche Vereinbarung



31c – Gries
(Differenzplan: Nr. 227)



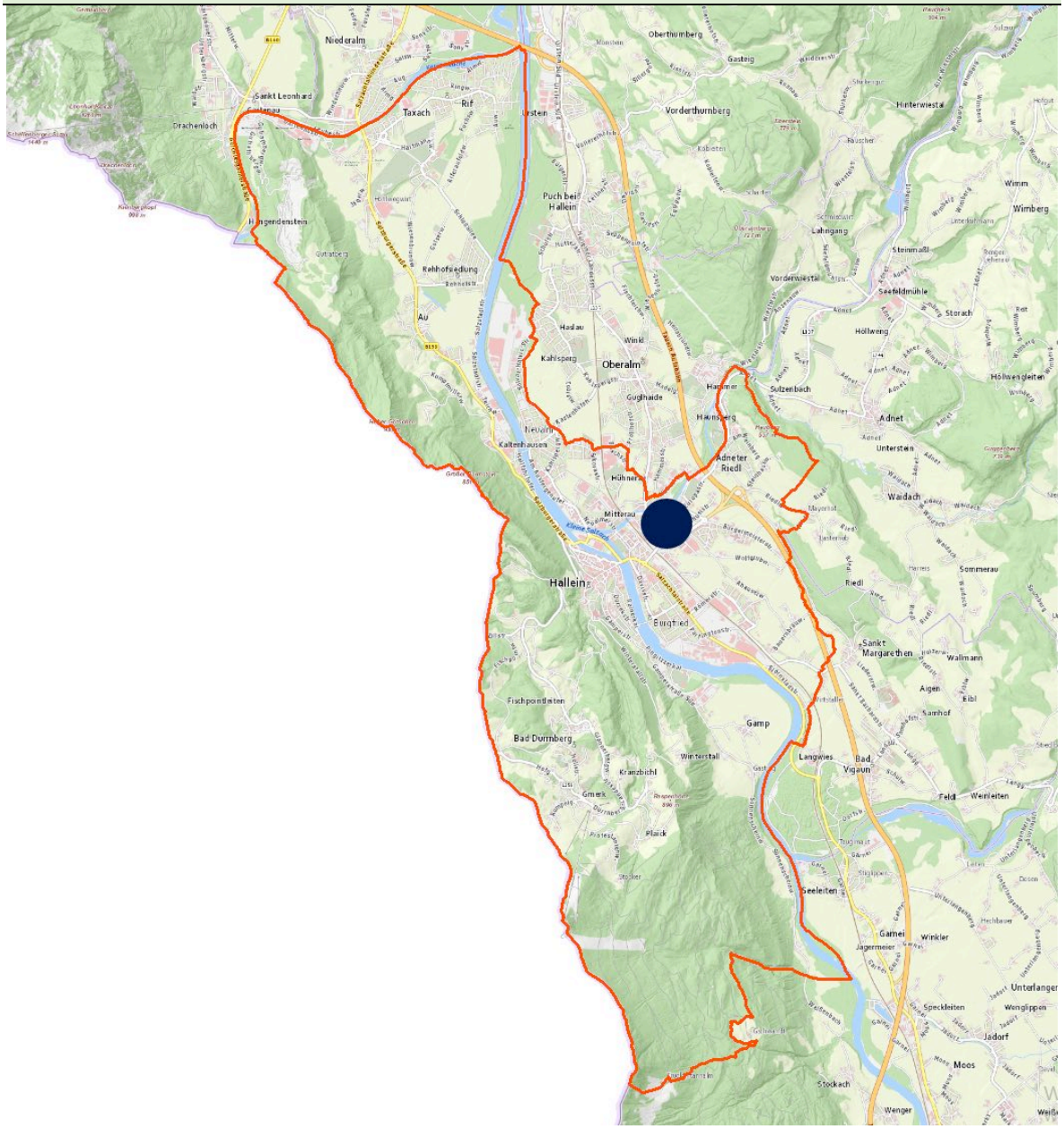
Primäre Nutzung	Übereinanderliegende Nutzungen, Wohnen/ Förderbarer Wohnbau
Widmungsvoraussetzungen	• Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur • Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus auf Grundlage eines schalltechnischen Projektes • Beachtung der architektonischen Gestaltung und Anpassung an das Ortsbild • Bei einer Widmung für den förderbaren Wohnbau ist die Verhältnismäßigkeit zu wahren und der Eigenbedarf zu berücksichtigen

Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle „Hallein Europastraße“ ca. 50 m fußläufig Entfernt“
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit: - • Erstellung eines Bebauungsplans mit der Zielsetzung der Bewahrung des Gutshofes
Rahmenbedingungen	• Schaffung bzw. Erhalt von Pflanzbeständen (Bäume, Sträucher) durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus im Zuge des Bauverfahrens • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes



31d – Gries

(Differenzplan: Nr. 232)

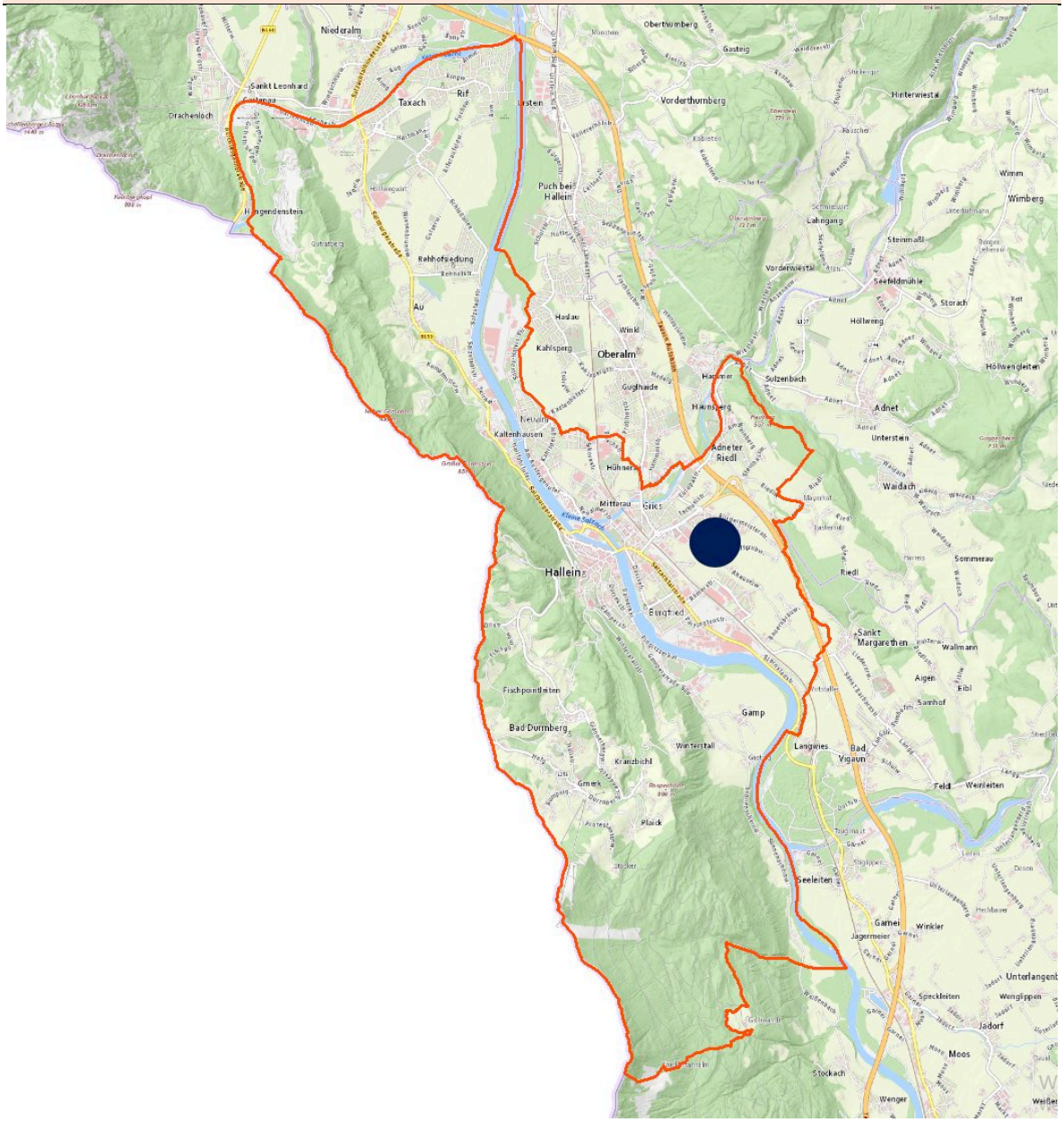


Primäre Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	• Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus auf Grundlage eines schalltechnischen Projektes • Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur • § 18 Vereinbarung • Erschließungskonzept (Abstimmung mit der Landesstraßenverwaltung)
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal

	• Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: L 107, Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle „Hallein Martalstraße“ ca. 450 m fußläufig Entfernt“
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 1,7; Oberer Wert: 2,4 bzw. gem. Baudichtekonzept • Beibehaltung der kleinteiligen Struktur - maximal 3 Geschoße • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung der Siedlungsränder
Rahmenbedingungen	• Schaffung von Gehölzkulissen (Bäume, Sträucher) zur Abschirmung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung der Übergänge (Bäume, Sträucher) von Siedlung zu Freiland im Bebauungsplan • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus auf Grundlage eines schalltechnischen Projektes/ im Zuge des Bauverfahrens • Berücksichtigung der Hofstelle (Mindestabstand 50m)



32 – Burgfried Ost – Siedlungsbestand
ohne umweltprüfungspflichtige Flächen

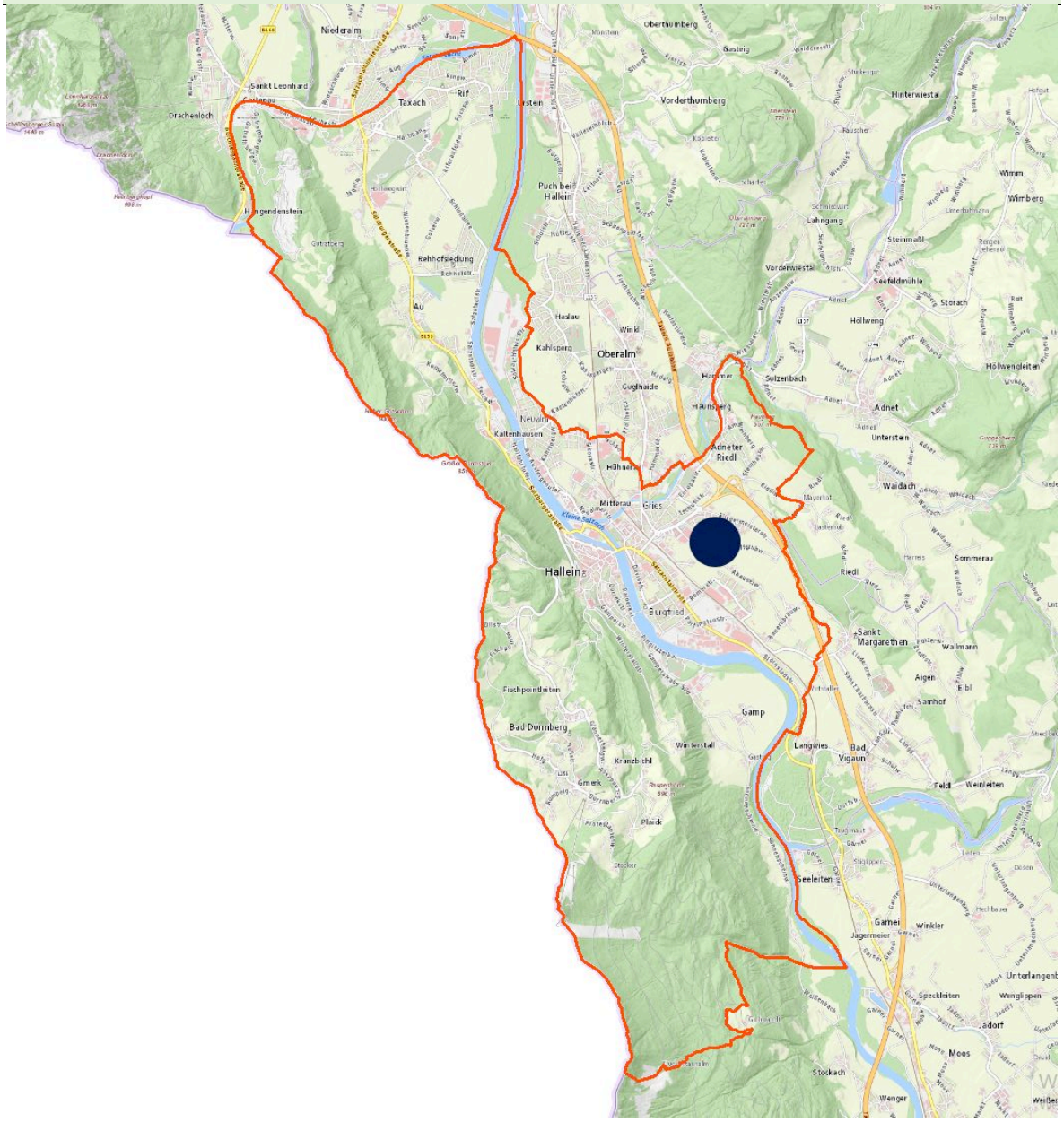


Primäre Nutzung	Wohnen/ Förderbarer Wohnbau, Arbeiten
Widmungsvoraussetzungen	• Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur • Bei einer Widmung für den förderbaren Wohnbau ist die Verhältnismäßigkeit zu wahren und der Eigenbedarf zu berücksichtigen
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: L 107, Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: vorhanden

Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 3; Oberer Wert: 3,7 bzw. gem. Baudichtekonzept • Erhaltung des Bestands – allenfalls Verdichtung des Bestands – 2-3 Geschoße • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung der Siedlungsränder
Rahmenbedingungen	• Schaffung von Gehölzkulissen (Bäume, Sträucher) zur Abschirmung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung der Übergänge (Bäume, Sträucher) von Siedlung zu Freiland im Bebauungsplan • Sicherung der Abstände zu kartierten Biotopen • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Verordnung der Widmungskategorie „Dorfgebiet“ bei einer Baulandwidmung; • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebiets-verträglichen Schallniveaus im Zuge des Bauverfahrens • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Beachtung des Gefahrenzonenplans Feldbach im Widmungsverfahren • Für alle Baulandwidmungen über 2000m2 ist ein §18 Vertrag abzuschließen



32a – Burgfried Ost
(Differenzplan: Nr. 33)

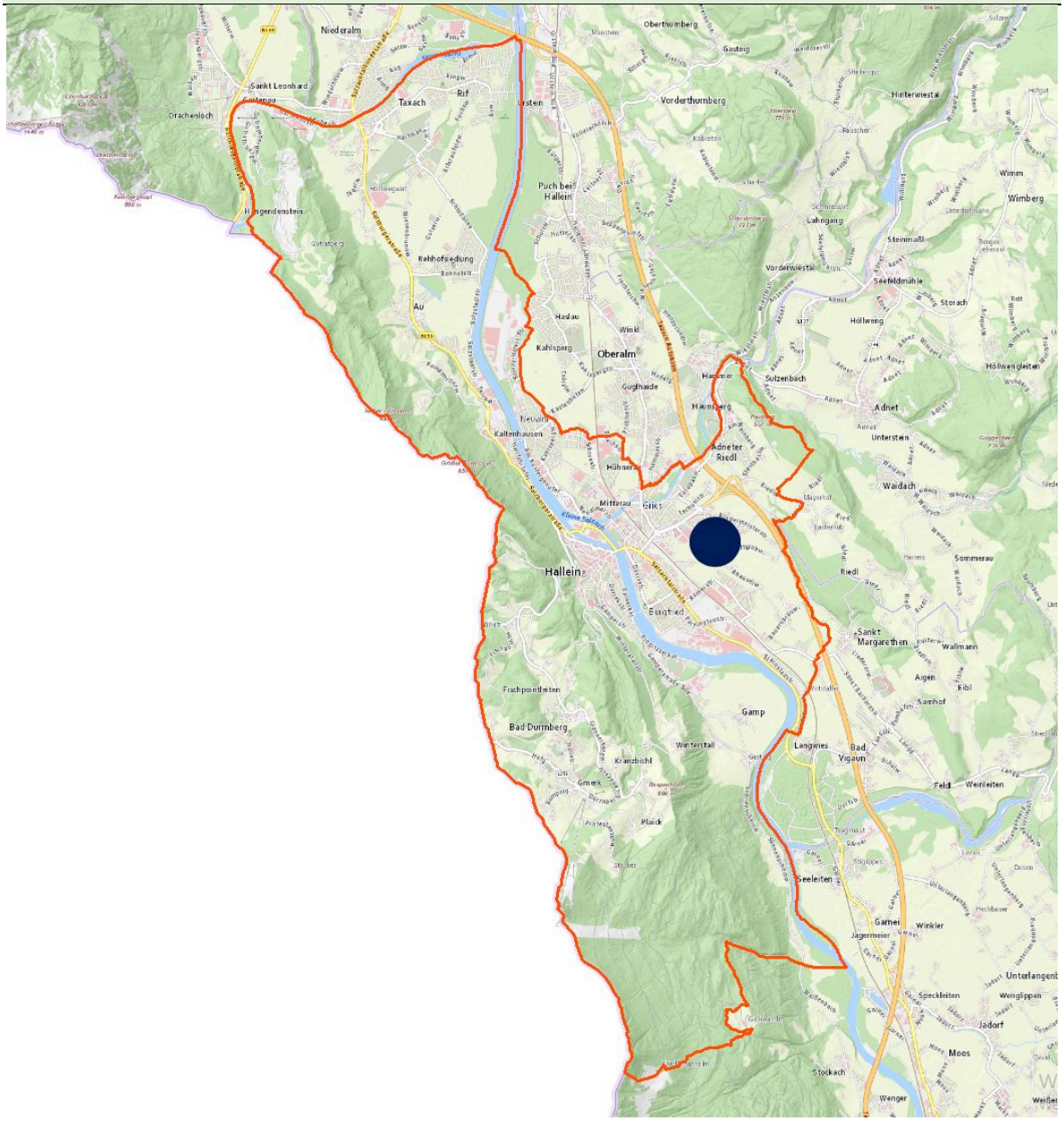


Primäre Nutzung	Wohnen/ Förderbarer Wohnbau
Widmungsvoraussetzungen	• Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus auf Grundlage eines schalltechnischen Projektes • Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur • Bei einer Widmung für den förderbaren Wohnbau ist die Verhältnismäßigkeit zu wahren und der Eigenbedarf zu berücksichtigen
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal

	• Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: L 107, Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle „Hallein Krankenhaus“ ca. 50 m fußläufig Entfernt“
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 3; Oberer Wert: 3,7 bzw. gem. Baudichtekonzept • 2- bis 3- geschossige Einfamilienhausbebauungen mittlerer Dichte • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung der Siedlungsränder
Rahmenbedingungen	• Schaffung von Gehölzkulissen (Bäume, Sträucher) zur Abschirmung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung der Übergänge (Bäume, Sträucher) von Siedlung zu Freiland im Bebauungsplan • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Berücksichtigung eines 100 m Abstandes zur Autobahn • Vertragliche Vereinbarung mit der Gemeinde • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus auf Grundlage eines schalltechnischen Projektes • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Beachtung des Gefahrenzonenplans Feldbach im Widmungsverfahren



32b – Burgfried Ost
(Differenzplan: Nr. 34)



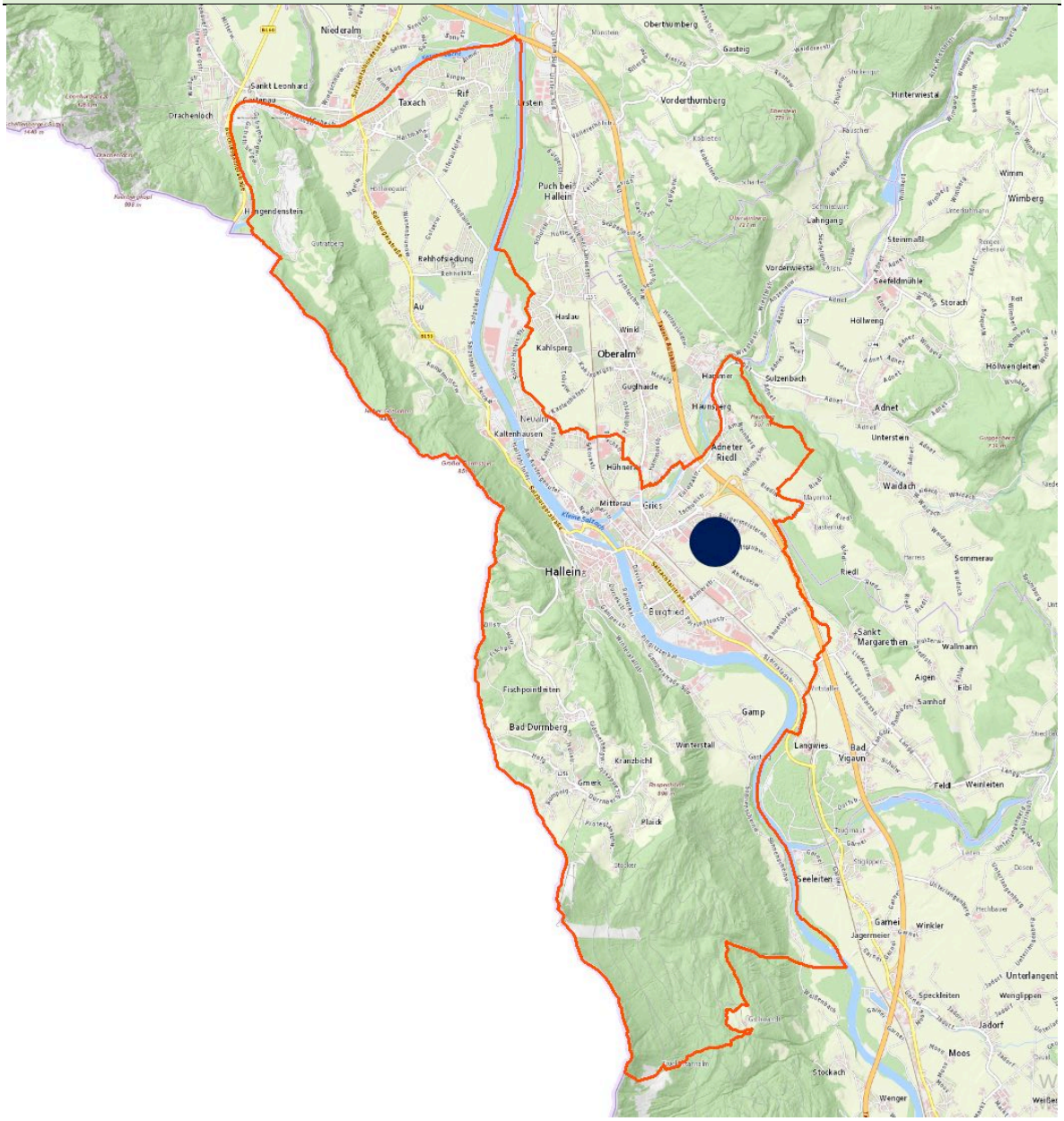
Primäre Nutzung	Wohnen/ Förderbarer Wohnbau
Widmungsvoraussetzungen	• Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus auf Grundlage eines schalltechnischen Projektes • Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur • Umwidmung der Baulandkategorie Betriebsgebiet auf der Entwicklungsfläche 32g • Berücksichtigung der gestrichenen Altablagerung im Widmungsverfahren – Eventuell Erkundungsmaßnahmen notwendig • Nachweis der abfall- und umwelttechnischen Unbedenklichkeit durch Untersuchungen

	• Bei einer Widmung für den förderbaren Wohnbau ist die Verhältnismäßigkeit zu wahren und der Eigenbedarf zu berücksichtigen
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: L 107, Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle „Hallein Maraltstraße“ angrenzend vorhanden
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 3; Oberer Wert: 3,7 bzw. gem. Baudichtekonzept • Erhaltung des Bestandes mit Erweiterung in Richtung Süden und Westen • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung der Siedlungsränder
Rahmenbedingungen	• Schaffung von Gehölzkulissen (Bäume, Sträucher) zur Abschirmung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung der Übergänge (Bäume, Sträucher) von Siedlung zu Freiland im Bebauungsplan • Sicherung der Abstände zum Biotop Nr.: 562030005 „Feldbach“, durch Festlegungen im Bebauungsplan • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Vertragliche Vereinbarung hinsichtlich Straßen-verbreiterung • Berücksichtig der Prüffläche • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus auf Grundlage eines schalltechnischen Projektes • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes

	• Beachtung des Gefahrenzonenplans Feldbach im Widmungsverfahren



32c – Burgfried Ost
(Differenzplan: Nr. 139)

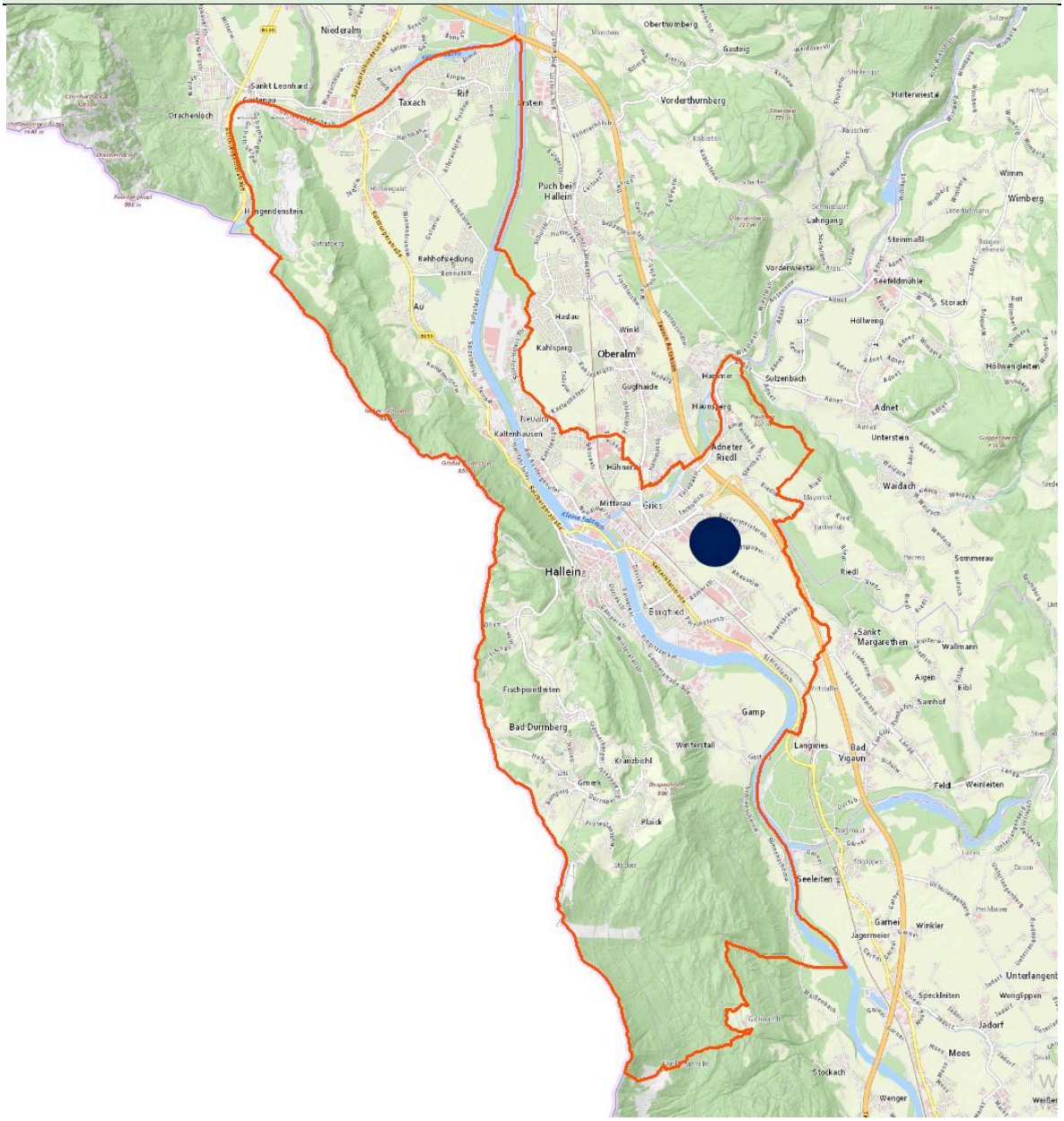


Primäre Nutzung	Arbeiten
Widmungsvoraussetzungen	Keine
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: L 107, Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle „Hallein Bahnhof“ 380 m fußläufig Entfernt““
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit: -

	• Erstellung eines Bebauungsplanes mit der Zielsetzung der Bewahrung des Gutshofes
Rahmenbedingungen	• Schaffung von Gehölzkulissen (Bäume, Sträucher) zur Abschirmung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung der Übergänge (Bäume, Sträucher) von Siedlung zu Freiland im Bebauungsplan • Erhaltung des Biotops Nr.: 562030003 „Streuobstwiese beim Hacklhof“ durch Festlegungen im Bebauungsplan • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Wahrung der Zugänge zu landwirtschaftlich genutzten Wald- und Wiesenflächen; • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Vertragliche Vereinbarung • Beachtung des Gefahrenzonenplans Feldbach im Widmungsverfahren • Berücksichtigung der Hofstelle - Verordnung der Widmungskategorie „Dorfgebiet“ Schaffung eines ausreichenden Abstandes zur Hofstelle (50m) – Keine Einschränkung der betrieblichen Entwicklung



32d – Burgfried Ost
(Differenzplan: Nr. 206)

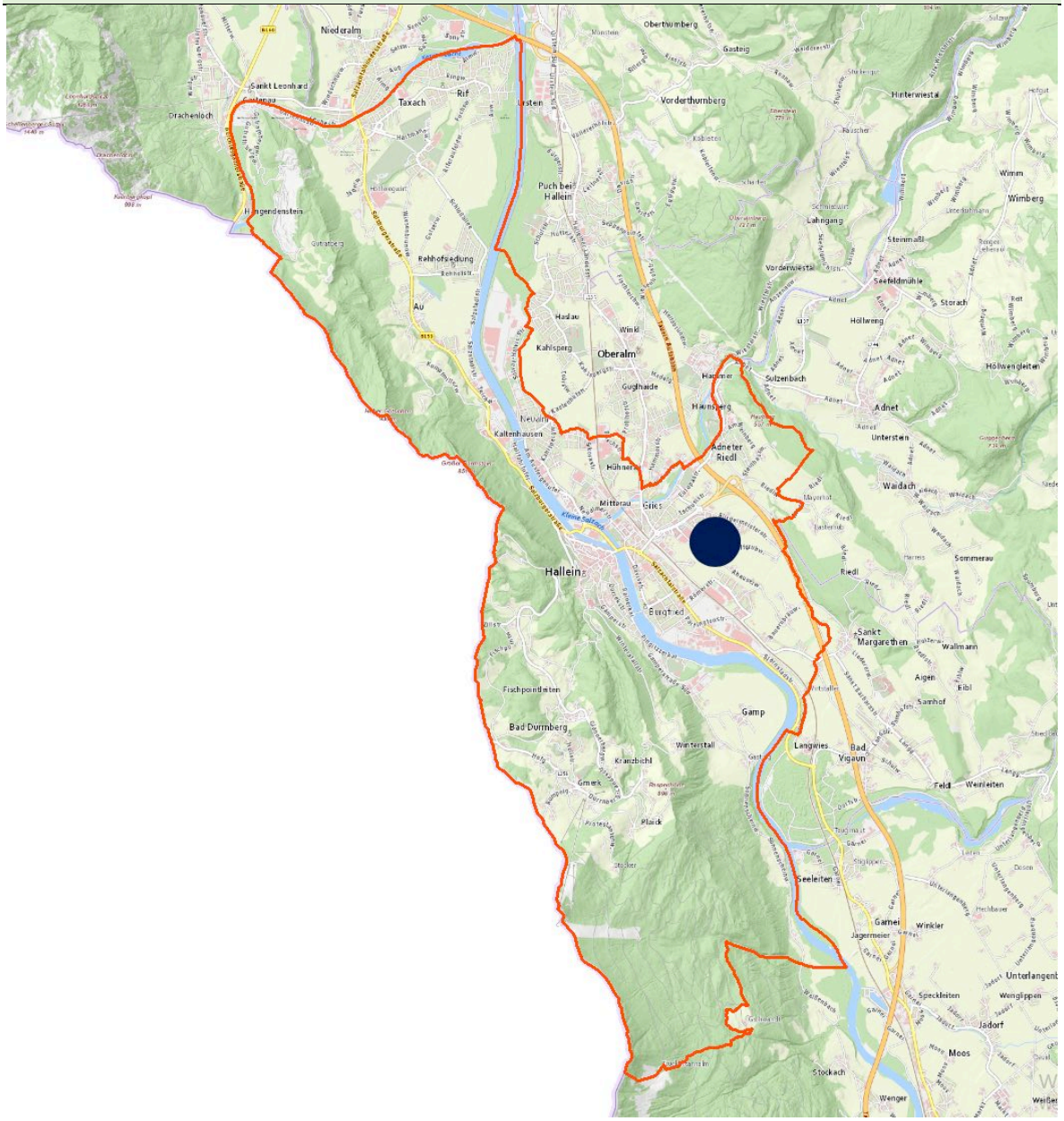


Primäre Nutzung	Arbeiten
Widmungsvoraussetzungen	• Ableitung von Maßnahmen aus einem umwelttechnischen Gutachten basierend auf Erkundungsmaßnahmen • Erschließungskonzept • Baulandvertrag • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Wohngebieten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus auf Grundlage eines schalltechnischen Projektes

Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: L 107, Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle „Hallein Bahnhof“ ca. 470 m fußläufig Entfernt““
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit: - • Erstellung eines Bebauungsplanes mit der Zielsetzung der Bewahrung des Gutshofes
Rahmenbedingungen	• Schaffung von Abschirmung (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung der Übergänge (Bäume, Sträucher) von Siedlung zu Freiland im Bebauungsplan • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb der Siedlung und in Richtung Zentrum • Verbesserung der Anbindung an den öffentlichen Verkehr • Wahrung der Zugänge zu landwirtschaftlich genutzten Wald- und Wiesenflächen; • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Vertragliche Vereinbarung • Beachtung des Gefahrenzonenplans Feldbach im Widmungsverfahren • Berücksichtigung der Hofstelle - Verordnung der Widmungskategorie „Dorfgebiet“ Schaffung eines ausreichenden Abstandes zur Hofstelle (50m) – Keine Einschränkung der betrieblichen Entwicklung



32f – Burgfried Ost
(Differenzplan: Nr. 226)

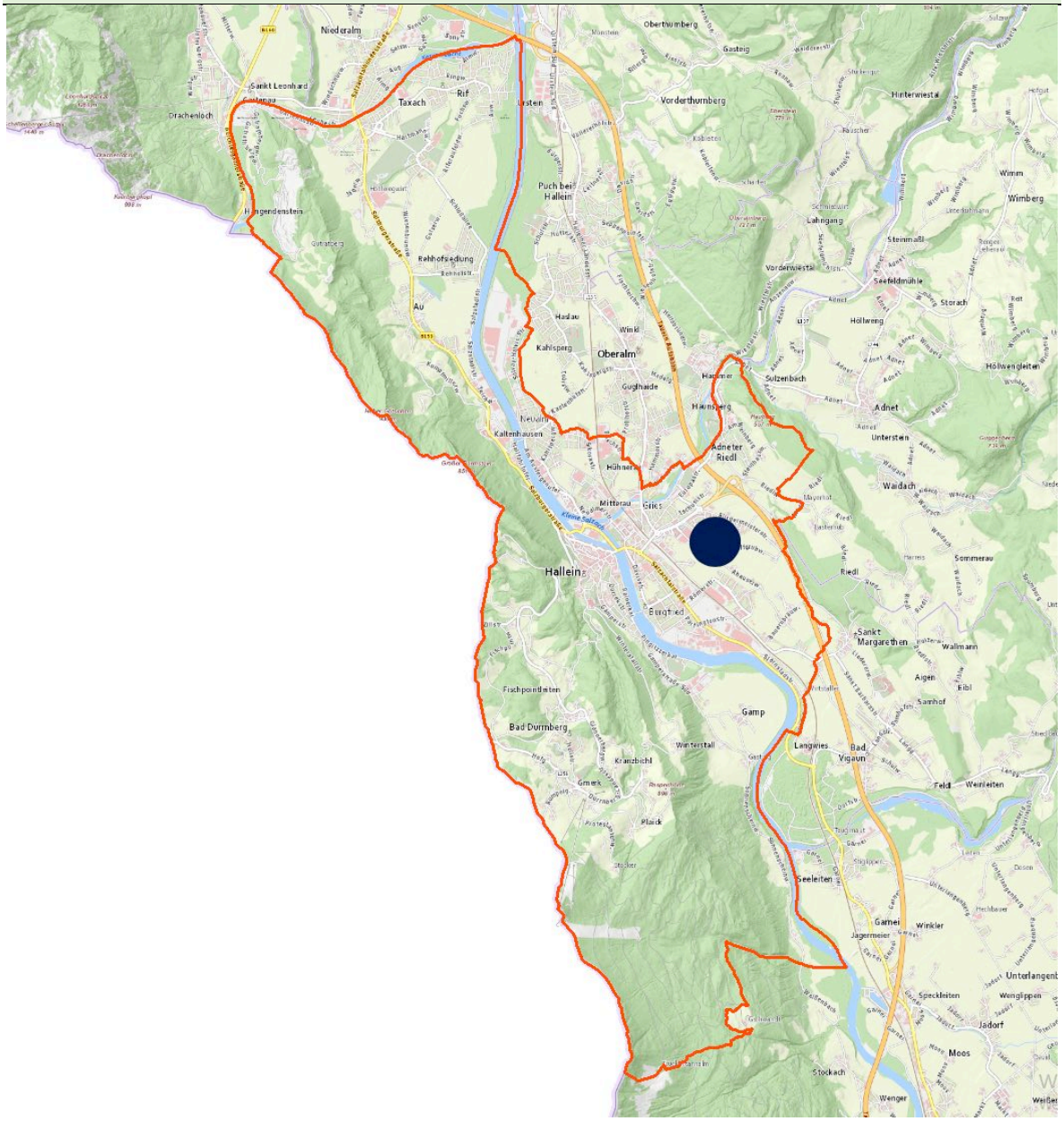


Primäre Nutzung	Übereinanderliegende Nutzungen, Wohnen/ Förderbarer Wohnbau
Widmungsvoraussetzungen	• Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebiets-verträglichen Schallniveaus auf Grundlage eines schalltechnischen Projekts • Bei einer Widmung für den förderbaren Wohnbau ist die Verhältnismäßigkeit zu wahren und der Eigenbedarf zu berücksichtigen

Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: L 107, Gemeindestraße • ÖV: Bushaltestelle „Hallein Europastraße“ ca. 50 m fußläufig Entfernt“
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 3; Oberer Wert: 3,7 bzw. gem. Baudichtekonzept • Erhaltung des Bestandes mit Erweiterung in Richtung Süden und Westen • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung der Siedlungsränder
Rahmenbedingungen	• Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Beachtung des Gefahrenzonenplans Feldbach im Widmungsverfahren • Berücksichtigung der Luftschadstoffe



32g – Burgfried Ost
(Differenzplan: Nr. 236)

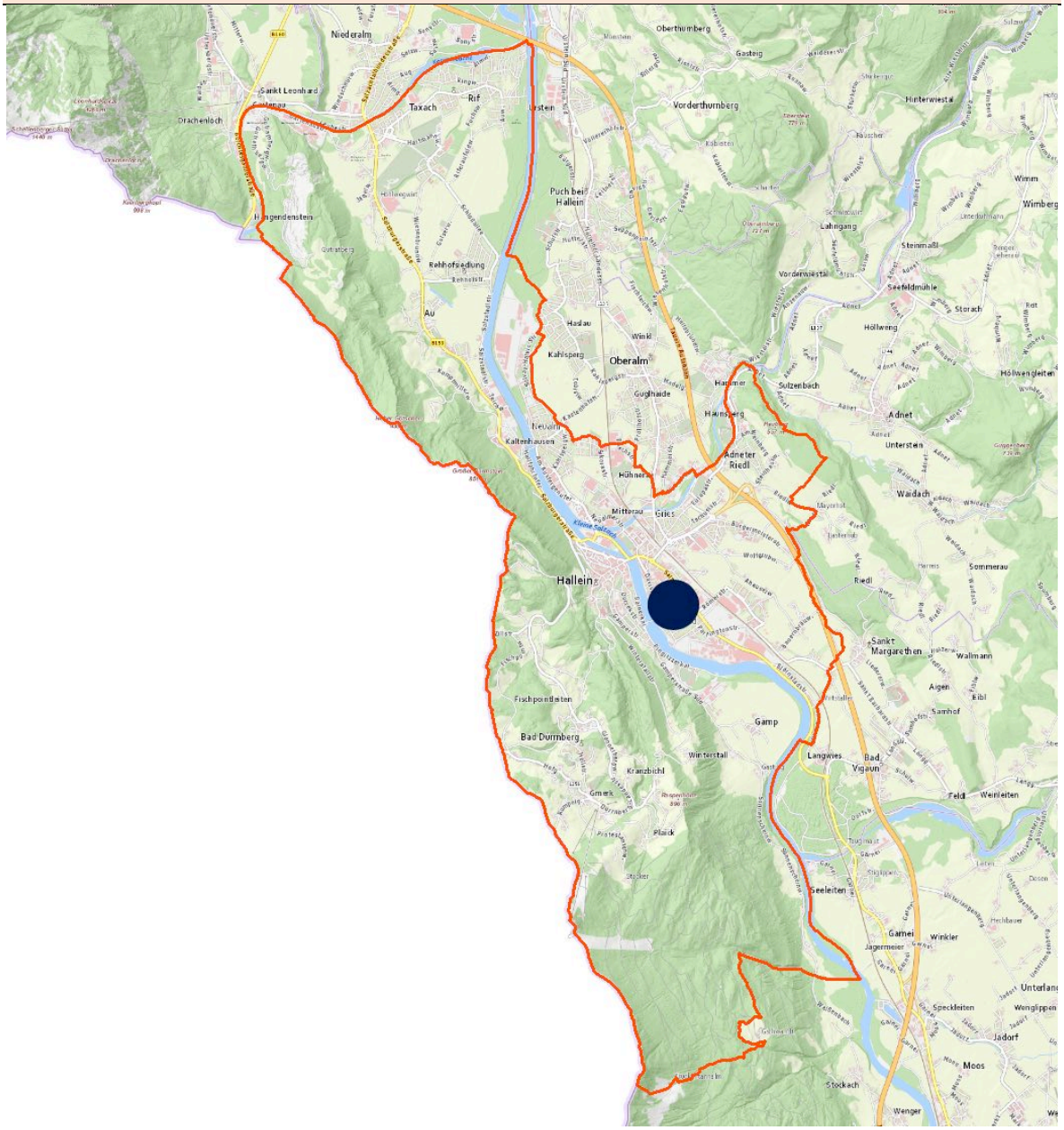


Primäre Nutzung	Arbeiten
Widmungsvoraussetzungen	• Abgeschlossener Hochwasserschutz und Revision der Überflutungsflächen • Positive Stellungnahme der Bundeswasserbauverwaltung • Verkehrskonzept • Berücksichtigung der gestrichenen Altablagerung im Widmungsverfahren – Eventuell Erkundungsmaßnahmen notwendig • Nachweis der abfall- und umwelttechnischen Unbedenklichkeit durch Untersuchungen

Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle „Hallein Maraltstraße“ fast angrenzend
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): - • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung der Siedlungsränder
Rahmenbedingungen	• Schaffung von Gehölzkulissen (Bäume, Sträucher) zur Abschirmung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung der Übergänge (Bäume, Sträucher) von Siedlung zu Freiland im Bebauungsplan • Sicherung der Abstände zum Biotop Nr.: 562030013 „Ledererbach zwischen Grünland und Siedlung“ durch Festlegungen im Bebauungsplan • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Berücksichtigung des Hochwasserbereichs des Feldbachs & Beachtung des Gefahrenzonenplans Feldbach im Widmungsverfahren • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines verträglichen Schallniveaus im Zuge des Bauverfahrens • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Vertragliche Vereinbarung • Beachtung eines Bauverbotsstreifens zur Autobahn • Widmung der Kategorie „Betriebsgebiet“ als Puffer zum Krankenhaus und zu den Wohngebieten



33 – Burgfried West – Siedlungsbestand
ohne umweltprüfungspflichtige Flächen



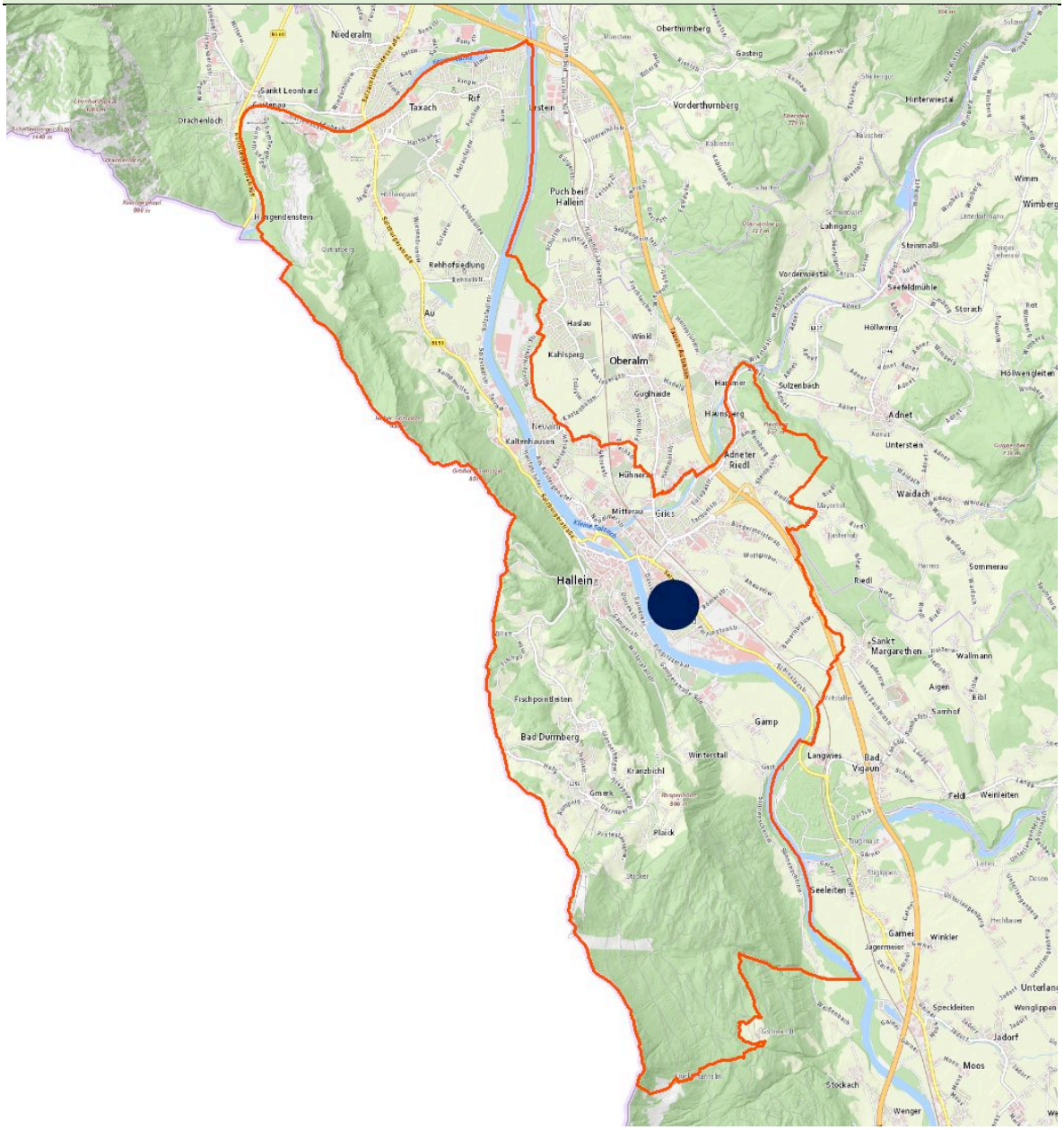
Primäre Nutzung	Wohnen/ Förderbarer Wohnbau, Arbeiten, Zentrum
Widmungsvoraussetzungen	• Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur • Schaffung des Rechtsbestandes für eine BE - Widmung angrenzend zum Wohngebiet • Bei einer Widmung für den förderbaren Wohnbau ist die Verhältnismäßigkeit zu wahren und der Eigenbedarf zu berücksichtigen • Nachweis der abfall- und umwelttechnischen Unbedenklichkeit durch Untersuchungen
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal

	• Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: B 159, Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: vorhanden
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 1,7; Oberer Wert: 2,4/ Richtung Neuastadt: Regelwert: 4; Oberer Wert: 5 bzw. gem. Baudichtekonzept • Beibehaltung der Kleinteiligkeit – bis 2 Geschoße/ im Zentrum: Verdichtung in geschlossener Bebauung mit bis zu 5 Geschoßen - höchste Priorität für die Schaffung belebter, öffentlich Plätze sowie Außenraum bildender Baukörper
Rahmenbedingungen	• Schaffung von Gehölzkulissen (Bäume, Sträucher) zur Abschirmung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung der Übergänge (Bäume, Sträucher) von Siedlung zu Freiland im Bebauungsplan • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Berücksichtigung der Abstände zu Gefahrenzonen der Bundeswasserbauverwaltung • Berücksichtigung der Verdachts-/Prüfflächen • Verordnung der Widmungskategorie „Dorfgebiet“ bei einer Baulandwidmung; • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebiets-verträglichen Schallniveaus im Zuge des Bauverfahrens • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Bestandswidmungen: Beachtung der Altablagerungen (erfasst, gemeldet, gestrichen Verdachtsfläche) und Altstandorte (gestrichen Verdachtsflächen) im Bauverfahren

	• Für alle Baulandwidmungen über 2000m^2 ist ein §18 Vertrag abzuschließen

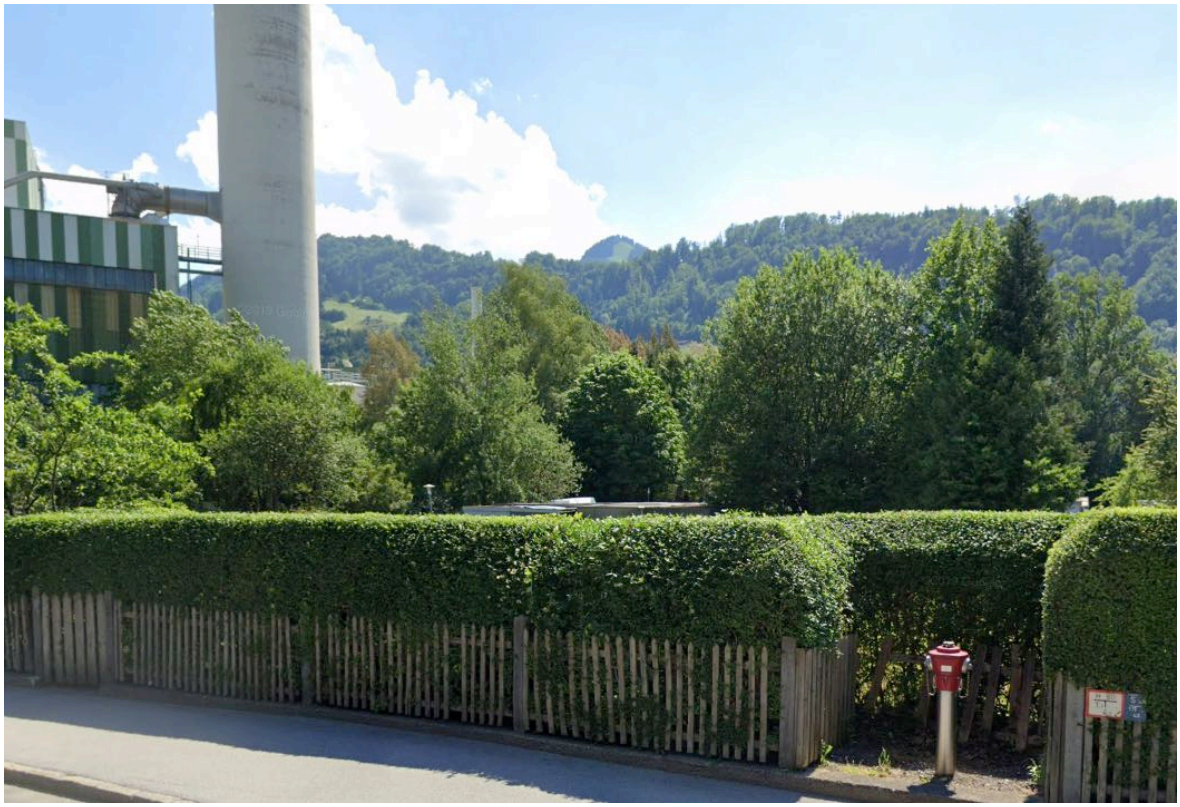


33a – Burgfried West
(Differenzplan: Nr. 155)

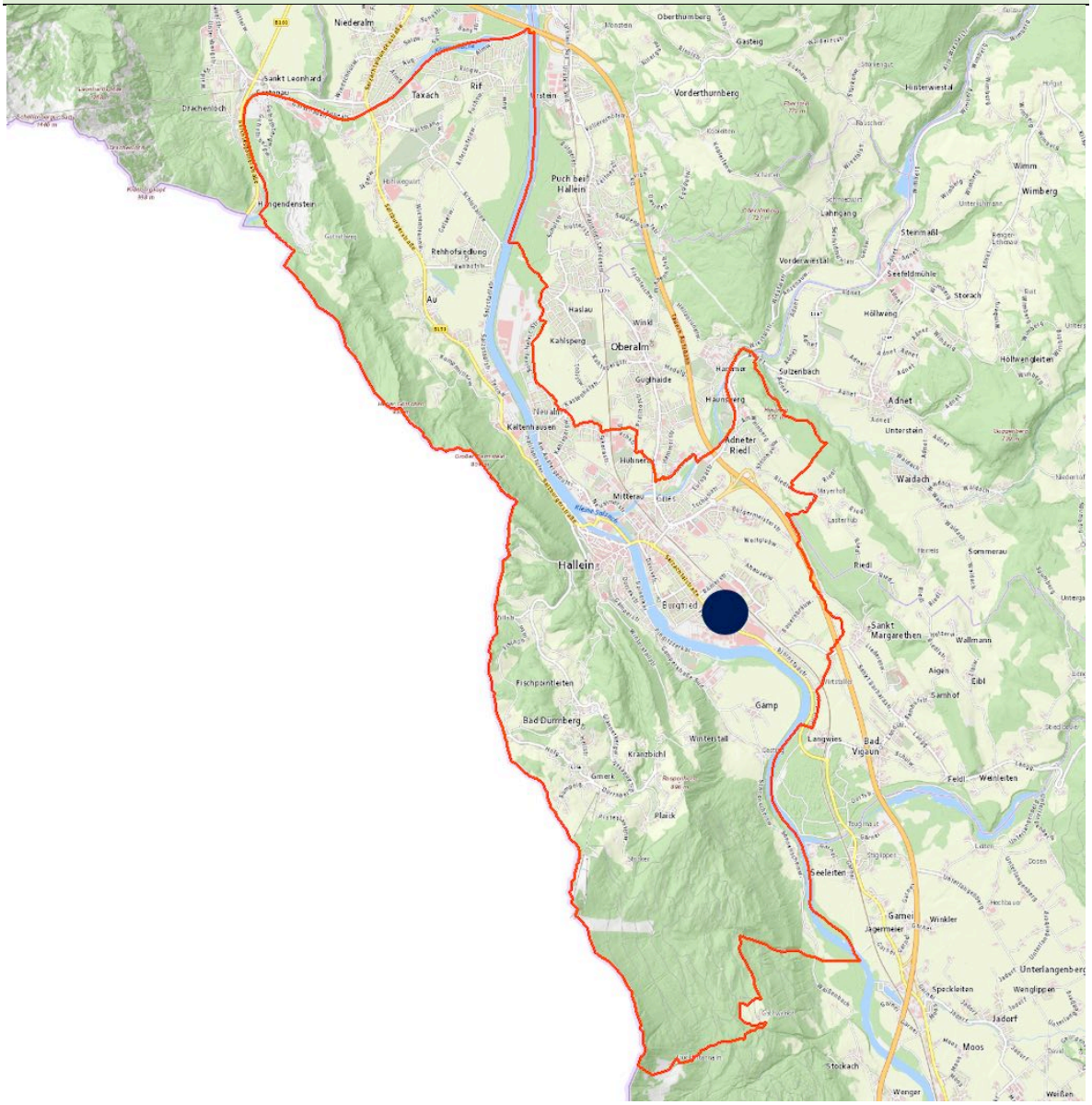


Primäre Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	• Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: B 159, Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle „Hallein Zellulosefabrik“ ca. 140 m fußläufig entfernt

Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 1,7; Oberer Wert: 2,4 bzw. gem. Baudichtekonzept • Beibehaltung der Kleinteiligkeit – bis 2 Geschoße • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung der Siedlungsränder
Rahmenbedingungen	• Schaffung von Gehölzkulissen (Bäume, Sträucher) zur Abschirmung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung der Abstände zum Biotop Nr.: 562090002 „Fallenhauserbach“ durch Festlegungen im Bebauungsplan Regelungen durch Festlegungen im Bebauungsplan • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus im Zuge des Bauverfahrens • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Beachtung der Lage im Auswirkungsbereichs des Seveso Betriebs – Minderungsmaßnahmen im Bauverfahren



34a – Burgfried
(Differenzplan: Nr. 154)

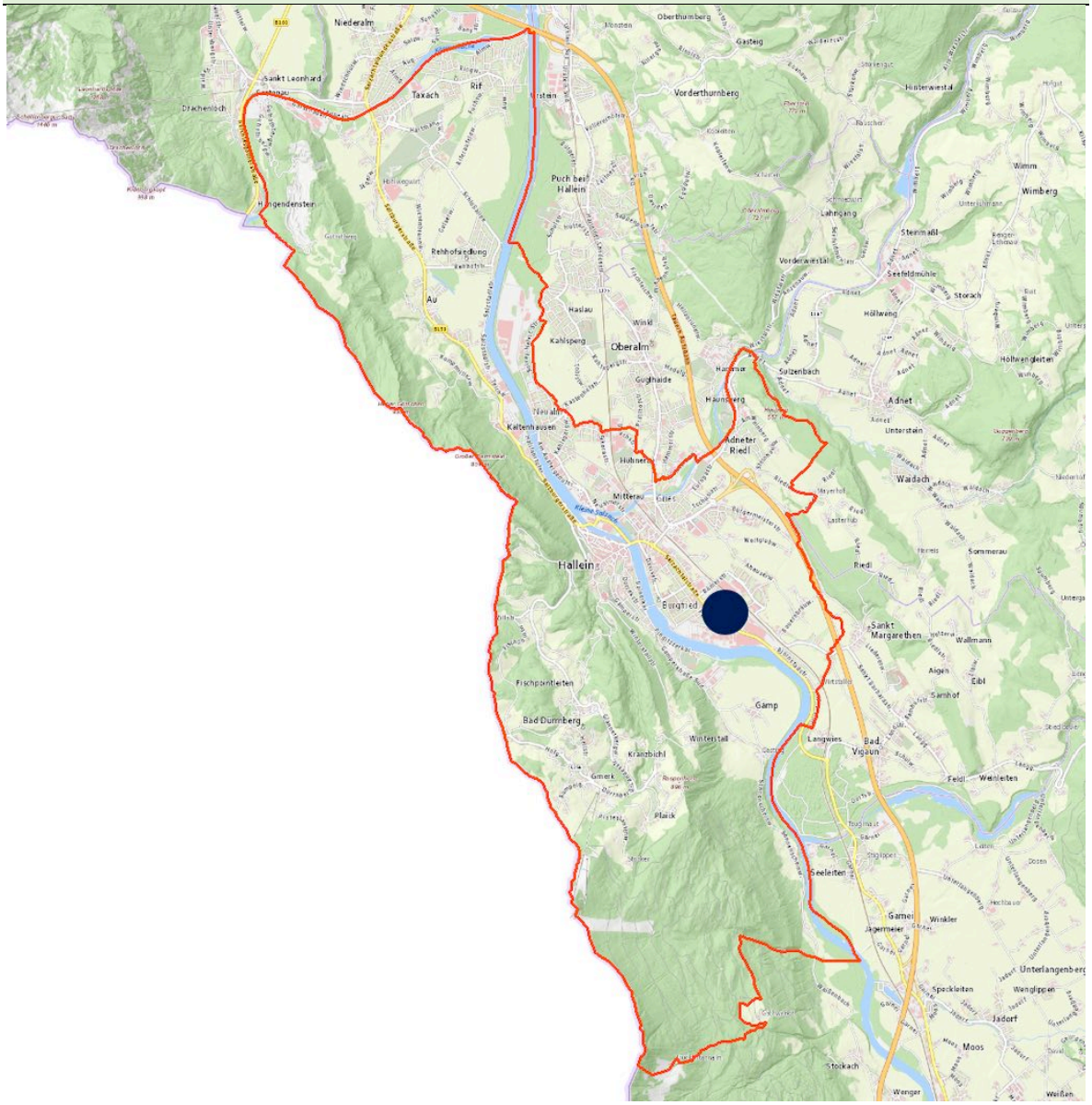


Primäre Nutzung	Arbeiten
Widmungsvoraussetzungen	Keine
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: B 159, Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle „Hallein Zellulosefabrik“ direkt angrenzend
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit: - • Eigenständigkeit der Struktur mit sorgfältiger Behandlung der Grenzbereiche

Rahmenbedingungen	• Erhaltung von Pflanzbeständen (Bäume, Sträucher) durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung der Abstände zum Biotop Nr.: 562090002, „Fallenhauserbach“, durch Festlegungen im Bebauungsplan Regelungen durch Festlegungen im Bebauungsplan • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Vertragliche Vereinbarung • Berücksichtigung des gestrichenen Altstandortes im Bauverfahren – Eventuell Erkundungsmaßnahmen notwendig • Beachtung der Lage im Auswirkungsbereichs des Seveso Betriebs – Minderungsmaßnahmen im Bauverfahren



34b – Burgfried
(Differenzplan: Nr. 159)

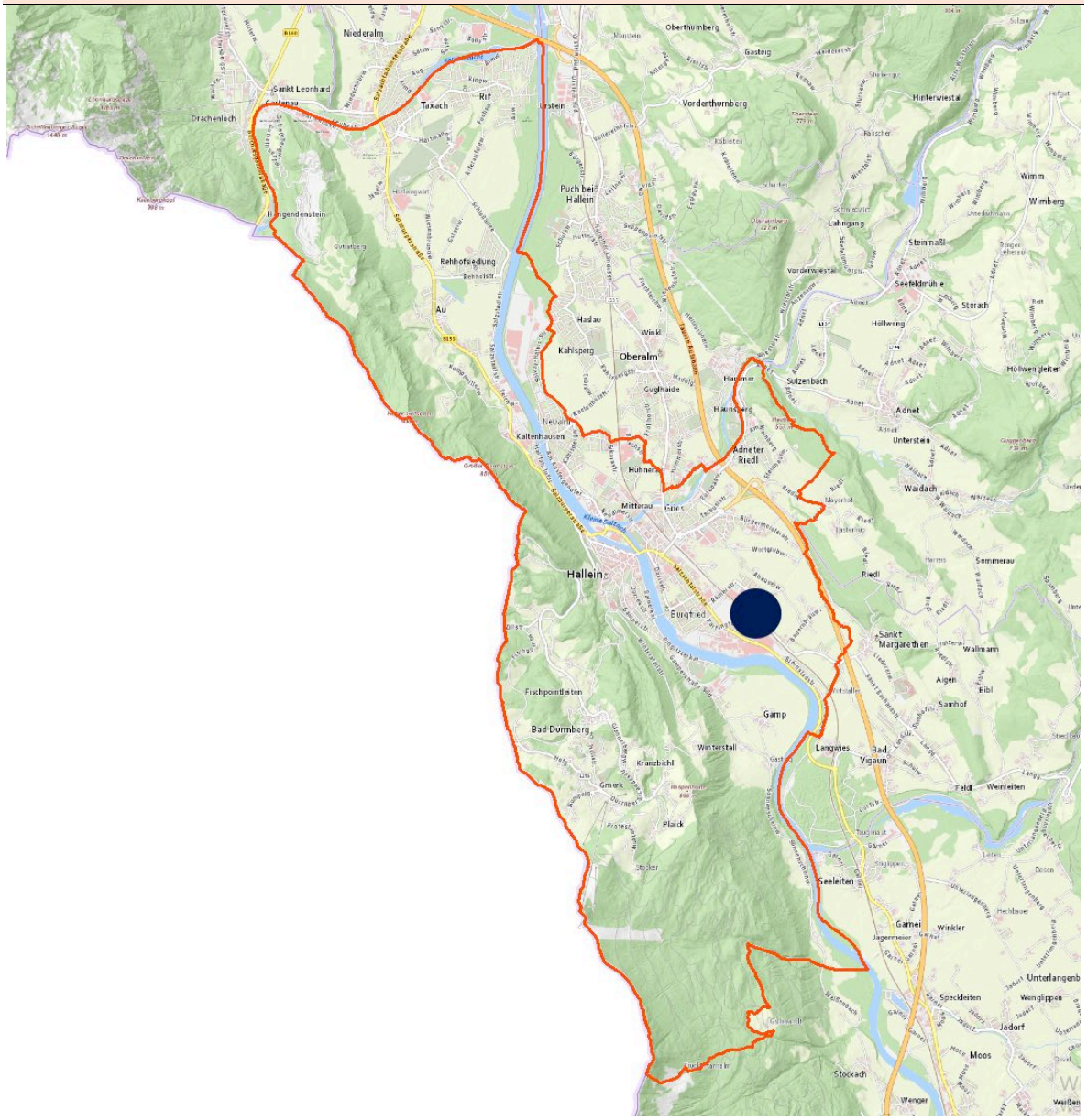


Primäre Nutzung	Arbeiten
Widmungsvoraussetzungen	• Nachweis technische Infrastruktur (Trinkwasserversorgung)
Erschließung	• Wasserversorgung: - • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: B 159, Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle „Hallein Zellulosefabrik“ direkt angrenzend
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit: - • Eigenständigkeit der Struktur mit sorgfältiger Behandlung der Grenzbereiche

Rahmenbedingungen	• Schaffung bzw. Erhaltung von Pflanzbeständen (Bäume, Sträucher) durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Vertragliche Vereinbarung



35 – Burgfried Süd – Siedlungsbestand
ohne umweltprüfungspflichtige Flächen

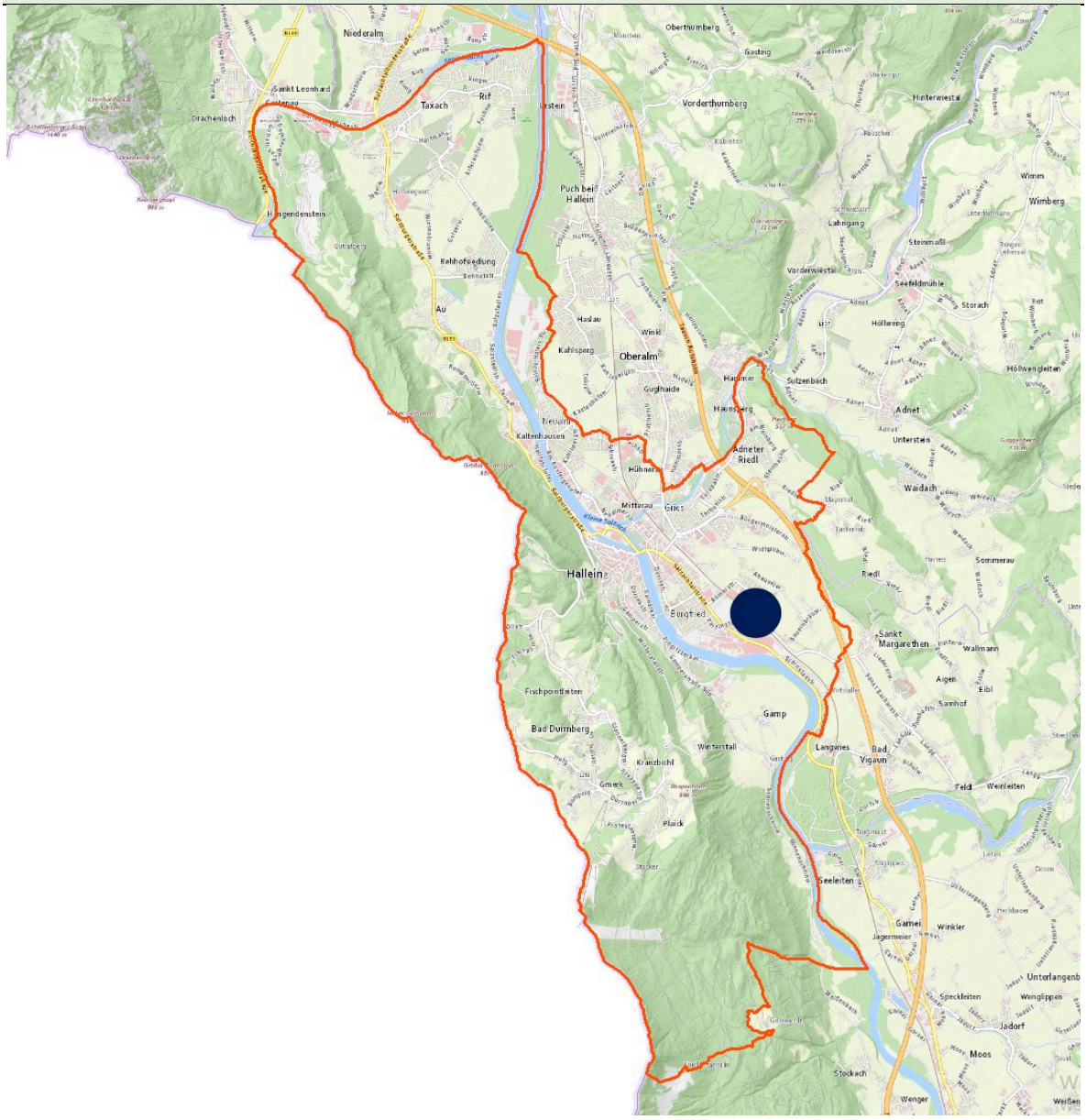


Primäre Nutzung	Wohnen, Arbeiten
Widmungsvoraussetzungen	• Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur • Nachweis technische Infrastruktur (Trinkwasserversorgung) • Nachweis der abfall- und umwelttechnischen Unbedenklichkeit durch Untersuchungen
Erschließung	• Wasserversorgung: - • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: Gemeindestraße und Eigengrund

	• ÖV: vorhanden
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 4; Oberer Wert: 5 bzw. gem. Baudichtekonzept • Keine weitere Forcierung des Standorts • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung der Siedlungsränder
Rahmenbedingungen	• Schaffung von Gehölzkulissen (Bäume, Sträucher) zur Abschirmung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung der Übergänge (Bäume, Sträucher) von Siedlung zu Freiland im Bebauungsplan • Festlegungen zur Minderung des Funktionsverlustes im Bebauungsplan gemäß „Lesehilfe Bodenschutz“ (z.B. Schaffung von sickerfähigen befestigten Flächen – Abflussfunktion) • Verordnung der Widmungskategorie „Dorfgebiet“ bei einer Baulandwidmung; • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebiets-verträglichen Schallniveaus im Zuge des Bauverfahrens • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes



35b – Burgfried Süd
(Differenzplan: Nr. 193)

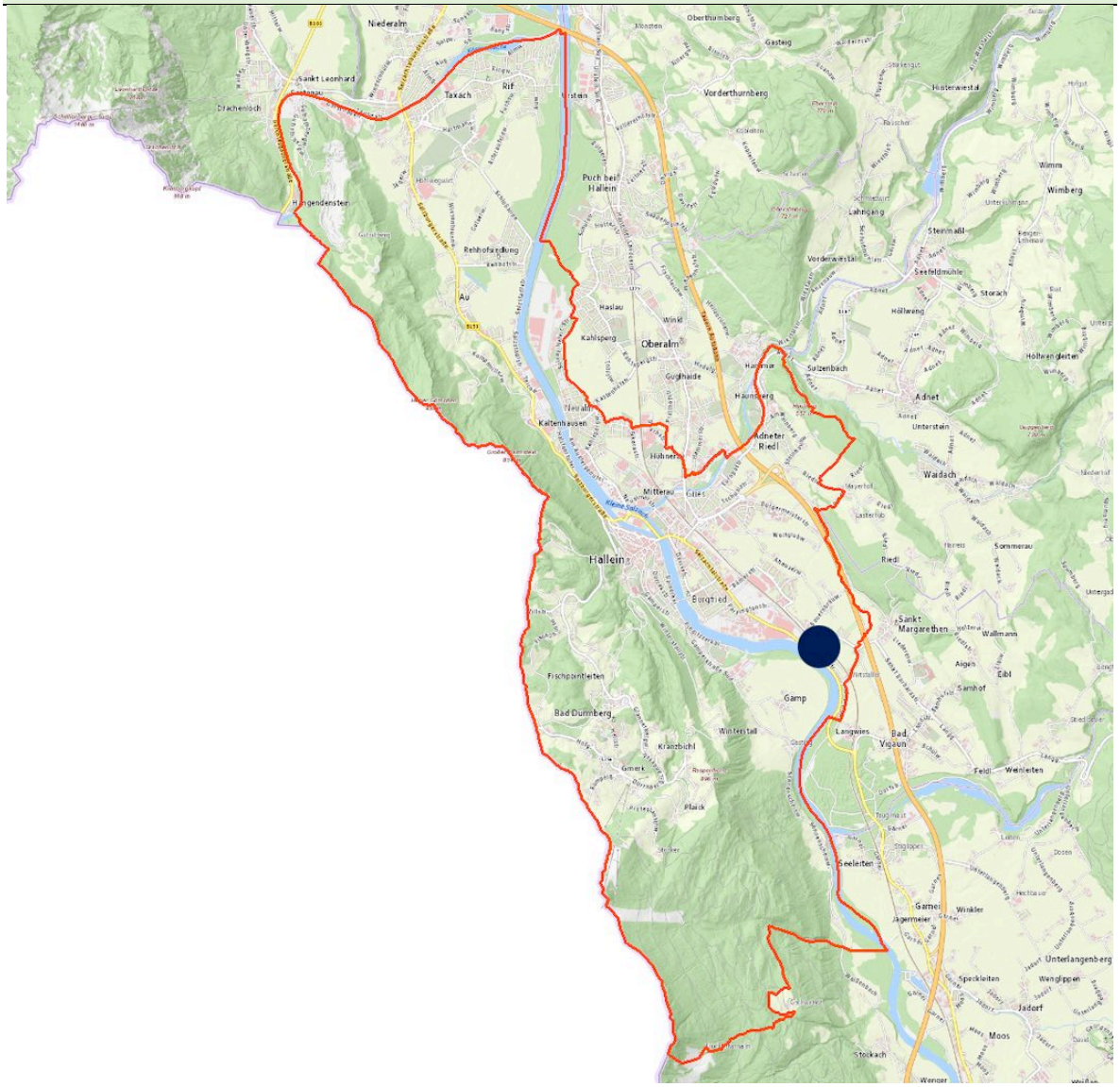


Primäre Nutzung	Arbeiten
Widmungsvoraussetzungen	Keine
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle „Hallein Bauernbräuweg“ ca. 370 m fußläufig Entfernt“
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit: - • Erweiterung nach Norden bis zur Straße – Verstärkte Berücksichtigung der Einfahrsituationen

Rahmenbedingungen	• Schaffung bzw. Erhaltung von Gehölzstrukturen (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Berücksichtigung der Hofstelle – Wahrung der Zugänge zu landwirtschaftlich genutzten Wald- und Wiesenflächen; • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus auf Grundlage eines schalltechnischen Projektes – Vornehmen einer Widmungsabstufung hin zum Wohngebiet • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Vertragliche Vereinbarung



36a - Björnstadsiedlung
(Differenzplan: Nr. 19)



Primäre Nutzung	Wohnen/ wohngebietsverträgliches Arbeiten
Widmungsvoraussetzungen	• Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus auf Grundlage eines schalltechnischen Projektes • Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur • Nachweis der technischen Infrastruktur (Trinkwasserversorgung) • Umsetzung eines Baulandsicherungsmodells
Erschließung	• Wasserversorgung: - • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: B159, Gemeindestraße und Eigengrund

	• ÖV: Bushaltestelle „Hallein Baumhofenweg“ ca. 60 m fußläufig entfernt
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 1,7; Oberer Wert: 2,4 bzw. gem. Baudichtekonzept • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung der Siedlungsränder
Rahmenbedingungen	• Schaffung bzw. Erhaltung von Gehölzkulissen (Bäume, Sträucher) zur Abschirmung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung der Abstände zum Biotop Nr.: 562090006 „Steuobstwiese beim Wirtstaller“ durch Festlegungen im Bebauungsplan • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Vertragliche Vereinbarung hinsichtlich leistbaren Wohnraums und Betriebsflächen • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb der Siedlung bzw. zum Zentrum • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus auf Grundlage eines schalltechnischen Projektes • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes



37 – Hofbauer – Siedlungsbestand
ohne umweltprüfungspflichtige Flächen



Primäre Nutzung	Wohnen/ wohngebietsverträgliches Arbeiten
Widmungsvoraussetzungen	• Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur • Nachweis technische Infrastruktur (Trinkwasserversorgung)
Erschließung	• Wasserversorgung: - • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: vorhanden

Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 1,7; Oberer Wert: 2,4 bzw. gem. Baudichtekonzept • Kleinteilige Bebauung bis zu 3 Geschoßen • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung der Siedlungsränder
Rahmenbedingungen	• Schaffung von Gehölzkulissen (Bäume, Sträucher) zur Abschirmung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung der Übergänge (Bäume, Sträucher) von Siedlung zu Freiland im Bebauungsplan • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb der Siedlung bzw. zum Zentrum • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebiets-verträglichen Schallniveaus im Zuge des Bauverfahrens • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Berücksichtigung der Durchlässigkeit der Landschaft (Biotopverbundwirkung) – Festlegen einer durchgängigen Bepflanzung • Für alle Baulandwidmungen über 2000m^2 ist ein §18 Vertrag abzuschließen



37a – Hofbauer
(Differenzplan: Nr. 16)



Primäre Nutzung	Wohnen/ wohngebietsverträgliches Arbeiten
Widmungsvoraussetzungen	• Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus auf Grundlage eines schalltechnischen Projektes • Begleitende projektbezogene geologisch-geotechnische Begutachtung im Bauverfahren bzw. Beweissicherungsmaßnahmen • Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur • Umsetzung eines Baulandmodells • Nachweis der technischen Infrastruktur (Trinkwasserversorgung)

	• Öffnung des Forstgartens für die Allgemeinheit in Abstimmung mit der Stadtgemeinde Hallein • Vertragliche Absicherung zur Freihaltung des Forstgartens von einer Bebauung • Berücksichtigung der gestrichenen Altablagerung im Widmungsverfahren – Eventuell Erkundungsmaßnahmen notwendig • Nachweis der abfall- und umwelttechnischen Unbedenklichkeit durch Untersuchungen
Erschließung	• Wasserversorgung:- • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle „Bauernbräuweg“ ca. 110 m fußläufig Entfernt“
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 1,7; Oberer Wert: 2,4 bzw. gem. Baudichtekonzept • Kleinteilige Bebauung bis zu 3 Geschoßen • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung der Siedlungsränder
Rahmenbedingungen	• Schaffung von Gehölzkulissen (Bäume, Sträucher) zur Abschirmung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung der Übergänge (Bäume, Sträucher) von Siedlung zu Freiland im Bebauungsplan • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Vertragliche Vereinbarung hinsichtlich leistbaren Wohnraums und Betriebsflächen, sowie Trinkwasserversorgung • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb der Siedlung bzw. zum Zentrum • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in

	der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus auf Grundlage eines schalltechnischen Projektes • Ableitung von Maßnahmen aus einem geologischen – geotechnischen Gutachten im Baubewilligungsverfahren • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Abstimmung mit den ÖBF • Berücksichtigung der gestrichenen Altablagerung im Widmungsverfahren – Eventuell Erkundungsmaßnahmen notwendig • Einhaltung von Abständen zur Hochspannungsleitung • Berücksichtigung der Hofstelle - Verordnung der Widmungskategorie „Dorfgebiet“ Schaffung eines ausreichenden Abstandes zur Hofstelle (50m)

Anmerkung zur Übereinstimmung mit den Zielen und Maßnahmen:
Bei dieser Fläche handelt es sich in Kombination mit der Entwicklungsfläche 37b um eine Erweiterung der bestehenden Siedlung Hofbauer. Es soll damit ein kompakter Siedlungskörper geschaffen werden.
Die Vereinbarkeit mit der sozialen Infrastruktur, sowie auch die Errichtung von ausreichender technischer Infrastruktur (Wasserversorgung) ist als Widmungsvoraussetzung festgelegt. Die Ausweisung erfolgt auch in Abstimmung mit dem Ziel der Schaffung und Sicherung einer öffentlich zugänglichen Freifläche.



37b – Hofbauer
(Differenzplan: Nr. 32)



Primäre Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	• Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus auf Grundlage eines schalltechnischen Projektes • Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur • Nachweis technische Infrastruktur (Trinkwasserversorgung) • Berücksichtigung der gestrichenen Altablagerung im Widmungsverfahren – Eventuell Erkundungsmaßnahmen notwendig

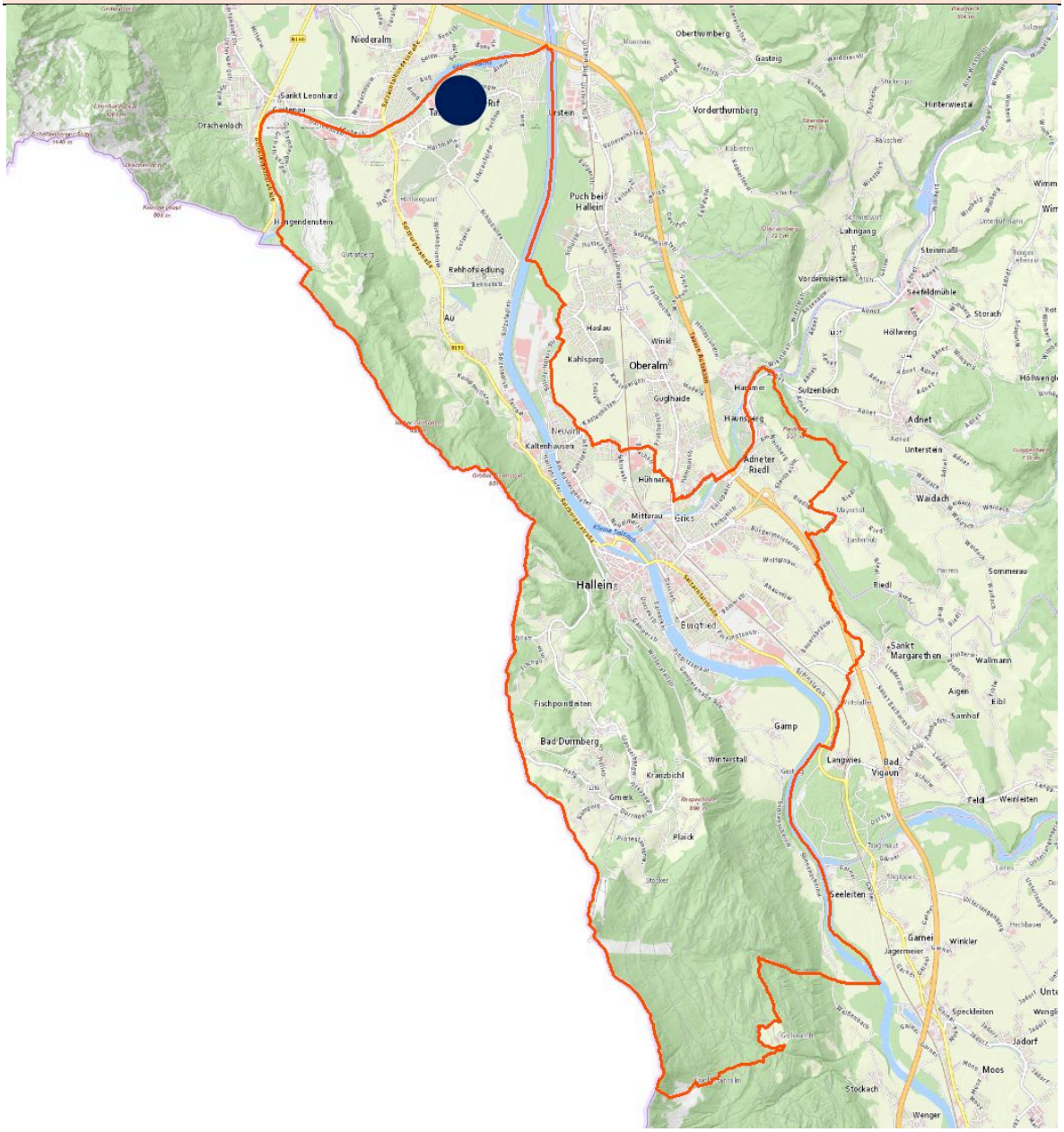
	• Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus auf Grundlage eines schalltechnischen Projektes Für jene zukünftigen Umwidmungsflächen im Besitz der ÖBF gilt folgende Widmungsvoraussetzung: • Öffnung des Forstgartens für die Allgemeinheit in Abstimmung mit der Stadtgemeinde Hallein • Vertragliche Absicherung zur Freihaltung des Forstgartens von einer Bebauung • Nachweis der abfall- und umwelttechnischen Unbedenklichkeit durch Untersuchungen
Erschließung	• Wasserversorgung: - • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle „Bauernbräuweg“ ca. 110 m fußläufig Entfernt“
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 1,7; Oberer Wert: 2,4 bzw. gem. Baudichtekonzept • Kleinteilige Bebauung bis zu 3 Geschoßen • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung der Siedlungsränder
Rahmenbedingungen	• Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb der Siedlung bzw. zum Zentrum • Berücksichtigung eines 100 m Abstandes zur Autobahn • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsverträglichen Schallniveaus auf Grundlage eines schalltechnischen Projektes • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes

	• Einhaltung von Abständen zur Hochspannungsleitung



38 - ULSZ Rif

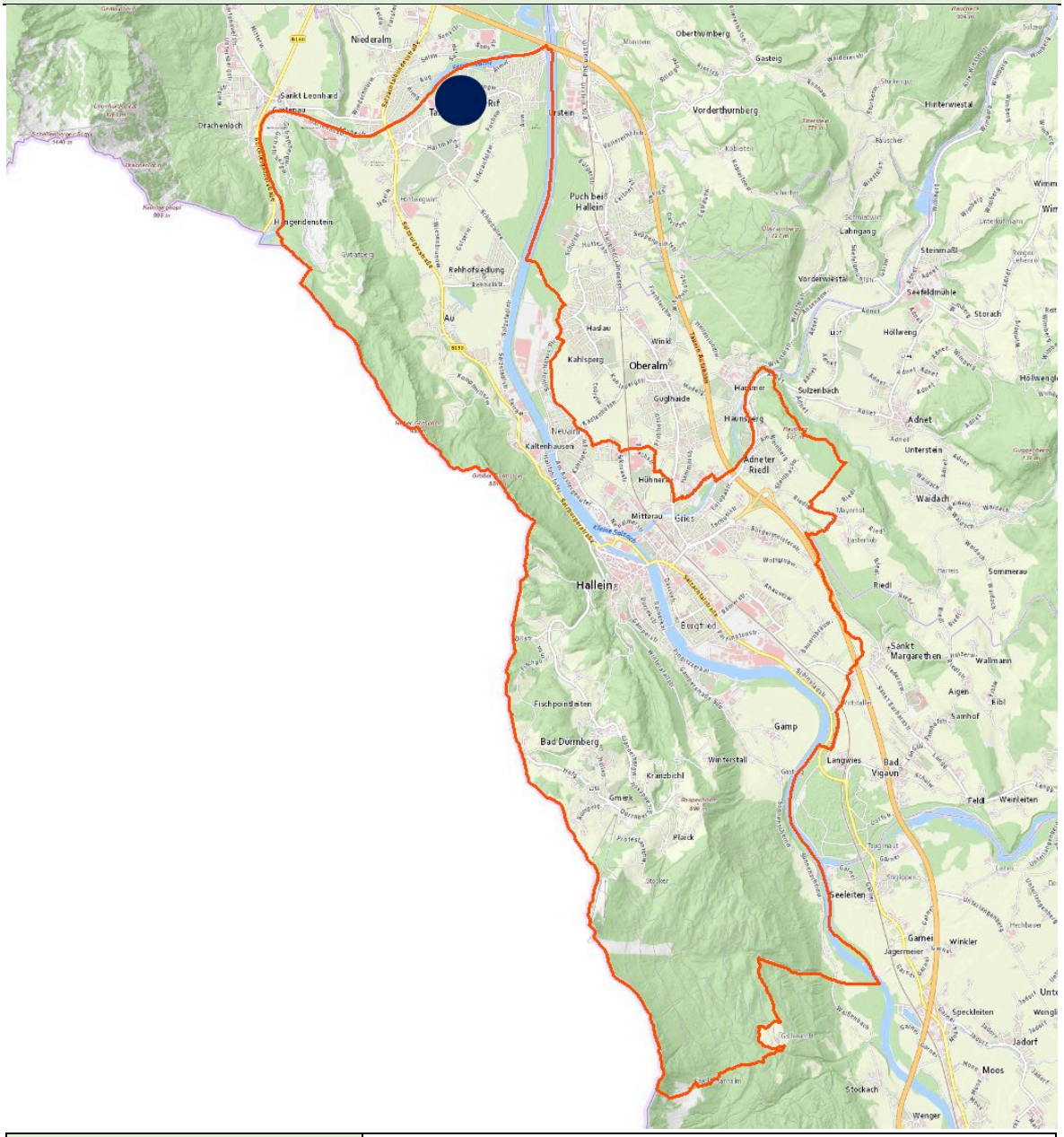
ohne umweltprüfungspflichtige Flächen



Primäre Nutzung	Sonderfunktion, Grünland
Widmungsvoraussetzungen	Keine
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: vorhanden
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit: gem. Baudichtekonzept • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung in den Siedlungsraum

Rahmenbedingungen	• Verordnung von Maßnahmen zur Einbindung in den Landschaftsraum bzw. zur Schaffung einer Sichtkulisse zur Landesstraße im Bebauungsplan • Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Berücksichtigung des Korridors des Sachprogramms „Freihaltung für Verkehrsinfrastrukturprojekte“ • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb der Siedlung bzw. im lokalen Zentrum • Berücksichtigung einer etwaigen lärmsensiblen Nutzung und festlegen von Minderungsmaßnahmen – geringfügige Einflüsse durch den Lärmeintrag der Autobahn

38a - ULSZ Rif
(Differenzplan: Nr. 209)

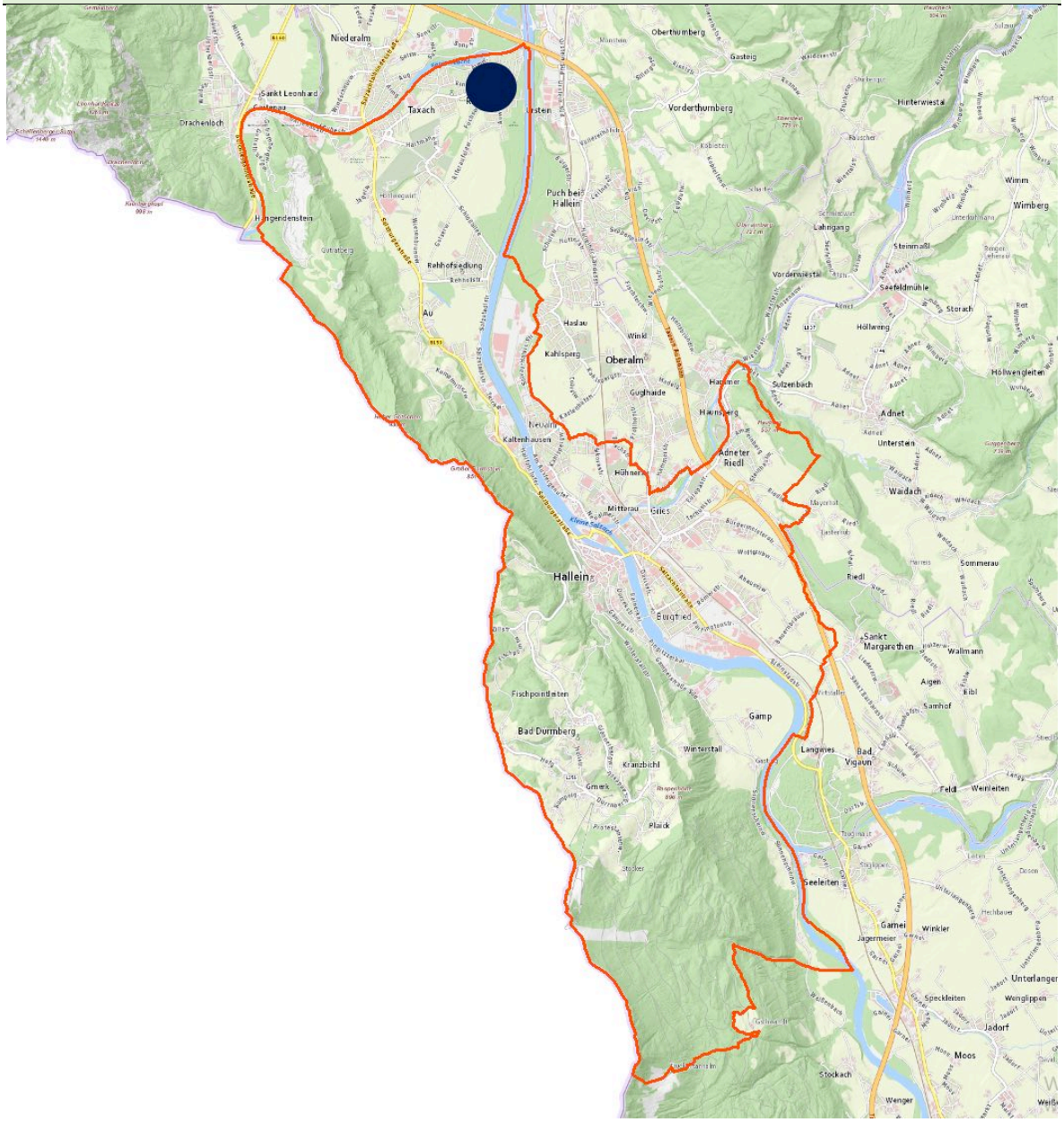


Primäre Nutzung	Sonderfunktion
Widmungsvoraussetzungen	• Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur • Freihaltung der Verkehrskorridore
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: über Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle „Rif Sportzentrum“ - ca. 200 m fußläufige Entfernung

Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit: gem. Baudichtekonzept • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung in den Siedlungsraum
Rahmenbedingungen	• Vorsehen von erhaltenden Maßnahmen im Bebauungsplan für Biotop Nr.: 562230099, „Hecke O vom Fußballplatz in Rif“ • Verordnung von Maßnahmen zur Einbindung in den Landschaftsraum bzw. zur Schaffung einer Sichtkulisse zur Landesstraße im Bebauungsplan • Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Berücksichtigung des Korridors des Sachprogramms „Freihaltung für Verkehrsinfrastrukturprojekte“ • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb der Siedlung bzw. im lokalen Zentrum • Berücksichtigung einer etwaigen lärmsensiblen Nutzung und festlegen von Minderungsmaßnahmen – geringfügige Einflüsse durch den Lärmeintrag der Autobahn • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Verwendungszweck Sonderfläche für Sport- und Freizeitanlagen



38b – ULSZ Rif
(Differenzplan: Nr. 220)



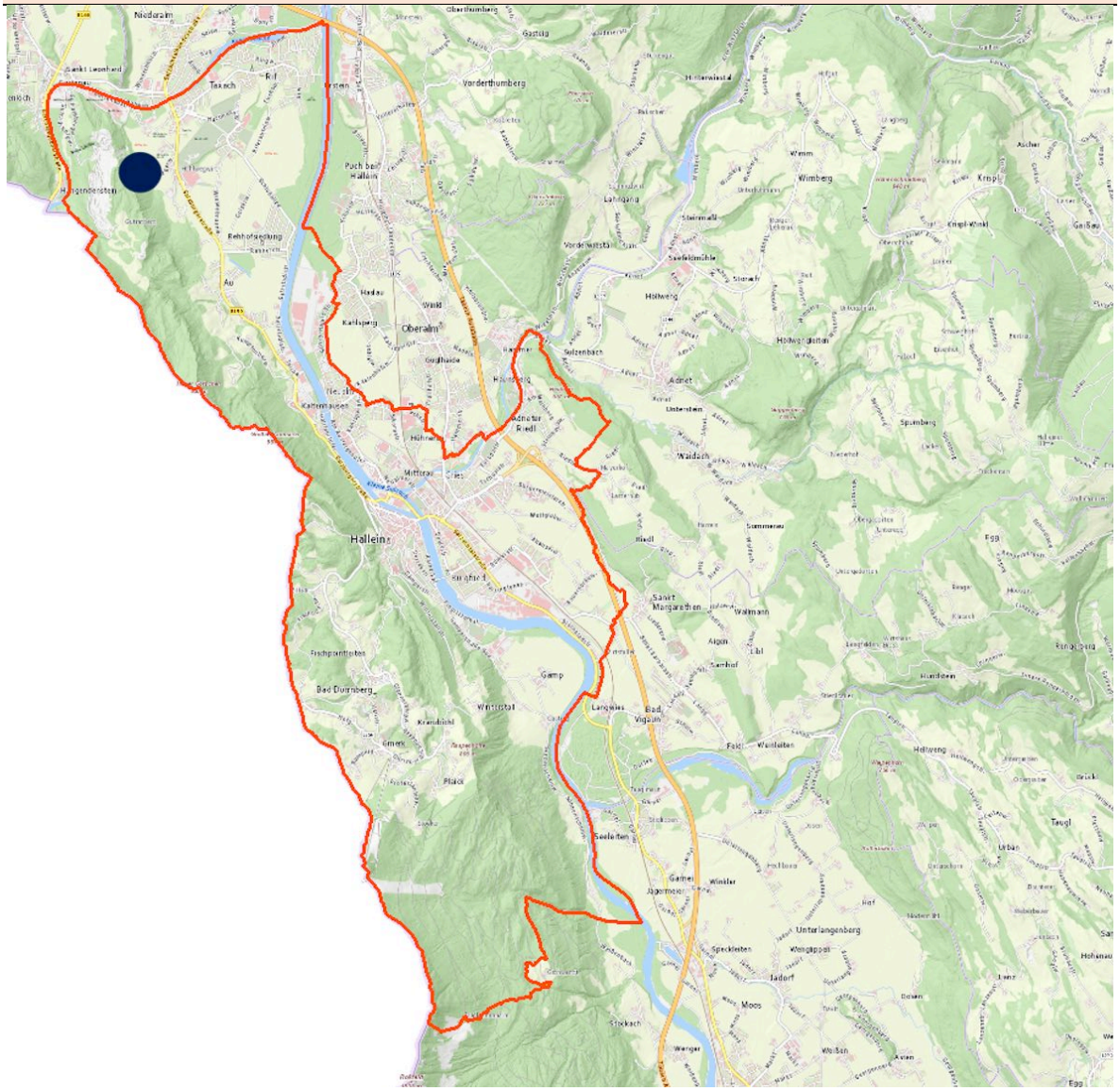
Primäre Nutzung	Sonderfunktion
Widmungsvoraussetzungen	• Nachweis der Verträglichkeit mit der sozialen Infrastruktur • Freihaltung der Bachläufe und Umsetzung von möglichen Ausgleichsmaßnahmen
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: über Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: Bushaltestelle „Rif Volksschule“ - ca. 150 m fußläufige Entfernung

Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 1,7; Oberer Wert: 2,4 bzw. gem. Baudichtekonzept • Verdichtung und Abrundung des Wohnbereiches in kleinteiligen Strukturen, maximal 3 Geschoße – Sicherung der Ausbaumöglichkeit für die Schule nach Westen – Gemeindebedarfseinrichtungen können auch höher als die vorgegebenen Zielwerte verdichtet werden • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung in den Siedlungsraum
Rahmenbedingungen	• Verordnung von Maßnahmen zur Einbindung in den Landschaftsraum bzw. zur Schaffung einer Sichtkulisse zur Landesstraße im Bebauungsplan • Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Vorsehen von pflanzenerhaltenden Maßnahmen und Einhaltung der Abstände im Bebauungsplan (Pflanzbindung) für Biotop Nr. 562230007, „Bach im Schlosspark 2 Taxach-Rif“ • Festlegung und Einhaltung von ausreichenden Abständen zu Gewässern • Berücksichtigung der Gefahrenzonenpläne der Bundeswasserbauverwaltung • Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung innerhalb der Siedlung bzw. zum Zentrum • Berücksichtigung einer etwaigen lärmsensiblen Nutzung und festlegen von Minderungsmaßnahmen im Bezug auf die Nähe zu den Sportplätzen • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes



39 – Charlottenhüttenweg– Siedlungsbestand

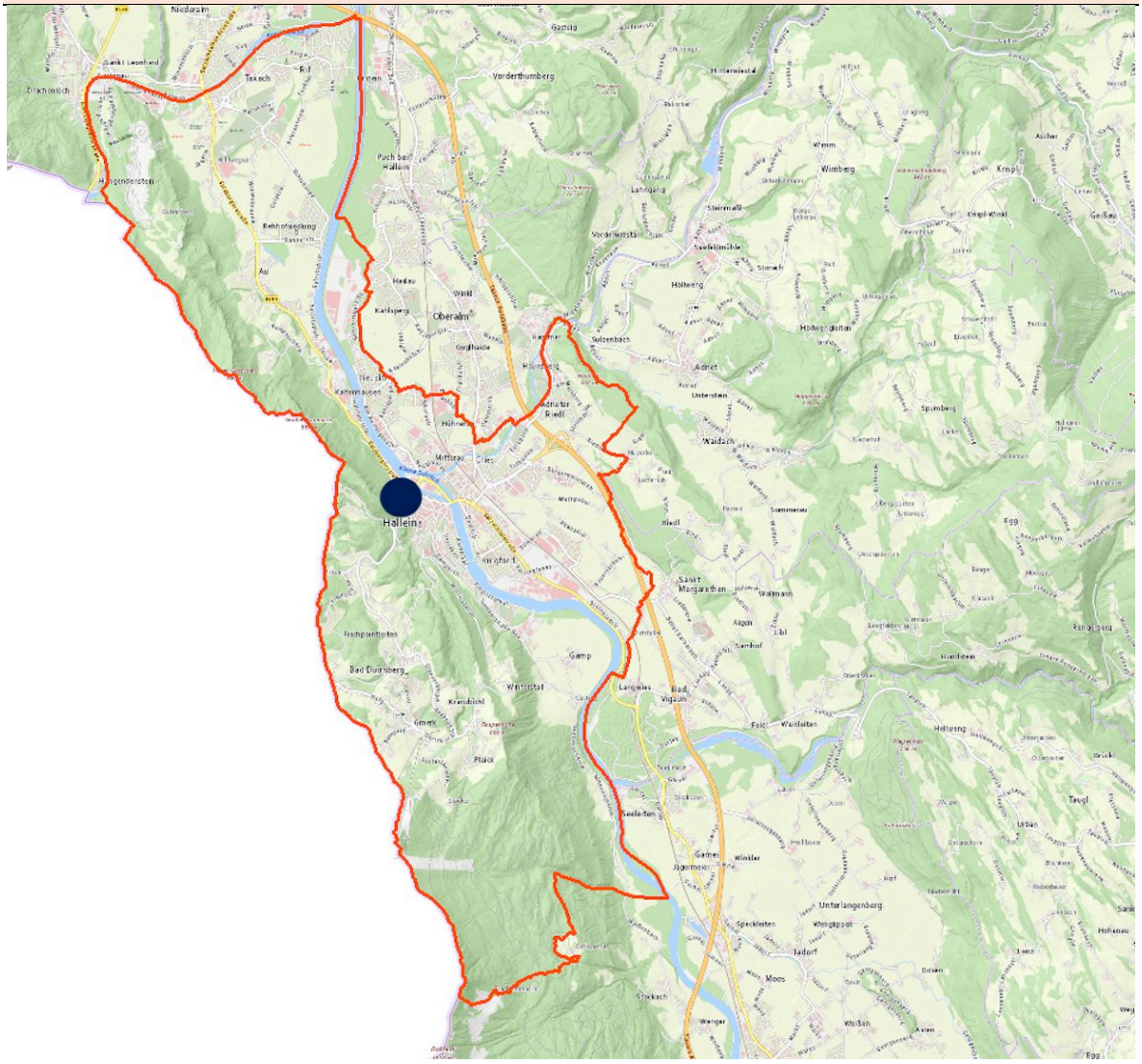
Keine Entwicklungsflächen



Primäre Nutzung	Wohnen, Arbeiten
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: B 159, Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: vorhanden
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 2,1; Oberer Wert: 2,6 bzw. gem. Baudichtekonzept • Keine Baulanderweiterung – maßvolle Verdichtung der vorhandenen Strukturen

40 – Zentrum Nord – Siedlungsbestand

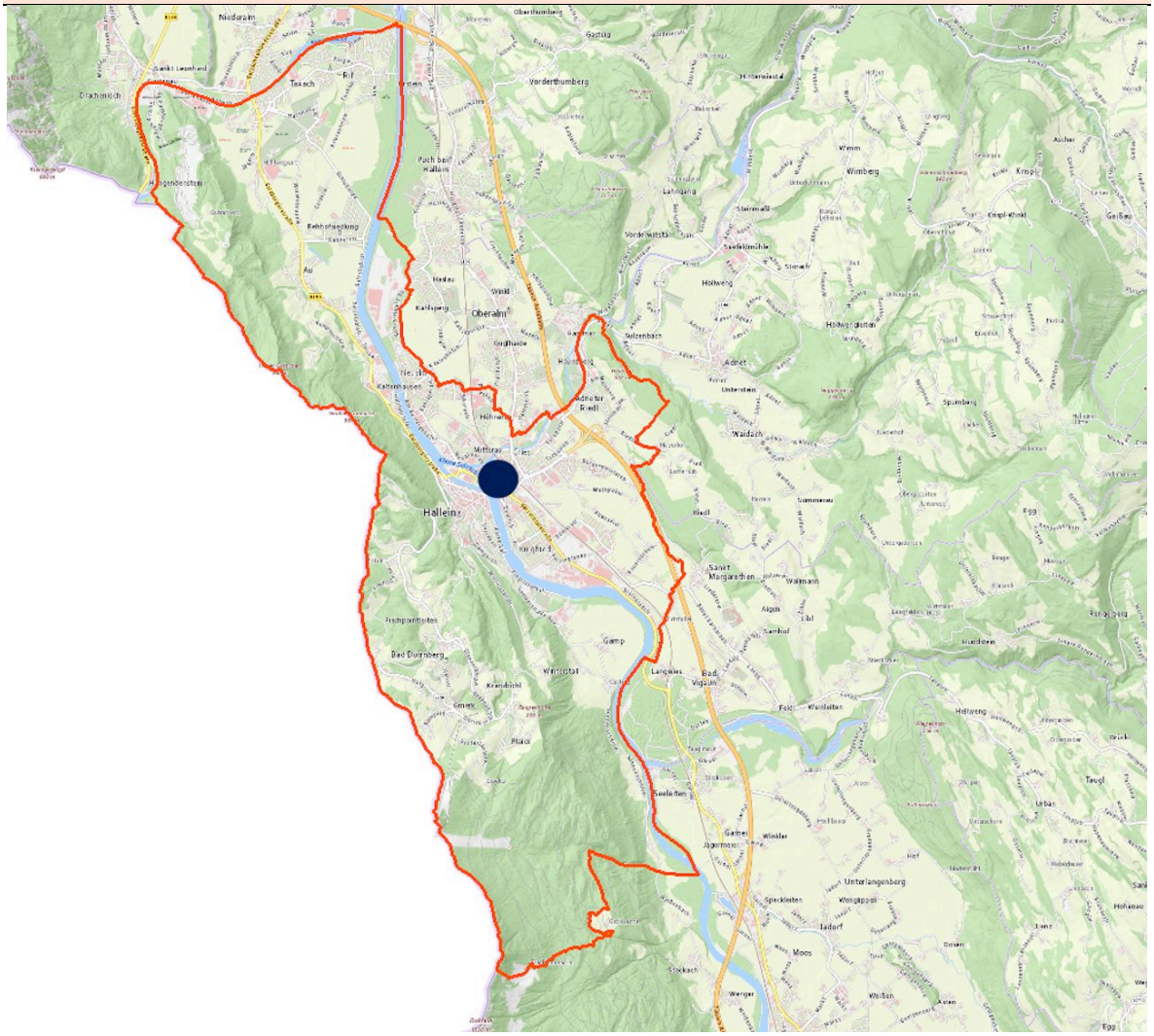
Keine Entwicklungsflächen



Primäre Nutzung	Zentrum
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: B 159, Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: vorhanden
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: - ; Oberer Wert: 10 bzw. gem. Baudichtekonzept • Beibehaltung historisch gewachsener Strukturen und sukzessive Erhöhung des Standards der Wohnungen

41 – Neustadt– Siedlungsbestand

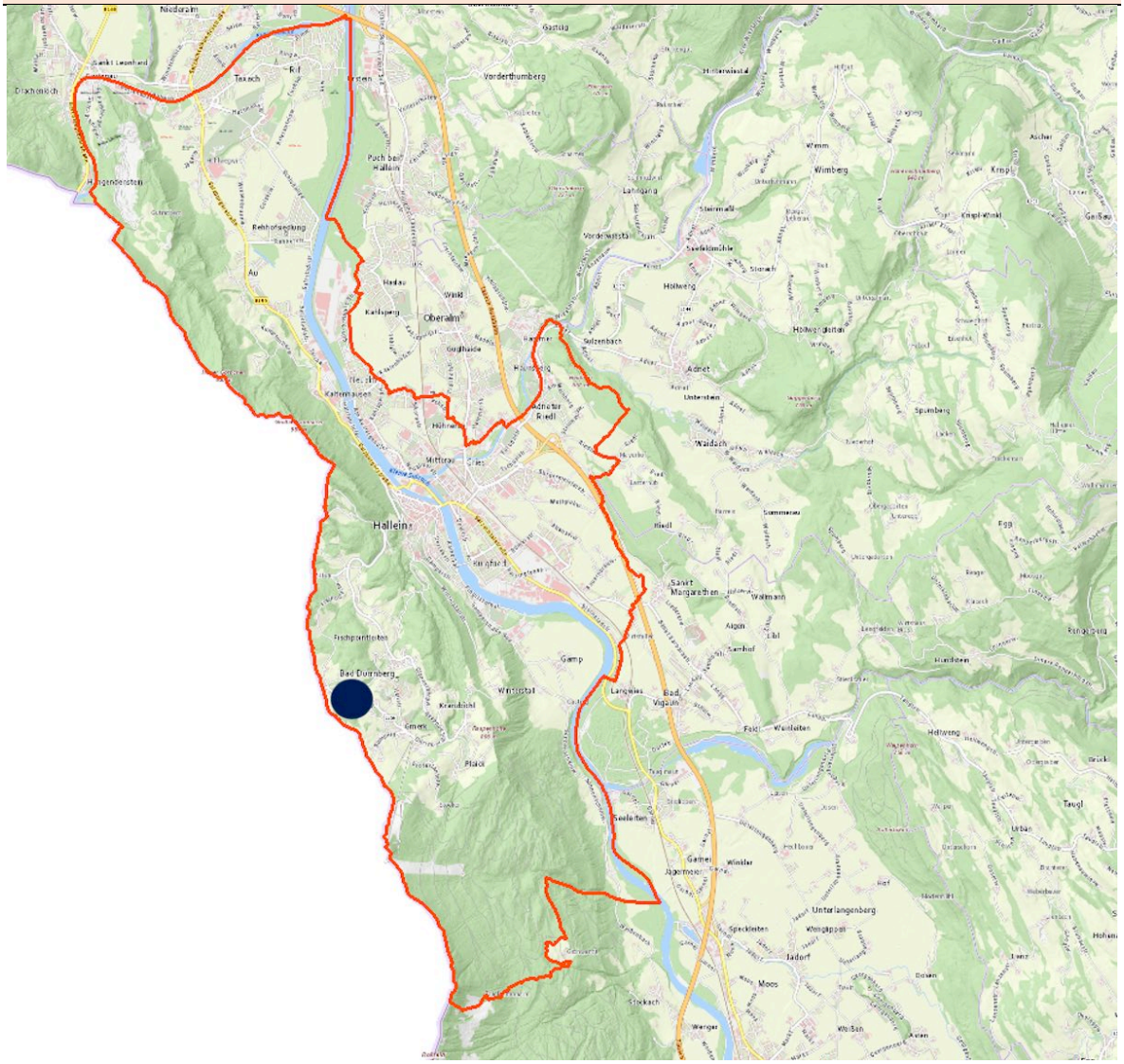
Keine Entwicklungsflächen



Primäre Nutzung	Zentrum
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: vorhanden
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 4; Oberer Wert: 5 bzw. gem. Baudichtekonzept • Verdichtung in geschlossener Bebauung mit bis zu 5 Geschoßen – höchste Priorität für die Schaffung belebter, öffentlicher Plätze sowie außenraum bildender Baukörper

42 – Neuhäusl– Siedlungsbestand

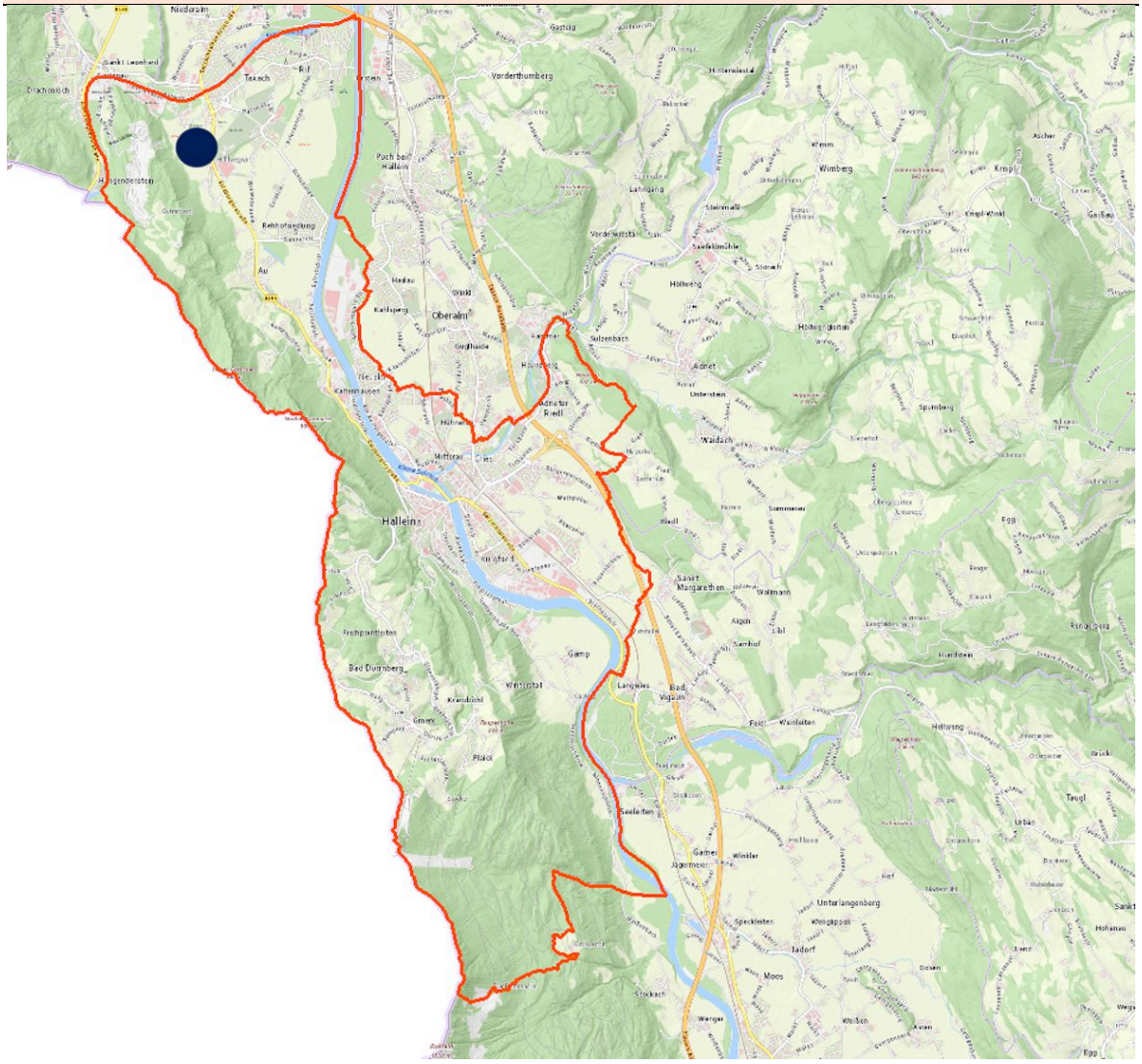
Keine Entwicklungsflächen



Primäre Nutzung	Wohnen, Sonderfunktion
Widmungsvoraussetzungen	Geologisches Gutachten
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Ableitung über einen Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Gesamthafte Entwässerungsplanung • Verkehr: Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: vorhanden
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 1,5; Oberer Wert: 1,9 bzw. gem. Baudichtekonzept • Kaum Baulanderweiterung – Vereinzelt Abrundung und Bebauung von Restflächen – 2-3 Geschoße

43 – Jägerweg– Siedlungsbestand

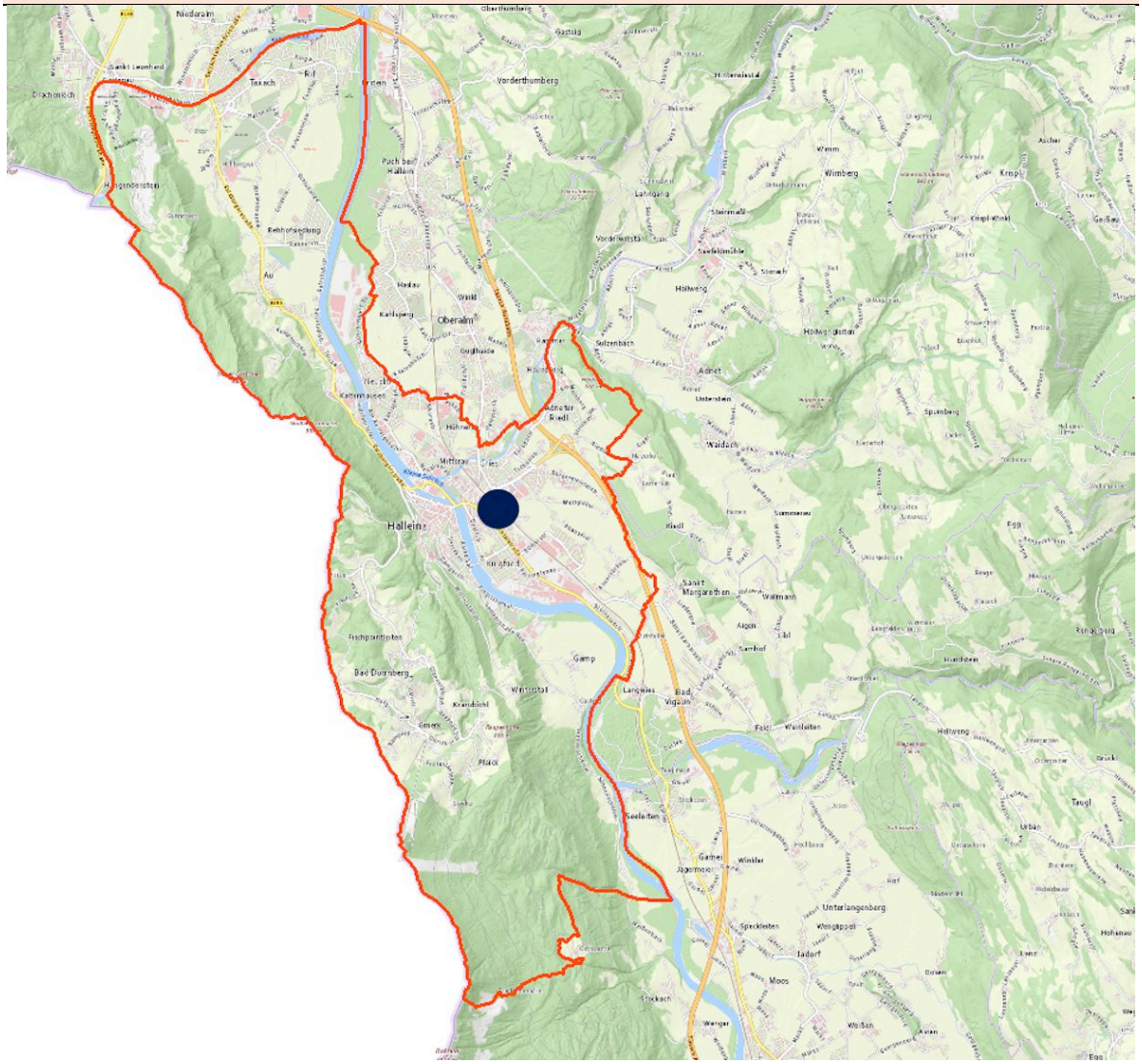
Keine Entwicklungsflächen



Primäre Nutzung	Arbeiten, Wohnen
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: vorhanden
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): - • Keine Erweiterung
Rahmenbedingungen	• Widmung der Baulandkategorie Betriebsgebiet aufgrund der Nähe zu Wohngebieten

44 – Bahnhof– Siedlungsbestand

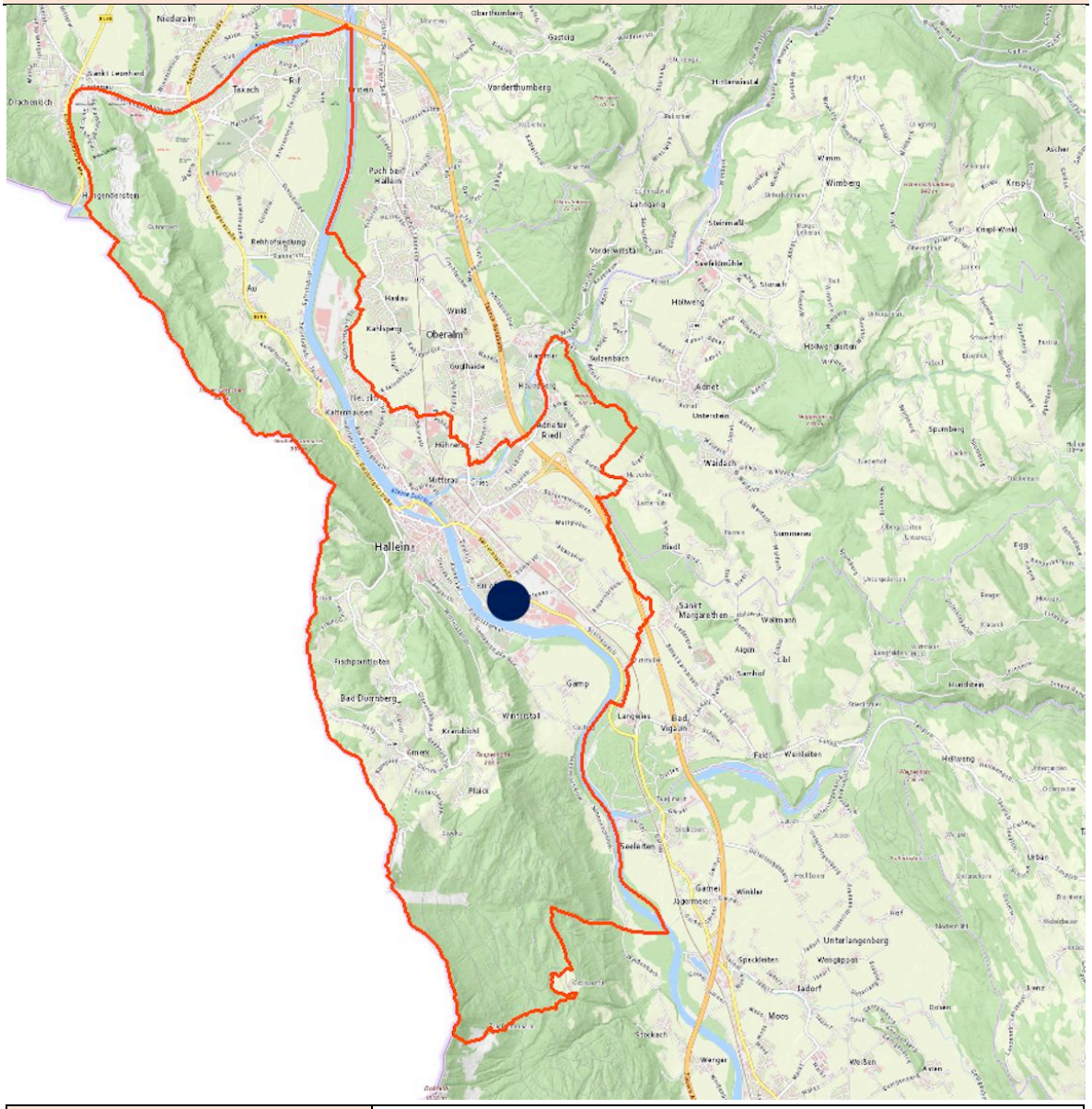
Keine Entwicklungsflächen



Primäre Nutzung	Wohnen, Arbeiten
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: vorhanden
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 3; Oberer Wert: 3,7 bzw. gem. Baudichtekonzept • Vorhandene Lücken schließen – Innere Verdichtung des Bestandes – bis 5 Geschoße – die Dichte der Gemeinbedarfseinrichtungen kann auch über dem oberen Wert liegen

45 – Betriebsstandort Süd– Siedlungsbestand

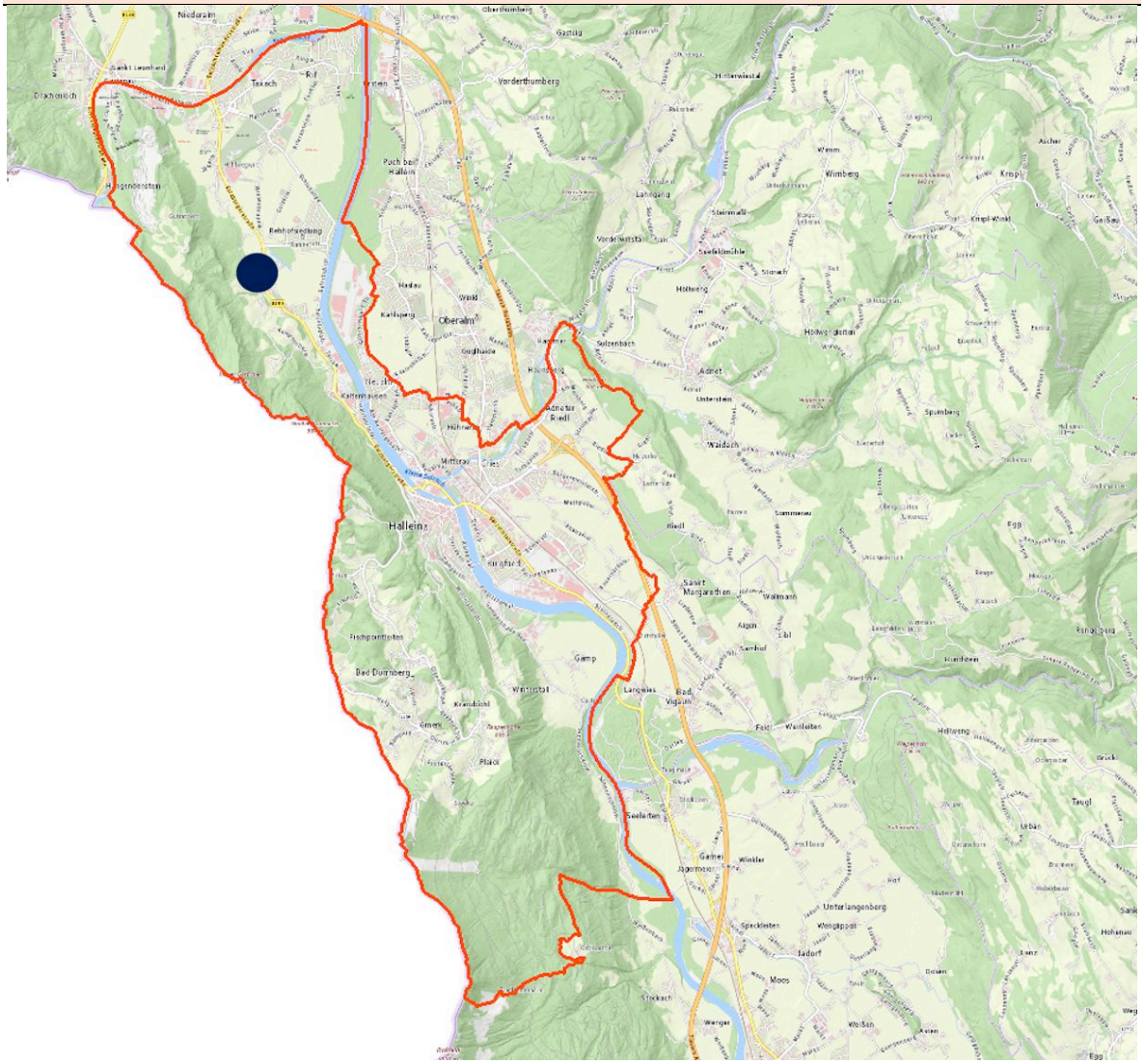
Keine Entwicklungsflächen



Primäre Nutzung	Arbeiten
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: vorhanden
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): - • Eigenständigkeit der Struktur mit sorgfältiger Behandlung der Grenzbereiche

46 – Eiblsiedlung– Siedlungsbestand

Keine Entwicklungsflächen



Primäre Nutzung	Wohnen
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal • Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, Ableitung über Vorfluter oder in vorhandene RW-Kanalisation • Verkehr: Gemeindestraße und Eigengrund • ÖV: vorhanden
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit (BMZ): Regelwert: 1,7; Oberer Wert: 2,4 bzw. gem. Baudichtekonzept • Verdichtung der locker bebauten Flächen in kleinteiligen, 2-geschhoßigen Strukturen

3. BAULANDBILANZ

3.1. WOHNEN

3.1.1. Bedarfsermittlung

Basierend auf Bevölkerungsentwicklung und der sinkenden Belegungsziffer pro Haushalt wurde die Anzahl der angestrebten Haushalte zuzüglich des betrieblichen Bedarfes in Widmungskategorien mit primärer Wohnfunktion ermittelt (siehe „IV Ziele und Maßnahmen – Abschnitt 2: „Angestrebte Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung“). Aus dieser Herleitung ergibt sich ein Bedarf von 64,61 ha Wohnbauland (siehe IV Ziele und Maßnahmen – Abschnitt 4: „Voraussichtlicher Baulandbedarf“) für 25 Jahre.

3.1.2. Ausweisung im Entwicklungsplan

Der Entwicklungsplan sieht nachstehende unbebaute Baulandpotenziale vor, welche primär für Wohnfunktionen zur Verfügung stehen:

Nr. lt. Differenzplan	Siedlung	UP-Flächen (Wohnfunktion in ha)	Flächen ohne UP (Wohnfunktion in ha)
1	Rif		0,23
2	Rif		0,20
4	Rif		0,05
5	Rif	0,88	
7	Rif	4,57	
47	Rif		0,16
48	Rif		0,07
49	Rif		0,05
50	Rif		0,11
51	Rif	0,51	
52	Rif		0,18
53	Rif		0,1
54	Rif		0,21
55	Rif		0,08
56	Rif		0,06
57	Rif		0,06
58	Rif		0,07
59	Rif		0,1
60	Rif		0,12

61	Rif		0,09
62	Rif		0,1
63	Rif		0,18
64	Rif		0,15
65	Rif		0,05
66	Rif		0,06
67	Rif		0,1
68	Rif		0,26
69	Rif		0,07
199	Rif	0,65	
204	Rif		0,16
8	Taxach	0,83	
71	Taxach	0,39	
72	Taxach		0,06
73	Taxach	0,39	
11	Rehhofsiedlung	2,06	
14	Rehhofsiedlung		0,13
15	Rehhofsiedlung	0,77	
86	Rehhofsiedlung		0,05
87	Rehhofsiedlung		0,25
88	Rehhofsiedlung		0,06
89	Rehhofsiedlung		0,13
90	Rehhofsiedlung		0,17
91	Rehhofsiedlung		0,05
92	Rehhofsiedlung		0,19
75	Gartenaustraße		0,22
76	Gartenaustraße		0,08
77	Gartenaustraße	0,23	
84	Gschirrpoint		0,06
85	Gschirrpoint		0,12
81	Voegelsangsiedlung		0,09
82	Voegelsangsiedlung		0,07
83	Voegelsangsiedlung		0,07
94	Au Nord		0,06
97	Au Nord		0,02
98	Au Nord		0,1
99	Au Nord		0,06
100	Au Nord		0,19
102	Au Mitte		0,15
103	Au Mitte		0,07
17	Au Süd		0,17
104	Au Süd	0,62	
105	Au Süd		0,04

106	Au Süd		0,06
107	Au Süd		0,15
108	Au Süd		0,04
117	Kaltenhausen		0,07
18	Altstadt		0,27
140	Altstadt		0,2
141	Altstadt	0,31	
221	Pernerinsel	0,77	
21	Zentrum Süd	0,88	
142	Zentrum Süd		0,11
150	Zentrum Süd		0,26
219	Zentrum Süd	0,42	
229	Zentrum Süd		0,25
38	Plaick		0,16
183	Plaick		0,29
218	Plaick		0,04
41	Plaick		0,23
44	Plaick		0,012
45	Plaick		0,25
184	Plaick		0,06
185	Plaick		0,06
187	Plaick		0,13
188	Plaick		0,05
189	Plaick		0,11
190	Plaick		0,09
194	Plaick	0,57	
195	Plaick		0,07
39	Ramsau	0,12	
42	Ramsau		0,05
181	Ramsau		0,13
182	Ramsau		0,09
203	Ramsau	0,42	
37	Mehlteuer	0,69	
169	Mehlteuer		0,1
170	Mehlteuer		0,09
171	Mehlteuer		0,07
172	Mehlteuer		0,04
173	Mehlteuer		0,15
174	Mehlteuer		0,06
175	Mehlteuer		0,08
176	Mehlteuer		0,05
177	Mehlteuer		0,04
179	Mehlteuer		0,11

180	Mehlteuer		0,09
36	Dorf Dürrnberg		0,27
166	Dorf Dürrnberg		0,08
168	Dorf Dürrnberg		0,2
192	Dorf Dürrnberg		0,01
200	Dorf Dürrnberg		0,05
164	Fischpointleiten		0,12
165	Fischpointleiten		0,04
40	Wegscheid/Dürschen		0,02
162	Wegscheid/Dürschen		0,07
224	Wegscheid/Dürschen	0,62	
43	Neualm	2,2	
113	Neualm		0,04
114	Neualm		0,04
115	Neualm		0,06
116	Neualm		0,04
22	Mitterau	4,97	
23	Mitterau	0,31	
29	Adneter Riedl	0,31	
129	Adneter Riedl		0,08
130	Adneter Riedl		0,07
131	Adneter Riedl	0,33	
133	Adneter Riedl		0,04
134	Adneter Riedl		0,12
135	Adneter Riedl		0,12
27	Hühnerau	0,17	
205	Hühnerau		0,08
28	Gries		0,05
122	Gries		0,1
123	Gries		0,1
124	Gries		0,13
125	Gries		0,05
126	Gries	1,23	
127	Gries		0,08
232	Gries	0,2	
33	Burgfried Ost	1,42	
34	Burgfried Ost	0,53	
137	Burgfried Ost		0,22
143	Burgfried West		0,07
144	Burgfried West		0,11
145	Burgfried West		0,19
147	Burgfried West		0,23
148	Burgfried West		0,05

149	Burgfried West		0,05
151	Burgfried West		0,17
152	Burgfried West		0,14
155	Burgfried West	0,54	
215	Burgfried West		0,18
160	Burgfried Süd		0,19
161	Burgfried Süd		0,08
19	Björnstadsiedlung	1,46	
16	Hofbauer	1,60	
32	Hofbauer	0,65	
198	Hofbauer		0,28
Summe		**32,62**	**13,862**

Flächen unter 3.000 m² mit Wohn- oder Kernfunktion:	13,862 ha
Wohn- oder Kernfunktion über 3.000m²:	32,62 ha
Zwischensumme	46,482 ha

Der 25-Jahres-Bedarf von 64,61 ha in Wohnbaulandkategorien wird im Entwicklungsplan nicht überschritten.

3.2. ARBEITEN

3.2.1. Bedarfsermittlung

Die Bedarfsermittlung für Betriebsbauland ergab einen Wert von 55,4 ha in betrieblichen Baulandkategorien in 25 Jahren.

3.2.2. Ausweisung im Entwicklungsplan

Der Entwicklungsplan sieht nachstehende unbebaute Baulandpotenziale vor, welche primär für Arbeiten zur Verfügung stehen:

Nr. lt. Differenzplan	Siedlung	UP-Flächen (betrieblich in ha)	Flächen ohne UP (betrieblich in ha)
6	Bosch		0,09
207	Bosch	0,49	
208	Bosch		0,25
74	Taxach		0,06
211	Rehhofsiedlung	0,35	
78	Taxach Nord	0,49	

79	Taxach Nord	0,96	
80	Taxach Nord		0,15
201	Geschirrpeunt		0,17
210	Voegelsangsiedlung	0,39	
3	EMCO	2,59	
101	Au Mitte	0,4	
110	Au Süd		0,05
228	Au Süd		0,17
12	Kaltenhausen	1,03	
109	Kaltenhausen	0,74	
112	Kaltenhausen	0,57	
156	Zentrum Süd	0,65	
157	Zentrum Süd		0,28
158	Gamp	1,22	
216	Gamp	5,65	
178	Mehlteuer		0,19
167	Dorf Dürrnerg	0,72	
93	MDF Hallein	6,33	
96	MDF Hallein	0,66	
118	Neualm	0,38	
119	Neualm	2,3	
213	Neualm		0,11
26	Mitterau		0,22
120	Mitterau	0,38	
121	Heide	0,67	
132	Deisl		0,14
136	Adneter Riedl		0,03
128	Gries	0,64	
138	Burgfried Ost		0,07
139	Burgfried Ost	1,2	
146	Burgfried Ost		0,05
206	Burgfried Ost	6,81	
153	Burgfried West		0,28
214	Burgfried West		0,2
154	Burgfried	9	
159	Burgfried	1,29	
193	Burgfried Süd	0,77	
209	ULSZ Rif	0,8	
220	ULSZ Rif	1,5	
Summe		**48,98**	**2,51**

Flächen unter 3.000 m² mit betrieblicher Funktion:	2,51 ha
Betriebliche Widmungskategorien über 3.000m²:	49,59 ha
Zwischensumme	51,49 ha

Der 25-Jahres-Bedarf von 55,4 ha gewerblicher Nutzung in betrieblichen Baulandkategorien wird im Entwicklungsplan somit nicht überschritten.

3.3. Grünland

3.3.1. Bedarfsermittlung

Eine eigenständige Bedarfsermittlung für die Ausweisung von Grünflächen erfolgt nicht.

3.3.2. Ausweisung im Entwicklungsplan

Der Entwicklungsplan sieht nachstehende Grünflächen zur Ausweisung vor:

Nr. lt. Differenzplan	Siedlung	UP-Flächen (betrieblich in ha)	Flächen ohne UP (betrieblich in ha)
13	Kaltenhausen	2,84	
228	Altstadt	1,01	
230	Dorf Dürrnberg	0,62	
237	Neualm	1,31	
Summe		**5,78**	**0**

3.4. Übereinanderliegende Funktionen

3.4.1. Bedarfsermittlung

Die Bedarfsermittlung ergab einen Wert von 64,61 ha für Wohnbauland und 55,4 ha für Betriebsbauland.

3.4.2. Ausweisung im Entwicklungsplan

Der Entwicklungsplan sieht nachstehende Flächen vor, welche für übereinanderliegende Nutzungen zur Verfügung stehen. Diese sind werden voraussichtlich Wohnen und Arbeiten kombinieren:

Nr. lt. Differenzplan	Siedlung	UP-Flächen (betrieblich in ha)	Flächen ohne UP (betrieblich in ha)
226	Burgfried Ost	3,29	
227	Gries	0,73	
Summe		**4,2**	**0**

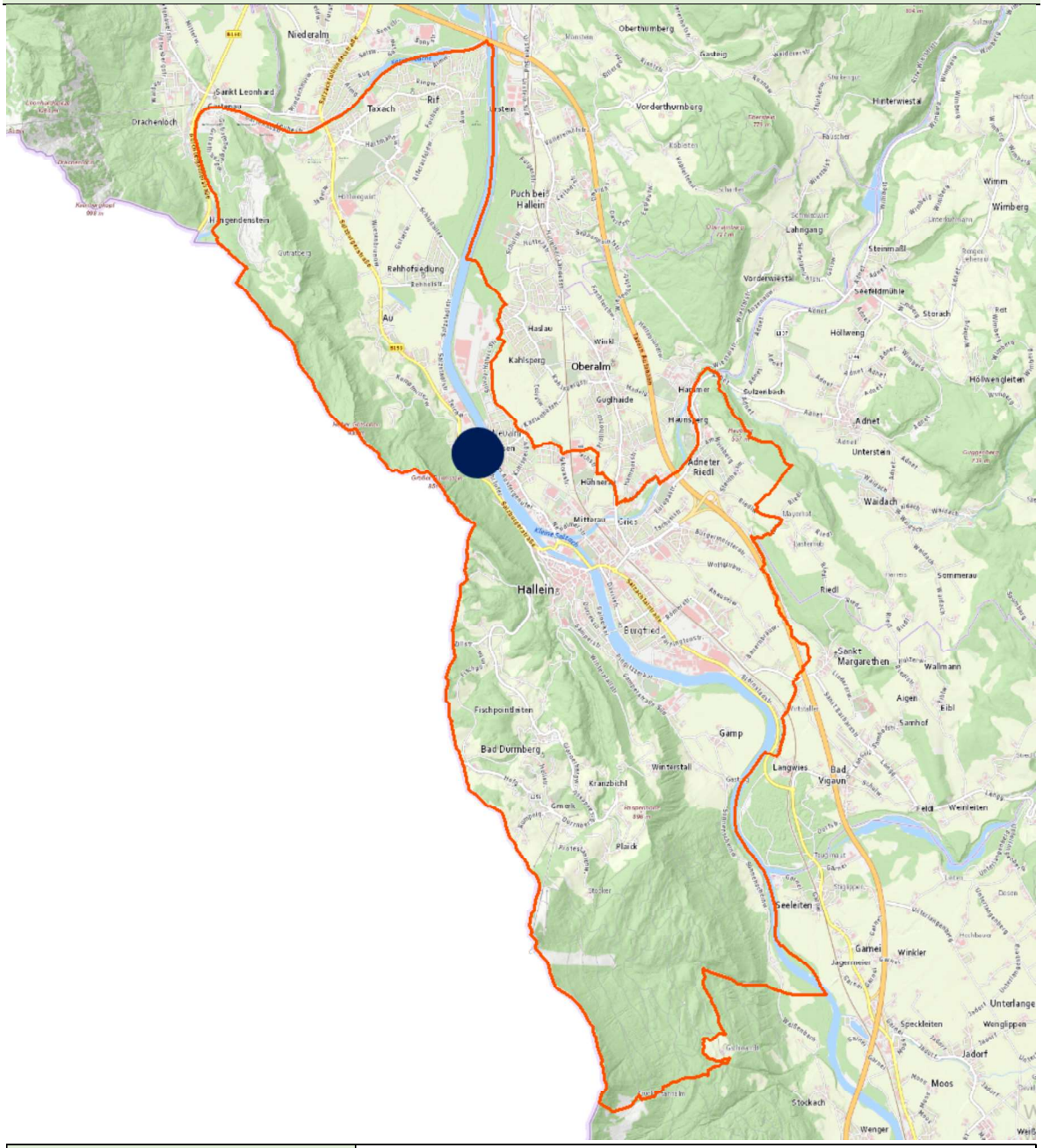
3.5. Ausweisungen innerhalb und außerhalb des Siedlungsschwerpunktes

Innerhalb des Entwicklungsschwerpunktes erfolgt eine Ausweisung von Entwicklungsflächen im Ausmaß von 49,9 ha. Davon sind 27,93 ha dem Wohnen, 1,46 ha dem Zentrum, 0,96 ha sonstige Nutzungen, 2,33 ha Grünlandnutzung, 13,32 betriebliche Nutzung und 4,65 ha übereinanderliegende Nutzungen.

Außerhalb des Entwicklungsschwerpunktes erfolgt eine Ausweisung von Entwicklungsflächen im Ausmaß von 63,61 ha. Davon sind 18,38 ha dem Wohnen, 1,46 ha dem Zentrum, 10,68 ha sonstige Nutzungen, 3,58 ha Grünlandnutzung und 30,97 ha betriebliche Nutzungen.

Zwar sind außerhalb des Siedlungsschwerpunktes mehr Entwicklungsflächen ausgewiesen, dieser ergibt sich aber vor allem durch die unbebauten betrieblichen Baulandpotenziale, welche aber aufgrund der darauf befindenden Nutzung nicht als Bauland zur Verfügung steht. Unter dieser Berücksichtigung ergibt sich ein ausgewogenes Verhältnis.

13a – Kaltenhausen
(Differenzplan: Nr. 12)



Primäre Nutzung	Arbeiten
Widmungsvoraussetzungen	• Begleitende projektbezogene geologisch-geotechnische Begutachtung im Bauverfahren bzw. Beweissicherung Maßnahmen • Zur Verfügungstellung der Fläche 13b gem. Entwicklungsplan • Schaffung eines Erschließungskonzepts in Abstimmung mit der Landesstraßenverwaltung • Rodungsbewilligung
Erschließung	• Wasserversorgung: Reinhalteverband Tennengau Nord • Abwasserentsorgung: Ortskanal

	• Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund bzw. retendierte Einleitung in den Ortskanal • Gesamthafte Entwässerungsplanung • Verkehr: Gemeindestraße und Eigengrund • Beachtung des Lebensraumkorridors • ÖV: Bushaltestelle „Hallein Teichweg“ - ca. 380 m fußläufige Entfernung
Bauliche Entwicklung	• Bauliche Ausnutzbarkeit: - • Gewerbegebiet: Dem jeweiligen Zweck entsprechende Großformen in hoher Konzentration, deren Lage und Form die Bildung von Außenräumen fördern • Sonstige Vorgaben: landschaftspflegerische Einbindung in den Siedlungsraum
Rahmenbedingungen	• Schaffung von Pflanzbestände (Bäume, Sträucher) zur Einbindung durch Festlegungen im Bebauungsplan (Pflanzbindung, Pflanzgebot) • Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland durch Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzbindung) • Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L1076 (z.B. Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung; Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte; Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen; Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben) • Vertragliche Vereinbarung (Zugänglichkeit und Entwässerung) • Vertragliche Vereinbarung Durchwegung Barmstein • Ableitung von Maßnahmen aus einem geologischen – geotechnischen Gutachten im Baubewilligungsverfahren • Nachweis eines Mobilitätskonzeptes • Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zum Wald (30m)



AV:

Die Entwicklungsfläche 13a - Kaltenhausen findet sich aufgrund einer Unrichtigkeit (vermutlich wegen eines offenbar technisch mangelhaften Betriebs einer automationsunterstützten Datenverarbeitungsanlage der Salmhofer Architekten ZT GmbH) iSd § 62 Abs 4 AVG nicht in den vidierten Festlegungen nach Standortbereichen. Für die Entwicklungsfläche 13a - Kaltenhausen liegt jedoch dennoch der einstimmige Beschluss der Gemeindevertretung gem § 65 Abs 6 ROG 2009 vom 14.12.2023, Zahl: RAUM-BAU/091/2023, vor. Demnach gelten diese Festlegungen ebenfalls als verbindlich beschlossen und sind im Rahmen eines Widmungsverfahrens heranzuziehen.

Für die Abteilung Raumplanung und Baubehörde
Matthias Steger eh.