



Gemeindeamt Berndorf b. Sbg.

pol. Bez. Salzburg-Umgebung
5165 Berndorf, Franz-Xaver-Gruber-Platz 1
Tel. 06217/8133 Fax: DW 75
Internet: www.berndorf.salzburg.at

DVR: 0107875
UID: ATU59631946

✉: gemeinde@berndorf.salzburg.at

Zahl: 031-20/1-2026-Ha

Berndorf, am 29.05.2026

Betrifft: Entwurfsauflage - Bebauungsplan „Am Wetterkreuz – 1. Änderung“

Kundmachung

1. Gemäß § 65 Abs. 3 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 – ROG 2009, LGBl.Nr. 30/2009 i.d.g.F., wird kundgemacht, dass der Entwurf des Bebauungsplanes der Grundstufe für den Bereich

Am Wetterkreuz – 1. Änderung

mindestens vier Wochen lang im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufliegt und im Internet unter www.berndorf.salzburg.at einsehbar ist.

2. Träger öffentlicher Interessen, sowie Personen, die ein Interesse glaubhaft machen, sind berechtigt, innerhalb der Auflagefrist begründete schriftliche Einwendungen vorzubringen. Die Einwendungen sind durch geeignete Unterlagen so zu belegen, dass eine einwandfreie Beurteilung möglich ist.

Der Bürgermeister:

Johann Stemeseder

Kundmachungsdauer: vier Wochen

Angeschlagen am: 29.05.2026

Abzunehmen nach: 26.06.2026



Gemeinde Berndorf

**Bebauungsplan der Grundstufe
Am Wetterkreuz 1. Änderung
Entwurf**



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

GZ 304 BPL 05ae01/26-083
Salzburg, 21.05.2026
Projektleitung: DI Verena Hitsch
Bearbeitung: DI Claudia Zödl



INHALTSVERZEICHNIS

1 VERORDNUNGSTEXT	5
1.1 Geltungsbereich	5
1.2 Festlegungen gem. § 51 ABS 2 ROG 2009	5
1.2.1 Straßenfluchtlinien	5
1.2.2 Baufluchtlinien und Baulinien	5
1.2.3 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen – BF 1	5
1.2.4 Bauhöhen	6
1.2.5 Erfordernis einer Aufbaustufe	6
1.3 Festlegungen gem. § 53 ABS 2 ROG 2009	7
1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen	7
1.3.2 Rad- und Fußwege	7
1.3.3 Bauplatzgrößen – BF 2	7
1.3.4 Baugrenzlinien und Situierungsbedingungen	7
1.3.5 Bauweise	7
1.3.6 Nutzungsanteile	7
1.3.7 Flächen für Abstellplätze	8
1.3.8 Gemeinschaftseinrichtungen	8
1.3.9 Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Geländegestaltungen – BF 3	8
1.3.10 Schutzzone Sonde RAG – BF 4	9
1.3.11 Maßnahmen Immissionsschutz – BF 5	9
2 ERLÄUTERUNGSBERICHT	10
2.1 Begründung der Aufstellung bzw. Änderung	10
2.2 Planungsgrundlagen GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009	10
2.2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	10
2.2.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept	10
2.2.3 Flächenwidmung	13
2.2.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	13
2.2.5 Verkehrserschließung	14
2.2.6 Technische Infrastruktur	14

2.2.7 Vorhandene Bausubstanz	15
2.2.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	15
2.2.9 Planungsziele - 1. Änderung	15
2.3 Verfahrensablauf	16

Der Bebauungsplan „Baulandmodell-Käserei“ wurde von der Arbeitsgruppe Raumplanung erstellt. Im Zuge der 1. Änderung (Bearbeitung allee42 landschaftsarchitekten gmbh & co kg) wird er entsprechend der Straßenbezeichnung in „Am Wetterkreuz“ umbenannt.

Die Inhalte im Bericht werden an die aktuellen rechtlichen Vorschriften angepasst und neu geordnet. Die im ursprünglichen Plan nummerierten Bauflächen (F-1 bis 8) werden in Teilgebiete (1 bis 8) umbenannt.

Hinweis: Änderungen sind im Verordnungstext des Entwurfs rot unterstrichen bzw. durchgestrichen dargestellt.

1 VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet liegt nördlich des Ortszentrums von Berndorf und der Käserei an der Berndorfer Landesstraße L 207 und ist im Rechtsplan durch das Planungsgebiet dargestellt. Die Größe des Gebietes inkl. aller Erschließungsstraßen beträgt rund 36.685 m² 36.740 m². Es umfaßt die GP Nr. 596, 581/2 sowie Teile der GP Nr. 565/2, 595, 3239 (Weg) und 3241/1 (Landesstraße) alle KG Berndorf.

1.2 FESTLEGUNGEN GEM. § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1 Straßenfluchtlinien

Das Gelände ist nur leicht geneigt, daher fällt die Straßenfluchtlinie mit der Begrenzung der im Plan angegebenen Verkehrsflächen zusammen.

1.2.2 Baufluchtlinien und Baulinien

Die Baufluchtlinien sind mit 3 bzw. 5 m Abstand zur Straßenfluchtlinie lt. planlicher Darstellung festgelegt.

~~Vordächer und Dachvorsprünge dürfen auf 2 m bis zur Grundstücksgrenze bzw. Straßenfluchtlinie vortreten.~~ Für die Garagen, die frontal zur Straßenfluchtlinie situiert werden, gilt eine Baufluchtlinie von 5 m. Garagen, die parallel zur Straße gebaut werden, dürfen entlang der Privatstraßen in einem Abstand von 1 m und entlang der Gemeindestraße von 2 m zur Straßenfluchtlinie errichtet werden.

1.2.3 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen **- BF 1**

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen wird durch die Grundflächenzahl GRZ angegeben.

~~Die Grundflächenzahl ist das Verhältnis der von den äußeren Begrenzungen des Baukörpers umschlossenen Fläche (einschließlich von Luftschächten und Höfen bis zu einem Ausmaß von 25 m²), zur Fläche des Bauplatzes.~~

- Für das Teilgebiet (TGB) 1 die Baufläche F-1 ist eine GRZ mit max. 0,35 festgelegt,
- für das TGB 2 die Baufläche F-2 eine GRZ mit max. 0,4 und
- für das TGB 3 bis 8 die Bauflächen F-3 bis F-8 eine GRZ mit max. 0,25.

BF 1 Zuschläge (Verdichtung – TGB 3 bis 8):

Für die bauliche Vorsorge zum bzw. dem Einbau einer weiteren, separat nutzbaren Wohneinheit (getrennte, voneinander unabhängige Zugangsmöglichkeiten/Hauseingänge und interne Erschließung) kann die GRZ auf max. 0,30 erhöht werden.

Für die Aufstockung von Garagen und Carports, die bisher gem. § 56 Abs. 7 ROG 2009 nicht in die bauliche Ausnutzbarkeit einzurechnen waren, kann für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Sinne der Nachverdichtung ein Zuschlag zur GRZ (bis max. 0,30) gewährt werden.

1.2.4 Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden mit der obersten Dachtraufe bzw. Gesimshöhe und dem höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe) in Metern bezogen auf das natürliche Gelände festgelegt.

- TGB 1, 3 bis 8: max. TH 6,50 m, max. FH 9,00 m
- TGB 2: max. TH 8,00m , max. FH 11,00 m

Anm. die Im Plan dargestellten Höhenschichten sind dem OGD-Datenportal des SAGIS entnommen und stellen das aktuelle Gelände (nicht das Urgelände) dar.

• ~~Baufläche F-1 und F-3 bis F-8~~ TGB 1 und 3-8:

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden mit der obersten Dachtraufe bzw. Gesimshöhe von 6,5 m und dem höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe) von 9,0 m bezogen auf das natürliche Gelände festgelegt.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden gemäß § 33 Abs.2 ROG 1992 mit **zwei oberirdischen Geschossen** festgelegt.

Als oberirdisches Geschoß ist dabei jedes Geschoß zu zählen, das über mindestens die Hälfte seiner Fläche mehr als einen Meter über das angrenzende gewachsene Gelände oder bei Geländeabtragung über das neu geschaffene Niveau herausragt.

Bezüglich **Dachgeschoß** wird auf § 33 Abs.3 ROG 1992 (Novelle vom 25. Oktober 1995, LGBl. 1/1996) verwiesen:

Bei einer Höhenfestsetzung durch die Anzahl der Geschosse ist für die unter 45° zur Waagrechten geneigte gedachte Umrißfläche von einem 1,60 m über der Deckenoberkante des letzten Vollgeschoßes liegenden Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut auszugehen.

• ~~Baufläche F-2~~ TGB 2

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind mit max. Traufhöhe von 8 m und max. Firsthöhe von 11 m festgelegt. Diese Höhen sind vom natürlichen Gelände aus zu bemessen, und stellen die Höchstwerte für jeden Punkt des Gebäudeumrisses dar.

1.2.5 Erfordernis einer Aufbaustufe

Es besteht kein Erfordernis einer Aufbaustufe gem. § 50 Abs 3 ROG 2009.

1.3 FESTLEGUNGEN GEM. § 53 ABS 2 ROG 2009

1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen

Das Planungsgebiet wird von der L-207, der Berndorfer Landesstraße aus, durch die ~~neu geplante~~, zuerst in westliche und im weiteren Verlauf in nordwestliche Richtung verlaufende 6 m breite Gemeindestraße erschlossen. Von der Gemeindestraße aus erfolgt die Erschließung für alle ~~Bauflächen-Teilgebiete~~ des Planungsgebietes durch drei private Interessentenstraßen, welche 5 bzw. 6 m breit sind, in südwestliche Richtung verlaufen und netzartig zusammen verbunden sind.

1.3.2 Rad- und Fußwege

Entlang der Berndorfer Landesstraße L-207 ~~wurde ist~~ ein Fußweg bis zur Einfahrt in das Planungsgebiet ~~errichtet geplant~~. Zusätzlich ~~besteht ist es~~ ein Fußgängerdurchgang von der nördlich liegenden Privatstraße durch die Gemeinschaftsfläche in südöstlicher Richtung bis zur Landesstraße hin ~~geplant~~ (siehe planliche Darstellung).

1.3.3 Bauplatzgrößen - BF 2

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes sind acht ~~Bauflächen-Teilgebiete~~, die sich nach der Führung der Straßen ergeben, ermittelt worden. Im Bereich der ~~TGB 3 bis 8 Fläche F-3 bis F-8~~ ist eine max. Bauplatzgröße von **730 m²** festgelegt.

1.3.4 Baugrenzlinien und Situierungsbedingungen

Lt. planlicher Darstellung sind die Baugrenzlinien mit einem Abstand von **4 m** zu den Grundstücksgrenzen festgelegt. Weiters wird eine Baugrenzlinie mit **4 m** Abstand entlang der zukünftigen gemeinsamen Grundstücksgrenzen verordnet.

Im Bereich der ~~TGB 1 und 2 Baufläche F-1 und F-2~~ verläuft die Baugrenzlinie entlang der östlichen Bauplatzgrenze bzw. Grünlandstreifens zu Landesstraße hin.

1.3.5 Bauweise

Bezüglich der Bauweise sind im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes keine Festlegungen getroffen worden.

~~1.3.6 Äußere architektonische Gestaltung~~

~~Bauliche Anlagen müssen auf die Eigenart des Ortsbildes und des Ortscharakters Rücksicht nehmen und mit der Umgebung in Übereinstimmung gebracht werden, sodass ein harmonisches Orts-, Straßen- und Landschaftsbild entsteht. Die Baukörper sind einfach zu gestalten und in ihren Proportionen ausgewogen herzustellen.~~

~~1.3.7~~ **1.3.6 Nutzungsanteile Nutzung der Bauflächen**

~~Der Nutzungsanteil für betriebliche Nutzung (TGB 2, Handel-, Dienstleistung, Gewerbe) wird mit mind. 75% festgelegt.~~

- ~~• Entlang der L-207 Berndorfer Landesstraße ist Wohnnutzung ab 25 m zur Straßenachse ohne Maßnahmen, im straßennäheren Bereich nur mit schallschutztechnischen Maßnahmen (siehe Erläuterungsbericht Punkt 2.1.1) möglich.~~

- ~~Im Bereich der Fläche F-8 ist für die zu errichtenden Bauten, welche in die 100 m Schutzzone rund um die Sonde hereinreichen, eine Genehmigung der Berghauptmannschaft Salzburg erforderlich.~~
- ~~Die Baufläche F-2 ist überwiegend für die betriebliche Nutzung bestimmt.~~

1.3.81.3.7 Flächen für Abstellplätze

Nördlich der Einfahrt in das Planungsgebiet sind sechs PKW Stellplätze für die Besucher vorgesehengeplant. Sonstige notwendige Stellplätze sind innerhalb der Bauplätze zu errichten.

1.3.91.3.8 Gemeinschaftseinrichtungen

- Zwischen den TGB 6 und 8 ~~der Baufläche F-6 und F-8~~ ist eine 585 m² große Fläche als Gemeinschaftsfläche ausgewiesen. ~~Es wird verordnet, dass schon mit Beginn der baulichen Maßnahmen im Bereich der Flächen F-3 bis F-8 die Benutzung, Bepflanzung und Gestaltung der Gemeinschaftsfläche erfolgen soll.~~
- Nördlich der Einfahrt in das Planungsgebiet ist neben den PKW Stellplätzen eine 10 m lange Fläche als Stellplatz für die Abfallbehälter vorgesehengeplant.

1.3.10 Einfriedungen der Grundstücke

1.3.111.3.9 Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Geländegestaltungen - BF 3

Entlang der Landesstraße ist ein 5 m breiter Streifen zur dichten Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern lt. unten angeführter Pflanzliste festgelegt. Die Dichte der Bepflanzung soll der Größe der ausgewählten Arten angepasst werden, sodass ein Sichtschutz gegeben ist. Im Einfahrtbereich in das Planungsgebiet sind entweder hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz in mindestens 2 m Höhe oder Bodendecker zu pflanzen. Die vorgeschriebene Bepflanzung muss bis zur Vollendung der baulichen Maßnahmen im Bereich der TGB 1 und 2 Fläche F-1 und F-2 durchgeführt werden.

Im Bereich der **zwei Mittelinseln** sind lt. planlicher Darstellung hochwüchsige, hochstämmige Bäume ohne Strauchunterwuchs lt. angeführter Liste einzupflanzen.

Die Gemeinschaftsfläche und sonstige Freiflächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern reichlich zu bepflanzen.

PFLANZLISTE:

großwüchsige Bäume

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Schwarz-Pappel	Populus nigra
Winter-Linde	Tilia cordata

mittelwüchsige und kleinwüchsige Bäume

Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hainbuche	Carpinus betulus

Mehlbeere
Eberesche/Vogelbeere
Mispel

Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Mespilus germanica

Sträucher

Alpen-Johannisbeere
Feld-Rose
Alpen-Rose
Wein-Rose
Apfel-Rose
Kornelkirsche
Schlehe
Berberitze

Ribes alpinum
Rosa arvensis
Rosa pendulina
Rosa rubiginosa
Rosa villosa
Cornus mas
Prunus spinosa
Berberis vulgaris

1.3.10 Schutzzone Sonde RAG - BF 4

Im Bereich des TGB 8 der Fläche F-8 ist für die zu errichtenden Bauten, welche in die 100 m Schutzzone rund um die Sonde hereinreichen, eine Genehmigung der Berghauptmannschaft Salzburg erforderlich.

1.3.11 Maßnahmen Immissionsschutz - BF 5

Entlang der L- 207 Berndorfer Landesstraße (TGB 1 und 2) ist Wohnnutzung ab 25 m zur Straßenachse ohne Maßnahmen, im straßennäheren Bereich nur mit schallschutztechnischen Maßnahmen gemäß Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung (siehe Erläuterungsbericht Punkt 2.1.1) möglich.

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.1 BEGRÜNDUNG DER AUFSTELLUNG BZW. ÄNDERUNG

1. Änderung

Der Bebauungsplan „Baulandmodell Käserei“ wird abgeändert, um mit einer Zuschlagsmöglichkeit zur baulichen Ausnutzbarkeit Nachverdichtung zu ermöglichen.

Im Zuge dieser Änderung wird der aus dem Jahr 1997 stammende Bebauungsplan technisch/formal aktualisiert und an die gültigen rechtlichen Bestimmungen (ROG, Darstellungsverordnung) angepasst.

Der Name des Bebauungsplans wird entsprechend des Namens der Siedlung auf „Am Wetterkreuz“ geändert.

Die planliche Darstellung musste von Grund auf überarbeitet werden, die Festlegungen im Verordnungsteil werden an die aktuellen rechtlichen Vorschriften angepasst und teilweise neu angeordnet. Die im ursprünglichen Plan nummerierten Bauflächen werden als Teilgebiete bezeichnet. Festlegungen, die in baurechtlichen Bestimmungen geregelt werden, werden gestrichen. Besondere Festlegungen im Text werden je nach Inhalt entsprechende der Darstellungsverordnung planlich dargestellt (Gemeinschaftsflächen, Abstellplätze, udgl.) oder in einem eigenen Kapitel beschrieben.

Mit der Änderung müssen die Höhenfestlegungen von der max. zulässigen Anzahl der Geschoße auf max. First- und Traufhöhen geändert werden, die Festlegung der Zahl der Vollgeschoße ist im ROG 2009 idgF. nicht mehr vorgesehen.

2.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt nördlich des Ortszentrums von Berndorf und Käserei an der Berndorfer Landesstraße L-207 welche entlang der östlichen Grenze des Planungsgebietes verläuft. Südlich grenzt das Planungsgebiet an ein Gewerbegebiet, nördlich und westlich an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Gelände ist leicht geneigt nach Osten zur Landesstraße hin. Die Größe des Planungsgebietes samt aller Erschließungsstraßen und der an das Planungsgebiet anbindende Teil der Landesstraße, beträgt rund 36.681 m²/36.650 m². Das gesamte Planungsgebiet ist frei von Bebauung.

2.2.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das REK wurde von der Gemeinde am 23.09.1999 gemäß § 13 Abs. 5 ROG 1998 beschlossen. Ergänzend gab es eine REK Änderung (Siedlungsentwicklung, GZ: 304 EKTA 01/14-176), welche am 02.09.2015 beschlossen wurde.

2.1. LANDSCHAFTSGEFÜGE, NATURRAUM, UMWELTBEDINGUNGEN

2.1.4 Deutliche Trennung von Siedlung und Freiraum

...

MASSNAHMEN

2.1.1.a Verstärkung und Betonung der landschaftsgliedernden Elemente und Struktur-

grenzen

2.1.1.b Verwendung von Arten, die in das Gleichgewicht der natürlichen Vegetation passen. (z. B. durch Verwendung der in der Biotopkartierung für den jeweiligen Standort aufgelisteten Pflanzen)

2.1.1.c Architektur und Landschaft sollen ein harmonisches, qualitätvolles Ensemble ergeben

...

2.1.2.b Einpflanzung der Siedlungen besonders auf den Kuppen und Hängen zur Schaffung eines günstigen Kleinklimas

2.1.3.a Nutzung von Sonnen- und Windenergie, wobei das Ruhebedürfnis der Wohngebiete und das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf

...

3.3. SIEDLUNGSFORMEN UND -DICHTENZIELE

3.3.1 Die Bebauungsdichte soll den Bedürfnissen der Berndorfer Bevölkerung und den umgebenden Strukturen entsprechen.

MASSNAHMEN

3.3.1.a Die Bebauungsdichte im Ortskern und im näheren Ortsbereich soll höher sein als auf Grundflächen im Randbereich des Ortes.

...

3.4. ORTSBILD UND ORTSGESTALTUNGZIELE

3.4.1 Zeitgemäßes und zugleich harmonisch in die Landschaft eingebettetes Ortsbild

MASSNAHMEN

...

3.4.1.b Ermöglichung von zeitgemäßer Architektur, wenn sie sich harmonisch in die Landschaft einbinden lässt.

3.4.1.c Förderung von Solararchitektur.

...

4.1. ÜBERGEORDNETES VERKEHRSWEGENETZZIELEMASSNAHMEN

...

4.1.1.b Landschaftsgerechte Einbindung der Straßen z. B. durch Bepflanzung

...

Kapitel 3 – WIRTSCHAFTZIELE:

~~Sicherung und Verbesserung der Arbeitsverhältnisse und Betriebsbedingungen für Handwerk und Gewerbe.~~

Schaffung von Arbeitsplätzen durch Ansiedlung von in Berndorf noch nicht vorhandenen Betriebssparten.K

Kapitel 4 – BEVÖLKERUNGZIELE:

Die zukünftige Bebauung soll zur Verbesserung des Siedlungsbildes beitragen. Besonders angestrebt werden soll die Wiederherstellung von geschlossenen Ortsrändern im Hauptort Berndorf. Eine weitere fingerförmige Ausuferung des Hauptortes muß unterbunden werden.

- Eine angemessene Baulandvorsorge für den Bedarf der Gemeindebürger ist anzustreben.
- Landschaftsgerechte Anbindung des Dorfes in seine Umgebung.

Kapitel 6 - VERKEHR

MASSNAHMEN: Berndorfer Landesstraße nach Dorfbeuern und Seeham.

- Eine Begleitbepflanzung ist aus mehreren Gründen anzuraten.
- Im neuralgischen Kuppenbereich Richtung Dorfbeuern würden Hecken- Baumreihen wirkungsvoll die Schneeverwehungen stoppen und das Aufstellen von Windschutzzäunen ersparen. Optische Verengung (Torwirkung) der Ortseinfahrten sowie am Beginn des Zentrumsbereiches durch bauliche Maßnahmen bzw. Grünpflanzungen.

~~Detailkonzept – 4. HAUPTORT BERNDORF:~~

~~ZIELE:~~

- ~~• Im westlichen, nördlichen, sowie im östlichen Ortsbereich ist eine bauliche Abrundung der bestehenden Siedlungskörper bzw. die Herstellung von geschlossenen Ortsrändern anzustreben.~~

~~MASSNAHMEN:~~

- ~~• Siedlungserweiterung für Wohnnutzung vorrangig im Bereich zwischen Berndorfer Landesstraße und Straße nach Mangelberg (Siedlungsgrenze unterhalb des Kuppenbereiches);~~
- ~~• Die zukünftige Bebauung ist dem Gelände anzupassen (keine Schaffung von künstlichen Niveaus!). Ein Bebauungsplan ist zu erstellen.~~

2.2.3 Flächenwidmung

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Berndorf als „Erweitertes Wohngebiet- Aufschließungsgebiet“ (EW/A) gewidmet. Entlang der Landesstraße ist ein Streifen als Grünland - Immissionsschutz gewidmet.

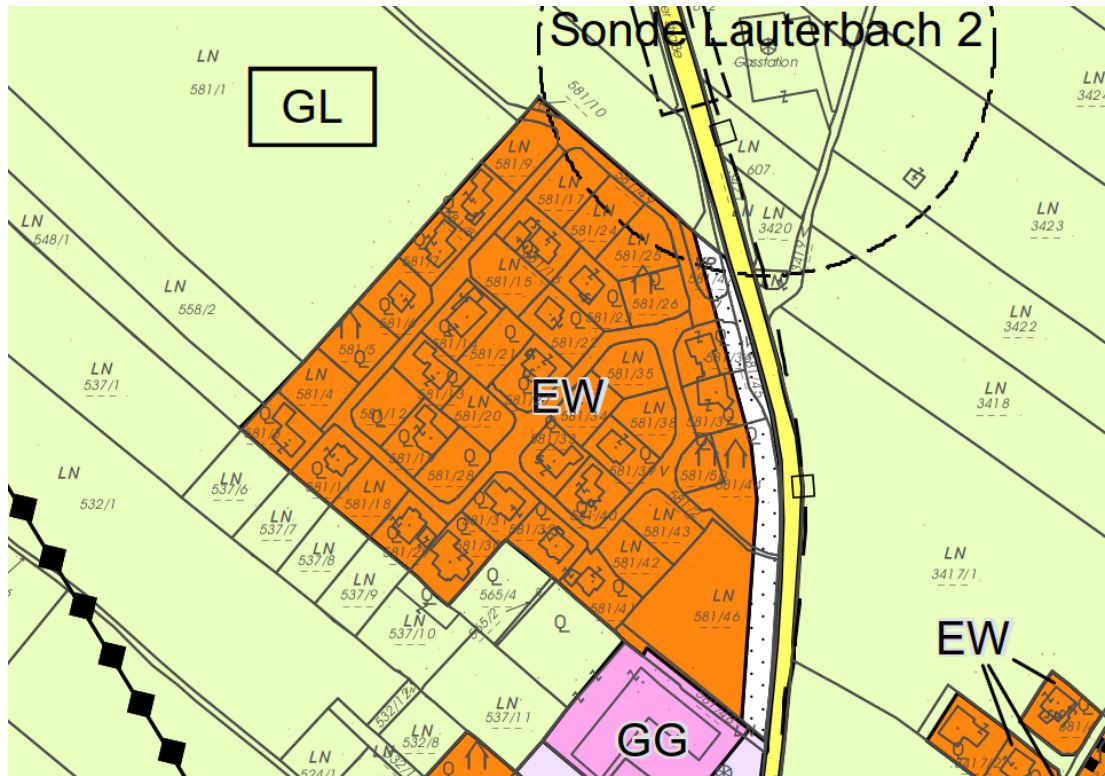


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan

2.2.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

- Im Bereich der Teilflächen der GP Nr. 548/1 und 565/2 wird bei der Bebauung sowie auch Errichtung des Regen- und Schmutzwasserkanals, wie auch der Trinkwasserleitung an das Gutachten der „Geotec“ Dr. Erich Enichlmayr, St. Pantaleon 125 vom 09.12.1994 verwiesen.
- Entlang der östlichen Grenze des Planungsgebietes verläuft die Berndorfer Landesstraße L-207. Lt. Stellungnahme der immissionsschutztechnischen Sachverständigen der Abteilung 16 Salzburger Landesregierung vom 18.06.1996: *„es ist ab 25 m Abstand von der Straßenachse ohne Maßnahmen, im Straßennäheren Bereich mit schallschutztechnischen Maßnahmen (straßenabgewandte Situierung der Wohn- und Schlafräume, Kastenfenster mit hochabsorbierender Leibung, die auch in gekipptem Zustand schalldämmend wirken, etc.) aus immissionsschutztechnischer Sicht eine Wohnnutzung möglich.“*
- Nördlich des Planungsgebietes und östlich der Landesstraße befindet sich eine betriebene Erdgasleitung „Lauterbach - Berndorf 1“ samt Sonde (siehe planliche Darstellung). Entsprechend den Sicherheitsbestimmungen dürfen von diesen Anlagen innerhalb eines bestimmten Bereiches Bauten oder sonstige Anlagen nicht bzw. nur unter bestimmten Voraussetzungen errichtet werden. Für die Sonden ist diese Schutzzone in § 53 Erdöl-Bergpolizeiverordnung (EBPV) mit 100 m -

gemessen vom Bohrloch - bestimmt. Die Situierung des Bohrlochs ist lt. Angaben der „Rohöl - Aufsuchungs Aktiengesellschaft“ Förderbetrieb Oö. Dipl.Ing. Reinhold Sieber in den Rechtsplan eingetragen. Für die Bauten, welche in die Schutzzone hereinragen, ist eine Genehmigung der Berghauptmannschaft Salzburg erforderlich.

- Für die Errichtung der Gemeindestraße innerhalb der Schutzzone liegt eine Bewilligung der Berghauptmannschaft Salzburg vor (siehe Beilage).

2.2.5 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: ~~die Haltestelle „Berndorf Am Wetterkreuz“ befindet sich unmittelbar an der Einbindung der Erschließungsstraße in die Berndorfer Landesstraße. Das Planungsgebiet befindet sich im 500 m Einzugsbereich der Bushaltestelle im Zentrum von Berndorf. Es wird zusätzlich direkt neben der Einfahrt in das Planungsgebiet an der Landesstraße eine Bushaltestelle geplant.~~

Individualverkehr: Das Planungsgebiet ist durch die Berndorfer Landesstraße an den Verkehr angeschlossen.

2.2.6 Technische Infrastruktur

Energieversorgung: Das Planungsgebiet ist an das Versorgungsnetz der Salzburger AG ~~angeschlossen für Elektrizitätswirtschaft (SAFE) anzuschließen. Auf dem Planungsgebiet besteht die Notwendigkeit, ein Trafo-Gebäude zu errichten. Der Trafo wird nördlich des Retentionsbeckens lt. planlicher Darstellung~~ situieren.

~~Die Gemeinde Berndorf wird von der Salzburger AG für Elektrizitätswirtschaft (SAFE) mit Strom versorgt.~~

Wasserversorgung: Das Planungsgebiet ist an die Wassergenossenschaft Berndorf für die Versorgung mit Nutz- und Trinkwasser ~~angeschlossen, anzuschließen.~~

~~Das Planungsgebiet wird von der Wassergenossenschaft Berndorf mit Nutz- und Trinkwasser versorgt.~~

Abwasserbeseitigung: Das Planungsgebiet ist an die ~~geplante~~ Ortskanalisation angeschlossen, anzuschließen. Die Oberflächenwässer dürfen ausschließlich mit Hilfe des bestehenden, eines geplanten Retentionsbeckens an den Kanal angeschlossen, abgeführt werden.

~~Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der geplanten Ortskanalisation.~~

2.2.7 Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet: Die Siedlung Am Wetterkreuz ist bis auf wenige Grundstücke fast vollständig bebaut. Die Wohnbebauung besteht aus freistehenden, zweigeschoßigen Ein- und Zweifamilienhäusern. An der Landesstraße haben sich mehrere Betriebe angesiedelt, diese Gebäude sind geringfügig höher und nehmen eine etwas größere bebaute Fläche ein. Das gesamte Planungsgebiet ist unbebaut.

In der Umgebung: Nur südlich des Planungsgebietes befindet sich ein Gebäude der ehemaligen Käserei. Sonst gibt es rund um das Gebiet keine Bebauung.

2.2.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für die bestehenden Bauten liegen lt. Auskunft des Bauamtes der Gemeinde die erforderlichen Bewilligungen vor.

Innerhalb des Planungsgebietes zur Zeit der Errichtung des Bebauungsplanes gab es keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

2.2.9 Planungsziele - 1. Änderung

Mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes soll für die Wohnbauten der Siedlung am Wetterkreuz mit Zuschlägen zur baulichen Ausnutzbarkeit die Möglichkeit zur Nachverdichtung eingeräumt werden. Mit der Inanspruchnahme jeweils eines Zuschlags (Aufstockung einer Garage, Schaffung mindestens einer zusätzlichen Wohneinheit mit separatem Hauszugang), ist die Erhöhung der Dichte auf eine GRZ von max. 0,30 möglich.

2.2.9 Flächenbilanz

VORHANDENE FLÄCHEN DES PLANUNGSGBIETES:

Bauland	33.242 m ²	93,3 %
Grünland	2.378 m ²	6,7 %
Nettofläche des Planungsgebietes	35.620 m ²	100,0 %
Landesstraße	1.027 m ²	
Gesamtfläche des Planungsgebietes	36.647 m ²	

PLANUNGSFLÄCHEN:

BAULAND

Grundstück	Bauplatz	Grünland	Gesamt
F-1	2.432 m ²	783 m ²	3.215 m ²
F-2	2.850 m ²	708 m ²	3.558 m ²
F-3	1.846 m ²		1.846 m ²
F-4	3.940 m ²		3.940 m ²
F-5	3.388 m ²		3.388 m ²
F-6	3.548 m ²		3.548 m ²
F-7	4.317 m ²		4.317 m ²
F-8	5.870 m ²		5.870 m ²
Summe:	28.191 m²	1.491 m²	29.682 m²

GRÜNLAND

Grundstücke	1.491 m ²
Trafo	67 m ²
neben den Parkplätzen	164 m ²
Summe	1.722 m²

Bauplätze	28.191 m ²	79,14 %
Grünland	1.722 m ²	4,84 %
Innere Erschließungsstraße	3.389 m ²	9,52 %
Gemeindestraße	705 m ²	1,98 %
Landesstraße	634 m ²	1,78 %
Fußwege	126 m ²	0,35 %
Abfallbehälter und Parkplätze	228 m ²	0,64 %
Gemeinschaftsfläche	585 m ²	1,64 %
Restfläche	40 m ²	0,11 %
Nettogröße des Planungsb.	35.620 m²	100,00 %

Anmerkung:

Alle Flächen der planlichen Darstellung sind mit Hilfe eines Planimeters ermittelt worden.

2.2.10 Notwendige Erschließungsmaßnahmen und Kosten

Die Aufschließungskosten werden, soweit es sich um die Errichtung bzw. den Ausbau der Gemeindestraße handelt, zum Teil durch GAF-Mittel abgedeckt. Die restlichen Kosten werden von der Techninvest als Anliegerleistung den zukünftigen Grundeigentümern zur Verschreibung gebracht.

2.2.11 Vereinbarungen im Sinne des § 14 Abs.2 ROG 1992

Die Vereinbarungen im Sinne des § 14 Abs.2 ROG 1992 liegen vor (siehe Beilage).

2.2.12 Verzeichnis der Eigentümer

Siehe Abfrage der Grundstücksdatenbank.

2.3 VERFAHRENSABLAUF**1. Änderung**

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

Auflage des Entwurfes: _____ ... bis ...

Beschluss des Bebauungsplanes: _____ ...

Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung: _____ ...

Beilagen: _____ Rechtsplan (- Entwurf)

_____ Evidenzplan

Aufstellung

Kundmachung der beabsichtigten Aufstellung

gemäß § 38 (1) ROG 1992: 13.06.1996 bis 26.07.1996

Kundmachung der Auflage gemäß § 38 (2) ROG 1992: 23.06.1997

Auflage des Entwurfes gemäß § 38 (2) ROG 1992: 23.06.1997 bis 01.09.1997

Stellungnahme der Salzburger Landesregierung: 30.07.1997

Beschluß des Bebauungsplanes gemäß § 38 (4) ROG 1992: 28.08.1997

Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung gemäß § 38 (4) ROG 1992: ...

Bellagen: ~~1) Grundstücksverzeichnis~~

~~2) Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan M 1 : 2 500~~

~~3) Kundmachungen~~

~~4) Rechtsplan M 1: 500~~

~~5) Gestaltungsplan M 1 : 500~~

~~6) Detailpläne M 1 : 200 — Straßengestaltung I~~

~~— Straßengestaltung II~~

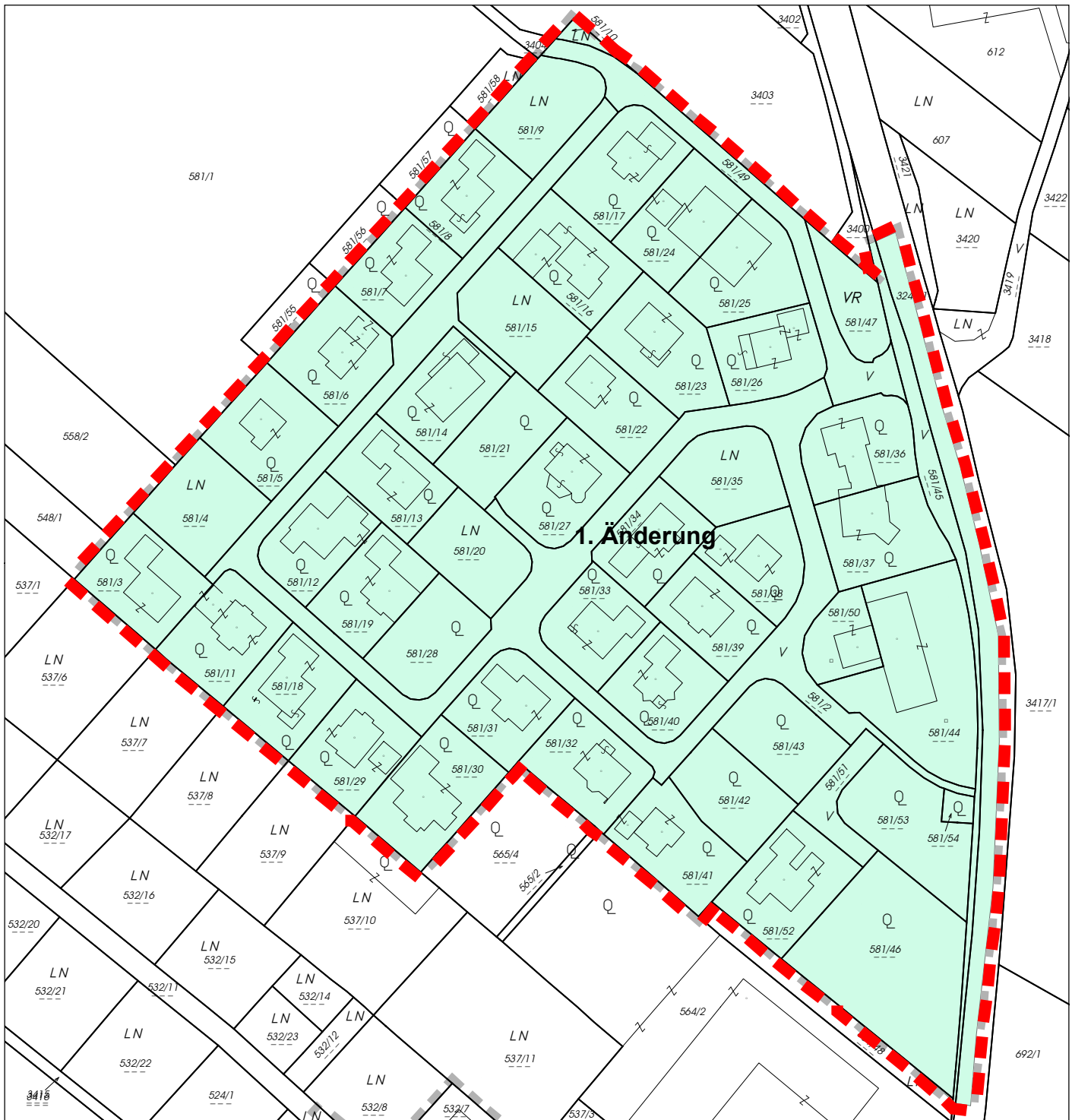
~~— Straßengestaltung Schnitt~~

~~— Gemeinschaftsfläche I~~

~~— Gemeinschaftsfläche II~~

~~7) Die Vereinbarungen im Sinne des § 14 Abs.2 ROG 1992~~

~~8) Bescheid der Berghauptmannschaft Salzburg vom 10.10.1997~~

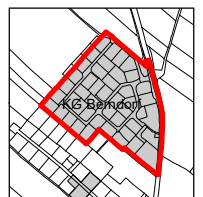


Gemeinde Berndorf b. Sbg.

Evidenzplan zum Bebauungsplan der Grundstufe
Am Wetterkreuz 1. Änderung

M 1:1 500

Übersichtsplan



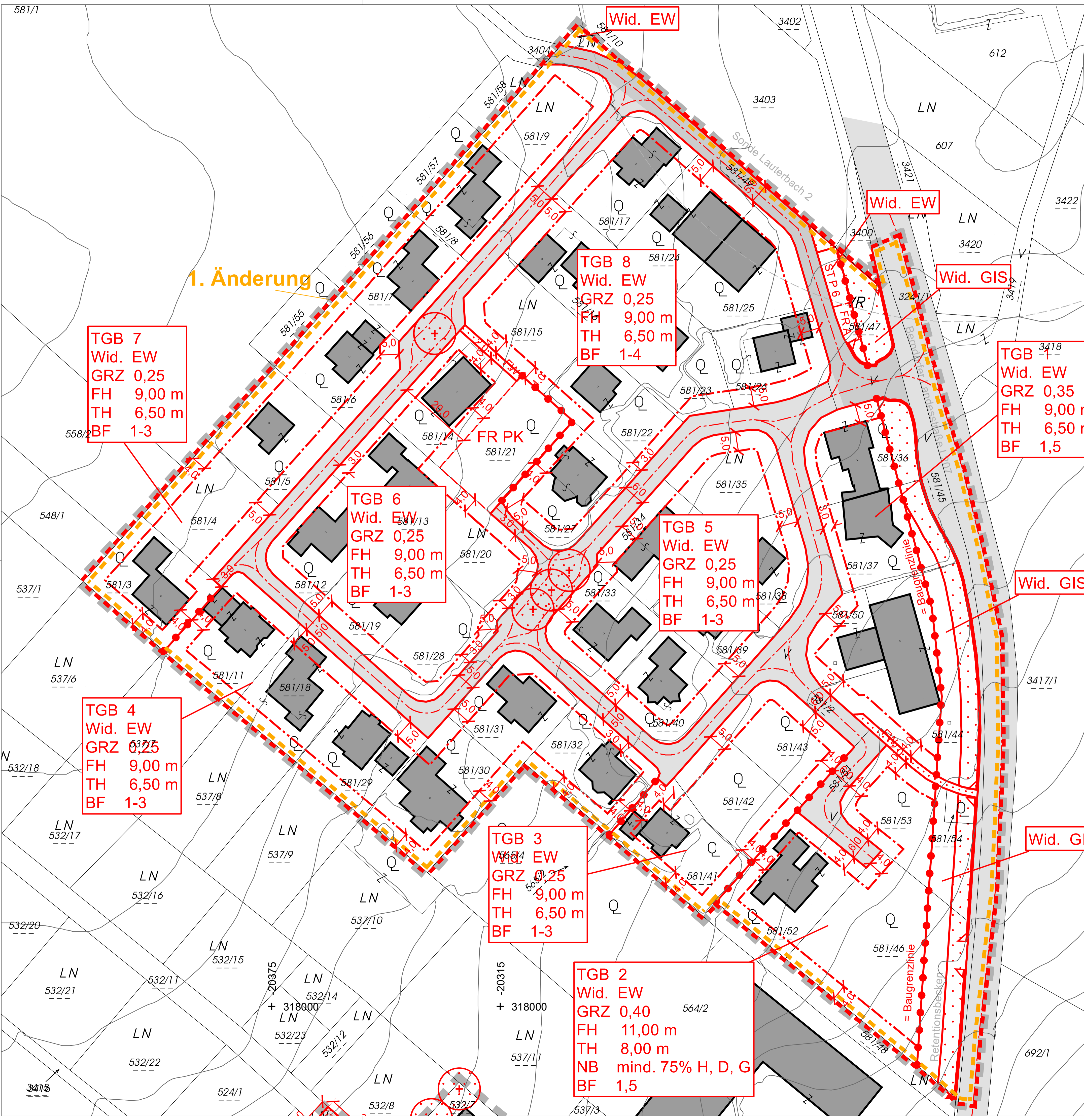
-  Grenze des Planungsgebietes
-  Änderungsflächen (in versch. Farben und mit fortlaufender Änderungsnummer)

Vermerk digitale Katastralmappe (DKM): (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen in Wien



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

GZ 304 BPL 05ae01/26-083
Salzburg, am 21.05.2026



1. Änderung

TGB 7
Wid. EW
GRZ 0,25
FH 9,00 m
TH 6,50 m
BF 1-3

TGB 8
Wid. EW
GRZ 0,25
FH 9,00 m
TH 6,50 m
BF 1-4

TGB 6
Wid. EW
GRZ 0,25
FH 9,00 m
TH 6,50 m
BF 1-3

TGB 5
Wid. EW
GRZ 0,25
FH 9,00 m
TH 6,50 m
BF 1-3

TGB 4
Wid. EW
GRZ 0,25
FH 9,00 m
TH 6,50 m
BF 1-3

TGB 4
Wid. EW
GRZ 0,25
FH 9,00 m
TH 6,50 m
BF 1-3

TGB 3
Wid. EW
GRZ 0,25
FH 9,00 m
TH 6,50 m
BF 1-3

TGB 2
Wid. EW
GRZ 0,40
FH 11,00 m
TH 8,00 m
NB mind. 75% H, D, G
BF 1,5

LEGENDE

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

Bestand:

- Grundstücksgrenzen Bestand
- Grundstücksnr. Bestand
- Messpunkte Geländehöhe
- Höhensichtlinien lt. SAGIS (aktueller Stand)
- Bebauung Bestand
- 30 kV-Freileitung
- Gefährdungsbereich Berndorfer Landesstraße Sonde Lauterbach 2
- Widbachtgefahrzone gelb

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

- Straßenfluchtlinie
- Baufluchtlinie (BFL)
- Baugrenzlinie (BGL)
- Gemeindestraße
- Sonstige öffentliche Straße
- Selbständiger Fußweg
- Ausfahrts- bzw. Einfahrtsverbot
- Lage, Zahl und Art von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge
- Pflanzgebot - Verpflichtung zur Schaffung/Pflanzung von Grünflächen/Gehölzen
- Pflanzgebot Einzelbaum
- Standplätze für Abfallbehälter, Atteststoffcontainer
- Parkanlage
- Grenze des Änderungsbereiches
- Grenzlinie (zwischen unterschiedlichen einzelnen Bauabw. Bestimmungen)

Sonstige Darstellungen

- Grenze des Planungsgebietes
- Grenzen anderer Bauabw. Pläne
- Bemaßung in Meter
- BF 1, 2, ...

Grundflächenzahl (GRZ)

Firsthöhe (FH)

Traufhöhe (TH)

Nutzung von Bauten - Mindestanteil (Geschoßfläche) betriebliche Nutzung (Handel, Dienstleistung, Gewerbe)

Sonstige Darstellungen

- Grenze des Planungsgebietes
- Grenzen anderer Bauabw. Pläne
- Bemaßung in Meter
- BF 1, 2, ...

Besondere Festlegung im Text:

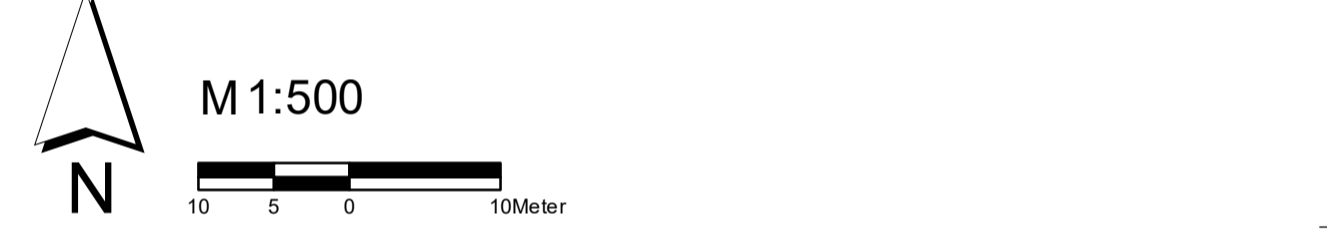
- BF 1: Kap. 1.2.3: bauliche Ausnutzbarkeit
- BF 2: Kap. 1.3.3: Bauplatzgrößen
- BF 3: Kap. 1.3.9: Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Geländegestaltung
- BF 4: Kap. 1.3.10: Schutzzone Sonde
- BF 5: Kap. 1.3.11: Maßnahmen Immissionsschutz

Nutzungsschablone für einheitliche Bauabw. Bedingungen:

- TGB Teilgebiet (fortlaufend nummeriert)
- Wid. Widmung lt. Flächenwidmungsplan:
- EW Bauland - Erweiterte Wohngebiete
- GIS Grünland - Immissionsschutzstreifen
- Übrige Festlegungen: s. oben!

Koordinaten im Landeskoordinatensystem für Bezugsmeridian M31:

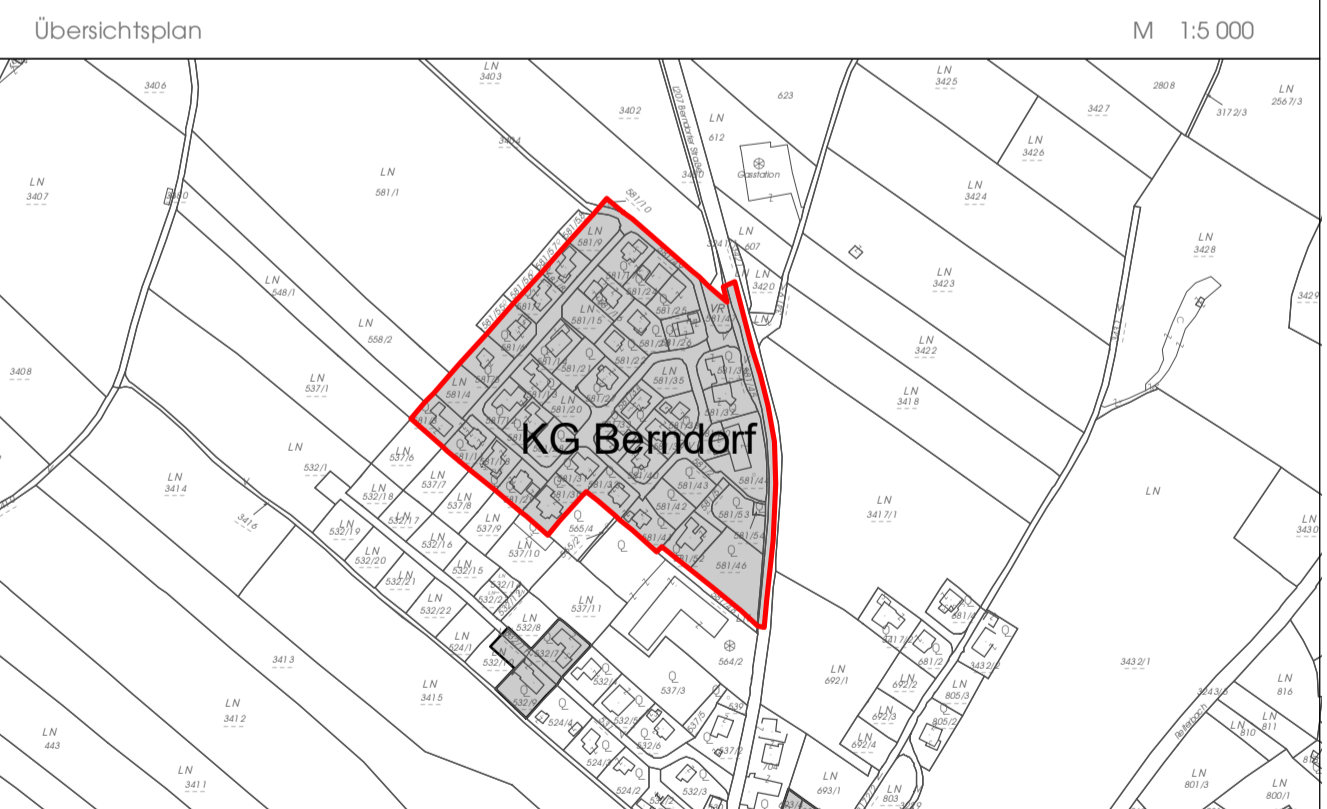
- x = +1-0
- y = Y-KOORD



Gemeinde Berndorf b. Sbg. Nr. BPL 05ae01

Bebauungsplan der Grundstufe Am Wetterkreuz 1. Änderung

Rechtsplan (Entwurf)



Öffentliche Auflage des Entwurfs von:	bis:	
Beschluss der Gemeindevertretung von:		
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung von:	bis:	
Beginn der Rechtswirksamkeit am:		Rundsigel Bürgermeister/-in

Plangrundlage: DKM (BEV), Stand: 01.10.2024
Höhenlinien: SAGIS/OGD-Portal

Planverfasser:

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

Projektleitung: DI Verena Hirsch
Bearbeitung: DI Claudia Zödl

GZ 304 BPL 05ae01/26-083
Salzburg, am 21.05.2026