

Marktgemeinde: GROSSARL

Nr. Bpl.:

59/2

Bebauungsplan der Grundstufe: GSTATT

Grundstücke GPZ.Nr. 222/4, 222/5, 222/6, 222/7, 224/7, 224/8, 418/3, 421/3, 421/14, 421/32, Teile v. 222/1, 224/1, 224/7; KG. Eben und GPZ.Nr. 878/1, 878/2, 878/3, 975/14, 975/25, 975/26, Teile von 966/2, 975/15, 975/27; KG Bach

Übersichtsplan

M= ca. 1: 5000



Öffentliche Ankündigung der BPL-Erstellung

von: bis:

Öffentliche Auflage BPL-Entwurf

von: bis:

Beschluß der Gemeindevertretung

vom:

Kundmachung gemäß Gemeindeordnung

von: bis:

Rechtskräftig

seit:

Rundsiegel Bürgermeister

Plangrundlage-Stand:

DKM 2016

DI Linsinger

Linsinger ZT-GmbH.

GZ.: 8145-3/09

GZ.: 6357-6/16

26.11.2009

29.07.2016

M 1: 500

Planverfasser:

Architekt Dipl. Ing. Bernhard Kurzweil
Arthur-Schnitzler-Str. 4/16, A-5026 Salzburg

Geschäftszahl: 1604/0426

Rundsiegel Planverfasser

ERLÄUTERUNGSBERICHT zu BBPl. 59/2 GSTATT

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 59/1, Gstatt, GZ. 1106/0618 entspricht dem räumlichen Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan der Gemeinde und umfasst das gesamte Planungsgebiet. Das Planungsgebiet wird um eine Fläche von ca. 887 m² nach Süden und ca. 1.084 m² nach Norden erweitert. Im gesamten Planungsgebiet entfällt die besondere Festlegung in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung (BF 2). Die besondere Festlegung in Textform hinsichtlich Lärmschutzmaßnahmen (BF3), hinsichtlich Bodenschutz (BF4) und hinsichtlich GRZ bei Errichtung einer Tiefgarage (BF 5) werden neu festgelegt.

1. Bestandsaufnahme lt. § 51 (1) ROG 2009

1.1. **Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit**

Das Planungsgebiet ist annähernd eben und wird im Westen von der Grobbarler Straße L109, im Osten von der Grobbarler Ache begrenzt. Es liegt zur Gänze in der Wildbachgefahrenzone gelb, Teile befinden sich in der gelben bzw. gelb-roten Gefahrenzone der Grobbarler Ache. Außerdem sind Teilbereiche des Planungsgebietes innerhalb des 30-jährigen Überflutungsbereiches der Grobbarler Ache, die Abgrenzung davon ist im Plan dargestellt. Baumaßnahmen sind hier mit der Bundeswasserbauverwaltung abzustimmen und eine wasserrechtliche Bewilligung ist zu erwirken.

Lt. rechtsgültigem Flächenwidmungsplan ist sowohl entlang der Straße, als auch entlang der Ache ein Immissionsschutzstreifen als Grünland gewidmet, das Bauland ist als erweitertes Wohngebiet (EW) ausgewiesen, die neugewidmeten Bereiche mit Kennzeichnung der Lärmbelastung.

Entlang der Landesstraße ist mit erhöhter Lärmbelastung zu rechnen, geeignete Maßnahmen sind zu setzen (siehe BF 3 und BF 6).

Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird im Planungsgebiet mit der Bewertung 5a eingestuft, der Boden gehört somit zu den besten landwirtschaftlich nutzbaren Böden im Gemeindegebiet (siehe BF 4).

1.2. **Verkehrerschließung**

Aufgeschlossen wird das Gebiet durch eine Aufschließungsstraße mit Anbindung an die Grobbarler-Straße L 109.

1.3. **Sonstige Infrastruktur**

Das Gebiet ist infrastrukturell durch vorhandenen Siedlungsbestand voll aufgeschlossen.

Wasserversorgung: Anschluß an die Trinkwassergenossenschaft Bach
Abwasserbeseitigung: Anschluß an Ortskanalisation Abwasseranlage Grobbarl
Elektrizitätsversorgung: Energie AG

1.4. **Vorhandene Bausubstanz**

Bebauung mit 2½-geschoßigen Wohnhäusern mit flachen Satteldächern.

1.5. **Rechtskräftige Bauplatzerklärung und Baubewilligung im Planungsgebiet**

○ GPZ. 222/4: Maria Scharl

Behörde, Zahl: BH St. Johann, GZ.: 15.458/1/1964/sch

Bauplatzgröße: 500 m²

Festlegungen: keine

○ GPZ. 222/5: Elisabeth Obermoser

Behörde, Zahl: BH St. Johann, GZ.: 4/251-930/2/1993

Bauplatzgröße: 599 m²

Festlegungen:

Ausnutzbarkeit: GFZ: 0,6

Bauweise: offen

Baufluchtlinien: 7,5m bzw. 5,0m zur Straßenfluchtl.

Bauhöhe: 3-geschoßig

- GPZ. 222/6: Lord Gerhard und Renate
 Behörde, Zahl: Marktgemeinde Großarl, GZ.: BAU-1820/01-2006
 Bauplatzgröße: 820 m²
 Festlegungen:
 Ausnutzbarkeit: GRZ: 0,3 Baufluchtlinien: 12m bzw. 4m zur Straßenflucht.
 Bauweise: offen Bauhöhe: 3-geschoßig mit Ausschluß v. DG

- GPZ. 224/7: Matthias Kappacher
 Behörde, Zahl: BH St. Johann, GZ.: 9304/2/1967/L
 Bauplatzgröße: 1.000 m²
 Festlegungen: keine

Für die restlichen Grundparzellen sind keine vorhanden.

1.6. Fotodokumentation



Planungsgebiet von Südosten (Juni 2011)

1.7. Bestandsplan (anschließend)

2. Erläuterungen zum Bebauungsplan

2.1. Notwendige Erschließungsmaßnahmen keine erforderlich

2.2. Entwicklungsziele

Im Landesentwicklungsprogramm wird die Gemeinde als ländlich strukturierte Gemeinde mit entsprechenden Entwicklungszielen eingestuft.
 Im rechtsgültigen Entwicklungskonzept der Gemeinde wird das Planungsgebiet als Wohnstandort bezeichnet, wobei Erweiterungen nach Norden und Süden möglich sind. Entlang des Baches südlich des Planungsgebietes wird ein beidseitiger, 5m breiter und 10m hoher Gehölzstreifen gefordert.

2.3. Begründung der Aufstellung

In Übereinstimmung mit dem räumlichen Entwicklungskonzept sollen für aufgeschlossene Gebiete Möglichkeiten geboten werden, die verfügbaren Baulandausweisungen im Rahmen der Festlegung zu bebauen bzw. vorhandene Objekte auszubauen. Bestehende Baustrukturen ergeben die Maßgabe für die Ausnutzbarkeit dem jeweiligen Objekt und Ortsbild entsprechend.

3. Festlegungen lt. § 51 (2) und § 53 (2) ROG 2009

3.1. Straßenfluchtlinien lt. § 54

Durch Bestand gegeben, den Parzellengrenzen folgend.

3.2.1. Baufluchtlinien lt. § 55 (1)

Entlang der Landesstraße wird die Baufluchtlinie der Widmungsgrenze folgend (Emissionsschutzstreifen) festgelegt, entlang der von West nach Ost verlaufende Aufschließungsstraße und der davon nach Norden abzweigenden Straße mit einem Abstand von 3,0 m zur Straßenfluchtlinie, entlang der davon nach Süden abzweigenden mit einem Abstand von 2,5m. Die, verglichen mit anderen Ortsteilen geringeren Abstände der Baufluchtlinien werden mit den engeren Platzverhältnissen südlich der Aufschließungsstraße begründet und erscheinen aufgrund der zu erwartenden niedrigen Nutzungsfrequenz vertretbar.

3.3. Ausnutzbarkeit lt. § 56

Die Ausnutzbarkeit wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) angegeben und für das gesamte Planungsgebiet 0,30 festgelegt.

3.4. Bauhöhen, Dächer lt. § 57

Die Bauhöhen werden durch Angabe der Vollgeschoße mit 3 festgelegt, wobei das oberste Vollgeschoße als Dachgeschoß auszuführen ist. (siehe 3.7.1. BF 1).

Um ein einheitliches Erscheinungsbild mit der angrenzenden bzw. bestehenden Bebauung, die flache Dachneigungen aufweist, zu erzielen, wird die Ausführung von Dächern mit einer Neigung von maximal 25° ($DN \leq 25$) festgelegt. Dies stellt auch eine Anlehnung an die traditionelle Bauform dar.

3.5. Bauweise lt. § 58

Die Bauweise wird für das gesamte Planungsgebiet mit offen freistehend (OF) festgelegt.

3.6. Nutzung von Bauten lt. §§ 60, 53

Die Anzahl der Wohneinheiten für das Teilgebiet 3 wird mit mindestens 2 festgelegt.

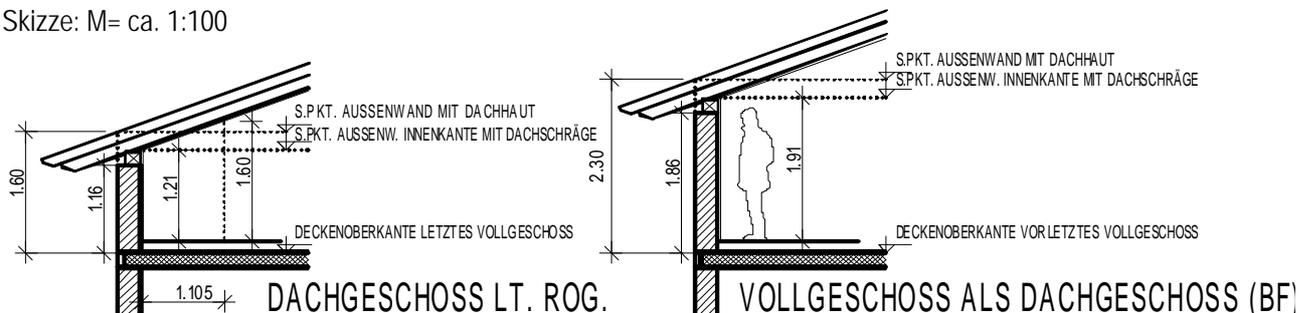
3.7. Besondere Festlegungen in Textform - (BF)

3.7.1 BF 1 hinsichtlich des obersten Vollgeschoßes

Das oberste Vollgeschoß ist als Dachgeschoß wie folgt auszubilden:

Die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut darf maximal 2,30 m über der Deckenoberkante des vorletzten Vollgeschoßes liegen. (siehe Skizze)

Skizze: M= ca. 1:100



3.7.2 BF 2 hinsichtlich Freiraumgestaltung ENTFÄLLT

3.7.3 BF 3 hinsichtlich Lärmschutzmaßnahmen (L)

Bei der Planung bzw. Errichtung von Gebäuden sind die im schalltechnischen Gutachten des Ingenieurbüros Rothbacher GmbH vom 04.03.2016, GZ.: 14-206-G02 geforderten Maßnahmen zu berücksichtigen. Dies betrifft im Wesentlichen Anforderungen an das Schalldämmmaß von Außenbauteilen, an die Absorptionsfähigkeit einzelner Bauteile, die Errichtung von Schallschutzwänden und die Orientierung von Räumen und Freiflächen.

3.7.4 BF 4 hinsichtlich Bodenschutz

Aufgrund der hohen Einstufung der natürlichen Bodenfruchtbarkeit im Planungsgebiet sind bei Baumaßnahmen folgende Maßnahmen verbindlich umzusetzen.

Bei der Planung ist darauf zu achten, dass das Ausmaß versiegelter Flächen so gering wie möglich gehalten wird, besonders befestigte Freiflächen sind wasserdurchlässig, sickerfähig herzustellen.

Der abgetragene Mutterboden muss nach fachgerechter Zwischenlagerung vor Ort für Grünflächen wiederverwendet werden, oder an anderer Stelle im Gemeindegebiet auf landwirtschaftlichen Nutzflächen mit schlechterer Bodenqualität aufgebracht werden. Die "Richtlinien für die sachgerechte Bodenrekultivierung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen" des Fachbeirats für Bodenfruchtbarkeit und Bodenschutz sind dabei zu beachten.

3.7.5 BF 5 hinsichtlich GRZ bei Errichtung einer Tiefgarage

Bei Errichtung einer Tiefgarage, die die gesetzlich vorgeschriebenen Stellplätze zur Gänze abdeckt, kann die verbaute Fläche um 10% überschritten werden.

Damit soll ein entsprechender Anreiz für den Bau einer Tiefgarage geschaffen werden, um die Anteile versiegelter Bodenflächen durch Stellplätze oder Einzelgaragen zu vermindern.

3.7.6 BF 6 hinsichtlich Lärmschutzmaßnahmen (L1)

Aufgrund der Lärmbelastung durch die L109 sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Im Bauverfahren sind Maßnahmen zum Immissionsschutz festzulegen mit dem Ziel, die Werte des Regelfalles lt. Richtlinie Immissionsschutz zu erreichen.

3.8. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe ist nicht erforderlich.

Anmerkung:

Die besondere Festlegung in Textform hinsichtlich Freiraumgestaltung wurde entfernt, sie wird nun als Anmerkung bzw. gestalterische Empfehlung angeführt:

Bezüglich der Einfriedung von Grundstücken gegenüber öffentlichem Grund bzw. den Grundstücken zueinander wird bestimmt, dass nur solche errichtet werden dürfen, für die gemäß §2, Abs. 2, Z 24, BauPolG. 1997 keine Baubewilligung erforderlich ist, d.h.: deren Sockelhöhe 0,8 m und Gesamthöhe 1,5 m nicht übersteigt und die ab einer Höhe von 0,8 m nicht als Mauern, Holzwände oder gleichartig ausgebildet sind.

Entlang von Straßen sind die Einfriedungen 1,0 m von der Straßenfluchtlinie entfernt auf eigenem Grund zu setzen. Die Höhe des Basissockels gilt auch für Stützmauern. Bei geländebedingten Mauern sind begrünbare Formsteine oder Böschungen mit Natursteinschichtungen entsprechend technischer Richtlinien auszuführen.