

Marktgemeinde:

GROSSARL

Nr. Bpl.:

23/8

Bebauungsplan-Änderung der Grundstufe: Holzenweg

(ehemals Güterweg Holzen)

(Grundstücke GPZ.Nr. .114, 552/3, 552/4, 553, 554/2, 554/3, 554/4, 556/3, 556/4, 556/5, 556/6, 559, 562/2, 562/3, 562/4, 562/5, 567/2, 567/3, 567/4, 567/5, 567/6, 567/7, 568, 569/2, 569/3; Teile von 554/5, 554/6, 567/1, 696; KG. Schied

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:

Rechtsgültig

seit:

Rundsiegel Bürgermeister

Plangrundlage: digitaler Kataster 2019,
DI. Unterberger GZ.: 747/95, DI. Moßhammer GZ.: 1202,
DI. Linsinger, GZ.: 5673-3/05, 5673-9/10 u. 6867-10/11

M 1: 500

Planverfasser:

Architekt Dipl. Ing. Bernhard Kurzweil
Arthur-Schnitzler-Straße 4, 5026 Salzburg

Geschäftszahl: 1910/0611

Rundsiegel Planverfasser

ERLÄUTERUNGSBERICHT (Holzenweg)

(ehemals Güterweg Holzen)

Bebauungsplan Änderung (23/8)

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 23/7 (GZ 1514/1004) entspricht dem räumlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde.

Entsprechend der neuen Straßenbezeichnung wird der Bebauungsplan von Güterweg Holzen in Holzenweg umbenannt.

Die Festlegung der maximalen Bauplatzgröße wird in den Teilbereichen 2,3 und 4 von 600 auf 800m² erhöht, im Teilbereich 1 neu festgelegt.

Die Höhenfestlegungen werden entsprechend dem neuen ROG nicht mehr durch die Angabe der Vollgeschoße, sondern durch die Angabe maximaler Traufen- und Firsthöhen definiert und mit 9,0 (TH) und 11,5 (FH) festgelegt. Entsprechend entfällt auch die Festlegung BF1 hinsichtlich des obersten Vollgeschosses. Die Ausnutzbarkeit wird im gesamten Planungsgebiet von 0,30 auf 0,35 erhöht.

Neu wird festgelegt, dass bei Errichtung einer Garage innerhalb des Hauptgebäudes oder als Tiefgarage die GRZ um 25% überschritten werden darf (BF 2), sowie Einschränkungen bei der Dacheindeckung (BF 3) und der Errichtung von Solaranlagen (BF 4).

Auf den Grundparzellen 556/4, 567/2, 568 und 569/2 entfallen die Baugrenzenlinien, die Baufluchtlinien entlang der Nebenstraßen (vom Holzenweg abzweigenden Aufschließungsstraßen) werden mit einem Abstand von 3,0 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt, die Zufahrtsstraße zu den Grundstücken 556/4 und 556/6 entfällt.

Katastergrenzen, Bestandsbebauung und Gefahrenzonen wurden aktualisiert.

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

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

Das Planungsgebiet liegt im Norden der Gemeinde auf einem terrassenartigen Plateau und wird im Osten, entlang der Aufschließungsstraße, durch eine steil abfallende Böschung und im Westen durch einen unterschiedlich stark ansteigenden Hang begrenzt. Abgesehen von zum Teil steilen Böschungen entlang der Straße, sind die Bauplätze innerhalb des Gebietes weitgehend eben oder nur schwach geneigt.

Lt. rechtsgültigem Flächenwidmungsplan ist das gesamte Planungsgebiet als reines Wohngebiet (RW) ausgewiesen.

1.2. **Verkehrerschließung**

Aufgeschlossen wird das Gebiet durch die Wegparzelle 696 (Holzenweg), KG Schied mit Anbindung an die Großarler Straße L109.

1.3. **Sonstige Infrastruktur**

Die bereits bebauten Bereiche sind infrastrukturell voll aufgeschlossen

Elektrizitätsversorgung: Energie AG

Wasserversorgung: Trinkwassergenossenschaft Holzen und private Anlagen

Abwasserbeseitigung: Gruppenabwasseranlage Großarl

1.4. **Vorhandene Bausubstanz**

Das Planungsgebiet ist mit 2½ geschoßigen Wohnhäusern bebaut.

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

- GPZ. 552/3: Herr Albert und Frau Claudia Prommegger
Marktgemeinde Großarl, Zahl: BAU-5/115/01-2004
Bauplatzgröße: 539 m²
Festlegungen: gem. Beb.Pl. 23/2, Arch. Kurzweil GZ. 9926/1115

- GPZ. 552/4: Herr Alexander Hettegger
 Marktgemeinde Großarl, Zahl: BAU-5/106/03-2000
 Bauplatzgröße: 681 m²
 Festlegungen: gem. Beb.Pl. 23/2, Arch. Kurzweil GZ. 9926/1115

- GPZ. 553: Herr Christian Hettegger
 Marktgemeinde Großarl, Zahl: BAU-5/116/01-2004
 Bauplatzgröße: 574 m²
 Festlegungen: gem. Beb.Pl. 23/2, Arch. Kurzweil GZ. 9926/1115

- GPZ. 554/2, 556/3 und .114: Herr Rudolf und Frau Ilse Kappacher
 BH St. Johann, Zahl: 4/251-479/3/1990-Dr.S/Ru
 Bauplatzgröße: 915 m²
 Festlegungen:

Ausnutzbarkeit:	GFZ: 0,6	Bauflichtlinie:	4,0 m zur nördl. BPl.Grenze
Mindesttraufenhöhe:	2,5 m	Maximaltraufenhöhe:	8,0 m
Mindestfirshöhe:	3,5 m	Maximalfirshöhe:	12,0 m
Bauweise:	offen		

- GPZ. 554/4: Herr Johann Hettegger
 Marktgemeinde Großarl, Zahl: BAU-5/82/03-2000
 Bauplatzgröße: 609 m²
 Festlegungen: gem. Beb.Pl. 23/2, Arch. Kurzweil GZ. 9926/1115

- GPZ. 554/5 (ehem. Teil aus 554/1): Herr Michael Hettegger
 BH St. Johann, Zahl: I/39-39535/2/H/75-Lie
 Bauplatzgröße: ca. 4.000 m²
 Festlegungen:

Ausnutzbarkeit:	GFZ: 0,6	Bauflichtlinie:	7,5 m von Straßenachse
Mindesttraufenhöhe:	4,0 m	Maximaltraufenhöhe:	6,5 m
Mindestfirshöhe:	keine	Maximalfirshöhe:	keine
Dachneigung:	16° – 20°	Bauweise:	offen

- GPZ. 556/4 (ehem. Teil aus 556/1): Herr Johann Georg Prommegger
 BH St. Johann, Zahl: 5643/1/1962-Je
 Bauplatzgröße: ca. 400 m²
 Festlegungen: keine

- GPZ. 556/5 (ehem. Teil aus 556/1): Herr Johann Prommegger
 BH St. Johann, Zahl: 19.926/1/1964/sch
 Bauplatzgröße: 362 m²
 Festlegungen: keine

- GPZ. 562/2: Herr Urban Gehwolf
 Marktgemeinde Großarl, Zahl: BAU-4000/28-2012
 Bauplatzgröße: 550 m²
 Festlegungen: gem. Beb.Pl. 23/5, Arch. Kurzweil GZ. 1003/0105

- GPZ. 562/3: Herr Peter Seer
 BH St. Johann, Zahl: 5.04-112 173/6/S/1980-Dr.S/S
 Bauplatzgröße: 748 m²
 Festlegungen:

Ausnutzbarkeit:	GFZ: 0,6	Bauflichtlinie:	keine
Mindesttraufenhöhe:	keine	Maximaltraufenhöhe:	6,5 m
Mindestfirshöhe:	keine	Maximalfirshöhe:	8,0 m
Dachneigung:	18° – 20°	Bauweise:	offen

- GPZ. 562/4: Herr Johann Prommegger
 BH St. Johann, Zahl: 4/04-175.670/4/P/1988-Dr.S/So
 Bauplatzgröße: 634 m²
 Festlegungen:
 Ausnutzbarkeit: GFZ: 0,6 Baufluchtlinie: keine
 Mindesttraufenhöhe: 4,0 m Maximaltraufenhöhe: 6,0 m
 Mindestfirshöhe: 5,0 m Maximalfirshöhe: 9,0 m
 Bauweise: offen

- GPZ. 562/5: Frau Anna Prommegger
 Marktgemeinde Großarl, Zahl: BAU-3077/01-2010
 Bauplatzgröße: 590 m²
 Festlegungen: gem. Beb.Pl. 23/4, Arch. Kurzweil GZ. 0520/1218

- GPZ. 567/2: Herr Johann Prommegger
 BH St. Johann, Zahl: III/3-13665/P/73
 Bauplatzgröße: ca. 2.800 m²
 Festlegungen: gem. Bebauungsplanentwurf von DI. Günther Salmhofer

- GPZ. 567/3: Frau Birgit Gschwandtl
 Marktgemeinde Großarl, Zahl: BAU-3118/01-2010
 Bauplatzgröße: 600 m²
 Festlegungen: gem. Beb.Pl. 23/5, Arch. Kurzweil GZ. 1003/0105

- GPZ. 567/4 (ehem. Teil aus 567/1): Herr Johann Prommegger
 BH St. Johann, Zahl: 4/251-1057/1/1993/Dr.S-ms
 Bauplatzgröße: 600 m²
 Festlegungen:
 Ausnutzbarkeit: GFZ: 0,6 Baufluchtlinie: 4,0 m von Straßenfluchtlinie
 Mindesttraufenhöhe: 2,5 m Maximaltraufenhöhe: 7,0 m
 Mindestfirshöhe: 3,5 m Maximalfirshöhe: 10,0 m
 Dachneigung: 16° – 20° Bauweise: offen

- GPZ. 567/6: Frau Brigitte Prommegger
 Marktgemeinde Großarl, Zahl: BAU-3101/01-2010
 Bauplatzgröße: 600 m²
 Festlegungen: gem. Beb.Pl. 23/5, Arch. Kurzweil GZ. 1003/0105

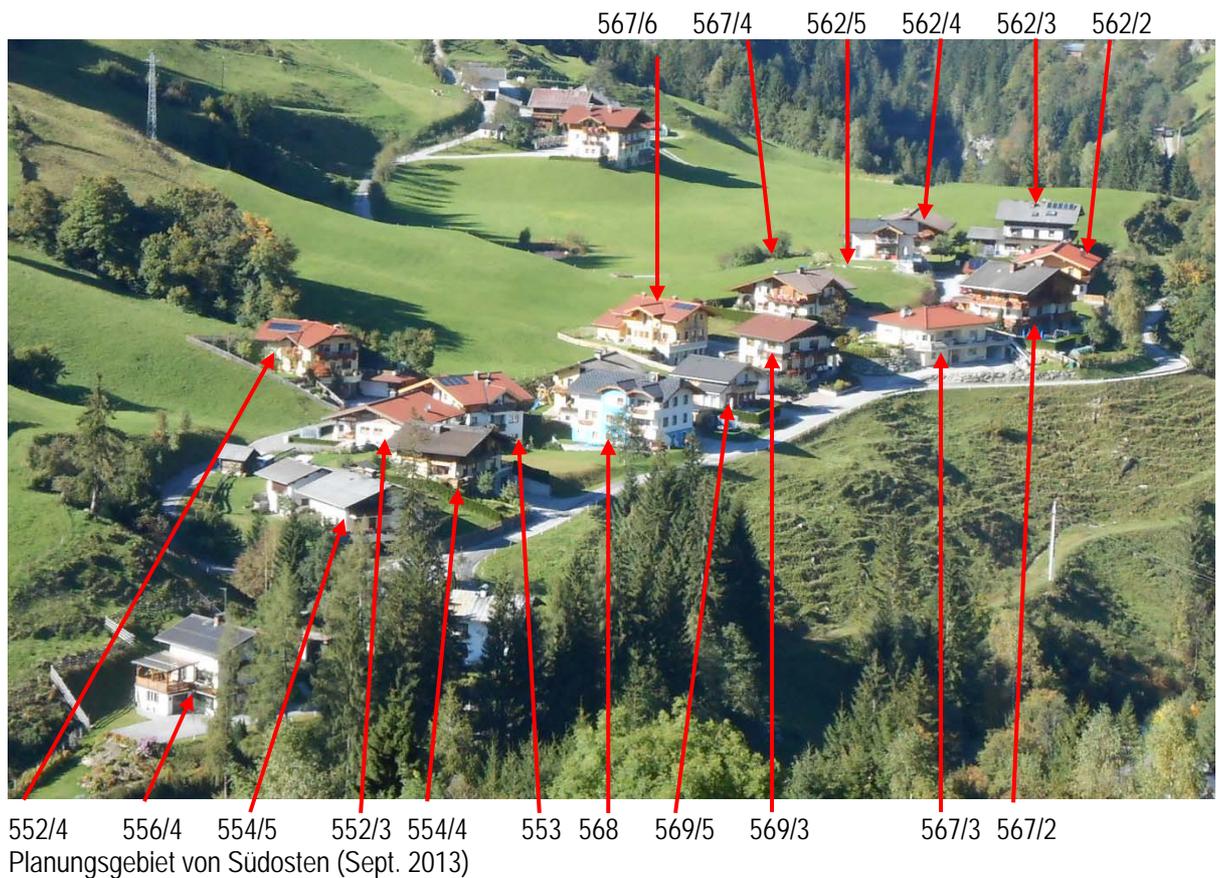
- GPZ. 568: Herr Florian Ellmauthaler
 Marktgemeinde Großarl, Zahl: BAUPLATZ-5/105/01-2001
 Bauplatzgröße: 500 m²
 Festlegungen: gem. Beb.Pl. 23/3, Arch. Kurzweil GZ. 2000/2206

- GPZ. 569/2:
 Frau Christine Rohmoser, Herr Johann und Frau Brigitte Prommegger
 Marktgemeinde Großarl, Zahl: BAU-2756/01-2005
 Bauplatzgröße: ca. 600 m²
 Festlegungen: gem. Beb.Pl. 23/2, Arch. Kurzweil GZ. 9926/1115

- GPZ. 569/3: Herr Prommegger Adolf sen. und Adolf jun.
 Marktgemeinde Großarl, Zahl: BAU-2962/01a-2007
 Bauplatzgröße Teil A: 570 m²
 Bauplatzgröße Teil B: 489 m²
 Festlegungen: gem. Beb.Pl. 23/2, Arch. Kurzweil GZ. 9926/1115

Für die restlichen Parzellen sind keine Bauplatzerklärungen vorhanden.

1.6. Fotodokumentation



2. Erläuterungen zum Bebauungsplan

2.1. Notwendige Erschließungsmaßnahmen

keine

2.2. Entwicklungsziele

Im Landesentwicklungsprogramm wird die Gemeinde als ländlich strukturierte Gemeinde mit entsprechenden Entwicklungszielen eingestuft.

Im rechtsgültigen Entwicklungskonzept der Gemeinde wird eine Erweiterung der Wohnbebauung, vor allem nach Westen für möglich erachtet.

2.3. Begründung der Aufstellung

In Übereinstimmung mit dem räumlichen Entwicklungskonzept sollen für aufgeschlossene Gebiete Möglichkeiten geboten werden, die verfügbaren Baulandausweisungen im Rahmen der Festlegungen zu bebauen, bzw. vorhandene Objekte auszubauen.

Bestehende Baustrukturen ergeben Maßgabe für die Ausnutzbarkeit, dem jeweiligen Ortsbild entsprechend.

2.4. Begründung der gegenständlichen Abänderung

Vom Eigentümer der GP 567/4 wurde beim Gemeindeamt angeregt, die maximale Bauplatzfläche von 600 m² zu streichen, damit die Erweiterung des bestehenden Einfamilienwohnhauses in ein Zweifamilienwohnhaus realisierbar sei. Die maximale Bauplatzgröße wird auf 800 m² erhöht. Es soll durch diese Eingrenzung verhindert werden, dass in Zukunft etwa durch die Zusammenlegung mehrere Grundstücke eine für den Siedlungsbereich unverträgliche Bau-masse entstehen könnte. Im gesamten Planungsgebiet gibt es bislang keinen Bauplatz mit einer Fläche von mehr als 800 m².

Im Zuge dieser beantragten Änderung wird der Bebauungsplan evaluiert und werden bestehende Baugrenzen gestrichen. Die Baufluchtlinien geringfügig abgeändert, die Bauhöhen mit der maximalen Traufen und Firsthöhe festgelegt und die bauliche Ausnutzbarkeit erhöht.

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

3.1. Straßenfluchtlinien lt. § 54

Den bestehenden Wegparzellengrenzen folgend, bzw. wenn aufgrund starker Hangneigung notwendig, die Böschungen von Aufschüttungen und Abgrabungen miteinschließend. Im Bereich der Parzellen 562/2, 562/5 und 567/5 den Festlegungen der Bauplatzerklärung folgend (2m westlich und östlich der gemeinsamen Grundgrenze).

3.2. Aufschließungsstraßen

Sind im Plan dargestellt.

3.3.1. Baufluchtlinien lt. § 55 (1)

Die Baufluchtlinien werden entlang der Aufschließungsstraße Holzenweg (Hauptachse) mit einem Abstand von 4,0m zur Straßenfluchtlinie festgelegt, entlang der davon abzweigenden Straßen (Nebenachsen) mit 3,0m. Im Bereich des Wendehammers auf den Parzellen 567/2 und 567/5 werden sie mit 0,5m, am Ende der Aufschließung zu den Parzellen 562/3 und 562/4 mit 2,0m definiert.

3.3.2. Baugrenzen lt. § 55 (3)

Um einen Ausbau der bestehenden Objekte, bzw. eine bessere Bebaubarkeit zu ermöglichen wird in folgendem Bereich eine Baugrenze festgelegt:

- GPZ.Nr.: 556/5 entlang der westlichen Grundgrenze in einem Abstand von 3,0m.

Alle weiteren bisherigen Baugrenzen entfallen.

Die Streichung der Baugrenzen wird so begründet, dass die Grundstücke bereits bebaut sind. Aufgrund der Anhebung der GRZ und der Neufestlegung der Gebäudehöhen ergäbe sich für die Grundstücke, die privilegiert durch die bislang festgelegten Baugrenzen teilweise bis zu einem Meter zur Grundstücksgrenze bebaut wurden, die Möglichkeit die Bauten noch zu erhöhen oder Anbauten zu tätigen, ohne dass der Nachbar seine subjektiv öffentlichen Nachbarrechte geltend machen könnte. Bei künftigen Baumaßnahmen auf diesen Grundstücken sollen den Nachbarn die Rechte bezüglich der Abstandsregelungen zu kommen.

3.4. Ausnutzbarkeit lt. § 56

Durch die Geländegegebenheit wird die Ausnutzbarkeit mit der Grundflächenzahl (GRZ) angegeben und für das gesamte Planungsgebiet mit 0,35 festgelegt. Weiters wird aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen die maximale Bauplatzgröße mit 800 m² angegeben.

Bei Errichtung einer Garage innerhalb eines Hauptgebäudes oder innerhalb einer Tiefgarage ist eine Überschreitung der GRZ möglich, siehe 3.7.2. (BF2).

Die GRZ Erhöhung wird mit dem Wunsch der Gemeindevertretung begründet eine Nachverdichtung zuzulassen. Dies deckt sich auch mit den im REK festgelegten Zielen und Maßnahmen für die Siedlungsformen und Siedlungsdichten (Seite 23 und 24 REK 2011 Siedlungs- und Ortsbildkonzept). Auch der Garagenzuschlag wird mit dieser Zielsetzung eine Nachverdichtung zuzulassen begründet; der Hautgrund liegt hier allerdings darin, dass durch diese Maßnahme die Errichtung von eingeschossigen Nebenanlagen eingedämmt werden soll. Dies führt zu einer geringeren Versiegelung von Grundflächen.

3.5. Bauhöhen, Dächer lt. § 57

Die Bauhöhen werden durch Angabe der maximalen Traufen- und Firsthöhen für das gesamte Planungsgebiet mit 9,0 bzw. 11,5 festgelegt.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild mit der angrenzenden bzw. bestehenden Bebauung, die flache Satteldächer aufweist, zu erzielen, das auch eine Anlehnung an die traditionelle Bauform darstellt, wird die Ausführung von Dächern mit einer Neigung von maximal 25° (DN≤25) festgelegt.

3.6. Bauweise lt. § 58

Die Bauweise wird für den nördlichen und südliche Teil des Planungsgebietes mit offen freistehend (OF) festgelegt, für den dazwischen liegenden Bereich mit offen (O).

3.7. Besondere Festlegungen (BF)

3.7.1 BF 1 hinsichtlich des obersten Vollgeschoßes entfällt

3.7.2 BF 2 hinsichtlich der Errichtung von Garagen

Bei Errichtung von KFZ-Stellplätzen innerhalb eines Hauptgebäudes (nicht innerhalb einer Nebenanlage) oder innerhalb einer Tiefgarage ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) um maximal 25 % zulässig. Der Zuschlag auf die GRZ ist gemäß dem Verhältnis der verpflichtend zu schaffenden Kraftfahrzeug-Stellplätzen¹ zu den tatsächlich innerhalb des Hauptgebäudes bzw. einer Tiefgarage errichteten Stellplätzen zu aliquotieren. Tiefgaragen sind oberirdisch überwiegend zu begrünen, damit dieser Zuschlag in Anspruch genommen werden kann.

Anmerkung: Ein Zuschlag kommt nur in Betracht, wenn im Bebauungsplan die festgelegte GRZ 0,7 nicht überschreitet.

Begründung: Dieser Zuschlag soll ein Anreiz dafür sein die Stellplätze innerhalb von Tiefgaragen bzw. von Hauptgebäuden zu errichten und so insgesamt weniger Flächen zu versiegeln.

¹ § 38 BauTG; Verordnung der Marktgemeinde Großarl über die Schlüsselzahlen für PKW-Stellplätze vom 26.01.2017 – abrufbar unter: <http://www.grossarl.salzburg.at/system/web/verordnung.aspx?detailonr=225151303&menuonr=218732375>

3.7.3 BF 3 hinsichtlich Dacheindeckung

Die Eindeckung von Hauptdächern ist lediglich in den Farben grau bis schwarz bzw braun bis dunkelbraun zulässig. Der Einsatz von Naturmaterialien (Kies, Holz und begrünte Dächer) ist erlaubt.

3.7.4 BF 4 hinsichtlich der Errichtung von Solaranlagen

Die Errichtung von Solaranlagen ist nur zulässig, wenn diese

- a) in Dach- oder Wandflächen von Bauten eingefügt werden;
- b) auf geneigten Dächern in einem Abstand bis höchstens 30 cm, im rechten Winkel zur Dachfläche gemessen, angebracht werden und die gegebene Höchsthöhe (First udgl.) des Daches nicht überschritten wird;
- c) auf Flachdächern zumindest 1 m zurückversetzt vom aufgehenden Mauerwerk angebracht werden und ihre Höhe lotrecht zum Flachdach 1 m nicht übersteigt;
- d) an Wandflächen oder Geländern von Balkonen, Terrassen oder Brüstungen udgl. in einem Abstand bis höchstens 30 cm angebracht werden.

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

Anmerkung:

Hinsichtlich Freiraumnutzung gibt es eine gestalterische Empfehlung:

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.

Geländebedingte Stützmauern sind, sobald die Höhe von 1,5 m überschritten wird, zu begrünen.

Entlang von Straßen sind die Einfriedungen 1,0 m von der Straßenfluchtlinie entfernt auf eigenem Grund zu setzen.