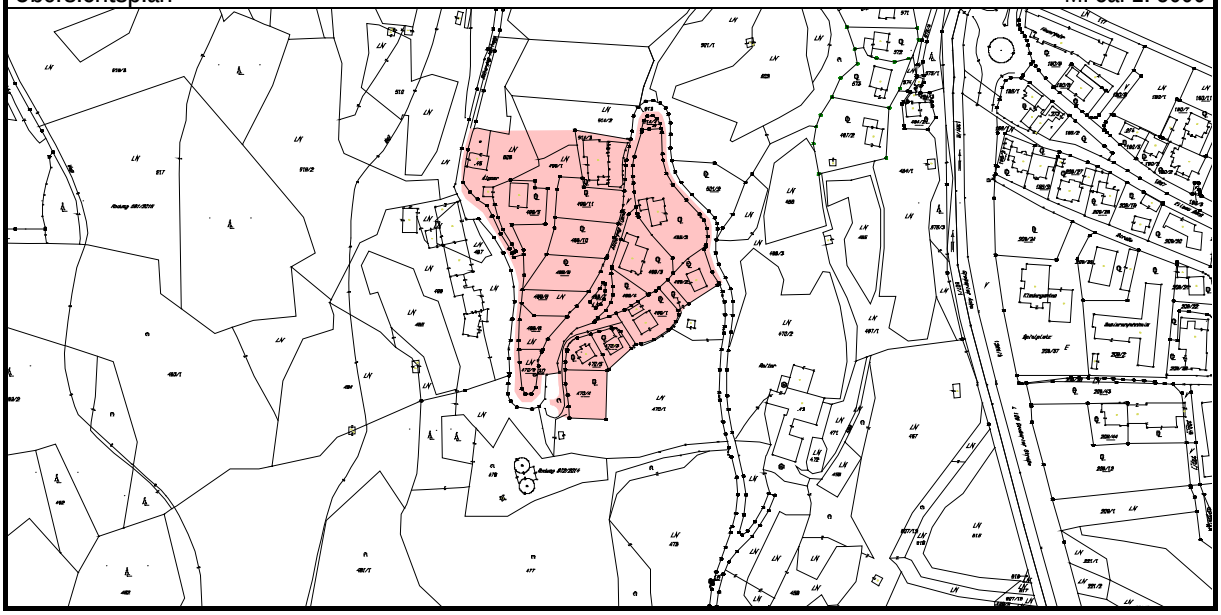
Marktgemeinde:	GROSSARL	Nr. Bpl.: 49/2

Bebauungsplan der Grundstufe: AIGEN

Grundstücke GPZ.Nr. .45, 469/1, 469/2, 470/3, 470/4, 470/5, 470/6, 499/1, 499/2, 499/3, 499/4, 499/5, 499/6, 499/7, 499/8, 499/9, 499/10, 499/11, 514/3, 514/4, Teile von 47071, 508; 514/2 und 613;
KG. Unterberg

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-Stand:			
Dipl.Ing. Linsinger	GZ.: 6200/95	Sept.-Nov. 1995	M 1: 500
Dipl.Ing. Zopp&Partner	GZ.: 15420	31.07.2007	
DKM		2017	
Linsinger ZT-GmbH.	GZ.: 8522-5/18	11.01.2018	

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

Geschäftszahl: 1909/0529	Rundsiegel Planverfasser

ERLÄUTERUNGSBERICHT - AIGEN

Bebauungsplan Änderung der Grundstufe (49/2)

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 49/1 Aigen, (GZ 1506/0611 von Arch. DI: B. Kurzweil) entspricht dem räumlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde.
Die Höhenfestlegungen werden entsprechend dem neuen ROG nicht mehr durch die Angabe der Vollgeschoße, sondern durch die Angabe maximaler Traufen- und Firsthöhen definiert. Entsprechend entfällt auch die Festlegung BF1 hinsichtlich des obersten Vollgeschosses.
Neu wird festgelegt, dass bei Errichtung einer Garage innerhalb des Hauptgebäudes oder als Tiefgarage die GRZ um 25% überschritten werden darf (BF 4), sowie Einschränkungen bei der Dacheindeckung (BF 5) und der Errichtung von Solaranlagen (BF 6).
Das Planungsgebiet wird in Teilbereiche mit jeweils gleichen Festlegungen und Widmungen aufgeteilt und die Ausnutzbarkeit wird im Teilgebiet 2 (GPZ 513/4) von GRZ 0,30 auf 0,40 im restlichen Planungsgebiet von GRZ 0,30 auf 0,35 erhöht. Im Süden wird das Planungsgebiet um eine Fläche von ca. 57m² erweitert.
Die Katastergrenzen wurden auf Aktualität überprüft.

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

1.1. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Unterberg, westlich der Großarler Ache und des Ortszentrums auf dem westlichen Talhang. Es ist als reines Wohngebiet (RW) gewidmet.

1.2. Verkehrserschließung

Aufgeschlossen durch den Güterweg Aigen (GPZ. 613).

1.3. Sonstige Infrastruktur

Das Gebiet ist infrastrukturell durch vorhandenen Siedlungsbestand voll aufgeschlossen.

Wasserversorgung:	Anschluß an die Wassergenossenschaft Großarl Süd.
Abwasserbeseitigung:	Anschluß an Ortskanalisation Abwasseranlage Großarl
Elektrizitätsversorgung:	Energie AG

1.4. Vorhandene Bausubstanz

2 bis 2 ½ geschoßige Wohnhäuser und Beherbergungsbetriebe.

1.5. Rechtskräftige Bauplatzerklärung und Baubewilligung im Planungsgebiet

- GPZ. .45, 508, Alois Laireiter
  BH St. Johann, Zahl: 4/251-813/5/1993-Dr.S/Ho

Bauplatzgröße:	400 m²		
Festlegungen:	Baufluchtlinie:	Abstand zur westl. Bauplatzgrenze:	5,0 m
Bauweise:	offen	Ausnutzbarkeit:	Bestand
Mindestfirsthöhe:	3,5 m	Maximalfirsthöhe:	11,5 m
Mindesttraufenhöhe:	2,5 m	Maximaltraufenhöhe:	8,0 m

- GPZ. .469/1, Rupert Gruber
  BH St. Johann, Zahl: 4/251-604/3/1991

Bauplatzgröße:	796 m²		
Festlegungen:	Baufluchtlinie:		keine
Bauweise:	offen	Ausnutzbarkeit:	GFZ: 0,4
Mindestfirsthöhe:	3,5 m	Maximalfirsthöhe:	11,0 m
Mindesttraufenhöhe:	2,5 m	Maximaltraufenhöhe:	8,0 m

- GPZ. .469/2, Rupert Gruber
  BH St. Johann, Zahl: 2768/2/70-Neu

Bauplatzgröße:	520 m²		
Festlegungen:	Baufluchtlinie:	6,0 m von der westseitigen Güterweggrenze	
Bauweise:	offen	Ausnutzbarkeit:	keine
Dachneigung::	16° – 20°	Firstrichtung:	senkrecht zum Tal
Mindesttraufenhöhe:	3,5 m	Maximaltraufenhöhe:	4,5 m

- GPZ. .470/3, Ferdinand Gruber
  BH St. Johann, Zahl: 4/251-933/7/1994/Dr.S/gi

Bauplatzgröße:	800 m²		
Festlegungen:	Baufluchtlinie:	Abstand zur Straßenfluchtlinie: 4,0 m	
Bauweise:	offen	Ausnutzbarkeit:	GFZ: 0,4
Mindestfirsthöhe:	3,5 m	Maximalfirsthöhe:	10,0 m
Mindesttraufenhöhe:	2,5 m	Maximaltraufenhöhe:	8,0 m

- GPZ. .470/4, Anja Viehhauser
  Marktgemeinde Großarl, Zahl: BAU-4000/7-2018

Bauplatzgröße:	643 m²		
Festlegungen:	Baufluchtlinie:	Abstand zur Straßenfluchtlinie: 4,0 m	
Bauweise:	offen freistehend	Ausnutzbarkeit:	GRZ: 0,30
Anzahl der oberirdischen Geschosse:	III		

- GPZ. .499/1, 508, Alois Laireiter
  BH St. Johann, Zahl: I/39-66749/1/L/76-Lie

Bauplatzgröße:	1.000 m²		
Festlegungen:	Baufluchtlinie:	Abstand zur Straßenachse: 10,0 m	
Bauweise:	offen	Ausnutzbarkeit:	Bestand
Mindestfirsthöhe:	5,0 m	Maximalfirsthöhe:	7,5 m
Mindesttraufenhöhe:	3,5 m	Maximaltraufenhöhe:	5,0 m

- GPZ. .499/2, Rupert Laireiter
  Marktgemeinde Großarl, Zahl: BAU-4000/27-2013

Bauplatzgröße:	1.950 m²		
Festlegungen:	Baufluchtlinie:	Abstand zur Straßenfluchtlinie: 4,0 m	
Bauweise:	offen freistehend	Ausnutzbarkeit:	GRZ: 0,25
Anzahl der oberirdischen Geschosse:	II		

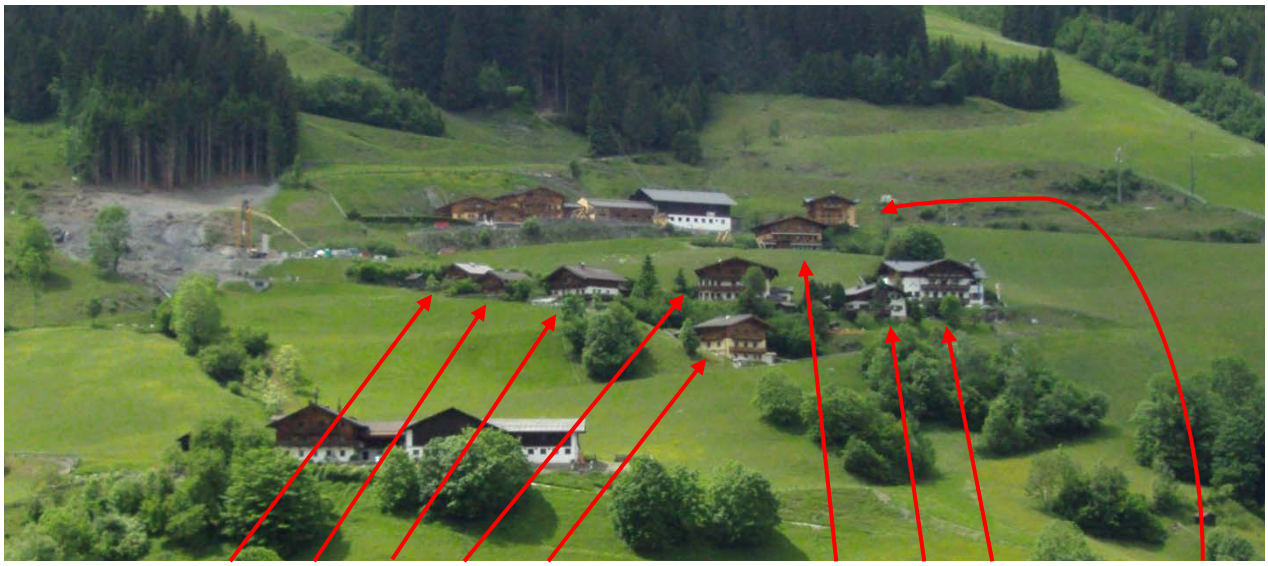
- GPZ. .499/3, Anton Laireiter
  BH St. Johann, Zahl: 30402-251/2613/3-2004-mg

Bauplatzgröße:	1.080 m²		
Festlegungen:	Baufluchtlinie:	Abstand zur Straßenfluchtlinie: 4,0 m	
Bauweise:	offen	Ausnutzbarkeit:	GFZ: 0,6
Mindestfirsthöhe:	3,5 m	Maximalfirsthöhe:	12,0 m
Mindesttraufenhöhe:	2,5 m	Maximaltraufenhöhe:	9,0 m

- GPZ. .514/3, Matthias Prommegger
  BH St. Johann, Zahl: 30402-251/1873/6-2001-mg

Bauplatzgröße:	1.000 m²		
Festlegungen:	Baufluchtlinie:	Abstand zur Straßenfluchtlinie: 6,5 m, 2,0 m für Mittelgarage	
Bauweise:	offen	Ausnutzbarkeit:	GRZ: 0,4
Maximaltraufenhöhe:	977,0 m ü.A.	Maximalfirsthöhe:	980,0 m ü.A.

1.6. Fotodokumentation



Planungsgebiet von Osten (Juni 2015)

1.7. Größe des Planungsgebietes
19.020 m²

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 Entwicklungskonzept der Marktgemeinde wird für das Planungsgebiet folgendes festgelegt:
Die Landschaft zwischen Aigen und Hubdörfl ist sehr kleinteilig und mit vielen Gehölzen aufgelockert. Dieser Charakter von traditioneller bäuerlicher Kulturlandschaft soll unbedingt erhalten bleiben (Schauseite, liegt direkt gegenüber von Kirche und Friedhof).
Die schon bestehende Wohnbebauung ist aufgrund ihrer weithin sichtbaren Lage am Hang eigentlich falsch situiert und sollte nicht mehr erweitert werden. Besonders die beiden Höfe (Reiter und Aigner) müssen für sich allein stehen bleiben, wenn sie als Gehöfte erkennbar bleiben sollen.
Angestrebte Entwicklung:
Im Süden sowie im Nordosten unterhalb des Güterwegs ist eine geringfügige Erweiterung möglich. Im Norden reicht der Erweiterungsbereich vom nördlichen Rand der geplanten Güterwegkehre beim Schützenwirt Richtung Unterführung des Güterwegs unter der Schipiste. Hier sollte aufgrund der Lage am Rand der Schipiste nur touristische Nutzung zulässig sein, die Schipiste darf nicht beeinträchtigt werden. Wichtig ist, dass der Zwischenraum zur Bebauung am Talboden frei gehalten wird.
Bauformen, Ortsbild, Dichten:
EFH, DH, Haus in der Gruppe. Gehölzstrukturen weitgehend erhalten oder wiederherstellen. Besonders sensible Fassadengestaltung (Höhe,Farbgebung).
Unbedingt Gestaltungsbeirat oder ähnliches Fachgremium einbinden." (REK der Marktgemeinde Großarl, März 2011, Ortsteilkonzept S 18)

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.

2.4. Begründung der gegenständlichen Abänderung

Im LEP 2003 werden als überörtliche Ziele für den Tourismus unter anderem festgelegt:

- *Die Qualitätsverbesserung im Tourismus soll im Rahmen der Standortentwicklung unterstützt werden.*
- *Die Sicherung der zeitgemäßen Weiterentwicklung von Tourismuseinrichtungen und –betrieben soll gewährleistet werden.*

(vgl LEP 2003 S 137 ff)

Die im REK der Marktgemeinde Großarl bezüglich der touristischen Entwicklung formulierten Ziele lauten:

- *Der Fremdenverkehr soll unter Berücksichtigung der landschaftlichen und klimatischen Eignung und unter Bedachtnahme auf Landschaftsbild, Naturhaushalt, Umwelt und Sozialgefüge eine kontinuierliche Qualitätsverbesserung erreichen.*
- *Dabei ist der bodenständigen Entwicklung mit überwiegend Familienbetrieben und dem Ausbau der bestehenden Strukturen der Vorzug zu geben.*
- *Insbesondere ist die Auslastung der Betriebe zu verbessern (Saisonverlängerung, Aufstocken der Bettenzahl auf Busgröße etc.).*
- *Verstärkt soll auch die Möglichkeit der Parahotellerie (Ferienwohnungen), auch am Bauernhof entwickelt werden, um Zusatzeinkünfte für Landwirte zu ermöglichen.*
- *Das derzeitige Verhältnis Einwohner zu Gästebetten wird als verträglich eingeschätzt und soll auch in Zukunft beibehalten werden. Eine Steigerung der Gästebetten im Ausmaß von bis zu 20 % ist jedoch möglich.*
- *Der Schwerpunkt der touristischen Beherbergung soll im Siedlungsbereich sein.*

(REK Großarl März 2011; Ziele und Maßnahmen, S 5)

Die Eigentümer und Betreiber des Hotel Schützenhof beabsichtigen eine Aufstockung des Hotelgebäudes und eine Vergrößerung und Qualitätsverbesserung von den bestehenden Gästezimmern. Zudem soll für die wachsende Familie der Betreiberfamilie auch die Möglichkeit einer geringen Wohnraumerweiterung geschaffen werden.
Aufgrund der Vorgabe im REK und der Kenntlichmachung der gegenständlichen Fläche im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Großarl als „baugestalterisch wichtige Fläche“ wurde die geplante Hotelerweiterung in zwei Sitzungen des Gestaltungsbeirates (am 24.01.2019 und am 23.04.2019) beraten.

Die Erhöhung der Traufenhöhe auf 11,5 Meter und der Firsthöhe auf 14,5 Meter – bezogen auf das bestehende Fußbodenniveau des Erdgeschoßes mit der Höhe von 968,52 Meter über Adria – wurde von den Experten des Gestaltungsbeirates des Bezirks als baugestalterisch in Ordnung befunden und den Mitgliedern des Bauausschusses eine entsprechende Abänderung des Bebauungsplanes empfohlen.

Dass die maximalen Bauhöhen und die Ausnutzbarkeit für dieses Teilgebiet (Teilgebiet 2) abweichend vom übrigen Planungsgebiet ausgewiesen werden, wird mit der bestehenden Bebauung und mit der Lage des Grundstückes im Planungsgebiet begründet. Bereits gegenwärtig wurde mit rechtskräftiger Bauplatzerklärung diesem Grundstück eine Ausnutzbarkeit von 0,40 GRZ zugewiesen. Es gibt keine Begründung, warum diese Ausnutzbarkeit für die Zukunft auf 0,35 (Ausnutzbarkeit im Teilgebiet 1) reduziert werden soll. Auch die Bauhöhe kann mit dem touristischen Betrieb und der Notwendigkeit einer Qualitätsverbesserung begründet werden.

Die gesetzlichen Mindestabstände erlauben lediglich eine Erweiterung in Form einer Gebäudeaufstockung. Das Grundstück liegt zudem direkt am Rand der Schipiste, wo laut REK bei künftigen Baulandausweisungen nur mehr eine touristische Nutzung zulässig sein soll – mit der Einschränkung, dass die Schipiste dadurch nicht beeinträchtigt werden dürfe.

Für die Grundstücke des Teilgebietes 1 wird durch die Erhöhung der GRZ von 0,30 auf 0,35 dem grundsätzlichen Wunsch der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Großarl zur Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten Rechnung getragen. Auch die GRZ der unbebauten Grundstücke soll auf 0,35 angehoben werden.

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

3.1. Straßenfluchtlinien lt. § 54
Die Straßenfluchtlinien sind durch den Bestand, den Parzellengrenzen folgend gegeben.

3.2.1. Baufluchtlinien lt. § 55 (1)
Die Baufluchtlinien werden mit einem Abstand von 4,0 m von der Straßenfluchtlinie festgelegt.

3.2.2. Baugrenzlinie lt. § 55 (3)
keine

3.3. Ausnutzbarkeit lt. § 56
Die Ausnutzbarkeit wird mit der Grundflächenzahl angegeben und für die Grundparzelle 514/3 (Teilgebiet 2): mit 0,40, für das restliche Planungsgebiet (Teilgebiet 1): mit 0,35 festgelegt.

3.4. Bauhöhen, Dächer lt. § 57
Die Bauhöhen werden durch Angabe der maximalen Traufen- und Firsthöhen angegeben. Im Teilgebiet 1 bezogen auf das angrenzende Gelände, im Teilgebiet 2 von einem Höhenbezugspunkt von 968,52m ü.A. gemessen.
Um ein einheitliches Erscheinungsbild mit der angrenzenden bzw. bestehenden Bebauung, die flache Dachneigungen 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.

3.5. Bauweise lt. § 58
Die Bauweise wird für das gesamte Planungsgebiet mit offen freistehend (of) festgelegt.

3.6 Besondere Festlegungen in Textform - (BF)

3.6.1 BF 1 hinsichtlich des obersten Vollgeschosses
entfällt

3.6.2 BF 2 hinsichtlich talseitig in Erscheinung tretender Geschoße
Um die Gebäudehöhe auf ein optisch ortsübliches Maß zu beschränken wird festgelegt,
dass zur Gliederung der Höhenentwicklung klar zwischen Gebäudesockel (1.-3. Geschoß) und Obergeschossen unterschieden werden muss, indem diese durch unterschiedliche Material- und Farbwahl definiert werden.

3.6.3 BF 3 hinsichtlich Gestaltungsbeirat
Da das gegenständliche Planungsgebiet an einem markanten Punkt im Tal liegt und die Bebauung in diesem Bereich das Landschaftsbild stark prägt, sind sämtliche Bauvorhaben mit dem Gestaltungsbeirat abzuklären, um eine möglichst harmonische Eingliederung in den Hang zu gewährleisten.

3.6.4 BF 4 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-Stellplätzen[1] 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

3.6.5 BF 5 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.

3.6.6 BF 6 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.

3.7. Aufbaustufe

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.