



Gemeinde Großarl

**Bebauungsplan der Grundstufe
Ebengasse - 4. Änderung
Beschluss**



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 411 BPL 27Ä04/21-083

Salzburg, 30.06.2022

Projektleitung: DI Andreas Schwarz

Bearbeitung: DI Klara Kostansek



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, Bauplatzgrößen	5
1.2.4 Bauhöhen	5
1.2.5 Erfordernis einer Aufbaustufe	6
1.3 Festlegungen gem. § 53 ABS 2 ROG 2009	6
1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen	6
1.3.2 Rad- und Fußwege	6
1.3.3 Bauplatzgrößen	6
Baugrenzlinien	6
1.3.4 Bauweise	6
1.3.5 Äußere architektonische Gestaltung	6
1.3.6 Pflanzbindungen und Pflanzgebote	7
1.3.7 BF 2 - Geländegestaltung	7
1.3.8 BF 3 - Gestaltungsbeirat	7
1.3.9 BF 8 - Trinkwasserschutzgebiete	7
1.3.10 BF 9 Überflutungsgefahr	8
1.3.11 BF 10 – hinsichtlich touristischer Nutzung	8
2 ERLÄUTERUNGSBERICHT	9
2.1 Planungsgrundlagen GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009	9
2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	9
2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept	9
2.1.3 Flächenwidmung	10
2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	10
2.1.5 Verkehrserschließung	11
2.1.6 Technische Infrastruktur	11

2.1.7 Vorhandene Bausubstanz	12
2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	12
2.1.9 Problemanalyse	12
2.1.10 Planungsziele	12
2.1.11 Begründung der 4. Änderung	13
2.2 Verfahrensablauf	14

Anmerkung:

Der Bebauungsplan Figler wurde ursprünglich von **Architekt Dipl.-Ing. Bernhard Kurzweil** erstellt. Ab der 4. Änderung wird dieser Bebauungsplan von der allee42 landschaftsarchitekten gmbh & co kg bearbeitet und aufgrund der neuen Straßenbezeichnung in diesem Bereich in **Ebengasse** umbenannt.

Der Erläuterungsbericht wurde für die 4. Änderung neu erstellt.

1 VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH

Grundstücke GP.Nr. :69, 710/3, 710/4, 713/2, 741/2, 741/5, 741/6, 746/2, 748/2, 750/2, 752/1, 752/2, 752/3, Teile v. 708, 709/2, 710/1, 710/2, 741/1, 741/7, 741/8, 742/1, 742/2, 746/1, 748/1, 750/1, 968/3, 968/4, 968/5; KG. Bach, im Gesamtausmaß von ca. 18.228 m². Die Fläche des Änderungsbereiches der 4. Änderung beträgt ca. 1.290 m².

1.2 FESTLEGUNGEN GEM. § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1 Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien sind mit der Begrenzung der Planungsgebiet angegebenen Verkehrsflächen ident. Sie sind durch den Bestand gegeben und folgen den Parzellengrenzen.

1.2.2 Baufluchtlinien und Baulinien

Die **Baufluchtlinien** werden entlang der Gemeinde- und Aufschließungsstraße mit einem Abstand von **4,0 m** zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Im Bereich der Parzellen 746/2 bis 746/4, sowie entlang der neuen Aufschließungsstraße und dem Fußweg im Nordosten des Planungsgebietes werden sie einem Abstand von **3,0 m** zur Straßenfluchtlinie festgelegt.

1.2.3 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen, Bauplatzgrößen

Durch die Geländegegebenheit wird die Ausnutzbarkeit mit der **Grundflächenzahl (GRZ)** angegeben und für das gesamte Planungsgebiet mit **0,30** festgelegt, ausgenommen die Teilgebiete (TGB) 06 und 09, wo die GRZ mit 0,35 festgelegt wird, da hier die Baumöglichkeiten aufgrund der Erschließung bzw. des biotopkartierten Gerinnes und den umliegenden Trinkwasserschutzgebieten eingeschränkt sind.

BF 5 - Garagenzuschlag

Für die 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.

1.2.4 Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden mit der obersten Dachtraufe (TH) und dem höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe FH) wie folgt festgelegt, jeweils bezogen auf das natürliche Gelände:

- TGB (Teilgebiete) 1, 2 und 4: TH 9,00 m, FH 11,50 m
- TGB 3, 5, 6 und 9: TH 10,00 m, FH 12,50 m

¹ siehe § 38 BauTG und die Verordnung der Marktgemeinde Großarl über die Schlüsselzahlen für PKW-Stellplätze vom 26.01.2017

Für folgende Teilgebiete werden absolute Höhen festgelegt, jeweils auf die Meereshöhe bezogen:

- TGB 7: TH 962,00 m ü.A, FH 964,20 m ü.A.
- TGB 8: TH 964,20 m ü.A., FH 966,00 m ü.A.

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

Aufgeschlossen wird das Gebiet durch die Wegparzellen 968/3, 968/4 und 968/5 der Weggenossenschaft Bach/Großarl mit Anbindung an die Großarler-Straße L 109.

1.3.2 Rad- und Fußwege

Zur besseren fußläufigen Anbindung des Planungsgebietes an den öffentlichen Verkehr wird im Nordosten des Planungsgebietes ein Fußweg festgelegt. Die Verlängerung und Verkehrsanbindung des Weges setzt sich außerhalb des Planungsgebietes fort (siehe Übersichtsskizze im Erläuterungsbericht).

1.3.3 Bauplatzgrößen

Östlich der Straße wird die Bauplatzgröße mit maximal 800 m² begrenzt.

1.3.4 Baugrenzlinien

Entfällt.

1.3.5 Bauweise

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

1.3.6 Äußere architektonische Gestaltung

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°** ($DN \leq 25$) festgelegt.

BF 1: entfällt

BF 4 – Anzahl der sichtbaren Geschoße

Durch die steile Hanglage werden Geschoße, die lt. ROG nicht als oberirdisches Geschoß zählen auf der Talseite in ihrer vollen Höhe sichtbar. Um die Gebäudehöhe auf ein ortsübliches Maß zu beschränken wird für die **TGB 3-10** festgelegt, dass **maximal 4 Geschoße talseitig in Erscheinung treten** dürfen, einschließlich eines möglichen Dachgeschoßes. Die Fußbodenoberkante des untersten dieser Geschoße darf dabei höchstens 30 cm über dem talseitig angrenzenden Gelände liegen. Weiters wird in diesem Zusammenhang festgelegt, dass zur **Gliederung der Höhenentwicklung** klar zwischen Gebäudesockel (1-2 Geschoße) und Obergeschoßen (2-3 Geschoße) unterschieden werden muss, indem diese durch unterschiedliche Material- und Farbwahl definiert werden.

BF 6 - Zulässige 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.

BF 7 - 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 1m zurückversetzt vom aufgehenden Mauerwerk angebracht werden und ihre Höhe lotrecht zum Flachdach 1m nicht übersteigt;
- d) An Wandflächen oder Geländern von Balkonen, Terrassen und Brüstungen udgl. In einem Abstand bis höchstens 30 cm angebracht werden.

1.3.7 Pflanzbindungen und Pflanzgebote

Dem räumlichen Entwicklungskonzept entsprechend wird die Anpflanzung ortsüblicher Bäume festgelegt. Talseitig und zwischen den einzelnen Bauplätzen hat eine lockere Eingrenzung der Grundstücke mit Sträuchern und Bäumen zu erfolgen, um eine Abrundung der Bebauung zum Siedlungsrand zu gewährleisten. Dafür kann einerseits der Bestand erhalten werden, andererseits sind heimische, dem Jahreszeitenwechsel folgende, klein- bis mittelkronige Baum- und Straucharten zu bevorzugen. Die im Plan dargestellten Symbole geben grob den Bereich der Bepflanzung an und sind nicht lagegenau umzusetzen.

Für den Bereich des namenlosen Gerinnes wird eine Pflanzbindung festgelegt.

Hinweis: das Gerinne ist geschützter Lebensraum gem. § 24 NSchG, Eingriffe sind nur mit naturschutzrechtlicher Bewilligung zulässig.

1.3.8 BF 2 - Geländegestaltung

Im Bereich der Grundstücke sind die Geländegestaltungen so weit als möglich zu vermeiden.

Die Böschungssicherung soll mit Natursteinen mit einem Neigungsverhältnis von max. 1:1 erfolgen. Erforderliche Stützmauern sind zu begrünen.

1.3.9 BF 3 - Gestaltungsbeitrag

Entfällt

1.3.10 BF 8 - Trinkwasserschutzgebiete

In den Schutzgebieten sind die entsprechenden Auflagen einzuhalten. Bei Baumaßnahmen im Nahbereich ist jede Beeinträchtigung der Schutzgebiete zu vermeiden (Beweissicherung, geotechn. Baubegleitung zwingend erforderlich).

1.3.11 BF 9 Überflutungsgefahr

Im Nahbereich des namenlosen Gerinnes ist die WLV zur Vorschreibung von Objektschutzmaßnahmen beizuziehen.

1.3.12 BF 10 – hinsichtlich touristischer Nutzung

Für das gesamte Planungsgebiet ist eine touristische Nutzung lediglich im Sinne der Privatzimmervermietung zulässig.

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.1 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Süden des Großarler Gemeindegebiets im Bereich „Fiegler“, rund 3,5 km südlich des Ortskerns und ca. 30 - 60 m oberhalb des Talbodens. Es umfasst eine Fläche von ca. 18.391 m², davon sind ca. 15.473 m² bebaubar. Hier hat sich um eine Hofstelle eine kleine Ansiedlung entwickelt. Das Gelände ist mäßig steil bis steil und wird von einem kleinen Graben durchschnitten.

2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

...

2.1. LANDSCHAFTSGEFÜGE, NATURRAUM, UMWELTBEDINGUNGEN

ZIELE

...

- Siedlungen und Bauten sind in Bezug auf Lage, Kubatur und Gestaltung sorgsam in die umgebende Landschaft einzufügen.

MASSNAHMEN

...

- Bei Siedlungen und Einzelgebäuden ist durch Eingrünung und Bepflanzung ein Übergang zur umgebenden Landschaft zu schaffen.

...

3.1. SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND FLÄCHENNUTZUNG DER SIEDLUNGSGEBIETE

Siedlungsstandort im Außenbereich:

...

- Siedlungsstandorte mit eingeschränktem Erweiterungs- und Arrondierungsspielraum
- Es sind dies die Standorte Viehhaus, Dorfer, Mordgrub, Schiederhof, Vorderschied, Hinterhof, Bretteneben, Auhäusl und Fiegler

ZIELE UND MASSNAHMEN ZU SIEDLUNGSSTANDORTEN IM AUSSENBEREICH

- Flächensicherung für Ortsteilbedarf zbd gesamthafte Gebietsentwicklung
- Erhaltung und Neuschaffung von Grünelementen, insbesondere an den Siedlungsrändern.
- Erreichbarkeit des Zentrums durch den Bus sichergestellt.

...

ORTSTEILKONZEPT

3.2. TALABSCHNITT SÜD VON FIEGLER-UNTEREBEN BIS ZANDL-RABENSTEIN

3.2.2. Fiegler

Der Standort ist oberhalb des Talbodens im Bereich der Berglandwirtschaft gelegen (Höfe auf Terrassenkante). Die wohnentwicklung stellt bereits eine Durchbrechung des Prinzips "Wohnbebauung im Talboden, Landwirtschaft an den Trogschultern" dar und ist sehr exponiert.

Angestrebte Entwicklung:

Möglich sind eine Erweiterung auf der Ostseite unterhalb des Weges sowie geringfügig nach Norden. Richtung Westen ist eine Baulanderweiterung bis zum bestehenden Wohnhaus möglich, auf eine sorgfältige Eingrünung ist zu achten, auch auf die ungestörte Betriebsführung der Landwirtschaft. Schaffung einer direkten Fußwegverbindung zur Bushaltestelle an der Landesstraße.

Bauformen, Ortsbild, Dichten:

EFH, DH, hoher Anspruch an die Gestaltung aufgrund der exponierten Lage, insbesondere im Bereich zum Tal hin mit Siedlungseingrünung. Erhaltung des Siedlungsbaumes (Lärche), sehr markant.

Im Leitbild zum REK ist für den Bereich der Umwidmung eine Siedlungserweiterung für "Wohnen" vorgesehen, talabwärts ist eine Eingrünung gefordert

2.1.3 Flächenwidmung

Das Planungsgebiet ist großteils als Bauland – Dorfgebiet gewidmet. Ein Teil befindet sich gegenwärtig im Stadium der Umwidmung von Grünland – Ländliches Gebiet in Bauland – Dorfgebiet (Teiländerung Ebengasse – Bereich Vordernberg). Zudem besteht für den östlichen Teil des Planungsgebietes eine Kenntlichmachung als „der Gemeinde wegen der Baugestaltung wichtige Fläche“.

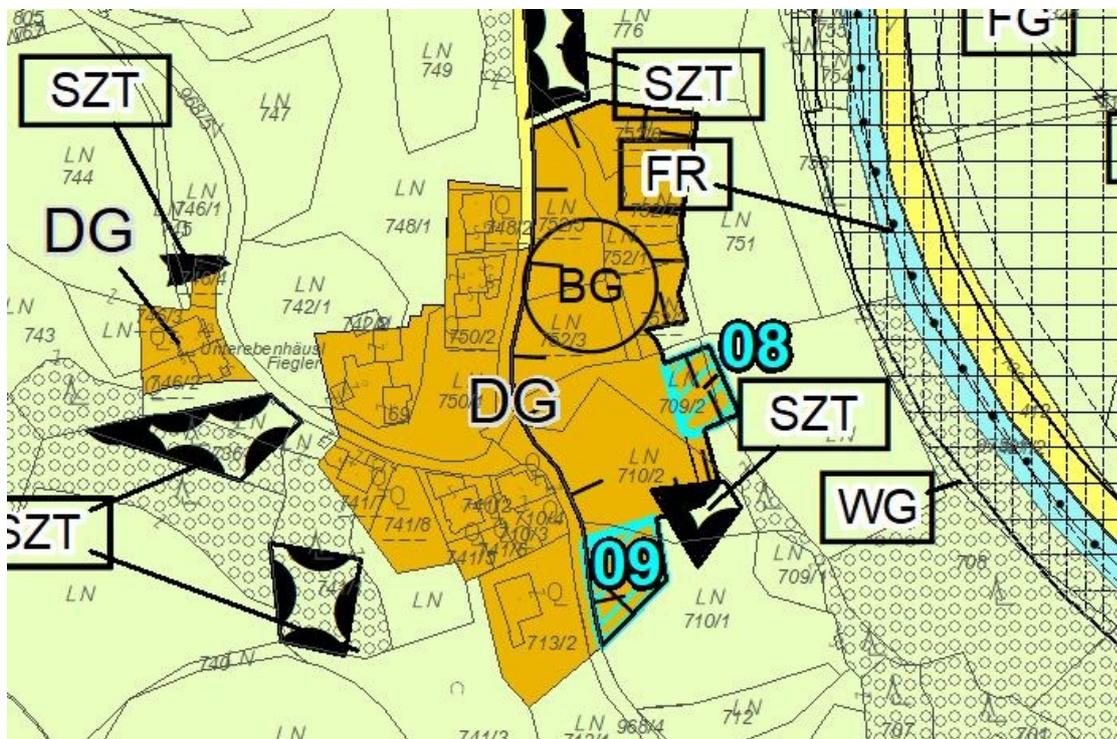


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan

2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen:

- Das Planungsgebiet weist eine starke Hangneigung (von 20 bis 70%) nach Osten auf.
- Für den kleinen Bach in der Mitte des Planungsgebiets sind zwar keine Gefahrenzonen ausgewiesen, im Zuge der Umwidmung T411/52 Fiegler-Obereben (Beschluss 13.07.2017) wurde von der WLW aber eine Stellungnahme abgegeben, dass ein mindestens 4,0 m breiter bachparalleler Streifen, gemessen von der Böschungskante, von der Umwidmung auszunehmen sei. Auch sei im Zuge der nachgeordneten Bauverfahren die WLW zur Vorschreibung von Objektschutzmaßnahmen zu laden.

Rechtliche Beschränkungen: vom Planungsgebiet sind mehrere Trinkwasserversorgungsanlagen mit Schutzgebieten betroffen:

- TWA Oberharbach 4, 5, Unterharbach 5, 6, Schmiedhof 13, 14 (Postzahl 1402926)
- TWA Unterharbach 2,3,4, Bichlweg 3,4, Ebengasse 20 (Postzahl 1404149)
- TWA Stundhäusl 2, Ebengasse 2, 3, 4 – Schutzgebiet (Postzahl 1403356)

Durch die Mitte des Planungsgebiet verläuft von West nach Ost ein biotopkartierter Bach, welcher dem Lebensraumschutz gem. § 24 NSchG unterliegt.

2.1.5 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: Die fußläufige Entfernung zur nächsten Bushaltestelle „Harbach“ beträgt über den Fußweg ca. 350 m.



Abb. 2: Fußweg zur Bushaltestelle (Plan lt. Umwidmung T411/52 „Fiegler-Obereben“)

Individualverkehr: Das Planungsgebiet wird über den Güterweg der Weggenossenschaft Bach/Großarl erschlossen, welcher in Folge an die östlich verlaufende L 109 anschließt.

2.1.6 Technische Infrastruktur

Energieversorgung: Energie AG

Wasserversorgung: es bestehen mehrere Wassergenossenschaften und private Anlagen: TWA Ebengasse 15, 16, 22; WG Eggerquelle; TWA Ebengasse 27, 28 und 29; WG Einfang

Abwasserbeseitigung: Anschluss an Ortskanalisation Abwasseranlage Großarl

2.1.7 Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet: Die bestehende Bausubstanz ist 1 ½ - 2 ½ geschoßig und zeigt einheitlich flache Satteldächer.

In der Umgebung: in der weiteren Umgebung befinden sich einige landwirtschaftliche Hofstellen und Einzelhäuser.

2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Es gibt keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen für unbebaute Flächen, die nicht auf Grundlage dieses Bebauungsplanes erteilt worden sind.

2.1.9 Problemanalyse

Durch die teilweise starke Hanglage können hohe und weithin sichtbare Fassaden entstehen. Zudem ist das Planungsgebiet insbesondere von Norden her gut einsehbar, sodass auf die Einbettung in die Landschaft großer Wert zu legen ist.

Weiters ist darauf zu achten, dass die zahlreichen Quellen und Trinkwasserschutzgebiete (im Planungsgebiet und in der Umgebung) nicht negativ beeinflusst werden, und dass die Gefährdung durch ein namenloses Gerinne berücksichtigt wird.

2.1.10 Planungsziele

(im Rahmen der 4. Änderung)

Im rechtsgültigen Entwicklungskonzept der Gemeinde wird das Planungsgebiet als Wohnstandort bezeichnet, wobei Siedlungserweiterungen maßvoll zu gestalten sind und aufgrund der exponierten Lage die Einbindung in die Landschaft gewährleistet werden muss.

Die Hauptschließung erfolgt über den Weg der Weggenossenschaft Bach/Großarl mit Anbindung an die Großarler-Straße L 109. Im Nordosten des Planungsgebiets wird ein Fußweg festgelegt, um eine geeignete Verbindung zur bestehenden Bushaltestelle, welche nach ca. 350 m erreicht werden kann, zu schaffen.

Die Baufluchtlinien verlaufen in einem Abstand von 4,00 m von der Straßenfluchtlinie. Als Ausnahme wird im Bereich der GP 756/1 und 746/2, sowie entlang der Aufschließungsstraße und dem Fußweg im Nordwesten des Planungsgebiets ein Abstand von 3,00 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt, da die steile Hanglage sonst zu große Erdbewegungen zur Folge hätte.

Die maximale Ausnutzbarkeit wird fast für das gesamte Planungsgebiet mit einer GRZ von 0,25 festgelegt. Eine Ausnahme gilt für das TGB 5, wo aufgrund einer nicht bebaubaren Fläche (Grünland am Bach, Verkehrsfläche) eine GRZ von 0,3 festgelegt.

Die maximalen Bauhöhen wurden schon bisher mit drei oberirdischen Geschoßen festgelegt, wobei das dritte Vollgeschoß als „Großarler Dachgeschoß“ auszuführen war. Nur für das TGB 4 waren 4 oberirdische Geschoße festgelegt, da es sich in einer Hangmulde befindet und das Gebäude dadurch weniger in Erscheinung tritt. Da aufgrund der Hanglage auch als unterirdisch gerechnete Geschoße fassadenbildend sein können, wurde die Zahl der talseitig in Erscheinung tretenden Geschoße begrenzt. Im Zuge der 4. Änderung wurde auf First- und Traufenhöhen umgestellt, um den neuen Vorgaben des ROG zu entsprechen.

Zudem werden Pflanzbindungen festgelegt, um zum einen die ortsbildprägenden Bäume zu erhalten und zum anderen eine gute Einbindung der Bauten in die Landschaft zu erreichen. Um die gute Einsehbarkeit des Standorts zu berücksichtigen.

2.1.11 Begründung der 4. Änderung

Parallel zu den Umwidmungen von Teilflächen der GP 708, 709/2, 710/1 und 710/2 KG Bach von „Grünland – Ländliches Gebiet“ in „Bauland – Dorfgebiet“ wird der ggst. Bebauungsplan um die entsprechenden Umwidmungsflächen erweitert und aufgrund der neuen Straßenbezeichnungen in diesem Bereich in Ebengasse umbenannt.

Bei der Gelegenheit werden einige Korrekturen vorgenommen, insbesondere die Anpassung der Planungsgebietsgrenze an die Baulandgrenze. Im nordöstlichen Bereich weicht die tatsächlich parzellierte Straße etwas von der Festlegung im Bebauungsplan ab, hier erfolgt eine Anpassung an die Grundstücksgrenze lt. DKM. Auch der Fußweg wird an die tatsächliche Grundstücksgrenze verschoben. Nach Einmessung des Trinkwasserschutzgebietes im Südosten wurden die Schutzgebietsgrenzen neu vom SAGIS übernommen.

Die Festlegungen wurden vom bisherigen Bebauungsplan „Figler 3. Änderung“ weitestgehend übernommen, allerdings wurden durch die Erweiterung des Planungsgebietes neuen Festlegungen ergänzt, welche sich sowohl an dem aktuellen Bestand (Trinkwasserschutzgebiete, Graben, Gelände) im Planungsgebiet als auch an den aktuellen Gesetzesgrundlagen bzw. den Planungszielen der Gemeinde orientieren. So wurde hinsichtlich des Ziels der flächensparenden Bebauung und dem Baulandsparen die zulässige Bau-dichte im gesamten Planungsgebiet erhöht und ein Garagenzuschlag festgelegt. Auch im Hinblick auf die architektonische Gestaltung schließt die Gemeinde aufgeständerte Solaranlagen aus, sodass für das gesamte Planungsgebiet eine Festlegung bezüglich der nachträglichen Errichtung von Solaranlagen getroffen wurde. Ebenso wurden die Festlegungen zu Einfriedungen und Geländegestaltung geändert, bzgl. zulässige Dacheindeckungen ergänzt und bzgl. der Beziehung des Gestaltungsbeirats herausgenommen (Widerspruch zum BauPolG).

Weiters wird eine Nutzungsfestlegung gemäß § 60 Abs 1 ROG 2009 vorgenommen. Die touristische Nutzung wird nur im Rahmen der Privatzimmervermietung gestattet, sodass der für die Gemeinde wichtige Wohnstandort auch als solcher erhalten bleibt und dem Druck in Richtung touristischer Nutzung (Apartmenthäuser etc.) entgegengewirkt wird. Zudem werden potentielle Nutzungskonflikte unterbunden..

Da die bisher verwendete Höhenbegrenzung mit der Anzahl der oberirdischen Geschoße seit 01.01.2018 nicht mehr zulässig ist, werden die Maximalhöhen auf die Trauf- und Firsthöhe umgestellt. Dazu wurden die Festlegungen in den Bauplatzerklärungen

herangezogen. Mit dieser Umstellung konnte auch die bisherige Definition des „Großarler Dachgeschoßes“ entfallen.

Bisher waren einige Baugrenzen festgelegt, die ein Heranbauen an die Bauplatzgrenze ermöglichen sollten. Diese konnten nun entfallen, da die entsprechenden Bauplätze bereits bebaut sind.

2.2 VERFAHRENSABLAUF

3. Änderung

Auflage des Entwurfes:	06.12.2016 bis 03.01.2017
Beschluss des Bebauungsplanes:	13.07.2017
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung:	08.11.2017 – 22.11.2017
Rechtswirksamkeit:	09.11.2017

4. Änderung

Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt mit gleichzeitiger Änderung des Flächenwidmungsplanes:

Auflage des Entwurfes:	30.05.2022 bis 27.06.2022
Beschluss des Bebauungsplanes:	30.06.2022
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung:	...
Rechtswirksamkeit:	
Beilagen:	Rechtsplan (- Beschluss)