

Marktgemeinde: GROSSARL

Nr. Bpl.:

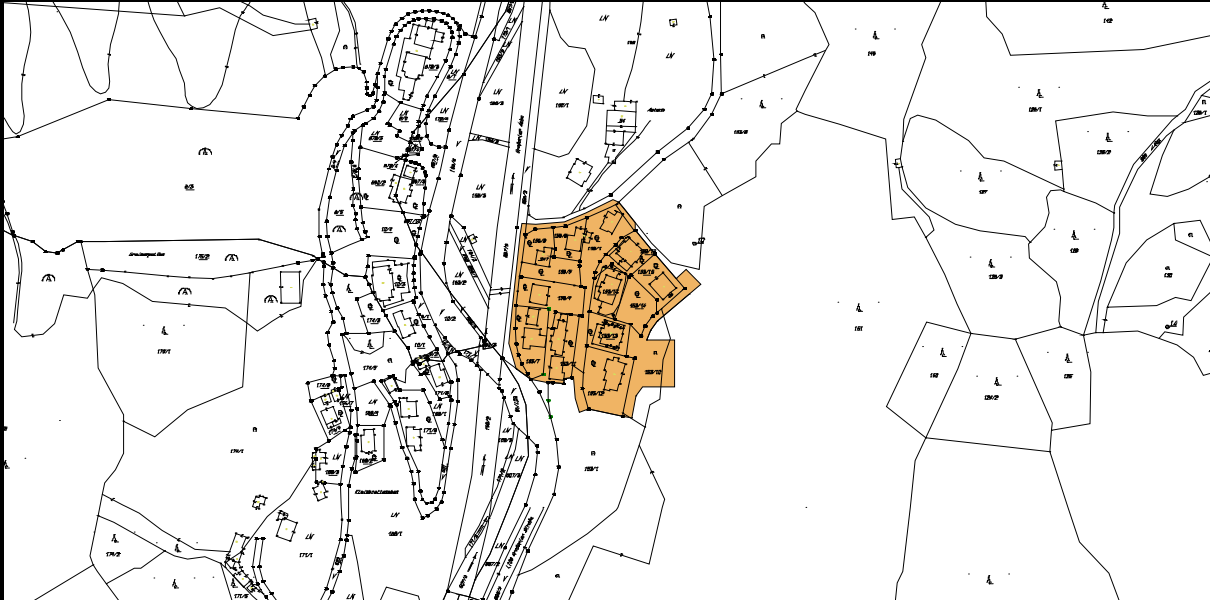
24/2

Bebauungsplan Änderung der Grundstufe: ASTACHSIEDLUNG

Grundstücke GPZ.Nr. 153/7, 153/11, 153/12, 153/13, 153/14, 153/15, 153/16, 153/17, 159/1, 159/4, 159/5, 159/8, 159/9, 247, Teil von 151, 153/1, 153/10, 893/2 und 893/3, KG. Au

Übersichtsplan

M ca. 1: 5000



Kundmachung der Entwurfsauflage

von: 04.08.2020 bis: 01.09.2020

Beschluß der Gemeindevertretung

vom: 03.09.2020

Kundmachung gemäß Gemeindeordnung

von: 04.02.2021 bis: 18.02.2021

Rechtsgültig

seit: 05.02.2021

Rundsiegel Bürgermeister

Plangrundlage-Stand:

DKM

Dipl.Ing. Linsinger

GZ. Zu 6558-20/19

2017
28.02.2019

M 1: 500

Planverfasser:

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

Geschäftszahl: 1906/0423

Rundsiegel Planverfasser

ERLÄUTERUNGSBERICHT

ASTACHSIEDLUNG

Änderung Bebauungsplan der Grundstufe (24/2)

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 24/1 Astach, (GZ 9734/1215 von Arch. DI: J. Robert Kurzweil) entspricht dem räumlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde. Der Bebauungsplan wird von Astach auf Astachsiedlung umbenannt. 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. Das Planungsgebiet wird in Teilbereiche mit jeweils gleichen Festlegungen und Widmungen aufgeteilt und die Ausnutzbarkeit wird im gesamten Planungsgebiet von 0,30 auf 0,35 erhöht. Im Osten wird das Planungsgebiet um eine Fläche von ca. 620m² erweitert. Da die Bauplätze im gesamten Planungsgebiet weitgehend definiert sind entfällt die Festlegung der maximalen Bauplatzgrößen, ebenso die Festlegung BF2 hinsichtlich der Freiraumnutzung. Die besonderen Festlegungen hinsichtlich Garagenzuschlag, zulässiger Dacheindeckung und der Errichtung von Solaranlagen werden ergänzt. Katastergrenzen, Bestandsbebauung und Gefahrenzonen wurden aktualisiert.

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

1.1. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Das Planungsgebiet weist eine starke Hangneigung (bis 45°) nach Westen auf.

Lt. rechtsgültigem Flächenwidmungsplan ist der Bereich östlich (oberhalb) der Aufschließungsstraße als reines Wohngebiet (RW), der Bereich westlich (unterhalb) als erweitertes Wohngebiet (EW) ausgewiesen. Der größte Teil des Planungsgebietes liegt im braunen Hinweisbereich (HB), ein schmaler Streifen im Norden in der gelben Wildbachgefahrenzone (WG). Aufgrund der Lage zur Groöarler Landesstraße wird der überwiegende Teil des Planungsgebietes als lärmbelastete Fläche gekennzeichnet (/L, /L1).

1.2. Verkehrserschließung

Aufgeschlossen wird das Gebiet durch die Wegparzelle 896/3 (Gemeindestraße), KG Au mit Anbindung an die Groöarler Straße L109, die Wegparzelle 893/2 (Güterweg Rosenstein), sowie eine auf privaten Grundparzellen gelegenen Aufschließungsstraße.

1.3. Sonstige Infrastruktur

Das Gebiet ist infrastrukturell durch vorhandenen Siedlungsbestand aufgeschlossen.

Elektrizitätsversorgung: Energie AG

Wasserversorgung: Anschluß an private Trinkwasserversorgungsanlagen

Abwasserbeseitigung: Anschluß an Gruppenabwasseranlage Groöarl

1.4. Vorhandene Bausubstanz

Bebauung mit 2½-geschoßiger Wohnnutzung.

1.5. Rechtskräftige Bauplatzerklärung bzw. Baubewilligungen im Planungsgebiet

o GPZ. 153/7: Georg Seer

Behörde, Marktgemeinde Groöarl, GZ.: BAU-4000/7-2016

Bauplatzgröße: 859 m²

Festlegungen:

Ausnutzbarkeit: 0,3

Bauweise: offen freistehend

Baufluchtlinien:

Bauhöhe:

4 m bzw 7m (lt. Plan)

III oberirdische G

o GPZ. 159/8: Taxer Marianne/Unterrainer Josef

Behörde BH St. Johann, Zahl: 4713/1/61

Bauplatzgröße: 600m²

Festlegungen: keine

- o GPZ.159/9: Prommegger Josef
 Behörde, BH St. Johann, Zahl: I/39-60168/1/P75/Lie
 Bauplatzgröße: 900 m²
 Festlegungen:
 Ausnutzbarkeit: GFZ: 0,6 Bauflichtlinien: 6,5 m zur Straßenachse.
 Bauweise: keine Bauhöhe: TH max 5,5

- o GPZ. 159/1: Prommegger Christian
 Behörde, Zahl: Gemeinde Großarl, BAU-132/01-2008
 Bauplatzgröße: 585 m²
 Festlegungen:
 Ausnutzbarkeit: GRZ: 0,30 Bauflichtlinien: 4 m bzw. 2 m zur Straßenflucht.
 Bauweise: offen freistehend Bauhöhe: III oberirdische G.

- o GPZ. 153/16: Mayr Monika
 Behörde, Zahl: Marktgemeinde Großarl, BAU-2967/01-2007
 Bauplatzgröße: 582 m²
 Festlegungen:
 Ausnutzbarkeit: GRZ: 0,30 Bauflichtlinien: 2 m zur Straßenflucht.
 Bauweise: offen freistehend Bauhöhe: III oberirdische G.

- o GPZ. 153/17: Gratz Maria
 Behörde, Zahl: Marktgemeinde Großarl, BAU-2967/01-2007
 Bauplatzgröße: 582 m²
 Festlegungen:
 Ausnutzbarkeit: GRZ: 0,30 Bauflichtlinien: 2 m zur Straßenflucht.
 Bauweise: offen freistehend Bauhöhe: III oberirdische G

- o GPZ. 153/16: Kreer Christine
 Behörde, Zahl: Marktgemeinde Großarl, BAU-2967/01-2007
 Bauplatzgröße: 582 m²
 Festlegungen:
 Ausnutzbarkeit: GRZ: 0,30 Bauflichtlinien: 2 m zur Straßenflucht.
 Bauweise: offen freistehend Bauhöhe: III oberirdische G.

- o GPZ. 153/13: Reischl Michaela und Thomas / Gratz Helmuth
 Behörde, Zahl: BH St. Johann, 4/251-1912/5/1198
 Bauplatzgröße: 1125 m²
 Festlegungen:
 Ausnutzbarkeit: GRZ: 0,30 Bauflichtlinien: 2 m zur Straßenflucht.
 Bauweise: offen freistehend Bauhöhe: III oberirdische G.

- o GPZ. 153/15: Arnsteiner Claudia
 Behörde, Zahl: Marktgemeinde Großarl, BAU-2991/01-2007
 Bauplatzgröße: 582 m²
 Festlegungen:
 Ausnutzbarkeit: GRZ: 0,30 Bauflichtlinien: 2 m zur Straßenflucht.
 Bauweise: offen freistehend Bauhöhe: III oberirdische G.

- o GPZ. 153/11: Raab Karl
 Behörde, Zahl: BH St. Johann, 4/251-1517/7/1996/Dr.S-ms
 Bauplatzgröße: 870 m²
 Festlegungen:
 Ausnutzbarkeit: GFZ: 0,80 Bauflichtlinien: 8 m zur Straßenflucht.
 Bauweise: offen Bauhöhe: max. TH: 10,5 m

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 Marktgemeinde wird das Planungsgebiet als lokaler Wohnstandort bezeichnet.

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 Ortsbild entsprechend.

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

3.1. Straßenfluchtlinien lt. § 54

Durch Bestand gegeben, bzw. den Parzellengrenzen folgend, wenn aufgrund starker Hangneigung notwendig, die Böschungen von Aufschüttungen und Abgrabungen miteinschließen.

3.2. Aufschließungsstraße Ist im Plan dargestellt.

3.3.1. Baufluchtlinien lt. § 55 (1)

Werden entlang der Gemeindestraße und des Güterwegs mit einem Abstand von 4,0m, entlang der Landesstraße von 7,0m und entlang der Aufschließungsstraße in einem Abstand von 2,0m zur Straßenfluchtlinie festgelegt.

3.3.2. Baugrenzlinie lt. § 55 (3)

Um einen Ausbau der bestehenden Objekte, bzw. eine bessere Bebaubarkeit zu ermöglichen werde in folgenden Bereichen Baugrenzlinien festgelegt:

- GPZ.Nr.: 159/4 entlang der südlichen und nördlichen Grundgrenze in einem Abstand von 4,0 m bzw. dem Bestand folgend. Die südl. Baugrenzlinie endet im Osten im Schnittpunkt mit der östlichen Gebäudeflucht des südl. Nachbargebäudes.
- GPZ.Nr.: 159/5 entlang der südlichen Grundgrenze in einem Abstand von 4,0m
- GPZ.Nr.: 153/11 entlang der nördlichen Grundgrenze in einem Abstand von 0,5m. (Anmerkung:) Die Baugrenzlinie gilt nur für ein Vollgeschoß (I) und endet mit der östlichen Gebäudeflucht.

3.4. Ausnutzbarkeit lt. § 56

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

3.5. Bauhöhen, Dächer lt. § 57

Die Bauhöhen werden durch Angabe der maximalen Traufen- und Firsthöhen angegeben und für das gesamte Planungsgebiet mit einer Traufenhöhe von 10,00 m und einer Firsthöhe von 13,00 m festgelegt.

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.

3.6. Bauweise lt. § 58

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

3.7 Besondere Festlegungen - (BF)

3.7.1 BF 1 hinsichtlich des obersten Vollgeschoßes ENTFÄLLT

3.7.2. BF 2 hinsichtlich Freiraumgestaltung ENTFÄLLT

3.7.3 BF 3 hinsichtlich 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-Stellplätze* 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.

** § 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>

3.7.4 BF 4 hinsichtlich zulässiger 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.

3.7.5 BF 5 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 angeracht werden und ihre Höhe lotrecht zum Flachdach 1 m nicht übersteigt; 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 1:

Die besondere Festlegung in Textform hinsichtlich Freiraumnutzung 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.

Anmerkung 2:

Für ein Projekt im neu zu widmenden Erweiterungsbereich im Osten liegt ein schalltechnisches Gutachten des Büros DI Graml Ziviltechnik vor (GZ.: 19068-SP, vom 2.4.2019). Für eine Baubewilligung sind die Maßnahmen und Empfehlungen zu berücksichtigen. Für Baumaßnahmen in anderen lärmbelasteten Bereichen des Planungsgebietes sind die Empfehlungen sinngemäß, richtungsweisend zu betrachten und die Erstellung vergleichbarer Gutachten ist im Bedarfsfall einzufordern.