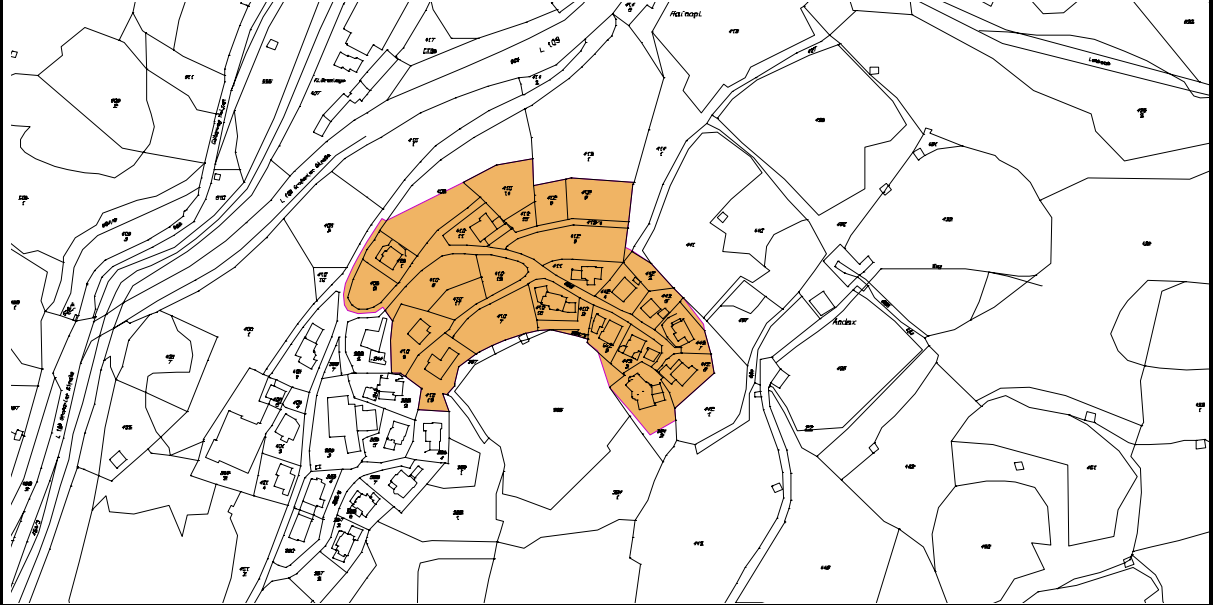


Bebauungsplan Änderung der Grundstufe:

AU-SCHULE 1 Grundstücke GPZ.Nr. 384/3, 409/1, 409/2, 410/6, 410/7, 410/8, 410/9, 410/11, 410/12, 410/13, 410/14, 410/15, 410/16, 410/18, 411, 412/3, 412/4, 412/5, 412/6, 442/2, 442/3, 442/4, 442/5, 442/7, 442/8, 442/9; Teil von 384/2, 385, 408, 414/1, 442/1 und 888; KG. Au

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. Unterberger: Oktober 1995, Dipl.Ing. Linsinger: GZ: 6291/96 (Apr. 1996), 6524/97 (Jan. 1997), 5644/2/00 (27.04.2000), 6291/6/01 (03.04.2001), 7707/4/07 (08.05.2007), 8213-1/08 (18.11.2008)

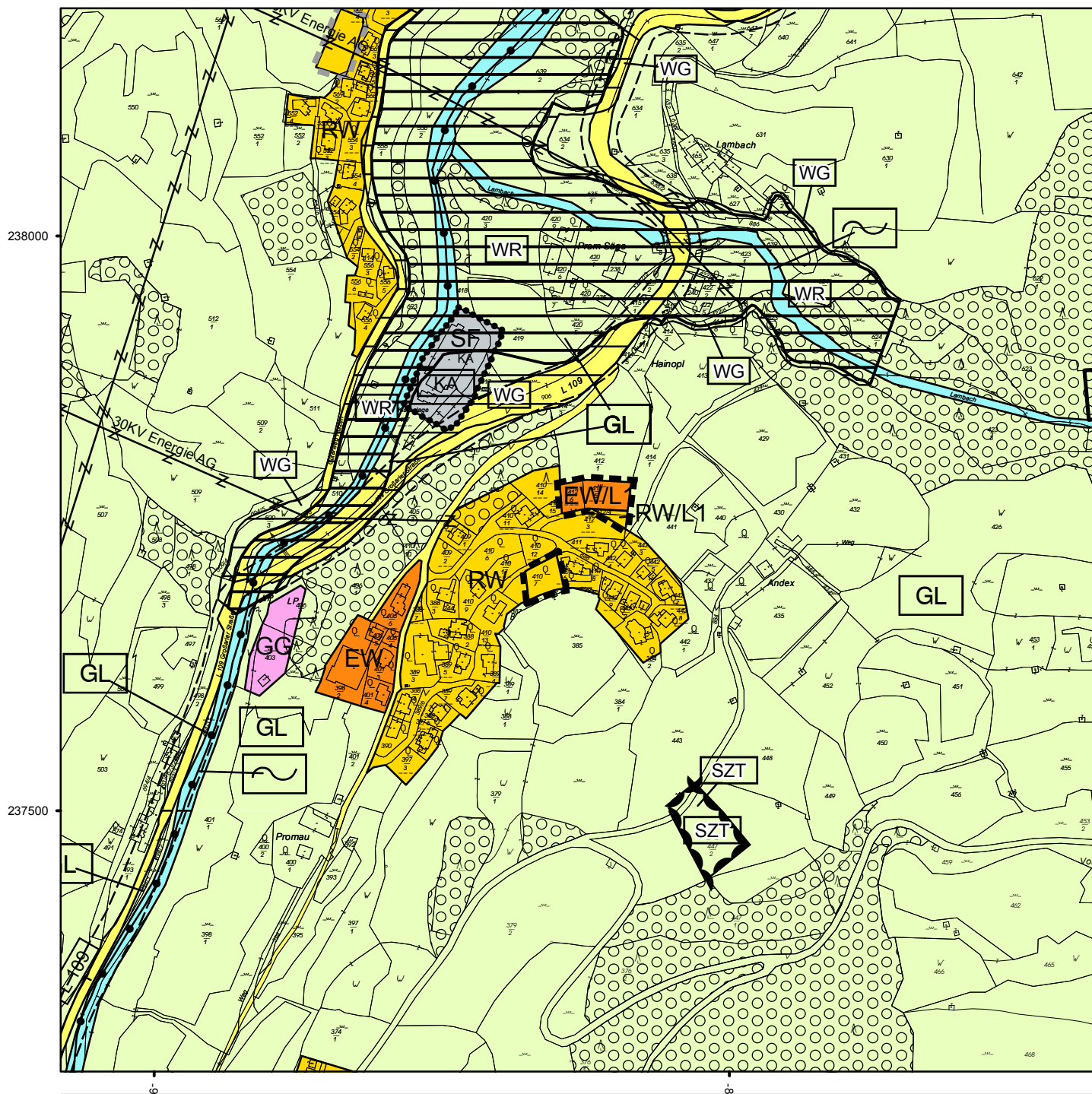
M 1: 500

Planverfasser:

Architekt Dipl. Ing. Bernhard Kurzweil
Ferdinand-Raimund-Str. 1, 5020 Salzburg

Geschäftszahl: 1002/0104

Rundsiegel Planverfasser



Flächenwidmungsplan der Gemeinde Großarl Teiländerung Hainopfl

Legende (nur für geänderte Widmung)

- RW Reine Wohngebiete
- RW/L1 Reine Wohngebiete/L1
- EW/L1 Erweiterte Wohngebiete/L1

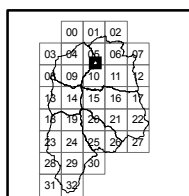
Katasterplan M 1:5.000

Ausschnitt aus Mappenblatt 05 4524-5000
10 4524-5002

Planungsbereich

- ggst. Verfahren
- andere laufende Verfahren

Übersichtsplan



allee42
landschaftsarchitekten
gmbh & co. keg

Ingenieurbüro für Land-
schafts- und Raumplanung
Hofhaymer Allee 42
A - 5020 Salzburg
Telefon: +43 (0)662 845332
Fax: +43 (0)662 845332-20
Email: office@allee42.at
Internet: www.allee42.at

GZ 411 FWTA 119/10-001
Salzburg, am 12.01.2010

ERLÄUTERUNGSBERICHT (AUSCHULE 1)

Bebauungsplan Änderung (16/3)

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 16/2 Ausschule 1 (GZ 0103/1012) entspricht dem räumlichen Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan der Gemeinde und umfasst die Grundparzellen 410/6, 410/7, 410/9, 410/12, 410/13, 412/3, 412/4, 412/5, 412/5 und 888.

Das Planungsgebiet wird im Norden um eine ca. 1.450m² große Fläche, im Süden um eine ca. 5.900m² große Fläche erweitert.

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

1.1. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Fast das gesamte Planungsgebiet ist im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan als Bauland der Widmungskategorie reines Wohngebiet (RW) ausgewiesen, ein kleiner Teilbereich im Norden mit dem Zusatz L1, ein weiterer Teilbereich im Norden mit der Widmungskategorie erweitertes Wohngebiet L1 (EW/L1)

1.2. Verkehrserschließung

Durch privaten, mit Öffentlichkeitsrecht ausgestatteten Interessentenweg Au-Schule (PZ 888) der in nördlicher Richtung in die Großarler Landesstraße einmündet. Auf den PZ 410/15 und 412/1 soll eine neue Aufschließungsstraße errichtet werden.

1.3. Sonstige Infrastruktur

Das Gebiet ist infrastrukturell durch vorhandenen Siedlungsbestand voll aufgeschlossen.

Wasserversorgung: Trinkwassergenossenschaft Au-Schule

Abwasserbeseitigung: Anschluss an Ortskanalisation Abwasseranlage Großarl

Elektrizitätsversorgung: Energie AG

1.4. Vorhandene Bausubstanz

1½ - 2½ geschoßige Wohnbebauung.

Durch die starke Hanglage nach Nordwesten wirkt das Erscheinungsbild teilweise 3-geschoßig.

1.5. Rechtskräftige Bauplatzerklärung und Baubewilligung im Planungsgebiet

- o GPZ. 384/2: Ernst und Irmgard Lanzelin

BH St. Johann, Zahl: 4/251-1699/2/1997

Bauplatzgröße: 1.085m²

Festlegungen: gemäß Bebauungsplan 16/1 von Arch. Kurzweil (GZ.: 9628/1196)

- o GPZ. 409/1, 409/2: Anton, Marianne und Ambros Hettegger

BH St. Johann, Zahl: 4/251-691/1/1992

Bauplatzgröße: A: 575m² B: 560m² gesamt: 1.135m²

Festlegungen: Baufluchtlinie: 4,0 m zur Bauplatzgrenze

Bauweise: offen Ausnutzbarkeit: GFZ: 0,6

Mindesttraufenhöhe: 2,0 m Maximaltraufenhöhe: 7,5 m

Mindestfirsthöhe: 3,0 m Maximalfirsthöhe: 9,0 m

- o GPZ. 410/9: Josef Rohrmoser

BH St. Johann, Zahl: 5.04-112 172/2/R/1980-Dr.S/S

Bauplatzgröße: 965m²

Festlegungen: Baufluchtlinie: 6,50 m von der S-O-seitigen Grundgrenze

Bauweise: offen Ausnutzbarkeit: keine Festlegung

Mindesttraufenhöhe:	4,5 m	Maximaltraufenhöhe:	6,5 m
Mindestfirsthöhe:	6,0 m	Maximalfirsthöhe:	8,0 m

- o GPZ. 410/11: Ambros Ganitzer
BH St. Johann, Zahl: 4/251-1841/2/1998
Bauplatzgröße: 639m²
Festlegungen: gemäß Bebauungsplan 16/1 von Arch. Kurzweil (GZ.: 9628/1196)

- o GPZ. 410/12: P. Windhofer
BH St. Johann, Zahl: 4/04-172.913/2/W/1987-Dr.S/P
Bauplatzgröße: 500m²
Festlegungen: Baufluchtlinie: 3,00 m von der Straßengrundgrenze
Bauweise: offen Ausnutzbarkeit: GFZ: 0,6
Mindesttraufenhöhe: 3,5 m Maximaltraufenhöhe: 5,5 m
Mindestfirsthöhe: 6,0 m Maximalfirsthöhe: 7,5 m
Dachneigung: 18 – 22° Firstrichtung: Nord – Süd

- o GPZ. 410/13: Tobias Prommegger
BH St. Johann, Zahl: 4/04-131.265/8/P/1987-Dr.S/St.
Bauplatzgröße: 800m²
Festlegungen: Baufluchtlinie: 6,50 m von der Straßenachse
Bauweise: offen Ausnutzbarkeit: keine Festlegung
Mindesttraufenhöhe: 3,5 m Maximaltraufenhöhe: 5,5 m
Mindestfirsthöhe: 5,5 m Maximalfirsthöhe: 10,0 m
Dachneigung: 16 – 20° Firstrichtung: Nordost - Südwest

- o GPZ. 410/14: Ambros Hettegger, Rudolf Kreer
BH St. Johann, Zahl: 4/251-18/2/1988-Dr.S/St.
Bauplatzgröße: 1.028m²
Festlegungen: Baufluchtlinie: keine Festlegung
Bauweise: offen Ausnutzbarkeit: GFZ: 0,4
Mindesttraufenhöhe: 2,5 m Maximaltraufenhöhe: 7,0 m
Mindestfirsthöhe: 4,0 m Maximalfirsthöhe: 10,0 m

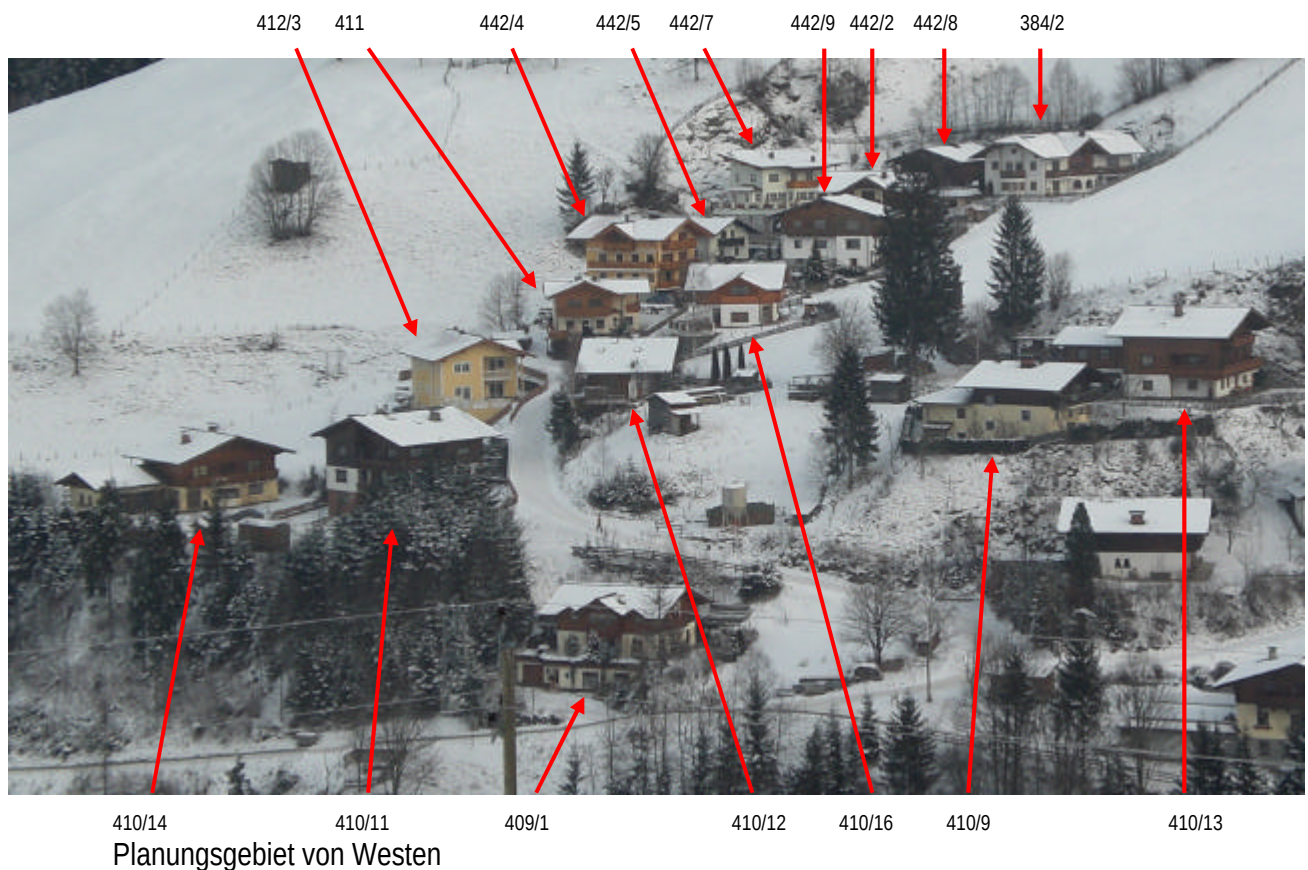
- o GPZ. 410/16: Josef Hettegger, Rupert Hettegger
BH St. Johann, Zahl: 4/251-1095/1/1994
Bauplatzgröße: 628m²
Festlegungen: Baufluchtlinie: 4,00 m von der Straßenfluchtlinie
Bauweise: offen Ausnutzbarkeit: GFZ: 0,6
Mindesttraufenhöhe: 2,5 m Maximaltraufenhöhe: 8,0 m
Mindestfirsthöhe: 3,5 m Maximalfirsthöhe: 11,0 m

- o GPZ. 411: Johann Gollegger, Bernhard Gollegger
BH St. Johann, Zahl: 4/251-1682/2/1997
Bauplatzgröße: 638m²
Festlegungen: gemäß Bebauungsplan 16/1 von Arch. Kurzweil (GZ.: 9628/1196)

- o GPZ. 412/3: Herbert Gschwandtl
Marktgemeinde Großarl, Zahl: BAU-2318/01-2004
Bauplatzgröße: 1.200m²
Festlegungen: gemäß Bebauungsplan 16/2 von Arch. Kurzweil (GZ.: 0103/1012)

- o GPZ. 442/2: Ignatz Ganitzer
BH St. Johann, Zahl: 4/251-1694/2/1997
Bauplatzgröße: 712m²
Festlegungen: gemäß Bebauungsplan 16/1 von Arch. Kurzweil (GZ.: 9628/1196)
- o GPZ. 442/4: Josef Gschwandtl
Marktgemeinde Großarl, Zahl: BAU-380/01-2007
Bauplatzgröße: 579m²
Festlegungen: gemäß Bebauungsplan 16/2 von Arch. Kurzweil (GZ.: 0103/1012)
- o GPZ. 442/7: Christian Ganitzer
Marktgemeinde Großarl, Zahl: BAU-6/130/02-2002
Bauplatzgröße: 620m²
Festlegungen: gemäß Bebauungsplan 16/2 von Arch. Kurzweil (GZ.: 0103/1012)
- o GPZ. 442/8: Johann Ganitzer
BH St. Johann, Zahl: 4/251-1808/2/1998
Bauplatzgröße: 721m²
Festlegungen: gemäß Bebauungsplan 16/1 von Arch. Kurzweil (GZ.: 9628/1196)
- o GPZ. 442/9: Johann Ganitzer
BH St. Johann, Zahl: 4/251-1716/1/1997
Bauplatzgröße: 559m²
Festlegungen: gemäß Bebauungsplan 16/1 von Arch. Kurzweil (GZ.: 9628/1196)

1.6. Fotodokumentation



2. Erläuterungen zum Bebauungsplan

2.1. Notwendige Erschließungsmaßnahmen

Für die vorhandene Bebauung ist das Gebiet sowohl verkehrsmäßig als auch sonstig infrastrukturell voll aufgeschlossen.

Die neue Aufschließungsstraße 412/4 ist für die weitere Erschließung mit einer Umkehrmöglichkeit am Ende weiter auszubauen.

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

3.1. Straßenfluchtlinien lt. § 54

Durch Bestand bzw. durch neue Aufschließungsstraßen gegeben.

3.2. Aufschließungsstraßen

Im Plan dargestellt. Die neue Aufschließungsstraße wird ohne Umkehrplatz ausgeführt, da die Gemeinde plant das Bauland nach Norden zu erweitern.

Anmerkung: Sollte keine Erweiterung erfolgen ist eine Umkehrmöglichkeit (im Plan schematisch als Wendehammer dargestellt) vorzusehen.

3.3.1. Baufluchtlinien lt. § 55 (1)

Werden mit 4,0m zur Straßenfluchtlinie festgelegt, am Ende der südlichen Aufschließungsstraße (auf GPZ 410/13) mit 2,0 m. Auf der GPZ. 442/7 wird aufgrund der speziellen topographischen Situation eine gestaffelte Baufluchtlinie angeordnet, die für das erste Geschöß einen Abstand von 1,0m und für die darüber liegenden Geschosse (ab 3,50m Höhe) einen Abstand von 4,0 m von der Straßenfluchtlinie hat. Beim Umkehrplatz ist sie für das erste Geschöß mit der Straßenfluchtlinie identisch.

3.3.2. Baugrenzlinie lt. § 55 (3)

Im Bereich des Grundstücks 442/5 wird entlang der nordwestlichen Gebäudeflucht eine Baugrenzlinie festgelegt, im Bereich der PZ 411 parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze in einem Abstand von 4,0 m.

3.4. Ausnutzbarkeit lt. § 56

Durch die Geländegegebenheit wird die Ausnutzbarkeit mit der Grundflächenzahl (GRZ) angegeben und für das gesamte Planungsgebiet mit 0,3 festgelegt.

3.5. Bauhöhen, Dächer lt. § 57

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

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

Für das gesamte Planungsgebiet wird eine offen freistehende Bauweise (OF) festgelegt.

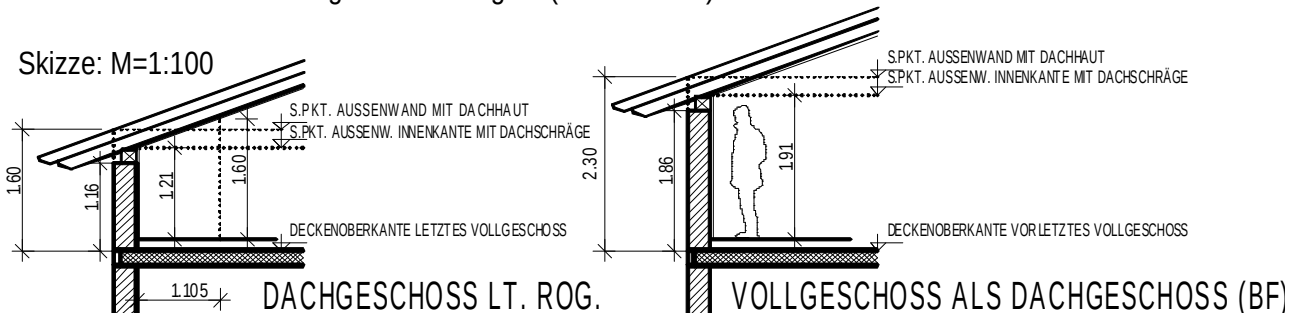
3.7. Besondere Festlegungen (BF)

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=1:100



3.7.2. BF 2 hinsichtlich Freiraumnutzung

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.

3.7.3. BF 3 hinsichtlich des untersten Geschoßes

Für die GPZ 442/7 wird festgelegt, dass für das unterste Geschoß eine Überschreitung der GRZ um 50% möglich ist, da aus gestalterischer Sicht eine abgetreppte Bauweise gewünscht wird und aufgrund der extremen Hangneigung das unterste Geschoß für die Ausnutzbarkeit anzurechnen ist.

3.8. Ergänzungen

lt. § 2 (4), Darstellungsverordnung Bebauungspläne, bezüglich Zusammenfallen verschiedener Planzeichen:

Baufuchtlinie und Straßenfluchtlinie sind entlang des Umkehrplatzes der GPZ 442/7 identisch.

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