

ERLÄUTERUNGSBERICHT (Auschule 2)

Bebauungsplan Änderung (34/2)

Im Bereich des Umkehrplatzes kommt es zu einer Grundteilung, lt. Teilungsplan Dipl.Ing. Unterberger GZ.:241-5/98, diese wird in den Bebauungsplan eingearbeitet und der Wendeplatz wird um ca. 15 m nach Südwesten verlegt.

Weiters entfällt auf GPZ.Nr. 389/5 eine Baugrenzlinie entlang der Planungsgebietsgrenze, die Baufluchtlinie wird im Bereich der GPZ. 389/7 dem Bestand angepaßt und am Ende der Aufschließungsstraße ebenfalls mit einem Abstand von 3,0 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt.

1. Bestandsaufnahme lt. § 28 (1) ROG 1992

1.1. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Das Planungsgebiet weist eine Hangneigung (~30%) nach Westen auf, die an der östlichen Grenze in einen steileren Hang übergeht.

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

1.2. Verkehrserschließung

Aufgeschlossen wird das Gebiet durch die Wegparzelle 389/6 (Aufschließungsstraße), über den Güterweg GPZ.Nr. 888 (beide KG Au) mit Anbindung an die Großarler Landesstraße.

1.3. Sonstige Infrastruktur

Das gesamte Planungsgebiet ist infrastrukturell voll aufgeschlossen

Elektrizitätsversorgung: OKA

Wasserversorgung: Trinkwassergenossenschaft Au

Abwasserbeseitigung: Gruppenabwasseranlage Großarl

1.4. Vorhandene Bausubstanz

Auf den GPZ. Nr. 388/6, 389/4, 389/5 und 389/7 befinden sich jeweils 2½ geschoßige Wohnhäuser mit flachen Satteldächern in ortsüblicher Bauweise.

1.5. Rechtskräftige Bauplatzerklärung und Baubewilligung im Planungsgebiet

liegen für alle bestehenden Objekte vor

1.6. Baulandverträge

Zur Verwirklichung angestrebter Entwicklungsziele durch privatwirtschaftliche Maßnahmen wird auf §14, Abs. 1-3, ROG 1998 verwiesen und angemerkt, daß im Bedarfsfall entsprechende Verträge erforderlich sind und bei der Gemeinde aufliegen.

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 das Planungsgebiet als Wohnstandort für Gemeindebedarf eingestuft. Es wird als kleines Zentrum bezeichnet, das weiter arrondiert werden soll.

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.

3. Erläuterungen zu den Festlegungen lt. § 28(2) ROG 1992

3.1. Straßenfluchtlinien lt. § 30

Den bestehenden Wegparzellengrenzen folgend.

3.2. Aufschließungsstraßen

Sind im Plan dargestellt.

3.3. Baufuchtlinien lt. § 31 (1)

Werden entlang der Aufschließungsstraße in einem Abstand von 3,0m, von der Straßenfluchtlinie festgelegt.

3.4. Ausnutzbarkeit lt. § 32

Die Ausnutzbarkeit wird mit der Geschoßflächenzahl (GFZ) angegeben und für das gesamte Planungsgebiet mit 0,6 festgelegt.

3.5. Bauhöhen, Dächer lt. § 33

Die Bauhöhen werden durch Angabe der Vollgeschoße für das gesamte Planungsgebiet mit 2 Vollgeschoßen mit Dachgeschoß (II) 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 18°-24° festgelegt.

3.6. Bauweise lt. § 34

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

3.7. Besondere Festlegungen (BF)

3.7.1 BF 1 hinsichtlich Einbindung in das Gelände

Bei Stellung und Einbindung der Gebäude in das Gelände soll so wenig wie möglich korrigierend eingegriffen werden. Die Aufschüttungen und Abgrabungen haben sich der natürlichen Geländeform anzupassen und sollen harmonische Übergänge schaffen.

3.7.2 BF 2 hinsichtlich Garagenbauten und Terrassierungen

Bei Bauten die talseitig erschlossen werden, ist die Garage grundsätzlich mit einer Flachdachkonstruktion auszubilden.

In Fällen, in denen die Garage zu mehr als $\frac{2}{3}$ ihres Volumens unter die gewachsene Geländeoberkante zu liegen kommt ist der Garagenbaukörper einzuschütten und zu begrünen.

Terrassierungen sind durch Stütz- oder Trockenmauern einzufassen. H max. = 2,0 m.

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