

Marktgemeinde:

GROSSARL

Nr. Bpl.:

38/2

Bebauungsplan der Grundstufe: DIEM-TAXER

Grundstücke GPZ.Nr.: 661/2, 664/5, 684/3, 685/2, Teile v. 658, 660/2, 660/3, 661/1, 663, 664/1, 665/1, 677/2, 681, 684/1, 684/2, 685/1, 685/4, 689/2, 866/1, 867; KG. Au

Übersichtsplan

M 1: 5000



Öffentliche Ankündigung der BPL-Erstellung

von: bis:

Öffentliche Auflage BPL-Entwurf

von: bis:

Beschluß der Gemeindevertretung

vom:

Kundmachung gemäß Gemeindeordnung

von: bis:

rechtskräftig

seit:

Rundsiegel Bürgermeister

Plangrundlage-Stand:

Dipl.Ing Linsinger GZ.6930/1/98, (01.12. 1998)
Dipl.Ing Linsinger GZ.6975/99, (31.03. 1999), DKM 2011

M 1: 500

Planverfasser:

Architekt, Dipl.-Ing. Bernhard Kurzweil
Traunstraße 38, A-5020 Salzburg

Geschäftszahl: 1217/0708

Rundsiegel Planverfasser

ERLÄUTERUNGSBERICHT DIEM-TAXER 38/2

Änderung des Bebauungsplanes

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 38/1, Diem-Taxer GZ.: 2000/0201 entspricht dem räumlichen Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan und umfasst Teile der Parzellen 658 und 660/3; KG Au. Der Bebauungsplan wird in diesem Bereich nach Osten erweitert.

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

1.1. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Das Planungsgebiet ist im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan als Bauland mit Widmungskategorie Dorfgebiet (DG) ausgewiesen und neigt sich in einem Steigungsverhältnis von 20-40% nach Westen.

Für den Bereich Diem-Taxer wurde eine lärmtechnische Untersuchung von der bautechnischen Versuchs- und Forschungsanstalt Salzburg durchgeführt, anhand derer die Baulandgrenzen festgelegt wurden. Für das Planungsgebiet trifft aber noch die Handlungsstufe 1 nach der Immissionschutzrichtlinie des Amtes der Salzburger Landesregierung zu, wonach einfache bauliche Maßnahmen zur Erreichung von regelfallähnlichen Schallimmissionen ausreichen. (A.Nr.: U5/091/91, AV Nr. 3 – 26.07.1999).

Seitens des landesgeologischen Dienstes wurde gefordert, dass jegliche Bebauung einen Sicherheitsabstand von 6,0m zur Hangkante im Grenzbereich der GPZ. 660/2 und 661/1 einhält.

1.2. Verkehrserschließung

Aufgeschlossen durch den Güterweg Eggriedl (GPZ. ? 866/1), der an die L-109, Großarler Landesstraße anbindet und einer davon abzweigenden Aufschließungsstraße.

1.3. Sonstige Infrastruktur

Die bereits bebauten Bereiche sind infrastrukturell voll aufgeschlossen

Elektrizitätsversorgung: Energie AG

Wasserversorgung: private Trinkwasserversorgungsanlagen

Abwasserbeseitigung: Gruppenabwasseranlage Großarl

1.4. Vorhandene Bausubstanz

1½-2½-geschoßige Wohnbebauung, westlich der Aufschließungsstraße landwirtschaftlicher Betrieb mit Stallgebäude.

1.5. Rechtskräftige Bauplatzerklärung und Baubewilligung im Planungsgebiet

- o GPZ. 660/2, 661/1 (ehem. Teil v. 168, 171/1 u. 174/1): Leopold Taxer
BH St. Johann, Zahl: 4/251-1101/2/1994
Bauplatzgröße: 850 m²
Festlegungen: Bauweise: offen
Ausnutzbarkeit: entfällt Baufluchtlinie: 4,00 m von Straßenfluchtlinie
Mindesttraufenhöhe: 1,5 m Maximaltraufenhöhe: 8,50 m
Mindestfirsthöhe: 3,5 m Maximalfirsthöhe: 11,0 m
- o GPZ. 664/5: Rohrmoser Rupert und Christa
Marktgemeinde Großarl, Zahl: BAU-4/44/09-2003
Bauplatzgröße: 594 m²
Festlegungen:
Ausnutzbarkeit: GRZ: 0,3 Baufluchtlinie: 4,0m von STFL, z.T.: Bestand
Bauweise: offen freistehend Dachneigung: < 25°
Gebäudehöhe: 3 Vollgeschoße
- o GPZ. 677/2, 681: Taxer Johann und Heide-Aloisia
Marktgemeinde Großarl, Zahl: BAU-6/42/03-2000
Bauplatzgröße: 1.620 m²
Festlegungen:
Ausnutzbarkeit: GRZ: 0,3 Baufluchtlinie: keine
Gebäudehöhe: 3 Vollgeschoße Bauweise: offen freistehend
- o GPZ. 681: Taxer Josef und Gerlind
Marktgemeinde Großarl, Zahl: BAU-1227/01-2005
Bauplatzgröße: 500 m²
Festlegungen:
Ausnutzbarkeit: GRZ: 0,3 Baufluchtlinie: 4,0m von Straßenfluchtlinie
Bauweise: offen freistehend Dachneigung: < 25°
Gebäudehöhe: 3 Vollgeschoße
- o GPZ. 684/3: Taxer Johann und Heide-Aloisia
Marktgemeinde Großarl, Zahl: BAU-6/122/03-2000
Bauplatzgröße: 550 m²
Festlegungen:
Ausnutzbarkeit: GRZ: 0,3 Baufluchtlinie: 4,0m bzw. 2,0 m von Straßenfl.
Bauweise: offen freistehend Dachneigung: < 25°
Gebäudehöhe: 3 Vollgeschoße
- o GPZ. 685/2: Ganitzer Friedrich und Klara
BH St. Johann, Zahl: 4/251-1671/2/1997
Bauplatzgröße: 850 m²
Festlegungen: Bauweise: offen
Ausnutzbarkeit: GFZ 0,6 Baufluchtlinie: 4,00 m von Straßenfluchtlinie
Mindesttraufenhöhe: 2,5 m Maximaltraufenhöhe: 7,0 m
Mindestfirsthöhe: 3,5 m Maximalfirsthöhe: 10,0 m

Für die restlichen Grundparzellen sind keine Bauplatzerklärungen vorhanden.

1.6. Fotodokumentation



677/2

681

684/3

685/2

664/5

661/2

1.7. Bestandsplan (anschließend)

2. Erläuterungen zum Bebauungsplan

2.1. Notwendige Erschließungsmaßnahmen

- 2.1.1.** Für die Erschließung des östlichen Bereichs des Planungsgebietes ist eine neue Aufschließungsstraße und ein neuer Kanal erforderlich.

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 klassifiziert. Eine Eingrünung des Siedlungsrandes nach Nordosten wird gefordert.

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 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

Sind durch die Parzellengrenzen gegeben. Auf GPZ. 684/1 ist die Straßenfluchtlinie einerseits die gemeine Grundgrenze mit den GPZ.684/3 und 685/2, andererseits wird sie mit einem Abstand von 4,0m davon festgelegt.

3.2. Aufschließungsstraßen

Sind im Plan dargestellt.

3.3.1 Baufluchtlinien lt. § 55 (1)

werden entlang der Aufschließungsstraße mit einem Abstand von 4,0m zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Im Bereich der GPZ. 664/5 folgt die Baufluchtlinie in einem kurzen Teil dem Bestand, östlich und südlich der neuen Aufschließungsstraße auf GPZ. 684/1 – 661/1 wird sie mit 2,0 m von der Straßenfluchtlinie festgelegt.

3.3.2 Baugrenzlinien lt. § 55 (3)

Auf GPZ. ? 661/1 wird entlang der nördlichen Gebäudeflucht eine Baugrenzlinie festgelegt.

3.4. Ausnutzbarkeit lt. § 32

Die Ausnutzbarkeit wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) angegeben und für das gesamte Planungsgebiet mit 0,30 festgelegt. Aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen wird die maximale Bauplatzgröße mit 550 m² angegeben.

3.5. Bauhöhen, Dächer lt. § 33

Die Bauhöhen werden durch Angabe der Vollgeschoße festgelegt, wobei das oberste Vollgeschoß 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. § 34

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

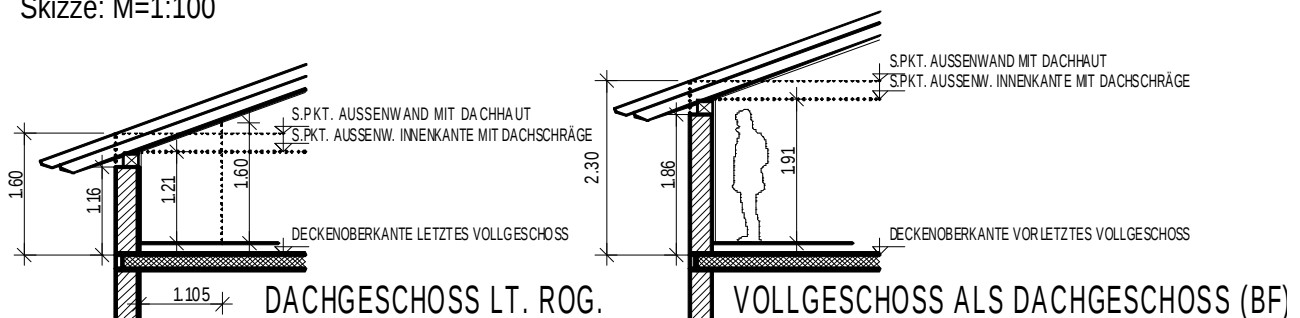
3.7. Besondere Festlegungen (BF)

3.7.1 BF 1 hinsichtlich des obersten Vollgeschoßes

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 Freiraumgestaltung

Bezüglich der Einfriedung von Grundstücken gegenüber öffentlichem Grund bzw. den Grundstücken zueinander wird bestimmt, daß keine Gartenmauern, sondern nur Zäune oder Hecken (keine Bäume) errichtet werden dürfen. Die Gesamthöhe darf 1,50 m ab gewachsenem Boden nicht überschreiten, wobei ein Basissockel maximal 0,80 m hoch sein darf.

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