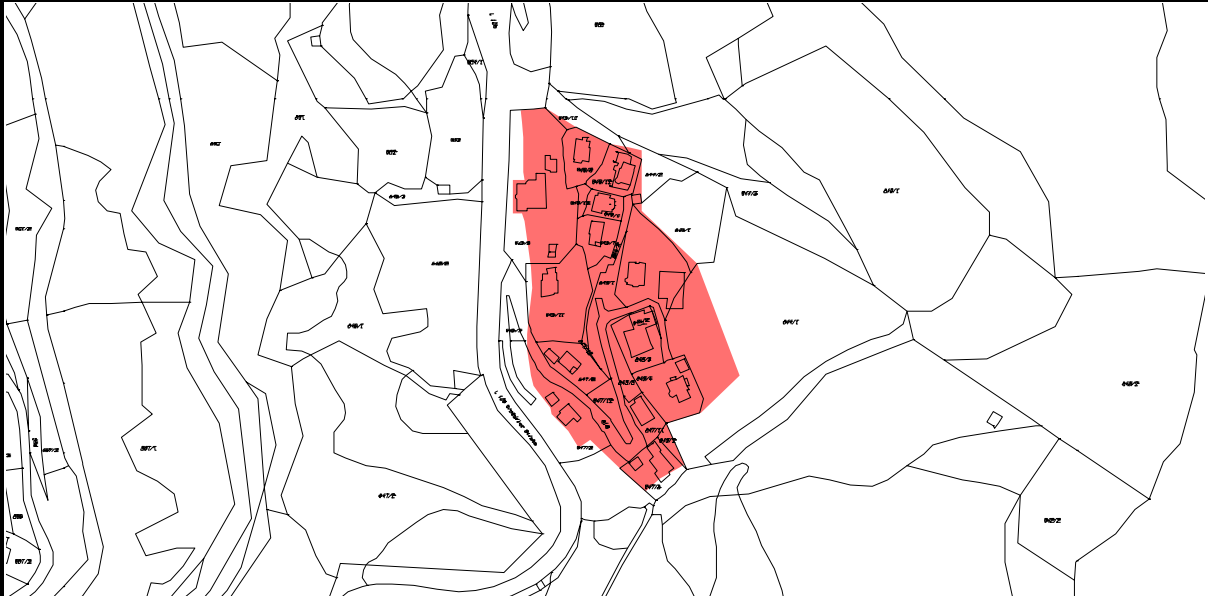


Marktgemeinde:	GROSSARL	Nr. Bpl.:
		39/3

Bebauungsplan der Grundstufe: GOLLEGG
Grundstücke GPZ.Nr.: 645/2, 645/3, 647/8, 647/10, 647/11, 649/4, 649/6, 649/7, 649/8, 649/12, 649/13, Teile v. 644/1, 644/2, 645/1, 646, 647/3, 647/9, 649/5, 649/9, 649/10, 649/11, 866/2, 904; 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:	Rundsiegel Bürgermeister
Rechtskräftig	
seit:	

Plangrundlage-Stand:	M 1: 500
Dipl.Ing Linsinger GZ.6930/98, (01.12. 1998) Dipl.Ing Linsinger GZ.7028/1/99, (29.06. 1999) Dipl.Ing Linsinger GZ.7124/1/00, (19.04.2000) DKM 2012	

Planverfasser:	
Architekt Dipl.-Ing. Bernhard Kurzweil Traunstraße 38, A-5020 Salzburg	
Geschäftszahl: 1301/0103	Rundsiegel Planverfasser

ERLÄUTERUNGSBERICHT (Gollegg)

Bebauungsplan Änderung (39/3)

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes (GZ 2001/0302) entspricht dem räumlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde.

Die Änderung umfaßt folgende Punkte:

Im Bereich der GPZ. 644/2 und 646/1 kommt es zu einer Rückwidmung von Bauland in Grünland, im Bereich der Parzelle 644/1 wird das Bauland nach Osten erweitert. Des Weiteren wird der aktuelle Stand der digitalen Katastralmappe eingearbeitet, was zu einer Änderung der Straßenfluchtlinien und Baufluchtlinien entlang der Aufschließungsstraße führt.

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 (lt. beiliegendem Plan) und neigt sich in einem Steigungsverhältnis von 30-50% nach Westen.

Für den Bereich Gollegg 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 Immissionsschutzrichtlinie 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). Im Bereich der GPZ. 649/9 wird die als Bebauungsgrenze empfohlene 50 dB Isophone von der bestehenden Bebauung geringfügig überschritten (im Plan dargestellt).

Für das Planungsgebiet gibt es eine Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung vom 20.03.2000 (Zl.: VI/3390-189/1-2000) mit Bedingungen, die für Bauvorhaben zu berücksichtigen sind.

1.2 Verkehrserschließung

Aufgeschlossen durch eine private Aufschließungsstraße, die über mehrere Grundparzellen verläuft und an die L-109, Großarler Landesstraße anbindet.

1.3 Sonstige Infrastruktur

Das Gebiet ist infrastrukturell durch vorhandenen Siedlungsbestand aufgeschlossen.

Wasserversorgung:	Anschluß an Trinkwassergenossenschaft Dorfer
Abwasserversorgung:	Anschluß an Ortskanalisation Abwasseranlage Großarl
Elektrizitätsversorgung:	Energie AG

1.4 Vorhandene Bausubstanz

Auf GPZ. № 649/9 befindet sich ein 3½ geschoßiger Beherbergungsbetrieb, das restliche Planungsgebiet ist mit 1½-2½-geschoßiger Wohnbebauung verbaut, auf GPZ. 646 und 644/1 steht ein landwirtschaftlicher Betrieb mit einem Wohn- und einem Stallgebäude.

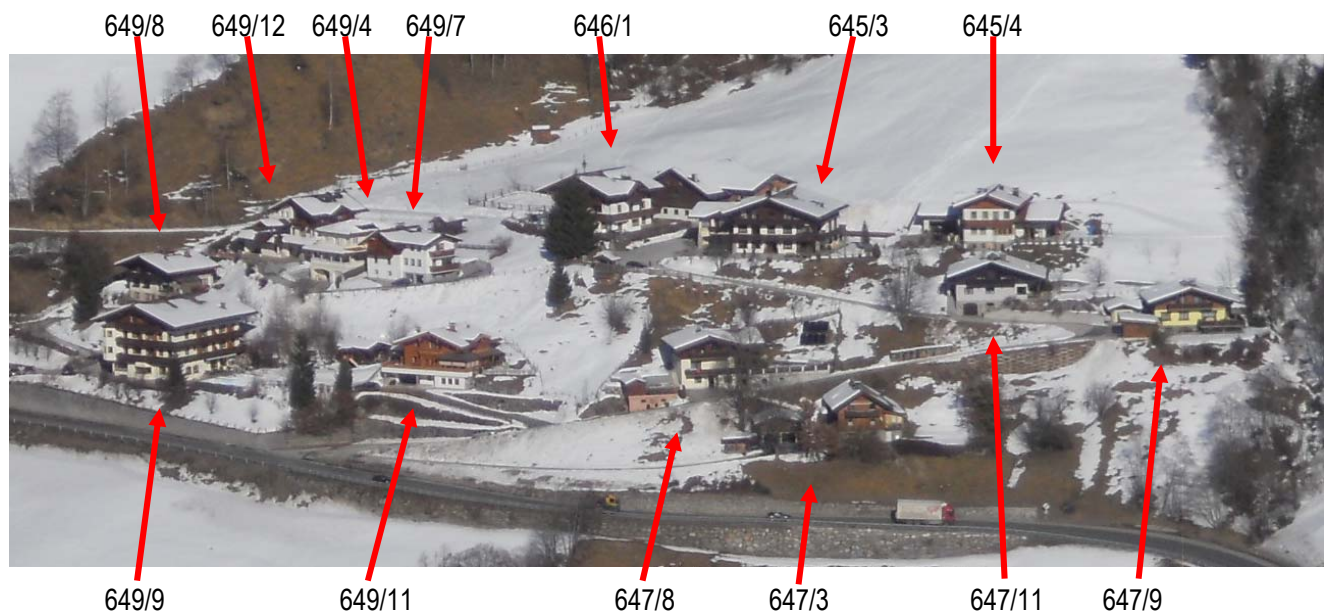
1.5 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen im Planungsgebiet.

- GPZ. 645/3: Dorfer Alois, Pirnbacher Raimund und Gertraud, Roschitz Margarete, Dorfer Hermann
Marktgemeinde Großarl, Zahl: BAU-6/86/07a-2001-Ke
Bauplatzgröße: 1.300 m²
Festlegungen: gem. Beb.Pl. 39/2, Arch. DI. J.R. Kurzweil GZ. 2001/0302
Ausnutzbarkeit: GRZ: 0,35 Baufluchtlinie: 4,0 - 1,50 m von Straßenflucht.
Gebäudehöhe: 3 Vollgeschoße Bauweise: offen freistehend

- GPZ. 645/4: Dorfer Petra, Laireiter Lorenz
 Marktgemeinde Großarl, Zahl: BAU-6/123/03a-2001-Ke
 Bauplatzgröße: 1.134 m²
 Festlegungen: gem. Beb.Pl. 39/2, Arch. DI. J.R. Kurzweil GZ. 2001/0302
 Ausnutzbarkeit: GRZ: 0,35 Baufluchtlinie: 4,0 m von Straßenfluchtli.
 Gebäudehöhe: 3 Vollgeschoße Bauweise: offen freistehend
- GPZ. 646/1: Dorfer Rosemarie Hermann
 Marktgemeinde Großarl, Zahl: BAUPLATZ-6/120/01-2001-Ke
 Bauplatzgröße: 2.250 m²
 Festlegungen: gem. Beb.Pl. 39/2, Arch. DI. J.R. Kurzweil GZ. 2001/0302
 Ausnutzbarkeit: GRZ: 0,35 Baufluchtlinie: 4,0 m von Straßenfluchtli.
 Gebäudehöhe: 3 Vollgeschoße Bauweise: offen freistehend
- GPZ. 647/3: Dorfer Jakob
 Marktgemeinde Großarl, Zahl: BAU-1262/01-2005
 Bauplatzgröße: 970 m²
 Festlegungen: gem. Beb.Pl. 39/2, Arch. DI. J.R. Kurzweil GZ. 2001/0302
 Ausnutzbarkeit: GRZ: 0,35 Baufluchtlinie: 4,0 m von Straßenfluchtli.
 Gebäudehöhe: 3 Vollgeschoße Bauweise: offen freistehend
- GPZ. 647/8: Dorfer Jakob und Ammerer Gottfried
 Marktgemeinde Großarl, Zahl: BAU-6/74/20a-2003
 Bauplatzgröße: 800 m²
 Festlegungen: gem. Beb.Pl. 39/2, Arch. DI. J.R. Kurzweil GZ. 2001/0302
 Ausnutzbarkeit: GRZ: 0,35 Baufluchtlinie: 4,0 m von Straßenfluchtli.
 Gebäudehöhe: 3 Vollgeschoße Bauweise: offen freistehend
- GPZ. 647/9: Dorfer Georg
 Marktgemeinde Großarl, Zahl: BAU-2273/01a-2004
 Bauplatzgröße: 575 m²
 Festlegungen: gem. Beb.Pl. 39/2, Arch. DI. J.R. Kurzweil GZ. 2001/0302
 Ausnutzbarkeit: GRZ: 0,35 Baufluchtlinie: 4,0 m von Straßenfluchtli.
 Gebäudehöhe: 3 Vollgeschoße Bauweise: offen freistehend
- GPZ. 647/11: Hermann Kendlbacher
 BH St.Johann, Zahl: 5.04-98041/3/K/1979-Dr.S/V
 Bauplatzgröße: 1.011 m²
 Festlegungen:
 Ausnutzbarkeit: GFZ: 0,6 Baufluchtlinie: 6,0 m von Fahrbahnrand
 Bauweise: offen Gebäudehöhe: TH: 3,5 - 4,5, FH: 5,0 – 7,0
- GPZ. 649/4: Schaidreiter Peter
 Marktgemeinde Großarl, Zahl: BAU-2964/02a-2007
 Bauplatzgröße: 345 m²
 Festlegungen: gem. Beb.Pl. 39/2, Arch. DI. J.R. Kurzweil GZ. 2001/0302
 Ausnutzbarkeit: GRZ: 0,35 Baufluchtlinie: 4,0 m von Straßenfluchtli.
 Gebäudehöhe: 3 Vollgeschoße Bauweise: offen freistehend
- GPZ. 649/7: Hermine Aichhorn
 BH St.Johann, Zahl: 4/251-1883/2/1998
 Bauplatzgröße: 634 m²
 Festlegungen:
 Ausnutzbarkeit: GFZ: 0,6
 Bauweise: offen Gebäudehöhe: TH: 2,5 – 8,0, FH: 3,5 – 11,0

- GPZ. 649/8: Alois Dorfer
 BH St.Johann, Zahl: I/39-38389/1/0/75-Schw
 Bauplatzgröße: 750 m²
 Festlegungen:
 Ausnutzbarkeit: GFZ: 0,6 Baufluchtlinie: 3,0 m von Straßengrenze
 Bauweise: offen Gebäudehöhe: TH: 5,5 – 6,0
- GPZ. 649/9: Aichhorn Johannes und Renate
 Marktgemeinde Großarl, Zahl: BAUPLATZ-6/59/01-2006
 Bauplatzgröße: 3.700 m²
 Festlegungen: gem. Beb.Pl. 39/2, Arch. DI. J.R. Kurzweil GZ. 2001/0302
 Ausnutzbarkeit: GRZ: 0,35 Baufluchtlinie: 4,0 m von Straßenfluchtl.
 Gebäudehöhe: 3 Vollgeschoße Bauweise: offen freistehend
- GPZ. 649/12: Dorfer Hermann
 Marktgemeinde Großarl, Zahl: BAU-6/127/02a/2001-Ke
 Bauplatzgröße: 630 m²
 Festlegungen: gem. Beb.Pl. 39/2, Arch. DI. J.R. Kurzweil GZ. 2001/0302
 Ausnutzbarkeit: GRZ: 0,35 Baufluchtlinie: 4,0 m von Straßenfluchtl.
 Gebäudehöhe: 3 Vollgeschoße Bauweise: offen freistehend

1.6 Fotodokumentation



1.7 Bestandsplan

Im Anhang

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.

Das rechtsgültige Entwicklungskonzept der Gemeinde sieht für das Planungsgebiet Erweiterungsmöglichkeiten sowohl der Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern, als auch für den Tourismusbetrieb vor.

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. Erläuterung zu den Festlegungen lt. § 51 (2) und § 53 (2), ROG 2009

3.1 Straßenfluchtlinien lt. § 54

Werden im nördlichen Teil im Abstand von 2,25m links und rechts der Straßenachse festgelegt. Im Bereich der Wegparzelle 918 (Großteil der Aufschließungsstraße) folgen sie den Parzellengrenzen.

Auf den GPZ. 649/7, 649/8 und 866/2 wird die westliche Straßenfluchtlinie entsprechend der Parzellengrenze festgelegt, die östliche in einem Abstand von 4,5 m davon.

Auf GPZ. 649/13 werden die Straßenfluchtlinien entsprechend einem Straßenprojekt festgelegt, dafür ist weiters auf GPZ 649/9 eine Ausbuchtung erforderlich um einen für PKWs erforderlichen Wendekreis zu schaffen.

3.2 Aufschließungsstraßen

Im Plan mit Anbindung an die Großarler Landesstraße GPZ.Nr. 904 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. 645/3, 646/1, 647/9, 647/11, 649/7, 649/8 und 649/9 folgt die Baufluchtlinie in einem Teil der bestehenden Bebauung.

3.3.2 Baugrenzlinien lt. § 55 (3)

Auf GPZ. № 649/4 und 649/7 wird entlang der nördlichen Gebäudeflucht eine Baugrenzlinie festgelegt, auf GPZ. 647/9 und 647/11 entlang der nördlichen und östlichen Gebäudeflucht.

3.4 Ausnutzbarkeit lt. § 56

Wird mit der Grundflächenzahl angegeben und für die GPZ. 649/9 mit 0,25, für die GPZ. 645/3 mit 0,35 festgelegt. Für das restliche Planungsgebietes wird sie mit 0,35 angegeben und aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen wird hier die maximale Bauplatzgröße mit 700 m² bestimmt. Landwirtschaftliche Betriebe sind von der Festlegung der maximalen Bauplatzgröße ausgenommen.

3.5 Bauhöhen, Dächer lt. § 57

Die Bauhöhen werden durch Angabe der Vollgeschoße unter Ausschluß von Dachgeschossen angegeben, wobei das oberste 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° ($DN \leq 25$) festgelegt.

3.6. Bauweise lt. § 58

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

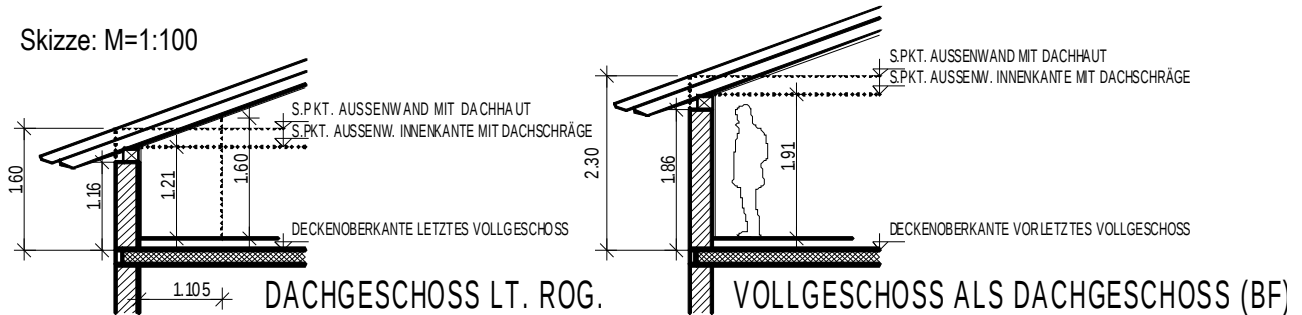
3.7 Besondere Festlegungen - (BF)

3.7.1 BF 1 hinsichtlich des obersten Vollgeschoßes

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 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. Geländebedingte Stützmauern sind, sobald die Höhe von 1,5 m überschritten wird, zu begrünen. Entlang von Straßen sind die Einfriedungen 1,0 m von der Straßenfluchtlinie entfernt auf eigenem Grund zu setzen.

3.8 Die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe ist nicht erforderlich.