

ERLÄUTERUNGSBERICHT (BINDER)

Bebauungsplan Änderung (1/5)

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 1/4 Binder (GZ 0502/0309) entspricht dem räumlichen Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan der Gemeinde und umfaßt das gesamte Planungsgebiet.

Die Baugrenzlinie auf GPZ.49/2 entfällt, die bestehenden Geh- und Fahrrechte werden dargestellt.

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

1.1. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Das gesamte Planungsgebiet ist im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan als Bauland der Widmungskategorie „Erweitertes Wohngebiet“ (EW) ausgewiesen und liegt in der Wildbachgefahrenzone Gelb, der östlicher Teil auch im Überflutungsgebiet Gelb.

Teile entlang der Landesstraße sind Lärmbelastet mit der Widmung EW/L1 bzw. Aufschließungsgebiet mit der Aufschließungsvoraussetzung Maßnahmen gegen die Lärmbelastung (EW/A(L)).

1.2. Verkehrserschließung

Aufgeschlossen durch Großarler-Straße L 109 von der die Aufschließungsstraßen abzweigen.

1.3. Sonstige Infrastruktur

Das Gebiet ist infrastrukturell durch vorhandenen Siedlungsbestand voll aufgeschlossen.

Wasserversorgung: Anschluß an Trinkwassergenossenschaft Großarl Süd

Abwasserbeseitigung: Anschluß an Gruppenabwasseranlage Großarl

Elektrizitätsversorgung: Energie AG

1.4. Vorhandene Bausubstanz

Weilerartige Bebauung, im östlichen Teil 2-geschoßige Wohnnutzung, im südwestlichen Teil 3-geschoßige gastgewerbliche Nutzung.

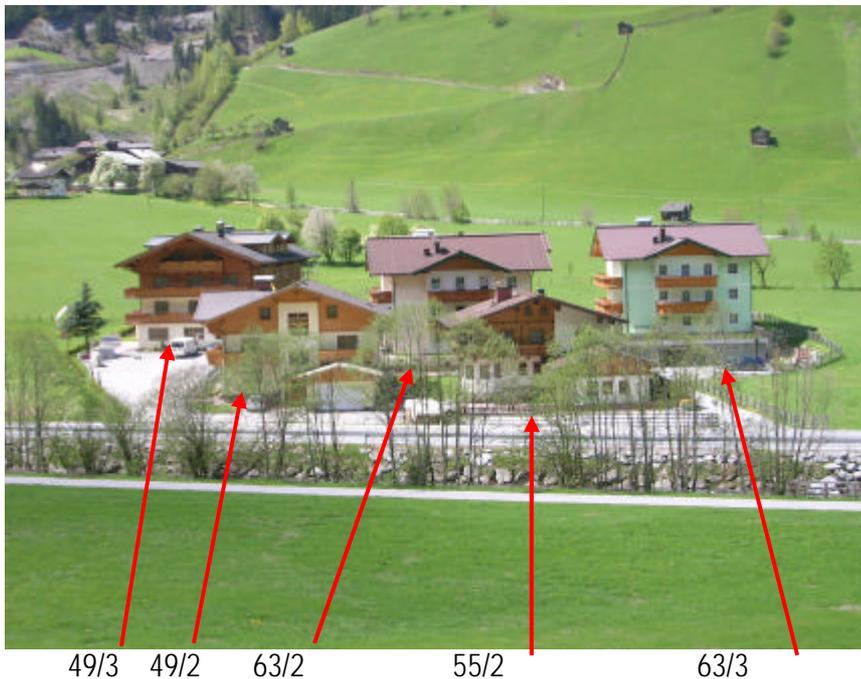
1.5. Rechtskräftige Bauplatzerklärung und Baubewilligung im Planungsgebiet

Werden ergänzt.

- GPZ. 49/2: Balthasar Lainer
BH St. Johann, Zahl: 4/251-1539/4-1996/Dr.S/gj
Bauplatzgröße: 481 m²
Festlegungen: keine Angabe
- GPZ. 49/3: Marktgemeinde Großarl, Christoph und Maria Viehauser, Hermann Kreuzer
BH St. Johann, Zahl: 4/251-772/5/1996
Bauplatzgröße: 1.126 m²
Festlegungen: gem. Bebauungsplan Binder von Arch. Kurzweil GZ.: 9608/0296

- GPZ. 55/2: Rupert und Katharina Pirchner
BH St. Johann, Zahl: 4/251-248/4/1996
Bauplatzgröße: 593 m²
Festlegungen: gem. Bebauungsplan Binder von Arch. Kurzweil GZ.: 9608/0296
- GPZ. 63/2: Johann und Gertraud Kreuzer
BH St. Johann, Zahl: 4/251-1524/2/1996
Bauplatzgröße: 2.400 m²
Festlegungen: gem. Bebauungsplan Binder von Arch. Kurzweil GZ.: 9608/0296
- GPZ. 63/3: Johann und Gertraud Kreuzer
Marktgemeinde Großarl, Zahl: BAU-2/115/01-2001
Bauplatzgröße: 1.076 m²
Festlegungen: gem. Bebauungsplan Binder von Arch. Kurzweil GZ.: 0107/1012

1.6. Fotodokumentation



Planungsgebiet von Osten (April 2005)

1.7. Bestandsplan (anschließend)

2. Erläuterungen zum Bebauungsplan

2.1. Notwendige Erschließungsmaßnahmen keine erforderlich

2.2. Entwicklungsziele

Im Landesentwicklungsprogramm wird die Gemeinde als ländlich strukturierte Gemeinde mit entsprechenden Entwicklungszielen eingestuft.

Im rechtsgültigen Entwicklungskonzept der Gemeinde sieht für das Planungsgebiet Erweiterungen der Wohnnutzung nach Norden vor. Um die Mehrfamilienhäuser sollte eine Bepflanzung erfolgen um sie besser in das Landschaftsbild einzugliedern.

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.

Bezüglich einer Verbreiterung der Landesstraße L 109 existiert ein Projekt, das eine Verschiebung der Fluchtlinie um ca. 3,0 m am westlichen Straßenrand vorsieht. Die dafür erforderlichen Grundeinlösungen sind im Gange, aber noch nicht abgeschlossen.

3.2. Aufschließungsstraßen

Sind im Plan mit Anbindung an die L 109 dargestellt.

3.3.1. Baufluchtlinien lt § 55 (1)

Soweit nicht durch bestehende Bauten vorgegeben, werden sie mit einem Abstand von 5,0 m zur Straßenfluchtlinie bzw. Grundgrenze festgelegt, bei GPZ.Nr. 49/2 mit 3,0 m.

3.3.2. Baugrenzlinie lt § 55 (3)

Da für einen Teil der GPZ.Nr. 57 eine Vereinbarung betreffend Verwendung von Bauland besteht und Vorprojekte für Wohnbauten vorliegen, werden zur Ermöglichung der Vorhaben Baugrenzlinien auf diesem Teil des Planungsgebietes angeordnet.

3.4. Ausnutzbarkeit lt § 56

Durch die Geländegegebenheit und der Tatsache, daß durch die Gefahrenzone Gelb Auflagen für die Lage des Erdgeschoß-Fußbodens zu erfüllen sind, wird die Ausnutzbarkeit mit der Grundflächenzahl angegeben und für den östlichen Bereich mit 0,3 und den westlichen Teil mit 0,35 festgelegt.

Für die Möglichkeit bei Wohnbauvorhaben Tiefgaragen einzuplanen, wobei mindestens je Wohnung ein Abstellplatz in der Garage vorzusehen ist, kann die vorgegebene Ausnutzbarkeit um 15% erhöht werden.

3.5. Bauhöhen, Dächer lt § 57

Die Bauhöhen werden durch Angabe der Vollgeschoße und ausbaufähigem Dachgeschoß angegeben.

Durch die Geländegegebenheit bzw. durch die möglichen Auflagen in der Gefahrenzone, erscheint es nicht sinnvoll max. Traufen- bzw. Firsthöhen anzugeben.

Dächer sind erforderlich und sollen eine Neigung $\geq 25^\circ$ aufweisen.

3.6. Bauweise lt. § 58

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

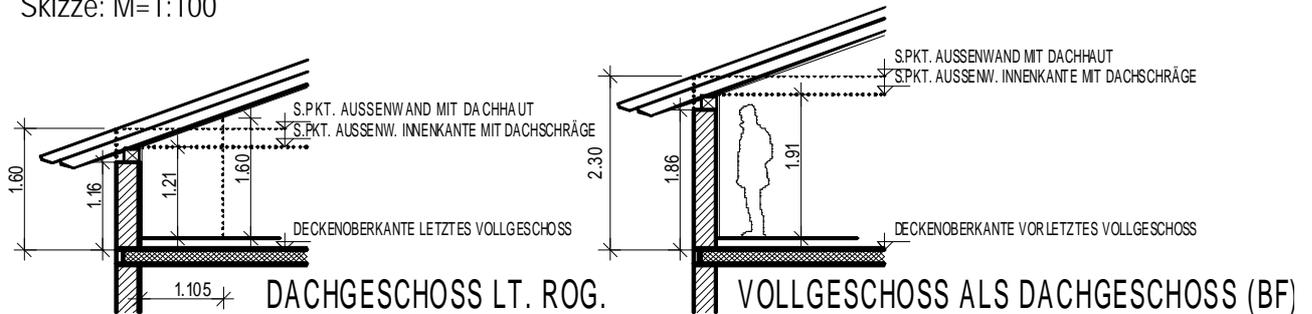
3.7. Besondere Festlegungen (BF)

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 keine Gartenmauern errichtet werden dürfen, nur Basissockel mit einer maximalen Höhe von 0,30 m jeweils ab gewachsenem Boden.

Die gleiche Höhe gilt für Stützmauern. Bei geländebedingten höheren Mauern sind begrünbare Formsteine oder Böschungen mit Natursteinschichtungen entsprechend technischer Richtlinien auszuführen.

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