

**Marktgemeinde: GROSSARL**

Nr. Bpl.:

**31/5**

**Bebauungsplan Änderung der Grundstufe: AUHÄUSL-EBEN**

Grundstücke GPZ.Nr. 421/37, 421/38, Teile v. 224/2, 224/5, 224/6, 226/1, 226/5, 226/6, 421/9; KG Eben, GPZ.Nr. 788/2, 788/3, 788/4, 848/2, 848/3, 848/4, 848/5, 848/6, 975/28, 975/29, Teile von 788/1, 789, 848/1, 966/2, 975/8, 975/30; KG Bach

**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:

**Rechtskräftig**

seit:

**Rundsiegel Bürgermeister**

**Plangrundlage-Stand: Dipl.Ing. Linsinger**

Dipl.Ing. Linsinger	G.Z. 6200/95	Sep.-Nov. 1995
DKM		2011
Dipl.Ing. Linsinger	G.Z. 8145-3/09	24.11.2010
Dipl.Ing. Linsinger	G.Z. 7138-5/13	18.03.2014
Dipl.Ing. Linsinger	G.Z. 7138-6/14	18.03.2014

**M 1: 500**

**Planverfasser:**

Architekt Dipl. Ing. Bernhard Kurzweil  
Johann-Piger-Straße 10, A-5026 Salzburg

**Geschäftszahl: 1411/0613**

**Rundsiegel Planverfasser**

# ERLÄUTERUNGSBERICHT zu BBPl. 31/5 Auhäusl-Eben

## Änderung des Bebauungsplanes Auhäusl-Eben

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 31/4, Auhäusl-Eben GZ.: 1315/0912 entspricht dem räumlichen Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan und umfasst den westlichen Teil des Planungsgebietes. Entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze wird eine Aufschließungsstraße für eine mögliche Erweiterung festgelegt. Im Bereich der Parzellen 788/4 und 848/6 werden aktuelle Teilungspläne eingearbeitet. Für den neugewidmeten Teil (GPZ. 848/6) wird die besondere Festlegung (BF2) hinsichtlich Maßnahmen entsprechend einem schalltechnischen Gutachten ergänzt.

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

#### 1.1. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Das Planungsgebiet ist annähernd eben und liegt beidseitig der Großarler Straße L109. Im Osten wird es von der Großarler Ache begrenzt. Es liegt zur Gänze in der Wildbachgefahrenzone gelb (WG), ein schmaler Streifen im Norden liegt in der Wildbachgefahrenzone rot (WR).

Lt. rechtsgültigem Flächenwidmungsplan ist sowohl entlang der Straße, als auch entlang der Ache ein Immissionsschutzstreifen als Grünland gewidmet, das Bauland ist als erweitertes Wohngebiet (EW) ausgewiesen.

#### 1.2. Verkehrserschließung

Aufgeschlossen wird das Gebiet östlich der Landesstraße durch die Wegparzelle 421/38 mit Anbindung an die Großarler-Straße L 109 über die Parzelle 975/28, westlich der Landesstraße direkt von dieser. Eine weitere Aufschließungsstraße ist im Westen parallel zur Landesstraße geplant, die langfristig durch Zufahrten im Norden und Süden des Planungsgebietes an die Landesstraße angebunden wird. Vorläufig dient ein Geh- und Fahrrecht über die Parzelle 788/2 der Erschließung der westlichen Bebauung.

#### 1.3. Sonstige Infrastruktur

Das Gebiet ist infrastrukturell durch vorhandenen Siedlungsbestand voll aufgeschlossen.

Wasserversorgung: Anschluß an die Trinkwassergenossenschaft Bach

Abwasserbeseitigung: Anschluß an Ortskanalisation Abwasseranlage Großarl

Elektrizitätsversorgung: Energie AG

#### 1.4. Vorhandene Bausubstanz

Bebauung mit 1½- bis 2½-geschoßigen Wohnhäusern mit flachen Satteldächern, auf GPZ. 788/3 befindet sich ein Beherbergungsbetrieb.

#### 1.5. Rechtskräftige Bauplatzerklärung und Baubewilligung im Planungsgebiet

o GPZ. 224/2, 224/5, 226/6 und 421/13: Matthias Kappacher

Behörde, Zahl: BH. St. Johann, GZ 4/251-1871/2/1998

Bauplatzgröße: 1.230 m<sup>2</sup>

Festlegungen: gem. Bebauungsplan v. Arch. DI. J.R. Kurzweil, GZ.: 9803/0209

Ausnutzbarkeit: GRZ: 0,3 Baufluchtlinie: 4,0 m zur Straßenfluchtlinie

Gebäudehöhe: 3 Vollgeschoße zus. BF hinsichtlich oberstem Vollgeschoß

Dachneigung: ≤ 25° Bauweise: offen freistehend

- GPZ. 226/2: Manfred Rohmoser  
 Behörde, Zahl: Marktgem. Großarl, GZ BAUPLATZ-2/112/01-2001  
 Bauplatzgröße: 720 m<sup>2</sup>  
 Festlegungen: gem. Bebauungsplan v. Arch. DI. J.R. Kurzweil, GZ.: 9913/0511  
 Ausnutzbarkeit: GRZ: 0,35      Baufuchtlinie: 4,0 m zur Straßenfluchtlinie  
 Gebäudehöhe: 3 Vollgeschoße  
 Dachneigung: ≤ 25°      Bauweise: offen freistehend
  
- GPZ. 224/6: Ferdinand und Maria Rohmoser  
 Behörde, Zahl: BH. St. Johann, GZ 4/251-929/8/1993/Dr.S-ms  
 Bauplatzgröße: 700 m<sup>2</sup>  
 Festlegungen:  
 Ausnutzbarkeit: GFZ: 0,4      Baufuchtlinie: ca. 6,0 m zur Straßenfl.  
 Gebäudehöhe: 2 Vollgeschoße      Bauweise: offen
  
- GPZ. 788/4: Josef und Walburga Andexer  
 Behörde, Zahl: Marktgem. Großarl, GZ BAU-4000/6-2013  
 Bauplatzgröße: 740 m<sup>2</sup>  
 Festlegungen: gem. Bebauungsplan 31/3, Auhäusl-Eben von Arch. Kurzweil, GZ.: 1104/0616
  
- GPZ. 788/2: Maria Andexer  
 Behörde, Zahl: BH. St. Johann, GZ 6149/1/61-  
 Bauplatzgröße: 600 m<sup>2</sup>  
 Festlegungen: keine
  
- GPZ. 788/3: Ignatz und Maria Andexer  
 Behörde, Zahl: Marktgem. Großarl, GZ BAU-2/84/03-2000  
 Bauplatzgröße: 1.356 m<sup>2</sup>  
 Festlegungen:  
 Ausnutzbarkeit: GRZ: 0,3      Baufuchtlinie: 12,0 m zur Straßenfluchtlinie  
 Firsthöhe: max. 11,0      Traufenhöhe: max. 8,0 m  
 Dachneigung: ≤ 25°      Bauweise: offen freistehend
  
- GPZ. 848/2: Josef Rohmoser  
 Behörde, Zahl: BH. St. Johann, GZ 9515/1-1958  
 Bauplatzgröße: 400 m<sup>2</sup>  
 Festlegungen: keine
  
- GPZ. 848/3: Josef Rohmoser  
 Behörde, Zahl: BH. St. Johann, GZ 9234/1/1962-Ro  
 Bauplatzgröße: 600 m<sup>2</sup>  
 Festlegungen: keine
  
- GPZ. 848/4: Alois Weiß  
 Behörde, Zahl: BH. St. Johann, I/39-60313/5/W/76-Lie  
 Bauplatzgröße: 800 m<sup>2</sup>  
 Ausnutzbarkeit: GFZ: 0,6      Baufuchtlinie: 9,0 m zur Straßenfluchtlinie  
 Firsthöhe: keine      Traufenhöhe: min. 4,0 m, max. 6,0 m  
 Dachneigung: 16-19°      Bauweise: offen

- GPZ. 848/5: Josef Andexer  
 Behörde, Zahl: Marktgem. Großarl, GZ BAU-4000/17-2011,  
 BH. St. Johann, 5.04-141.428/4/A/1982-Dr.S/P  
 Bauplatzgröße: 843 m<sup>2</sup>  
 Ausnutzbarkeit: GFZ: 0,6      Baufluchtlinie: 10,0 m zur Straßenachse  
 Firsthöhe: min. 8,0m, max. 9,0m      Traufenhöhe: min. 5,5m, max. 6,5m  
 Dachneigung: 18-22°      Bauweise: offen  
 Firstrichtung WSW - ONO

1.6. Fotodokumentation



Planungsgebiet von Osten (Juni 2011)

1.7. Bestandsplan  
(anschließend)

## 2. Erläuterungen zum Bebauungsplan

### 2.1. Notwendige Erschließungsmaßnahmen

keine erforderlich

Anmerkung: Im Bereich der Grundparzelle 788/1 (westlich der Parzellen 788/2 und 788/3) wird eine Fläche von ca. 1.640m<sup>2</sup> neu als Bauland gewidmet. Die Erschließung dieser Fläche erfolgt vorerst über ein Geh- und Fahrrecht über die, im gleichen Besitz befindliche Parzelle 788/2. Langfristig ist aber eine Erschließung durch eine ringförmige Straße geplant, die auch eine Aufschließung von Flächen der Parzelle 848/1 ermöglicht. (Im Plan strichliert dargestellt)

### 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 bezeichnet, wobei Erweiterungen nach Westen möglich sind. Entlang des Baches nördlich des Planungsgebietes wird ein beidseitiger 5m breiter und 10m hoher Gehölzstreifen 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 Festlegung zu bebauen bzw. vorhandene Objekte auszubauen. Bestehende Baustrukturen ergeben die Maßgabe für die Ausnutzbarkeit dem jeweiligen Objekt und Ortsbild entsprechend.

## 3. Festlegungen lt. § 51 (2) und § 53 (2) ROG 2009

### 3.1. Straßenfluchtlinien lt. § 54

Durch Bestand gegeben, den Parzellengrenzen folgend.

#### 3.2.1. Baufluchtlinien lt. § 55 (1)

Entlang der Landesstraße wird die Baufluchtlinie der Widmungsgrenze folgend (Emissionsschutzstreifen) festgelegt, entlang der Aufschließungsstraßen mit einem Abstand von 4,0 m zur Straßenfluchtlinie.

#### 3.2.2. Baugrenzlinie lt. § 55 (3)

Im folgenden Bereich wird eine Baugrenzlinie festgelegt:

- GPZ. 226/1 entlang der nördlichen Grundstücksgrenze mit einem Abstand von 4m.

### 3.3. Ausnutzbarkeit lt. § 56

Die Ausnutzbarkeit wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) angegeben und für die Parzellen 226/1 und 421/9 mit 0,35, für das restliche Planungsgebiet 0,30 festgelegt.

### 3.4. Bauhöhen, Dächer lt. § 57

Die Bauhöhen werden durch Angabe der Vollgeschoße mit 3 festgelegt, 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 Dachneigungen 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.

### 3.5. Bauweise lt. § 58

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

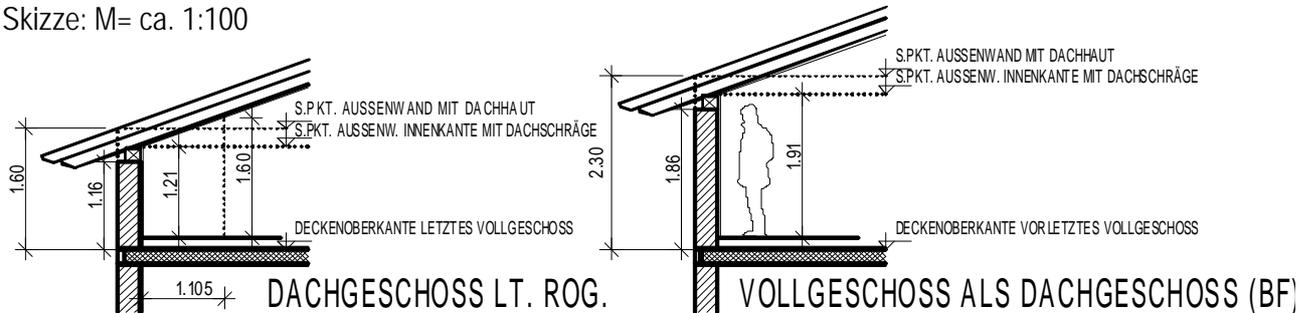
### 3.6 Besondere Festlegungen in Textform - (BF)

#### 3.6.1 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= ca. 1:100



#### 3.6.2 BF 2 hinsichtlich schalltechnischem Gutachten

Für eine Bebauung ist ein schalltechnisches Gutachten erforderlich. Den Auflagen in diesem Gutachten ist bei der Bauausführung Folge zu leisten.

Hinweis: Für die gegenständliche Parzelle (848/6) wurde ein Gutachten vom Ingenieurbüro Rothbacher am 5.5.2014, GZ.: 14-121-G01 erstellt.

### 3.7. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe ist nicht erforderlich.

Anmerkung:

Die besondere Festlegung in Textform hinsichtlich Freiraumnutzung (BF1) ist entfallen, sie wird nun als Anmerkung bzw. gestalterische Empfehlung angeführt:

*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.*