

Marktgemeinde: GROSSARL

Nr. Bpl.:

46/1

Bebauungsplan der Grundstufe: GEWERBEGEBIET FISCHBACHER

Grundstücke GPZ.Nr. 168/2, 169/2, 171, Teile v. 151, 152, 153, 154, 157, 163, 167/2, 173, 419/1, 419/2 und 419/3; KG. Eben

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:

DKM 2011

DI Linsinger

DI Linsinger

GZ.: 7438/01

GZ.: 7438-5/09

29.10.2001

12.02.2009

M 1: 500

Planverfasser:

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

Geschäftszahl: 1203/0221

Rundsiegel Planverfasser

ERLÄUTERUNGSBERICHT zu BBPl. 46/1

GEWERBEGEBIET FISCHBACHER

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

1.1. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Das Planungsgebiet liegt östlich der Landesstraße gegenüber des bestehenden Gewerbegebietes, bzw. Betriebsgebietes des Bau- und Recyclinghofes südlich des Ortszentrums von Großarl im Ortsteil KG Eben. Das Gelände ist von der Landesstraße nach Osten stark ansteigend, im Bereich des Planungsgebietes wurde eine weitgehend ebene Terrasse, im Norden 6-7m, im Süden ca. 3m über dem Niveau der Landesstraße errichtet.

Lt. rechtsgültigem Flächenwidmungsplan ist das Bauland als Gewerbegebiet (GG) ausgewiesen, entlang der Landesstraße erstreckt sich eine Schutzzone (Bauverbotszone) lt. Salzburger Landesstraßengesetz 1972, §25, Abs. 2.

In das Planungsgebiet ist nach Norden Osten und Süden ein 4m breiter Streifen Grünland mitbezogen worden, da die gewidmete Fläche unter Einhaltung der Mindestabstände weitgehend als zu klein erschien und eine Erweiterung der Widmung geplant ist.

1.2. Verkehrserschließung

Aufgeschlossen wird das Gebiet durch eine Aufschließungsstraße parallel zur Großarl-er-Straße L 109 mit einer Ein- und Ausfahrt im Süden und Norden wobei die nördliche Anbindung für LKWs nur als Ausfahrt talauswärts zugelassen wird.

1.3. Sonstige Infrastruktur

Die infrastrukturelle Aufschließung des Gebietes ist durch den Bestand in der Landesstraße bzw. der voll aufgeschlossenen Bereiche auf der gegenüberliegenden Straßenseite ohne großen Aufwand sichergestellt.

Wasserversorgung:	Anschluß an die Trinkwassergenossenschaft Großarl Süd
Abwasserbeseitigung:	Anschluß an die Ortskanalisation Abwasseranlage Großarl
Elektrizitätsversorgung:	Energie AG

1.4. Vorhandene Bausubstanz

keine

1.5. Rechtskräftige Bauplatzerklärung und Baubewilligung im Planungsgebiet

keine

1.6. Fotodokumentation



Planungsgebiet von Norden



Planungsgebiet von Süden



Planungsgebiet von Westen

1.7. Bestandsplan (anschließend)

2. Erläuterungen zum Bebauungsplan

2.1. Notwendige Erschließungsmaßnahmen

Im Zuge der Errichtung der Aufschließungsstraße sind die Einbauten von Wasser, Strom und Kanal herzustellen.

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 Gewerbestandort mit Erweiterungsmöglichkeiten beschrieben.

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. Die optimale, wirtschaftliche Nutzung des Gewebegebietes unter Beachtung einer möglichst geringen Störung des Ortsbildes stellen die Grundlage für die getroffenen Festlegungen dar..

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

3.1. Straßenfluchtlinien lt. § 54

Entsprechend den Grenzen der geplanten Aufschließungsstraße folgend.

3.2.1. Baufluchtlinien lt. § 55 (1)

Die Baufluchtlinie wird mit einem Abstand von 2,0 m von der Straßenfluchtlinie festgelegt bzw. folgt sie in Bereichen wo die Schutzzone einen größeren Abstand definiert dieser (im Norden und Süden des Planungsgebietes).

3.2.2. Baugrenzlinien lt. § 55 (3)

Entlang der Widmungsgrenze im Norden, Osten und Süden wird mit einem Abstand von 2,0 m eine Baugrenzlinie festgelegt. Da sich das Gewerbegebiet für einige Bedürfnisse in seiner Ausdehnung als sehr eingeengt herausgestellt hat, soll die wirtschaftlich und technisch optimale Nutzung der Gewerbeflächen in dem, durch die Hanglage ohnehin eingeschränkten Bereich, nicht auch durch die Einhaltung von Mindestabständen beeinträchtigt werden, zumal eine Erweiterung geplant ist und in keinerlei Weise dadurch Nachbarn beeinträchtigt werden.

3.3. Ausnutzbarkeit lt. § 56

Die Ausnutzbarkeit wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) angegeben und für das gesamte Planungsgebiet 0,70 festgelegt.

3.4. Bauhöhen, Dächer lt. § 57

Die Bauhöhen werden durch Angabe der maximalen Gebäude- bzw. Gesimshöhe festgelegt.

(Anmerkung: Auf eine Festlegung der Dachform wird im Gewerbegebiet verzichtet)

Anmerkung: Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile, die aus technischer Sicht für eine Betriebsführung erforderlich sind, wie Rauch-, Abgas- und Lüftungsfänge, Silos, Förderanlagen, Kräne und dergleichen kann gegebenenfalls erfolgen.

3.5. Bauweise lt. § 58

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

3.6. Besondere Festlegungen in Textform - (BF)

3.6.2 BF 1 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.

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.

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

Anmerkung hinsichtlich dem Zusammenfallen verschiedener Planzeichen: Im Süden und im Norden des Planungsgebietes fallen die Grenzlinie der Schutzzone entlag der Landesstraße und die Baufluchtlinie zusammen, dargestellt ist nur die Baufluchtlinie.