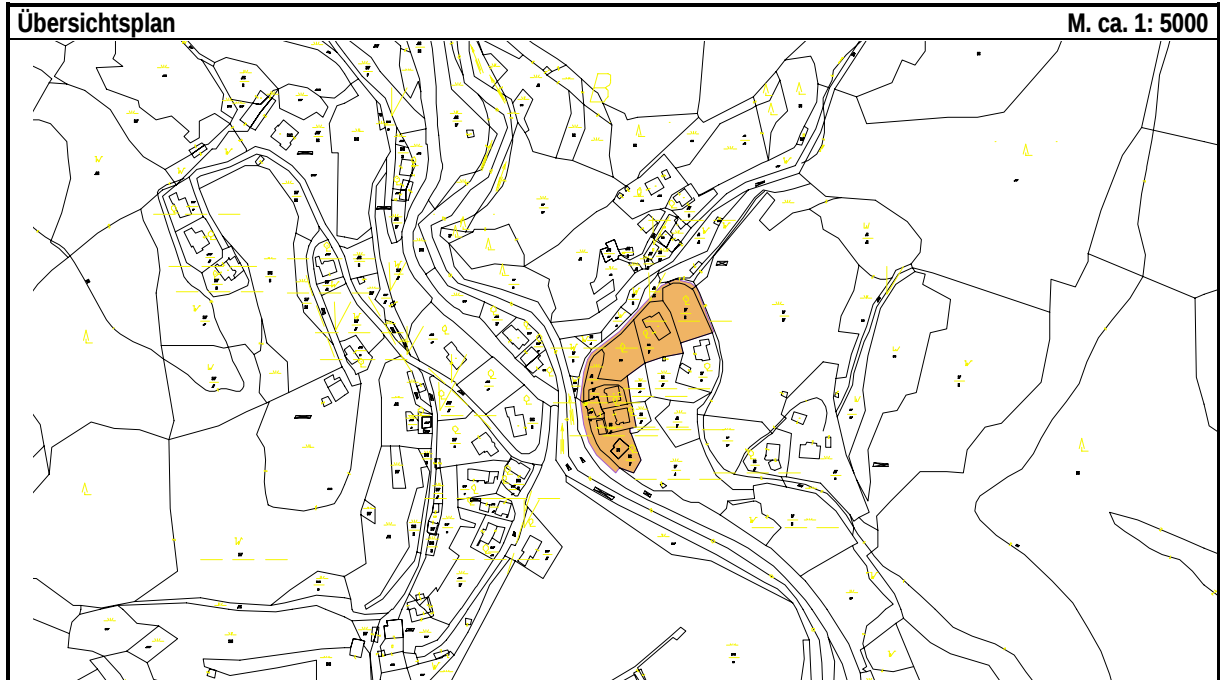


Marktgemeinde:	GROSSARL	Nr. Bpl.: 55/1
-----------------------	-----------------	------------------------------

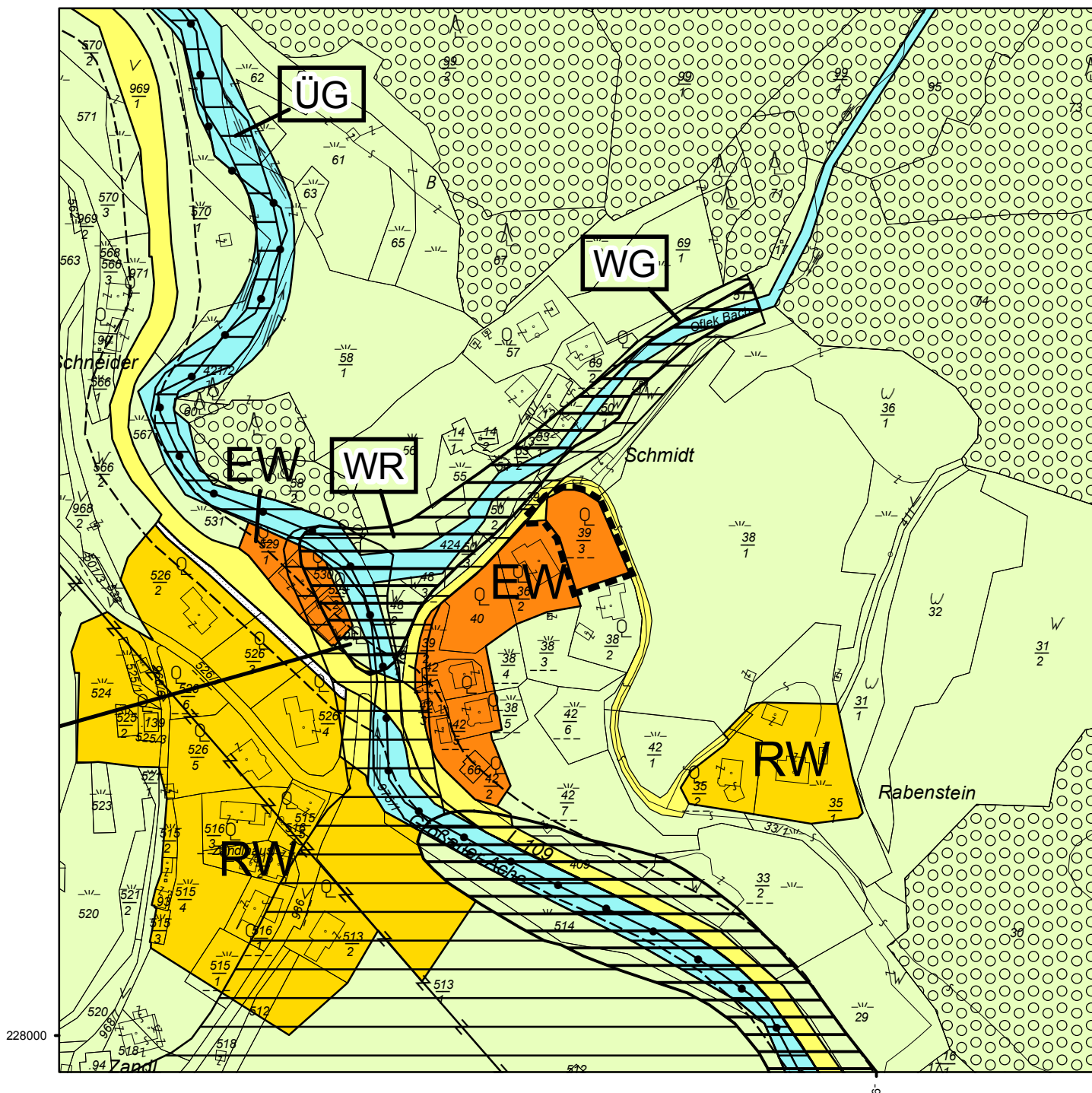
Bebauungsplan der Grundstufe: RABENSTEIN 2 Grundstücke GPZ.Nr. 36/2, 39/2, 39/3, 39/4, 40, 42/2, 42/3, 42/4, 42/5, .66, Teile v. 39/1 und 409; KG. Eben
--



Öffentliche Ankündigung der BPL-Erstellung	
von: bis:	
Öffentliche Auflage BPL-Entwurf	
von: bis:	
Beschluß der Gemeindevertretung	
vom:	
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung	
von: bis:	
Rechtsgültig	
seit:	Rundsiegel Bürgermeister

Plangrundlage-Stand: Dipl.Ing Linsinger: GZ.: 8115-1/08 19.01.2009	M 1: 500
--	-----------------

Planverfasser: Architekt, Dipl. Ing. Bernhard Kurzweil Ferdinand-Raimundstr. 1, A-5020 Salzburg	Rundsiegel Planverfasser
Geschäftszahl: 0914/0521	

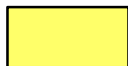


Flächenwidmungsplan der Gemeinde Großarl Teiländerung Rabenstein II

Legende (nur für geänderte Widmung)



Erweiterte Wohngebiete



Wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde

Planungsbereich

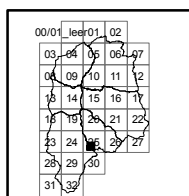


ggst. Verfahren



andere laufende Verfahren

Übersichtsplan



Katasterplan M 1:2.500

Ausschnitt aus Mappenblatt 25 4523-5000

allee42
landschaftsarchitekten
gmbh & co. keg

Ingenieurbüro für Land-
schafts- und Raumplanung
Hofhaymer Allee 42
A - 5020 Salzburg
Telefon: +43 (0)662 845332
Fax: +43 (0)662 845332-20
Email: office@allee42.at
Internet: www.allee42.at

GZ 411 FWTA 114/09-123
Salzburg, am 16.06.2009

ERLÄUTERUNGSBERICHT

RABENSTEIN 2

Bebauungsplan der Grundstufe (55/1)

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

1.1. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Das Planungsgebiet befindet sich im südlichsten Teil des Gemeindegebietes in der KG Eben, östlich der Groöarler Ache und Landesstraße. Es ist nach Osten ansteigend und als Bauland der Kategorie Erweitertes Wohngebiet (EW) gewidmet, zwei Parzellen im Nordosten befinden sich noch im Grünland, die Umwidmung wird zurzeit betrieben. Ein schmaler Streifen entlang der Strassen im Norden und Westen befindet sich in der gelben Wildbachgefahrzone.

1.2. Verkehrserschließung

Aufgeschlossen durch die Groöarler Landesstrasse und dem davon abzweigenden Güterweg Rabenstein (GPZ. 39/1.

1.3. Sonstige Infrastruktur

Das Gebiet ist infrastrukturell durch vorhandenen Siedlungsbestand voll aufgeschlossen.

Wasserversorgung: Anschluß an die Gemeinschaftstrinkwasserversorgungsanlage
Hutteger-Pirchner.

Abwasserbeseitigung: Anschluß an Ortskanalisation Abwasseranlage Groöarl

Elektrizitätsversorgung: Energie AG

1.4. Vorhandene Bausubstanz

1 ½ bis 2 ½ geschoöige Wohnhäuser, sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb.

1.5. Rechtskräftige Bauplatzerklärung und Baubewilligung im Planungsgebiet

o GPZ. 36/2, Sebastian Viehhauser

BH St. Johann, Zahl: 5.04-113.317/4/V/1980

Bauplatzgröße: 1.057 m²

Festlegungen: Baufluchtlinie: Abstand zur Straßenflucht. 6 bzw. 5 m

Bauweise: offen Ausnutzbarkeit: GFZ: 0,6

Mindesttraufenhöhe: 5,0 m Maximaltraufenhöhe: 6,0 m

Mindestfirsthöhe: 7,0 m Maximalfirsthöhe: 8,5 m

Dachneigung: 16 – 19°

o GPZ. 39/2, 42/3, 42/4, 42/5 Rupert, Josef und Andreas Pirchner und österr. Bundesforste

BH St. Johann, Zahl: 4/251-891/2/1993-Dr.S/Ru

Bauplatzgröße: 1.300 m²

Festlegungen: Baufluchtlinie: Abstand zur Straßenflucht. 5 m bzw. Bestand

Bauweise: offen Ausnutzbarkeit: GFZ: 0,6

Mindesttraufenhöhe: 2,0 m Maximaltraufenhöhe: 7,0 m

Mindestfirsthöhe: 3,5 m Maximalfirsthöhe: 10,0 m

1.6. Fotodokumentation



Planungsgebiet von Osten (Mai 2009)

1.7. Bestandsplan (anschließend)

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 Marktgemeinde weist das Planungsgebiet als Wohnstandort mit Erweiterungsmöglichkeiten aus, die Behebung von Naturgefahren (Steinschlag) ist zu erfüllen.

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

Die Straßenfluchtlinien sind durch den Bestand, den Parzellengrenzen folgend gegeben.

3.2.1. Baufluchtlinien lt. § 55 (1)

Die Baufluchtlinien werden entlang der Landesstrasse mit einem Abstand von 10,0 m von der Straßenachse, entlang des Güterwegs mit 3,0m von der Straßenfluchtlinie festgelegt.

3.2.2. Baugrenzlinie lt. § 55 (3)

keine

3.3. Ausnutzbarkeit lt. § 56

Die Ausnutzbarkeit wird mit der Grundflächenzahl angegeben und für das gesamte Planungsgebiet: mit 0,25 festgelegt:

3.4. Bauhöhen, Dächer lt. § 57

Die Bauhöhen werden durch Angabe der Vollgeschoße mit 3 angegeben, zusätzlich wird festgelegt, dass das oberste Vollgeschoßes als Dachgeschoß auszuführen ist (siehe 3.6.1. 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? 25°) festgelegt.

3.5. Bauweise lt. § 58

Die Bauweise wird für das gesamte Planungsgebiet mit offen (O) festgelegt (offen freistehend oder offen gekuppelt).

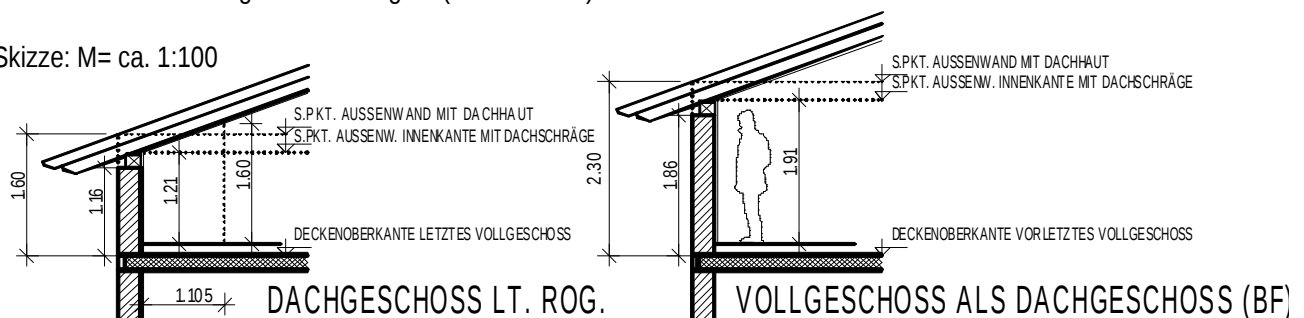
3.6 Besondere Festlegungen in Textform - (BF)

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 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, Bau-PolG 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 Natursteinschlichtungen entsprechend technischer Richtlinien auszuführen.

3.7. Aufbaustufe

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe ist nicht erforderlich.