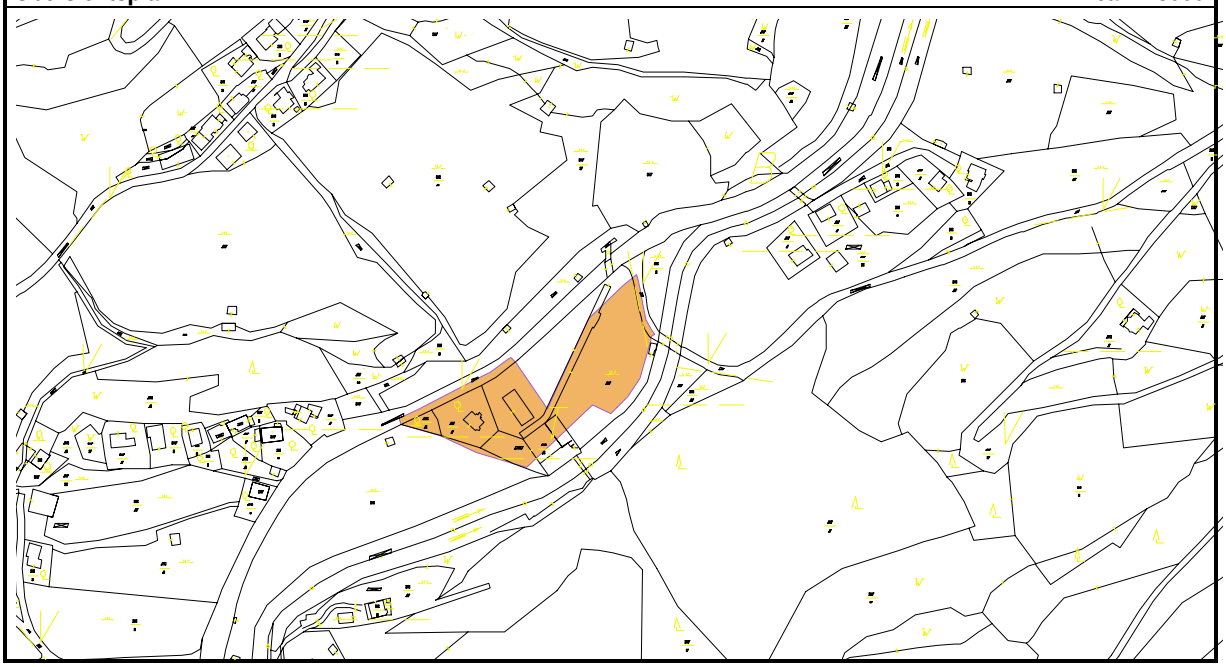
Marktgemeinde:	**GROSSARL**	Nr. Bpl.: **56/1**

Bebauungsplan der Grundstufe: ENERGIE AG

Grundstücke GPZ.Nr. 353/2, 354/1, Teile v. 353/1, 673/1, 676, 695 und 697; KG. Schied

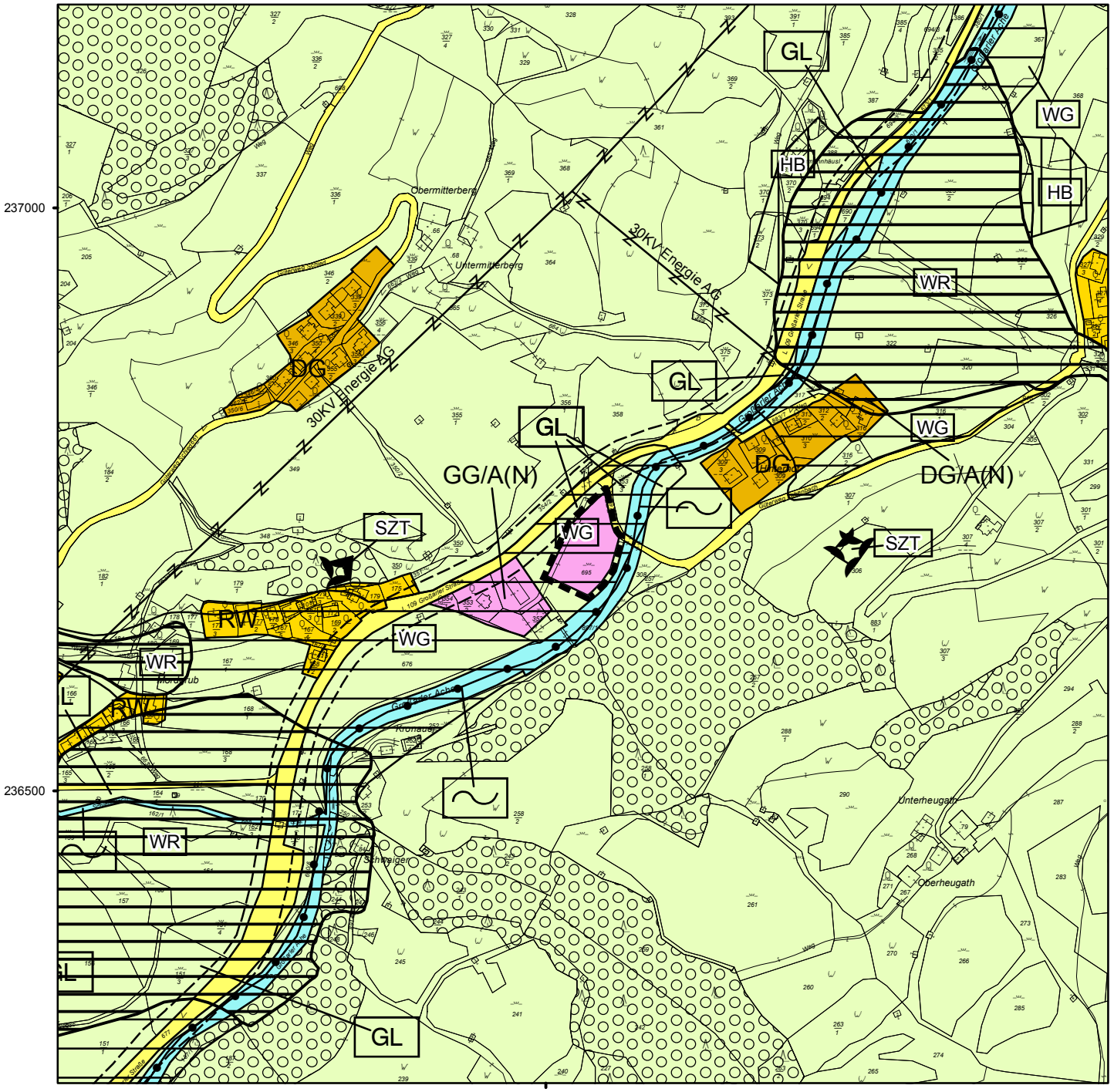
Übersichtsplan **M. ca. 1: 5000**



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

Plangrundlage-Stand: DKM April 2007	**M 1: 500**

Planverfasser: Architekt, Dipl. Ing. Bernhard Kurzweil Ferdinand-Raimundstr. 1, A-5020 Salzburg	
Geschäftszahl: 0915/0522	**Rundsiegel Planverfasser**



Flächenwidmungsplan der Gemeinde Großarl

Teiländerung Energie AG

Legende (nur für geänderte Widmung)

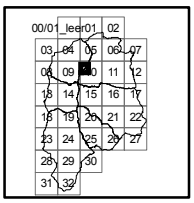
GG	Gewerbegebiete

Planungsbereich

ggst. Verfahren

andere laufende Verfahren

Übersichtsplan



Katasterplan M 1:5.000

Ausschnitt aus Mappenblatt 10 4524-5002

allee42
landschaftsarchitekten
gmbh & co. keg
Ingenieurbüro für Landschafts- 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 110/09-119

Salzburg, am 08.06.2009

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Energie AG

Bebauungsplan der Grundstufe (56/1)

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

1.1. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Das Planungsgebiet befindet sich zwischen Großarler Landesstraße und Ache im Ortsteil Schied und ist zur Gänze eben.
Laut Flächenwidmungsplan ist der süd-westliche Teil des Planungsgebietes Gewerbegebiet (GG) ausgewiesen, für einen Bereich im Nord-Osten ist ein Umwidmungsverfahren eingeleitet, es soll ebenfalls als Gewerbegebiet (GG) gewidmet werden, ein Teil verbleibt im Grünland (siehe Plan).
Das gesamte Planungsgebiet liegt in der Wildbachgefahrenzone Gelb, entlang der Landesstraße verläuft ein ca. 3m breiter Radweg.

1.2. Verkehrserschließung

Aufgeschlossen wird das Gebiet durch die Großarler Landesstraße und dem davon abzweigenden Güterweg Labenbach (GPZ. 697).

1.3. Sonstige Infrastruktur

Das Gebiet ist durch den Bestand bereits voll aufgeschlossen:

Wasserversorgung:	Anschluß an die Wassergenossenschaft Großarl-Schied.
Fäkal Abwasserbeseitigung:	Anschluß an Ortskanalisation Abwasseranlage Großarl
Oberflächenwasser:	Anschluß an Ortskanalisation Abwasseranlage Großarl
Elektrizitätsversorgung:	Energie AG

1.4. Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet steht ein 2-geschossiges Wohngebäude der Energie AG, sowie ein eingeschossiges Betriebsgebäude. Östlich, nur teilweise im Planungsgebiet befindet sich ein mit Satteldach überdachter Lagerplatz. Im Nördöstlichen Teil ist die Errichtung einer 2-geschossigen Halle für einen Fleischereibetrieb geplant.

1.5. Rechtskräftige Bauplatzerklärung und Baubewilligung im Planungsgebiet

- GPZ. 353/1: Oberösterreichische Kraftwerke AG (OKA)
  BH St. Johann, Zahl: 13.327/1/1965

Bauplatzgröße:	200 m²
Festlegungen:	k.A.

- GPZ. 353/1, (jetzt 695) Oberösterreichische Kraftwerke AG (OKA)
  BH St. Johann, Zahl: 4/251-1359/4/1996-Dr.S/ms

Bauplatzgröße:	1.050 m²		
Festlegungen:	Baufluchtlinie:	Abstand von 10m zur Landesstrasse	
Bauweise:	offen	Ausnutzbarkeit:	GFZ: 0,6
Mindesttraufenhöhe:	2,5 m	Maximaltraufenhöhe:	6,0 m
Mindestfirsthöhe:	3,5 m	Maximalfirsthöhe:	8,0 m

1.6. Fotodokumentation

Planungsgebiet von Westen 353/2

Planungsgebiet von Osten 695

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 sieht für den gegenständlichen Bereich eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung vor, eine Eingrünung der Ränder wird gefordert.“

2.3. Begründung der Aufstellung
In Übereinstimmung mit dem räumlichen Entwicklungskonzept soll im behandelten Gebiet eine Baulanderweiterung erfolgen, mit den Festlegungen soll eine wirtschaftliche Nutzung und die dem Ortsbild entsprechende Bebauung ermöglicht werden.

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

3.1. Straßenfluchtlinien lt. § 54
Die Straßenfluchtlinien folgen den Parzellengrenzen der Landesstrasse im Nordwesten und des Güterweges im Nordosten.

3.2.1. Baufluchtlinien lt. § 55 (1)
Die Baufluchtlinien werden entlang der Landesstrasse mit einem Abstand von 10,0m entlang des Güterweges mit 4,0m 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 den südöstlichen Bereich mit 0,25, für den neu zu widmenden Bereich im Nordosten mit 0,45 festgelegt.

3.4. Bauhöhen, Dächer lt. § 57

Die Bauhöhen werden durch Angabe der oberirdischen Geschoße mit 2 angegeben.

3.5. Bauweise lt. § 58

Die Bauweise wird für das gesamte Planungsgebiet mit offen festgelegt.

3.6. Pflanzgebot lt. § 61

Entlang des Radweges parallel zur Landesstraße wird die Anpflanzung ortsüblicher Bäume festgelegt (im Plan dargestellt).

3.7 Besondere Festlegungen in Textform - (BF)

3.7.1 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**.**

3.8. Aufbaustufe

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe ist nicht erforderlich.