

**Marktgemeinde:**

**GROSSARL**

Nr. Bpl.:

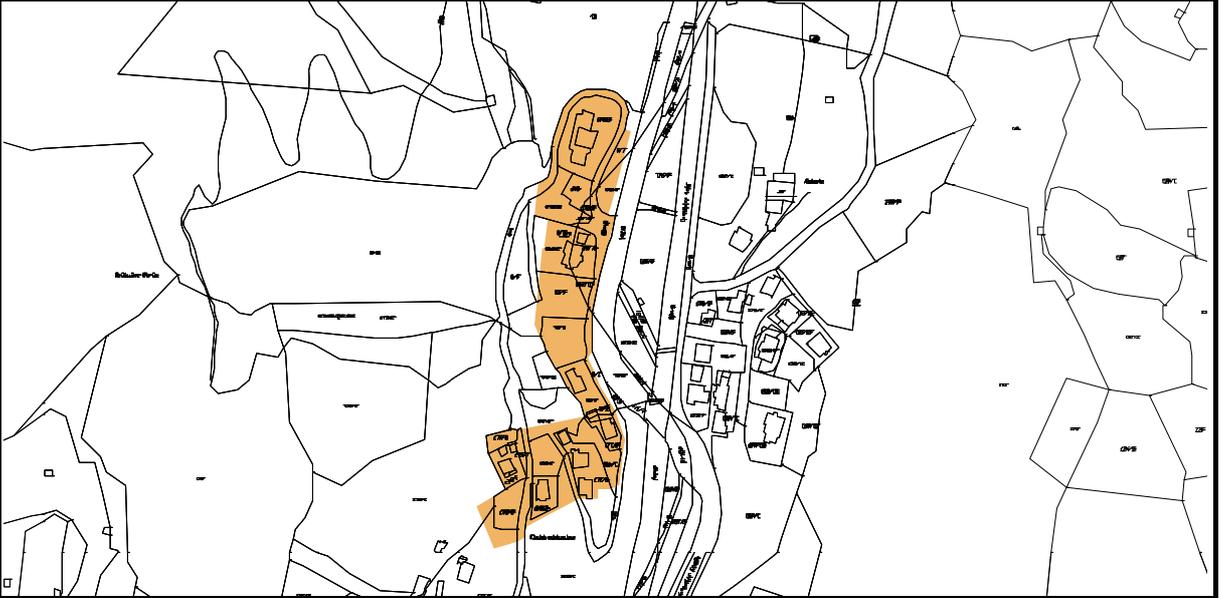
**25/2**

**Bebauungsplan der Grundstufe: Kleinbretteneben**

Grundstücke GPZ.Nr. 168/2, 168/3, 168/4, 171/8, 174/4, 174/6, 174/7; Teile von 168/1, 169/1, 171/1, 171/6, 174/1, 174/5, 621, 622; KG. Unterberg, 6/6, 9/2, 10/1, 10/3, 678/3, 678/4; Teile von 6/4, 9/1, 10/4, 678/2, 690/2; KG. Schied, 172/5, 897/4, 897/8, 897/9, 897/10; KG. Au

**Übersichtsplan**

**M 1: 5000**



**Öffentliche Ankündigung der BPL-Erstellung**

von: bis:

**Öffentliche Auflage BPL-Entwurf**

von: bis:

**Beschluß der Gemeindevertretung**

vom:

**Kundmachung gemäß Gemeindeordnung**

von: bis:

**Rundsiegel Bürgermeister**

**Plangrundlage:**

Dipl.Ing. J. Linsinger GZ.: 6630/1/97, 7314/00, 7314/2/00, 7314/3/02

**M 1: 500**

**Planverfasser:**

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

**Geschäftszahl: 1218/0709**

**Rundsiegel Planverfasser**

# ERLÄUTERUNGSBERICHT Kleinbretteneben

## Änderung des Bebauungsplanes 25/2

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 25/1, Kleinbretteneben GZ.: 0109/1012 entspricht dem räumlichen Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan und umfasst die Parzellen 6/6, 678/3; KG Schied, 172/5, 897/4; KG Au, sowie Teile der Parzellen 6/4, 6/7, 678/2, 690/2; KG Schied und 172/4 und 897/8; KG Au. Der Bebauungsplan wird um diesen Bereich nach Norden erweitert.

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

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

Das Planungsgebiet weist eine starke Hangneigung (25-35°) nach Osten auf.

Lt. rechtsgültigem Flächenwidmungsplan ist das gesamte Gebiet als Dorfgebiet (DG) ausgewiesen, ein Teilbereich wird zusätzlich als lärmbelastete Fläche (-/L) bezeichnet. Der neu in das Planungsgebiet aufgenommene Bereich wird zur Zeit der Bebauungsplanerstellung gerade in die Widmungskategorie Betriebsgebiet (BE) umgewidmet.

Für den nördlichen Teil des Planungsgebietes gibt es eine geologische Stellungnahme von Mag. Gerald Valentin, am 24.10.1997 in Großarl verfaßt, nach deren Aussage für eine Bebauung in diesem Bereich folgende Vorschriften empfohlen werden:

Die Hangmulde ist fachgerecht zu drainagieren und bergseitig sind Schutzbauten gegen Steinschläge zu errichten (siehe beiliegende Stellungnahme).

Für diesen Bereich liegt ebenso ein schalltechnisches Projekt bei der Gemeinde auf.

#### 1.2. **Verkehrerschließung**

Aufgeschlossen wird der östliche, talseitige Bereich über die Parzellen 10/3 und 9/1, KG Schied mit Anbindung an die Großarler Straße L109, der westliche, bergseitige Bereich durch eine neue Aufschließungsstraße über die Parzellen 6/3 (ehem. Steinbruch), 6/4, KG Schied und 174/5 KG Unterberg. Diese muss großteils neu errichtet und in ihrem gesamten Verlauf asphaltiert werden.

Der nördliche Teil des Planungsgebietes wird ebenfalls über eine neu zu errichtende Aufschließungsstraße von Nordwesten erschlossen.

#### 1.3. **Sonstige Infrastruktur**

Die bereits bebauten Bereiche sind infrastrukturell voll aufgeschlossen

Elektrizitätsversorgung: Energie AG

Wasserversorgung: private Trinkwasserversorgungsanlagen

Abwasserbeseitigung: Gruppenabwasseranlage Großarl

#### 1.4. **Vorhandene Bausubstanz**

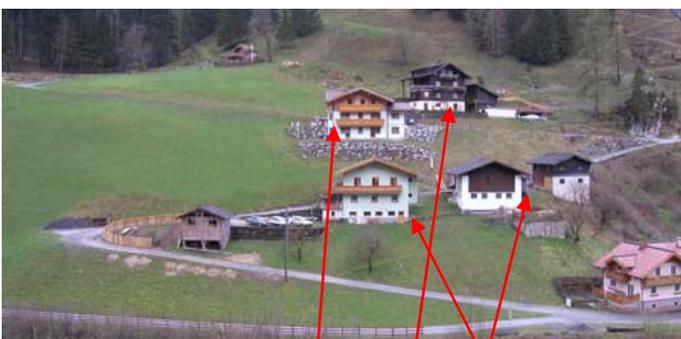
Das Planungsgebiet ist mit 2½ geschoßigen Wohnhäusern und niedrigeren Nebengebäuden bebaut. Im Norden befindet sich ein ebenfalls 2 ½ geschoßiger Gewerbebetrieb (Autohaus Gschwandtl). (siehe Fotodokumentation)

## 1.5. Rechtskräftige Bauplatzerklärung und Baubewilligung im Planungsgebiet

- GPZ. 168/2 (ehem. Teil v. 168, 171/1 u. 174/1): Seer Josef und Elisabeth  
Marktgemeinde Großarl, Zahl: BAU-4/146/01-1999  
Bauplatzgröße: 440 m<sup>2</sup>  
Festlegungen:  
Ausnutzbarkeit: GFZ: 0,6      Baufluchtlinie: 2,50 m von Straßenfluchtl.  
Gebäudehöhe: 2 Vollgeschoße      Bauweise: offen freistehend
- GPZ. 171/8: Toferer Anton und Aurelia  
BH St. Johann, Zahl: 4/251-6/3/1988-Dr.S/St.  
Bauplatzgröße: 408 m<sup>2</sup>  
Festlegungen:  
Baufluchtlinie: Bestand      Bauweise: offen  
Mindesttraufenhöhe: 2,5 m      Maximaltraufenhöhe: 7,0 m  
Mindestfirsthöhe: 3,5 m      Maximalfirsthöhe: 10,0 m
- GPZ. 10/1: Rohmoser Bernhard  
BH St. Johann, Zahl: 4/04-165.781/5/P/1985-Dr.S/P  
Bauplatzgröße: 600 m<sup>2</sup>  
Festlegungen:  
Ausnutzbarkeit: GFZ: 0,4      Baufluchtlinie: 7,0 m von Straßenachse  
Mindesttraufenhöhe: 6,0 m      Maximaltraufenhöhe: 7,0 m  
Mindestfirsthöhe: 8,5 m      Maximalfirsthöhe: 9,5 m  
Bauweise: offen
- GPZ. 678/2 u. 6/3: Richard Lainer und Johann Gschwandtl  
Marktgemeinde Großarl, Zahl: BAU-2989/01-2007  
Bauplatzgröße: 1.759 m<sup>2</sup>  
Festlegungen:  
Ausnutzbarkeit: GRZ: 0,3      Bauweise: offen freistehend  
Gebäudehöhe: 3 Vollgeschoße      Baufluchtlinie: 5,0 m von Straßenfluchtl.  
Teilbereich gestaffelt: 1,5m bis 870,5m

Für die restlichen Grundparzellen sind keine Bauplatzerklärungen vorhanden.

## 1.6. Fotodokumentation



südlicher Teil      168/2, 174/4, 171/6



mittlerer Teil      171/8, 10/1, 10/3



nördlicher Teil

897/9 u. 690/2

678/3

### 1.7. Bestandsplan (anschließend)

## 2. Erläuterungen zum Bebauungsplan

### 2.1. Notwendige Erschließungsmaßnahmen

2.1.1. Zur Verkehrserschließung der neuen Bauparzellen sind neue Aufschließungsstraßen zu errichten und die bestehende Aufschließungsstraße zu erweitern. Für die Abwasserentsorgung ist eine Kanalerweiterung von ca. 105 m notwendig, ein entsprechendes Projekt ist bereits geplant.

### 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 lokaler Wohnstandort klassifiziert.

### 2.3. Begründung der Aufstellung

In Übereinstimmung mit dem räumlichen Entwicklungskonzept sollen für aufgeschlossene Gebiete Möglichkeiten geboten werden, die verfügbaren Baulandausweisungen im Rahmen der Festlegungen 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

Den bestehenden Parzellengrenzen bzw. dem eingemessenen Bankett folgend.

### 3.2. Aufschließungsstraßen

Sind im Plan dargestellt.

### 3.3. Baufluchtlinien lt. § 55 (1)

Werden im südlichen Teil des Planungsgebietes (TGB 1) entlang der Aufschließungsstraße bergseitig mit einem Abstand von 4,0m, talseitig mit einem Abstand von 2,0m zur Straßenfluchtlinie festgelegt (siehe Plan). Im Osten der GPZ 10/3 wird die Baufluchtlinie gemäß dem schalltechnischen Gutachten für diesen Bereich mit 10,0 m von der eingemessenen Geländekante festgelegt, im nördlichen Teil des Planungsgebietes mit 4,0m von der Straßenfluchtlinie.

Im neuen Teilgebiet 4 werden in zwei Bereichen höhenmäßig gestaffelte Baufluchtlinien festgelegt, im Südosten für Bauteile bis zu einer Absoluthöhe von 866,00m mit 1,5m von der Straßenfluchtlinie, für alle höheren wieder mit 4,0, im Nordwesteck für Bauteile bis zu einer Absoluthöhe von 870,50m mit 1,0m von der Straßenfluchtlinie, für alle höheren wieder mit 4,0.

Im Teilbereich 5 wird die Baufluchtlinie aufgrund der engen Platzverhältnisse mit 2,0m definiert.

### 3.4. Ausnutzbarkeit lt. § 56

Die Ausnutzbarkeit wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) angegeben und für das Teilgebiet 4 (Autohaus Gschwandtl) mit 0,6, für das gesamte restliche Planungsgebiet mit 0,30 festgelegt. Begründet wird die unterschiedliche Festlegung, dass der ansässige Betrieb am Standort erhalten bleiben soll und wirtschaftlich und betriebstechnisch erforderliche Erweiterungen nur so ermöglicht werden können.

### 3.5. Bauhöhen, Dächer lt. § 57

Die Bauhöhen werden durch Angabe der Vollgeschoße für den Hangbereich im Süden und Westen des Planungsgebietes mit 2, für den restlichen, am Hangfuß gelegenen Teil mit 3 Vollgeschoßen festgelegt, wobei das 3. Vollgeschoßes als Dachgeschoß auszuführen ist. (siehe 3.7.1. BF 1).

Im Teilbereich 5 wird sie mit einem Vollgeschoß definiert.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild mit der angrenzenden bzw. bestehenden Bebauung, die flache Satteldächer 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.

### 3.6. Bauweise lt. § 58

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

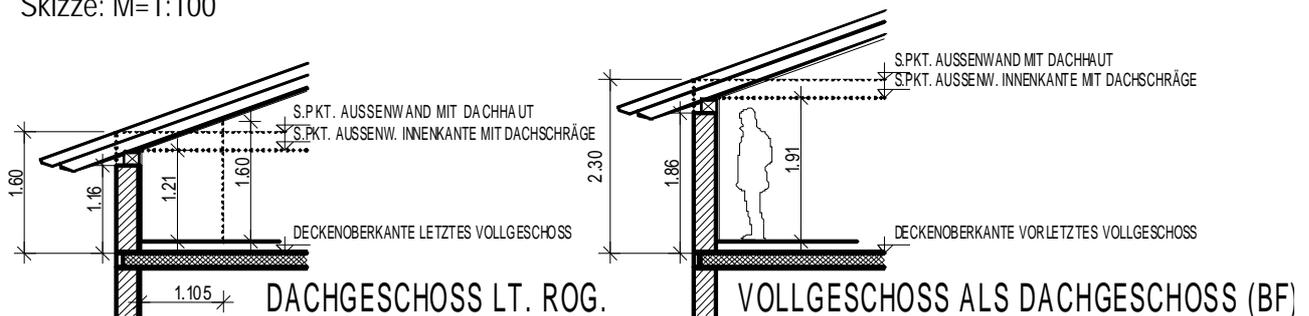
### 3.7. Besondere Festlegungen (BF)

#### 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 Freiraumgestaltung

Bezüglich der Einfriedung von Grundstücken gegenüber öffentlichem Grund bzw. den Grundstücken zueinander wird bestimmt, dass keine Gartenmauern, sondern nur Zäune oder Hecken (keine Bäume) errichtet werden dürfen. Die Gesamthöhe darf 1,50 m ab gewachsenem Boden nicht überschreiten, wobei ein Basissockel maximal 0,80 m hoch sein darf.

### **3.7.3 BF 3 hinsichtlich Schallschutzmaßnahmen an Neubauten**

Entsprechend dem schalltechnischen Projekt von TAS Schreiner GmbH., GZ.: 01-0063T, Linz, 18.05.2001 sind in diesem Bereich ab dem 1. OG aufwärts an der Ostfassade für Gebäudeöffnungen von Wohn- und Schlafräumen gebäudebezogene Maßnahmen zum Schallschutz gemäß Richtlinie (verglaste Loggien/Wintergärten, Kastenfenster, Schallschutzfenster) vorzusehen. Für das nördliche Drittel dieses Teilbereiches sind diese Maßnahmen ebenso an der Nordfassade im DG zu setzen. (Gutachten liegt bei Gemeinde auf).

### **3.7.4 BF 4 hinsichtlich Lärmschutzwand**

Die Nutzung von Bauten zu Wohn- und Aufenthaltszwecken auf GPZ. 10/3 ist erst nach der im schalltechnischen Projekt von TAS Schreiner GmbH., GZ.: 01-0063T, Linz, 18.05.2001 beschriebenen Ausführung einer Lärmschutzwand zu gestatten. (Widmungsvoraussetzung)

### **3.7.5 BF 5 hinsichtlich Gestaltungsbeirat**

Jedes Bauvorhaben muss vor der Baubewilligung mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmt werden, damit eine möglichst gute Einfügung des Objektes in das Ortsbild gewährleistet ist.

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

### **3.9. Beilagen:**

Stellungnahme von Mag. Gerald Valentin hinsichtlich geologischer Schutzmaßnahmen.