

Marktgemeinde: **GROSSARL**

Nr. Bpl.:

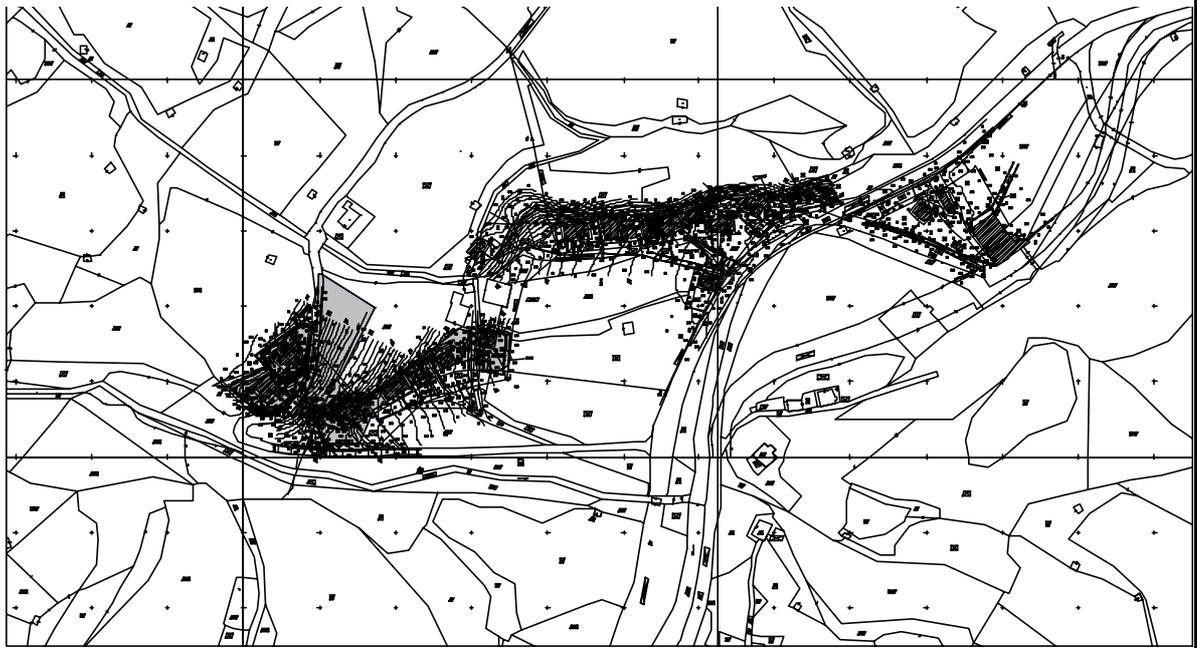
30/3

Bebauungsplan Änderung der Grundstufe: **MORDGRUBSIEDLUNG 1**

Grundstücke GPZ.Nr.: 165/4, 165/5, 166/3, 166/4, 166/5, Teile v. 165/1, 165/3, 165/6, 166/1, 166/2, 168/4, 661, 663; KG. Schied

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:

Rechtskräftig

seit:

Rundsiegel Bürgermeister

Plangrundlage-Stand:

Dipl.Ing Linsinger GZ.6200/95 (Sept-Nov'95)
Dipl.Ing Linsinger GZ 8706/1/00 (19. 10. 2000)

M 1: 500

Planverfasser:

Architekt, Dipl. Ing. Bernhard Kurzweil
Steingasse 31 / II / 3, A-5020 Salzburg

Geschäftszahl: 0505/0518

Rundsiegel Planverfasser

ERLÄUTERUNGSBERICHT (MORDGRUBSIEDLUNG 1)

Bebauungsplan Änderung (30/2)

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 30/2 Mordgrubsiedlung 1 (GZ.: 0416/1102) entspricht dem räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde und dem Flächenwidmungsplan. Das Planungsgebiet wird aufgrund einer Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich der GPZ. 166/1 um eine Fläche von 1.465 m² nach Norden erweitert.

1. Bestandsaufnahme lt. § 28 (1) ROG 1998

1.1. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Der nordwestliche Teil des Planungsgebietes weist eine starke Hangneigung von 30 bis zu 100%) nach Südosten auf.

Der südöstliche Teil des Planungsgebiet neigt sich flacher (10-15%) nach Osten und liegt in den Wildbachgefahrenzonen Gelb (Verlauf der Zone siehe beiliegendem Plan).

Der rechtsgültige Flächenwidmungsplan weist das gesamte Planungsgebiet als reines Wohngebiet (RW) aus.

1.2. Verkehrserschließung

Aufgeschlossen wird das Gebiet durch die Wegparzelle 661 der Güterweggenossenschaft Schied mit Anbindung an die Groöarler-Straöe L 109.

1.3. Sonstige Infrastruktur

Elektrizitätsversorgung: ist durch Energie AG gegeben

Wasserversorgung: Anschluß an Wassergenossenschaft Schied vorhanden

Abwasserbeseitigung: Anschluß an Gruppenabwasseranlage Groöarl

1.4. Vorhandene Bausubstanz

Die bestehende Bausubstanz ist auf GPZ 166/3 1½, sonst 2-2½ geschöÖig und zeigt einheitlich flache Satteldächer mit Giebelrichtung Südosten.

1.5. Rechtskräftige Bauplatzerklärung und Baubewilligung im Planungsgebiet

? GPZ. 165/4: Rupert Gschwandtl

BH St. Johann, Zahl: III/3-56793/1/G/77-Lie

Bauplatzgröße: 704 m²

Festlegungen:

Baufluchtlinie: 8,0 m v. ST.A.

Ausnutzbarkeit: GFZ: 0,4

Mindesttraufenhöhe: 4,5 m

Maximaltraufenhöhe: 6,0 m

Mindestfirsthöhe: 6,0 m

Maximalfirsthöhe: 8,0 m

Bauweise: offen

Dachneigung 16-19°

? GPZ. 165/5: Johann Tiefenbacher

BH St. Johann, Zahl: 3976/1/1962

Bauplatzgröße: 900 m²

Festlegungen: keine

- ? GPZ. 165/3 und 165/6: Heigl Karin und Heigl Andreas
 Marktgemeinde Großarl: BAU-5/110/01-2002
 Bauplatzgröße: 900 m²
 Festlegungen: lt. Beb.pl. Mordgrubsiedlung 1 von Arch. Kurzweil, GZ.: 0110/1012
- ? GPZ. 166/4: Matthias Strubegger
 BH St. Johann, Zahl: III/3-21913/ST/74
 Bauplatzgröße: 530 m²
 Festlegungen:
 Baufluchtlinie: Südostfront Bestand. Ausnutzbarkeit: GFZ: 0,6
 Bauweise: offen
- ? GPZ. 166/5: Johann und Josef Tiefenbacher
 BH St. Johann, Zahl: III/3-5038/5/T/74-Ni
 Bauplatzgröße: 423 m²
 Festlegungen:
 Baufluchtlinie: 5m von südl. Grundgr. Bauweise: offen
- ? GPZ. 168/4: Elisabeth und Anna Gollegger
 BH St. Johann, Zahl: 4/251-1308/3/1995/Dr.S-ms
 Bauplatzgröße: 480 m²
 Festlegungen: keine

Für die restlichen Grundparzellen sind keine vorhanden.

1.6. Fotodokumentation

Planungsgebiet von Osten

165/5 165/4



165/6 165/3 166/4 165/5 166/3 168/4

1.7. Bestandsplan (anschließend)

2. Erläuterungen zum Bebauungsplan

2.1. Notwendige Erschließungsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

2.2. Entwicklungsziele

Im Landesentwicklungsprogramm wird die Gemeinde als ländlich strukturierte Gemeinde mit entsprechenden Entwicklungszielen eingestuft.

Das rechtsgültige Entwicklungskonzept der Marktgemeinde sieht eine Auffüllung innerhalb der Güterwegkehre unter Beachtung der Stromleitung und Hanglage als möglich an. Als Siedlungsgrenze werden die bestehenden Siedlungsgrenzen angegeben.

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 Maßgabe für die Ausnutzbarkeit, dem jeweiligen Ortsbild entsprechend.

3. Erläuterungen zu den Festlegungen lt. § 28(2) ROG 1998

3.1. Straßenfluchtlinien lt § 30

Durch Bestand gegeben.

3.2. Aufschließungsstraßen

Sind im Plan dargestellt.

3.3. Baufuchtlinien lt § 31 (1)

Werden entlang der Aufschließungsstraße mit einem Abstand von 4,0 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt, auf GPZ. 166/1 und 168/4 dem Bestand folgend.

3.3. Baugrenzlinien lt § 31 (3)

Um einen Ausbau des bestehenden Objektes zu ermöglichen wird auf Parzelle 165/5 entlang der östlichen Grundstücksgrenze dem Bestand folgend eine Baugrenzlinie festgelegt:

3.4. Ausnutzbarkeit lt § 32

Durch die Geländegegebenheit und der Tatsache, daß durch die Gefahrenzonen Auflagen für die Lage des Erdgeschoß-Fußbodens zu erfüllen sind, wird die Ausnutzbarkeit mit der Grundflächenzahl (GRZ) angegeben und für die Grundstücke 165/3, 165/6, 166/4 und 166/5 mit 0,47 für 166/3 mit 0,35, für 168/4 mit 0,25 und für die restlichen Grundparzellen mit 0,30 festgelegt.

3.5. Bauhöhen, Dächer lt § 33

Die Bauhöhen werden durch Angabe der Vollgeschoße mit 3 festgelegt, wobei das 3. Vollgeschoße als Dachgeschoß auszuführen ist. (siehe 3.7.1. BF 1).

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<25) festgelegt.

3.6. Bauweise lt § 34

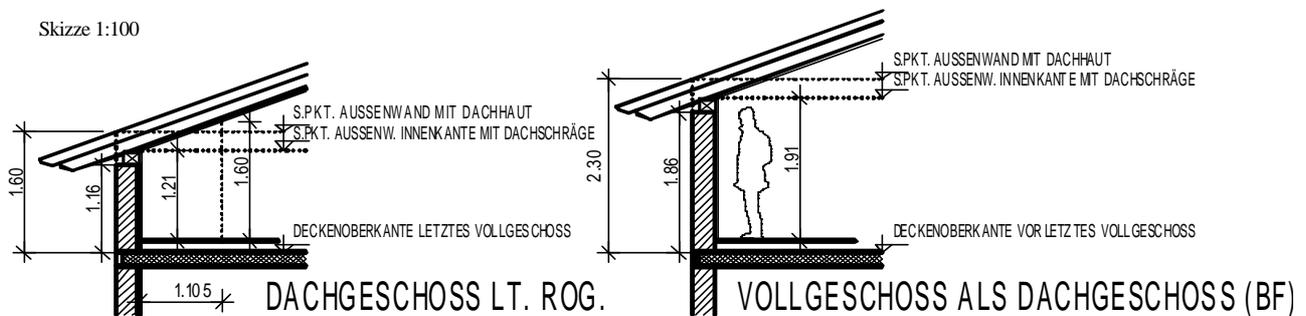
Die Bauweise wird für das gesamte Planungsgebiet mit offen freistehend (OF) festgelegt.

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.



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.

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