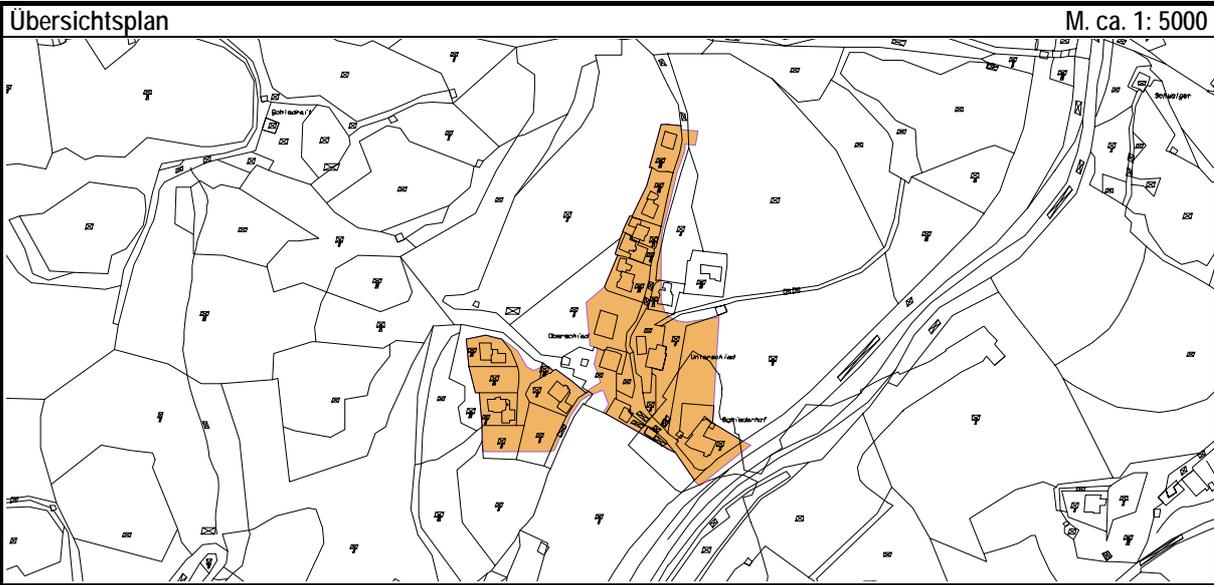


Marktgemeinde:	GROSSARL	Nr. Bpl.:	21/5
-----------------------	-----------------	-----------	-------------

Bebauungsplan Änderung der Grundstufe: SCHIEDERHOF
 Grundstücke GPZ.Nr. .34/1, .34/2, 102, 117/3, 117/4, 117/5, 117/6, 117/7, 121/2, 121/3, 121/4, 121/5, 122, 123/2, 123/5, 124/3, 124/4, 151/2, 152/2, Teile v. .38, 117/2, 123/6, 123/7, 123/8, 151/1, 152/1, 677, 685, 686; KG. Schied



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

Plangrundlage-Stand:	M 1: 500
Dipl.Ing Linsinger: GZ. 6200/95 (Sept-Nov'95), 6574/97 (Apr'97)	
GZ. 6574/1/97 (Sept'97), 7654/1/03 (Nov'03)	
GZ. 6574/9/05 (Aug'05), 8163/08 (Feb'09)	
Dipl.Ing. Unterberger: GZ. 1183-6 (Feb'00)	

Planverfasser:	Rundsiegel Planverfasser
Architekt, Dipl. Ing. Bernhard Kurzweil Arthur-Schnitzler-Straße 4/16, A-5026 Salzburg	
Geschäftszahl: 1606/0623	

ERLÄUTERUNGSBERICHT SCHIEDERHOF)

Bebauungsplan der Grundstufe Änderung (21/5)

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Schiederhof (GZ. 0903/0225, von Arch. Kurzweil) entspricht dem räumlichen Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan der Gemeinde.

Im Bereich der Parzellen .34/2, 123/2 und 123/5 wird die Baufluchtlinie neu festgelegt. In diesem Bereich wird die GRZ auf 0,4 erhöht. Kleine, geringfügige Abweichungen von der aktuellen DKM werden korrigiert.

Im gesamten Planungsgebiet entfällt die besondere Festlegung in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung (BF 2).

Die aktuellen Gefahrenzonen werden eingearbeitet.

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

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

Der westliche Teil des Planungsgebiets weist eine starke Hangneigung (30-40%) nach Osten auf und ist lt. rechtsgültigem Flächenwidmungsplan als erweitertes Wohngebiet (EW) und als eine wegen der Baugestaltung besonders wichtige Fläche (Zusatzsignatur BA) gewidmet. Ein Teil davon liegt in den Wildbachgefahrenzonen Gelb, Rot, bzw. im braunen Hinweisbereich (Verlauf der Zone siehe beiliegendem Plan)

Der östliche, flachere Bereich ist als Dorfgebiet (DG) gewidmet, der größte Teil davon liegt in der Gefahrenzonen Gelb, ein kleinerer in der Zone Rot-Gelb bzw. Rot. Der in der roten Zone gelegene und ein kleiner Teil im Osten des Planungsgebietes ist als Dorfgebiet mit der Zusatzsignatur, „Aufschließungsvoraussetzung Naturgefahrenbehebung“ (DG/A(N) ausgewiesen.

1.2. **Verkehrerschließung**

Aufgeschlossen durch Großarler-Straße L 109 von der die Aufschließungsstraße abzweigt.

1.3. **Sonstige Infrastruktur**

Elektrizitätsversorgung: Energie AG
Wasserversorgung: Anschluß an Wassergenossenschaft Schiederhof
Abwasserbeseitigung: Anschluß an Gruppenabwasseranlage Großarl

1.4. **Vorhandene Bausubstanz**

1½ bis 2½ geschossige Wohnhausbebauung, ein landwirtschaftlicher und ein gastronomischer Betrieb.

1.5. **Rechtskräftige Bauplatzerklärung und Baubewilligung im Planungsgebiet**

- GPZ. .34, 117/2 und 122: Herr Friedrich Doregger
Marktgemeinde Großarl, Zahl: BAU-5/7/01-2000
Bauplatzgröße: 2.100 m²
Festlegungen: gem. Beb.Pl. Schiederhof von Arch. Flir vom 20.8.1997

- GPZ. .38, 152/1 und .152/2: Herr Ignaz Huber
BH St. Johann, Zahl: 4/04-168.430/7/H/1985-Dr.S/P
Bauplatzgröße: 650 m²
Festlegungen:
Ausnutzbarkeit: GFZ: 0,6 Bauhöhe: 2,5 Geschosse
Bauweise: offen

- GPZ. 117/3 und .117/7: Herr Josef und Frau Rosina Rohmoser
 BH St. Johann, Zahl: 4/251-1368/3/1995
 Bauplatzgröße: 740 m²
 Festlegungen:
 Ausnutzbarkeit: GFZ: 0,7 Baufuchtlinie: 5,0 m zur Straßenfluchtlinie
 Mindesttraufenhöhe: 2,5 m Maximaltraufenhöhe: 7,0 m
 Mindestfirshöhe: 3,5 m Maximalfirshöhe: 9,0 m
 Bauweise: offen

- GPZ. 117/4: Herr Eduard und Frau Christine Huttegger
 BH St. Johann, Zahl: III/3-20293/4/H/74-Str
 Bauplatzgröße: 604 m²
 Festlegungen:
 Ausnutzbarkeit: GFZ: 0,6 Baufuchtlinie: 5,0 m zur Straßenachse
 Mindesttraufenhöhe: 4,5 m Maximaltraufenhöhe: 6,0 m
 Bauweise: offen

- GPZ. 117/5: Herr Alois Doregger
 BH St. Johann, Zahl: 5.04-114 098/5/D/1980-Dr.S/S
 Bauplatzgröße: 600 m²
 Festlegungen:
 Ausnutzbarkeit: GFZ: 0,6 Baufuchtlinie: 5,0 m zur Straßenachse
 Mindesttraufenhöhe: 4,0 m Maximaltraufenhöhe: 6,0 m
 Mindestfirshöhe: 5,5 m Maximalfirshöhe: 9,0 m
 Bauweise: offen Dachneigung: 17° - 20°

- GPZ. 117/6: Herr Alois Doregger
 BH St. Johann, Zahl: 5.04-133 031/5/D/1980-Dr.S-Ud.
 Bauplatzgröße: 700 m²
 Festlegungen:
 Ausnutzbarkeit: GFZ: 0,6 Baufuchtlinie: 8,0 m zur Straßenachse
 Mindesttraufenhöhe: 5,5 m Maximaltraufenhöhe: 6,5 m
 Mindestfirshöhe: 7,5 m Maximalfirshöhe: 8,5 m
 Bauweise: offen
 Dachneigung: 16° - 20° Firstrichtung: Ost-West

- GPZ. 121/2: Herr Daniel und Frau Erika Hettegger
 BH St. Johann, Zahl: 4/251-1814/2/1998
 Bauplatzgröße: 635 m²
 Festlegungen:
 gem. Beb.Pl. Schiederhof von Arch. Kurzweil vom 9.2.1998,GZ.: 9731/1215

- GPZ. 121/4: Herr Peter und Frau Ruperta Hettegger
 BH St. Johann, Zahl: 4/251-1816/3/1998-ms
 Bauplatzgröße: 636 m²
 Festlegungen:
 gem. Beb.Pl. Schiederhof von Arch. Kurzweil vom 9.2.1998,GZ.: 9731/1215

- GPZ. 123/6: Herr Matthias und Frau Walburger Prommegger
 BH St. Johann, Zahl: 30402-251/2853/3-2005
 Bauplatzgröße: 636 m²
 Festlegungen:
 gem. Beb.Pl. Schiederhof von Arch. Kurzweil vom 9.2.1998,GZ.: 9731/1215

- GPZ. 123/8: Herr Johann und Frau Barbara Gratz
Marktgemeinde Großarl, Zahl: BAU-5/114/14-2003
Bauplatzgröße: 533 m²
Festlegungen:
gem. Beb.Pl. Schiederhof von Arch. Kurzweil vom 9.2.1998,GZ.: 9731/1215

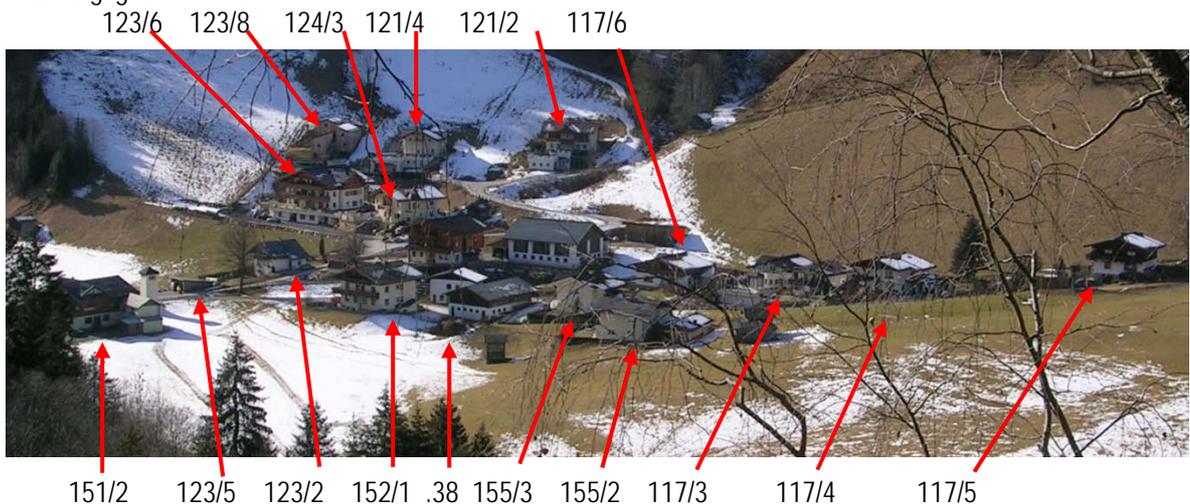
- GPZ. 124/3: Herr Hermann und Frau Gisela Viehauser
BH St. Johann, Zahl: 4/251-1799/3/1998
Bauplatzgröße: 845 m²
Festlegungen:
gem. Beb.Pl. Schiederhof von Arch. Kurzweil vom 9.2.1998,GZ.: 9731/1215

- GPZ. 155/1, 155/2 und 156:
Herr Ignaz Huber, Herr Andreas und Frau Hilde Gappmayr
BH St. Johann, Zahl: 4/04-175.181/3/H/1988-Dr.S/P
Bauplatzgröße: 876 m²
Festlegungen:
Ausnutzbarkeit: GFZ: 0,6
Mindesttraufenhöhe: 2,5 m Maximaltraufenhöhe: 7,5 m
Mindestfirshöhe: 3,5 m Maximalfirshöhe: 9,5 m
Bauweise: offen

- GPZ. 155/3: Herr Ignaz Huber
BH St. Johann, Zahl: 4/251-1111/2/1994
Bauplatzgröße: 437 m²
Festlegungen:
Ausnutzbarkeit: GFZ: 0,6 Baufluchtlinie: mit 4,0 m zur Straßenfluchtlinie
Mindesttraufenhöhe: 2,5 m Maximaltraufenhöhe: 9,5 m
Mindestfirshöhe: 3,5 m Maximalfirshöhe: 11,0 m
Bauweise: offen

1.6. Fotodokumentation

Planungsgebiet von Osten



1.7. Bestandsplan

Im Anschluß

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 Bereich Schiederhof einen Ausbau des Bestandes (Mischfunktion und Tourismus) vor, die Nutzung des zentralen Bereiches des Planungsgebietes soll landwirtschaftlich bleiben, für die restlichen Teile ist Wohnnutzung vorgesehen. Die bestehenden Siedlungsgrenzen sollen eingehalten werden, Erweiterungen wenn dann nach Süden erfolgen.

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 sind Maßgabe für die Ausnutzbarkeit.

3. Erläuterungen zu den Festlegungen lt. § 51(2) und §53(2), ROG 2009

3.1. Straßenfluchtlinien lt § 54

Folgen den Parzellengrenzen. Auf Parzellen 151/2, wird sie im Südwesten um 50cm innerhalb des Grundstücks angeordnet.

3.2. Aufschließungsstraßen

Sind im Plan mit Anbindung an die L 109 dargestellt.

3.3. Baufluchtlinien lt § 55 (1)

Entlang der Aufschließungsstraße 685 werden die Baufluchtlinien im westlichen, höher gelegenen Bereich des Planungsgebietes für die Parzellen 121/2, 121/3 und 121/4 mit einem Abstand von 5,0 m, für die Parzellen 123/6, 123/8 und 124/3 mit 4,0 m von der Straßenfluchtlinie festgelegt.

Südlich der unteren Aufschließungsstraße im Bereich der Parzellen 34/2, 123/2 und 123/5 wird die Baufluchtlinien mit einem Abstand von 2,7 m von der Straßenachse festgelegt, da ansonsten eine neue Bebauung der Parzelle 123/5 im Rahmen des Bestandes nicht mehr möglich wäre.

Entlang der restlichen unteren Aufschließungsstraße und dem nördlichen Straßenast werden die Baufluchtlinien mit einem Abstand von 6,0 m von der Straßenachse definiert. Auf GPZ. 151/2 wird eine höhenmäßig gestaffelte Baufluchtlinie verordnet, die für die Geschosse 1 und 2 50cm von der Grundgrenze, identisch mit der Straßenfluchtlinie verläuft, für das 3. Geschoss wieder auf den Abstand von 6,0m von der Straßenachse springt.

Entlang der Aufschließungsstraße GPZ 123/7 wird die Baufluchtlinie mit 2,0 m von der Straßenfluchtlinie festgelegt.

3.4. Ausnutzbarkeit lt § 56

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 angegeben und für das gesamte Planungsgebiet mit 0,3 festgelegt, ausgenommen die Grundparzellen .34/2, 123/2, 123/5 und 151/2 (Schiederhof) (TGB 1), mit 0,4.

3.5. Bauhöhen, Dächer lt § 57

Die Bauhöhen werden im westlichen Hangbereich durch Angabe der maximalen Traufenhöhen von 6,50 bzw. 8,50 m und der maximalen Firsthöhen von 9,50 bzw. 11,50 m, jeweils von gewachsenen Terrain, festgelegt. Im flacheren Ostteil werden sie mit 3 oberirdischen Geschossen angegeben.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild mit der angrenzenden 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 20°-27° festgelegt.

3.6. **Bauweise lt. § 58**
wird für das gesamte Planungsgebiet mit offen (o) festgelegt.

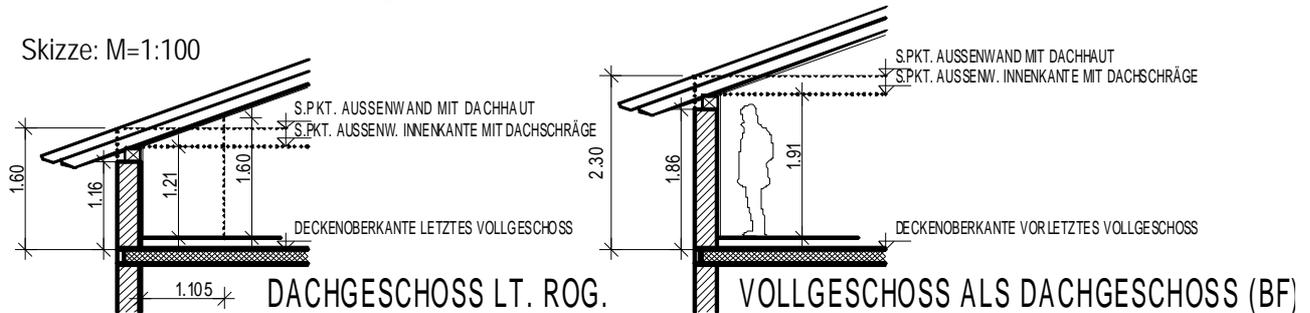
3.7. **Besondere Festlegungen (BF)**

3.7.1. **BF 1 hinsichtlich des obersten Geschoßes**

Das oberste Geschoß ist als Dachgeschoß wie folgt auszubilden:

Die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut darf maximal 2,30 m über der Deckenoberkante des vorletzten Geschoßes liegen. (siehe Skizze)

Skizze: M=1:100



3.7.2. **BF 2 hinsichtlich Freiraumnutzung**
ENTFÄLLT

3.7.3 **BF 3 hinsichtlich Gestaltungsbeitrag**

Jedes Bauvorhaben muß vor der Baubewilligung mit dem Gestaltungsbeitrag abgestimmt werden, damit eine möglichst gute Einfügung des Objektes im Hangbereich gewährleistet ist.

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

Anmerkung:

Die besondere Festlegung in Textform hinsichtlich Freiraumgestaltung wurde entfernt, sie wird nun als Anmerkung bzw. gestalterische Empfehlung angeführt:

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.