

Marktgemeinde: GROSSARL

Nr. Bpl.:

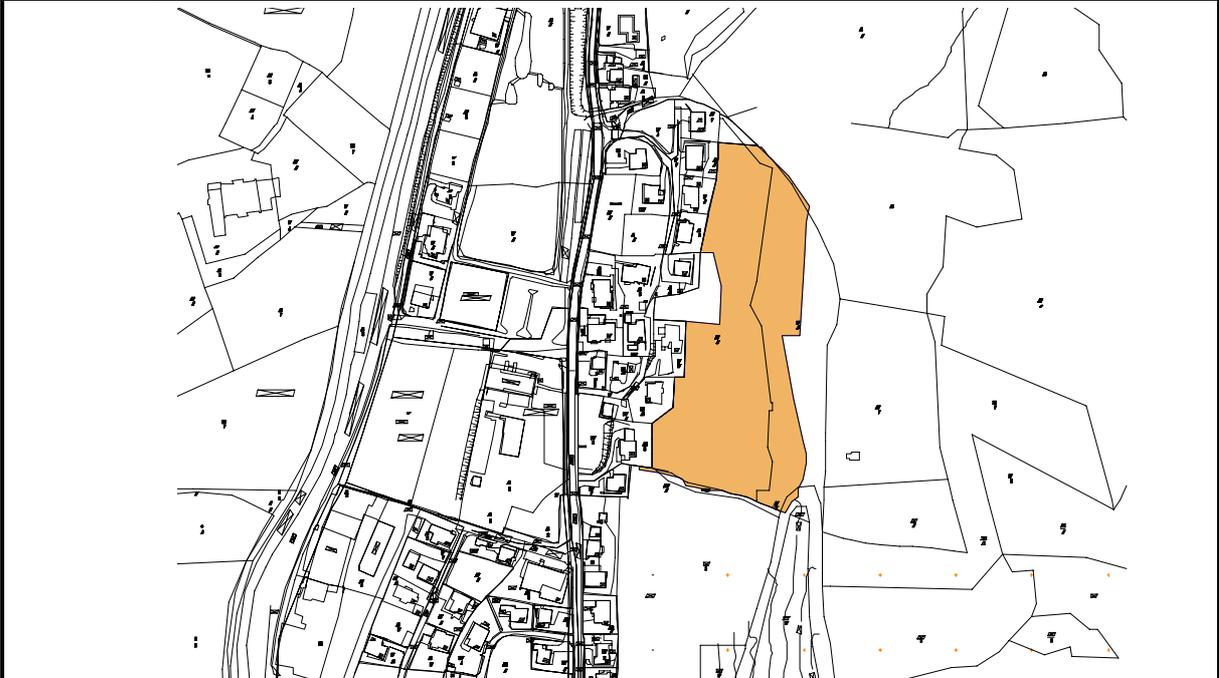
51/1

Bebauungsplan der Grundstufe: Brandstatt

Grundstücke GPZ.Nr. 91/1, 91/20, 91/21, 91/22, 91/23, 91/24; KG. Großarl

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:

Rechtskräftig

seit:

Rundsiegel Bürgermeister

Plangrundlage-Stand:

Dipl.Ing. Linsinger

G.Z. 7770-1/05-C

05.07.2005

M 1: 500

Planverfasser:

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

Geschäftszahl: 0523/1221

Rundsiegel Planverfasser

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Brandstatt

Bebauungsplan der Grundstufe mit Elementen der Aufbaustufe (51/1)

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

1.1. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Das gesamte Planungsgebiet befindet sich am Berghang nordöstlich des Ortszentrums von Großarl und weist eine Hangneigung von 30 – 70 % nach Westen auf. Östlich, Hang aufwärts wird es von der Waldgrenze, westlich, Hang abwärts von anschließender Bebauung begrenzt.

Laut Flächenwidmungsplan ist das gesamte Planungsgebiet Grünland, ein Umwidmungsverfahren ist aber bereits eingeleitet, es soll als reines Wohngebiet (RW) gewidmet werden.

Der westliche Teil des Planungsgebietes liegt in der Lawinengefahrenezone Gelb, das gesamte Gebiet bis auf einen kleinen Streifen im Osten ist brauner Hinweisbereich. (Verlauf der Zonen siehe beiliegendem Plan)

Entsprechend dem Gutachten der Wildbachverbauung (10.7.1996) bzw. dem Gutachten des Landesgeologen (10.1.1995) wurde östlich, Hang aufwärts des Planungsgebietes ein Schutzdamm errichtet (Bewilligung: BH St.Johann, 02.07.2004, Zahl: 30403-406/954/9-2004).

1.2. Verkehrserschließung

Aufgeschlossen wird das Gebiet durch den Güterweg Stadlluck (GPZ. 1277/3) und der davon abzweigenden geplanten Aufschließungsstraßen (im Plan dargestellt), naturschutzrechtlich genehmigt mit Bescheid der BH St.Johann, 18.10.2006, Zahl: 30403-253/3080-2006.

1.3. Sonstige Infrastruktur

Das Gebiet wird derzeit aufgeschlossen, nachstehende Anschlüsse werden hergestellt:

| | |
|----------------------------|---|
| Wasserversorgung: | Anschluß an die Trinkwassergenossenschaft Großarl-Nord. |
| Fäkal Abwasserbeseitigung: | Anschluß an Ortskanalisation Abwasseranlage Großarl |
| Oberflächenwasser: | Anschluß an Ortskanalisation Abwasseranlage Großarl |
| Elektrizitätsversorgung: | Energie AG |

1.4. Vorhandene Bausubstanz

Keine

1.5. Rechtskräftige Bauplatzerklärung und Baubewilligung im Planungsgebiet

Keine

1.6. Fotodokumentation



Planungsgebiet von Westen vor der Straßenerrichtung



Planungsgebiet von Westen mit Aufschließungsstraße

2. Erläuterungen zum Bebauungsplan

2.1. Notwendige Erschließungsmaßnahmen

Es muss die gesamte Infrastruktur hergestellt werden, die Aufschließungsstraße mit Strom und Wasserversorgung sowie der Anschluß an die Ortskanalisation.

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 Wohnbebauung vor, wobei auf die sensible Hanglage besonders verwiesen wird: *(Auszug aus dem REK:) „...Bei jeglicher Hangbebauung in diesem Bereich ist aber auf eine dem weithin sichtbaren Standort entsprechende sensible Gestaltung zu achten (Architekturwettbewerb bzw. Gestaltungsbeirat und Auflagen im Bebauungsplan), insbesondere sollen auffallende Mauern und Steinschichtungen vermieden werden. ... Die Siedlungsgrenze beginnt im Norden beim Hotel Waldhof und verläuft bis zur Kehre des Stadlluckgüterwegs. ...“*

2.3. Begründung der Aufstellung

In Übereinstimmung mit dem räumlichen Entwicklungskonzept soll im behandelten Gebiet eine Bauländerweiterung erfolgen, mit den Festlegungen soll einerseits eine wirtschaftliche Nutzung ermöglicht, andererseits die für das Ortsbild stark prägende Ansicht des Berghanges bestmöglich gestaltet werden.

2.4. Anmerkung zum Planungsgebiet

Als Planungsgebiet wird die neu gewidmete Fläche festgelegt, ausgenommen davon ist aber der Bereich auf Parzelle 91/10, da der bisherige Baulandteil dieses Grundstücks im Planungsgebiet des Bebauungsplanes Großarl Nord liegt. Bei einer Änderung dieses Bebauungsplanes soll dann das Planungsgebiet um diese Fläche erweitert werden.

3. Festlegungen lt. § 28 (2) ROG 1998

3.1. Straßenfluchtlinien lt. § 30

Die Straßenfluchtlinien folgen den neuen Parzellengrenzen die vom Geometer von einem Straßenprojekt übernommen wurden (siehe Plan). Nördlich der Kehre und unterhalb derselben auf einer Länge von ca. 75 m wird die Straßenfluchtlinie in einem Abstand von 1 m von der Grundgrenze definiert.

3.2.1. Baufluchtlinien lt. § 31 (1)

Die Baufluchtlinien werden mit einem Abstand von 3,0m von der Straßenfluchtlinie festgelegt, ausgenommen der Bereich östlich der Straße vor der Kehre und entlang des Fußweges, wo der Abstand mit 2,0m definiert wird.

3.2.2. Baugrenzlinie lt. § 31 (2)

keine.

3.3. **Ausnutzbarkeit lt. § 32**

Die Ausnutzbarkeit wird mit der Grundflächenzahl angegeben und für das gesamte Planungsgebiet mit 0,35 definiert. Für das unterste Sockelgeschoß soll eine Überschreitung um 35 % möglich sein (siehe BF 5). Aufgrund der unterschiedlichen bzw. teilweise noch nicht definierten Grundstücksgrößen, wird die, für die Berechnung der Ausnutzbarkeit maßgebliche, **maximale Bauplatzgröße** mit 700 m² angegeben.

3.4. **Bauhöhen, Dächer**

Die Bauhöhen werden durch Angabe der oberirdischen Geschoße angegeben, zusätzlich wird festgelegt, dass talseitig maximal 4 Geschosse in Erscheinung treten dürfen (siehe 3.6.1. BF 1).

Die Festlegung von 3 oberirdischen Geschoßen im unteren, westlichen Planungsgebietsteil und 2 im oberen, östlichen Teil hat folgende Begründung:

Im Zuge des Widmungsverfahrens wurde immer auf die Umweltverträglichkeit der Baulandwidmung verwiesen und unter anderem begründet, dass negative Einflüsse auf das Landschafts- und Ortsbild durch eine Reduktion der Baumasse und Gebäudehöhe hangaufwärts, bzw. Richtung Siedlungsgrenze minimiert werden. Die ebenfalls diskutierte Überlegung generell nur 2 oberirdische Geschosse für das gesamte Planungsgebiet zu verordnen wurde nicht umgesetzt, da eine Bebauung unterhalb der Aufschließungsstraße, aufgrund der starken Hangneigung unvergleichlich schwieriger wäre und die Bebauung in niedrigerer Lage das Ortsbild weniger stark beeinflusst als in höherer.

Anmerkung zu den Dächern: Auf die ansonsten im Ort häufig verwendete Festlegung von Dächern und Dachneigungen wird hier verzichtet, um für die durch die starke Hangneigung und starke Einsichtbarkeit schwierige und sensible Situation einen größeren gestalterischen Spielraum zu bieten.

3.5. **Bauweise lt. § 34**

Da projektabhängig und in Zusammenarbeit mit dem Gestaltungsbeirat (siehe 3.6.3. BF 3) die Möglichkeit bestehen soll offen freistehend, gekuppelt, oder gegebenenfalls auch abschnittsweise geschlossen zu bebauen, wird auf die Festlegung einer Bauweise für das Planungsgebiet verzichtet.

3.6 **Besondere Festlegungen in Textform - (BF)**

3.6.1 **BF 1 hinsichtlich talseitig in Erscheinung tretende Geschoße**

Durch die steile Hanglage werden Geschosse, die lt. ROG nicht als oberirdisches Geschoss zählen auf der Talseite in ihrer vollen Höhe sichtbar. Um die Gebäudehöhe auf ein ortsübliches Maß zu beschränken wird festgelegt, dass maximal 4 Geschosse talseitig in Erscheinung treten dürfen, einschließlich eines möglichen Dachgeschosses lt. § 33, ROG. Die Fußbodenoberkante des untersten dieser Geschoße darf dabei höchstens 30 cm über dem talseitig angrenzenden Gelände liegen.

Für die konkreten Höhenfestlegungen (Pkt. 3.4) bedeutet dies, eine maximale Gebäudehöhe für den Bereich unterhalb der Straße von 3 oberirdischen Geschossen und entweder einem Dachgeschoß oder einem talseitig sichtbaren, unterirdischen Geschoß, für den Bereich oberhalb der Straße von 2 oberirdischen Geschossen und entweder einem Dachgeschoß und einem talseitig sichtbaren, unterirdischen Geschoß, oder keinem Dachgeschoß und zwei talseitig sichtbaren, unterirdischen Geschoßen. (Anmerkung: Bei einer Planung, die ein Gebäude sehr weit in den Hang hineinsetzt, könnte dies im Extremfall auch bedeuten, dass kein oberirdisches Geschoß errichtet werden kann.)

Weiters wird in diesem Zusammenhang festgelegt, dass zur **Gliederung** der Höhenentwicklung klar zwischen Gebäudesockel (1-2 Geschosse) und Obergeschossen (2-3 Geschosse) unterschieden werden muss, indem diese durch unterschiedliche Material- und Farbwahl definiert werden.

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, 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. Geländebedingte Stützmauern sind, sobald die Höhe von 1,5 m überschritten wird, nicht aus Beton, Mauerwerk oder Steinschichtungen herzustellen sondern als bewehrte **Erdböschungen** und zu begrünen.

Zur Strukturierung und Auflockerung des neuen Baulandes, zur klaren Definition des Siedlungsrandes und zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird ein **Pflanzgebot** festgelegt, dem mit standortgerechten Bäumen nachzukommen ist und das wie folgt umzusetzen ist:

Für jede Wohneinheit müssen 2 hochstämmige Bäume mit einem mindesten Stammumfang von 25cm in 2m Höhe gepflanzt werden. Die Situierung ist im Zuge der Baueinreichung im Lageplan darzustellen und von der Baubehörde bewilligen zu lassen.

Empfehlung: Die Einfriedungen entlang von Straßen sind 1,0 m von der Straßenfluchtlinie entfernt auf eigenem Grund zu setzen um Ablagerungsraum für die Schneeräumung zu schaffen.

3.6.3 **BF 3 hinsichtlich Gestaltungsbeirat**

Da das gegenständliche Planungsgebiet an einem steilen gut einsichtigen Bereich im Ortsgebiet liegt und die jede Bebauung in diesem Bereich das Ortsbild stark prägt, sind sämtliche Bauvorhaben mit dem Gestaltungsbeirat abzuklären, um eine möglichst harmonische Eingliederung zu gewährleisten.

3.6.4 **BF 4 hinsichtlich Stellplätzen**

Aufgrund des durch die Hangneigung geringen Platzes im Bereich der Aufschließungsstraße für Parkplätze wird festgelegt, dass für jede Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze auf eigenem Grund geschaffen werden müssen.

3.6.5 **BF 5 hinsichtlich Ausnutzbarkeit**

Für das unterste Sockelgeschoß soll eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 35 % möglich sein, da die im Hang eingebettete Baumasse deutlich weniger in Erscheinung tritt und so zusätzliche ebene Freiflächen für Terrassen geschaffen werden können.

3.6.6 **BF 6 hinsichtlich Bezugsebene**

Für den Bereich des Planungsgebietes zwischen dem oberen Teil (vor der Kehre) und dem unteren Teil der Aufschließungsstraße, wird festgelegt, dass sich die Höhen auf eine Bezugsebene beziehen, die durch die bergseitige Straßenfluchtlinie im Straßenteil unterhalb der Kehre und die talseitige Straßenfluchtlinie im Straßenteil oberhalb der Kehre aufgespannt wird und das gewachsene Gelände ersetzt, mit der Fertigstellung ist diese Ebene auch tatsächlich herzustellen. Der Grund für diese Festlegung sind die, für die Straßenerrichtung notwendigen Aufschüttungen, die nun als das, die Bebauung umgebende Gelände in Erscheinung treten und durch die Erschließung und Bebauung der Bauplätze sonst nicht gleichwertig wären. Die Ebene ist im Plan farblich dargestellt und wird durch die gemessenen Höhen der Straßenfluchtlinie definiert.

3.7. **Fußweg**

Zur besseren fußläufigen Anbindung des Gebietes muss im Südwesten ein Fußweg zur Gemeindestraße (GPZ. 1256/1) hergestellt werden. Der weitere Verlauf mit Anbindung an die Gemeindestraße ist im Plan nicht dargestellt und ist einvernehmlich mit den betroffenen Grundeigentümern zu klären.

3.8. **Hinweis Geologie**

Es wird darauf hingewiesen, dass im gegenständlichen Planungsgebiet bei sämtlichen Baumaßnahmen besonders auf die Einhaltung der geotechnischen Vorschriften zu achten ist.

3.9. **Aufbaustufe**

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe ist nicht erforderlich.