

ERLÄUTERUNGSBERICHT (ACHENSIEDLUNG)

Bebauungsplan Änderung (15/4)

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 15/3, (GZ 0610/0807) entspricht dem räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde und dem Flächenwidmungsplan.

Zur Umsetzung einer Erweiterung des bestehenden Zimmereibetriebes Gruber auf den Parzellen 443/2 und 443/3 muss in diesem Bereich die Baumassenzahl von 2,5 auf 4,5 erhöht werden.

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

1.1 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit.

Durch das Planungsgebiet verläuft von West nach Ost ein als Grünland ausgewiesener Graben, der in der roten Wilbachgefahrenzone liegt.

Die an die Groöarler Ache grenzenden östlichen Bereiche liegen im Überflutungsgebiet gelb, der Großteil des Planungsgebietes nördlich und südlich des Grabens liegt außerdem in der Wilbachgefahrenzone gelb, die einschlägigen Auflagen in den Gefahrenzonen sind zu beachten.

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan ist das Gebiet als Bauland der Kategorie Ländliches Kerngebiet (LK), bzw. Ländliches Kerngebiet mit Aufschließungsvoraussetzung Naturgefahrenbehebung (LK/A(N)) gewidmet.

1.2 Verkehrserschließung

Aufgeschlossen durch die Gemeindestraße GPZ № 582/1, die in die L-109, Groöarler Landesstraße einmündet. Für die GPZ. 439/7 besteht auf Parzelle 439/5 ein Geh- und Fahrtrecht, das eine zusätzliche Erschließung darstellt.

1.3 Sonstige Infrastruktur

Das Gebiet ist infrastrukturell durch vorhandenen Siedlungsbestand aufgeschlossen.

Wasserversorgung: Trinkwassergenossenschaft Groöarl-Süd.

Abwasserversorgung: Anschluß an Ortskanalisation Abwasseranlage Groöarl

Elektrizitätsversorgung: Energie AG

1.4 Vorhandene Bausubstanz

2½-geschoöige Wohnbebauung, im Nordwesten 2½ geschoöiges Betriebgebäude.

1.5 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen im Planungsgebiet.

- GPZ. 439/2: Leonhard Hettegger und Franz Sinnegger

BH St. Johann, Zahl: 4/251-1520/3/1996

Bauplatzgröße: 726 m²

Festlegungen:

Baufluchtlinie: 4,0 m v. STFL.

Mindesttraufenhöhe: 2,5 m

Mindestfirsthöhe: 3,5 m

Bauweise: offen

Ausnutzbarkeit: GFZ: 0,95

Maximaltraufenhöhe: 8,0 m

Maximalfirsthöhe: 10,0 m

- GPZ. 439/7: Kaiser Wilhelm
 Marktgemeinde Großarl, BAU-4/37/08-2003
 Bauplatzgröße: 1.147 m²
 Festlegungen:
 Entsprechend dem Bebauungsplan Achensiedlung von Arch. Kurzweil, GZ. 0108/1012
- GPZ. 439/8: Alois Hettegger
 BH St. Johann, Zahl: 30402-251/598/5-2003
 Bauplatzgröße: 1.325 m²
 Festlegungen:
 Entsprechend dem Bebauungsplan Achensiedlung von Arch. Kurzweil, GZ. 0108/1012
- GPZ. 439/10: Rupert Gruber
 BH St. Johann, Zahl: 4/251-153/4/1989-Dr.S/Ru
 Bauplatzgröße: 456 m²
 Festlegungen:
 Baufluchtlinie: 4,0 m v. STFL.
 Lt. Verhandlungsschrift vom 9.5.1989, Zl. 4/251-153/2/1989-Dr.S/Ru
- GPZ. 439/14: Kaiser Wilhelm
 Marktgemeinde Großarl, BAU-4/134/03-1999
 Bauplatzgröße: 898 m²
 Festlegungen:
 Mindesttraufenhöhe: 2,50 m Maximaltraufenhöhe: 9,90 m
 Mindestfirshöhe: 3,50 m Maximalfirshöhe: 12,80 m
- GPZ. 441/6: Josef Knapp, Josef Rettenwender
 BH St. Johann, Zahl: 5.04-132.067/7/K/1981
 Bauplatzgröße: 1.000 m²
 Festlegungen:
 Baufluchtlinie: 5,2 m v. Str. Achse Ausnutzbarkeit: GFZ: 0,6
 Mindesttraufenhöhe: 5,50 m Maximaltraufenhöhe: 7,00 m
 Mindestfirshöhe: 7,00 m Maximalfirshöhe: 10,50 m
 Bauweise: offen
- GPZ. 441/9: Johann und Christine Rohmoser
 BH St. Johann, Zahl: 4/04-173.080/3/R/1987-Dr.S/P
 Bauplatzgröße: 900 m²
 Festlegungen:
 Baufluchtlinie: 5,0 m v. STFL Ausnutzbarkeit: GFZ: 0,4
 Mindesttraufenhöhe: 4,00 m Maximaltraufenhöhe: 7,00 m
 Mindestfirshöhe: 4,50 m Maximalfirshöhe: 8,50 m
 Dachneigung: 18°-22°
- GPZ. 443/2 und 443/3: Rupert und Otto Gruber
 BH St. Johann, Zahl: 5.04-110.039/1/6/1979
 Bauplatzgröße: 2.000 m²
 Festlegungen:
 Baufluchtlinie: 10,0 m v. Str. Achse Ausnutzbarkeit: keine Festlegung
 Mindesttraufenhöhe: 5,50 m Maximaltraufenhöhe: 7,50 m
 Mindestfirshöhe: unleselich Maximalfirshöhe: 13,00 m
 Bauweise: offen

1.6 Fotodokumentation

Planungsgebiet von Nordwesten



GPZ: 441/6 441/9 441/8 443/3

Planungsgebiet von Osten



GPZ: 439/14 439/10 439/2 439/8 439/7 b 441/6

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.

Im rechtsgültigen Entwicklungskonzept der Gemeinde wird der südliche Teil des Planungsgebietes als Gewerbestandort ausgewiesen. Für den Graben wird eine ökologische Sanierung gefordert. Nördlich des Planungsgebietes sieht das REK eine Siedlungsgrenze vor.

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

3.1 Straßenfluchtlinien lt. § 54

Sind durch die Parzellengrenzen gegeben. Im Bereich der Parzelle 439/8 wird die Straße um ca. 8m² erweitert, die Abtretungsfläche ist im Plan dargestellt.

3.2 Aufschließungsstraßen

Im Plan dargestellt.

3.3.1 Baufluchtlinien lt. § 55 (1)

werden entlang der Gemeinde- und Aufschließungsstraße mit einem Abstand von 4,0m zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Im Bereich des Umkehrplatzes der GPZ. 441/6 und 439/2 mit einem Abstand von 1,0 m, südlich der Stichstraße (GPZ 439/2, 439/7, 439/8) aufgrund der teilweise sehr beengten Platzverhältnisse (439/8) mit 3,0 m. Auf den Grundparzellen 439/7 und 439/8 wird die Baufluchtlinie durch Bestandsobjekte verlaufend festgelegt, da im Falle einer neuen Bebauung ein breiterer Straßenraum anzustreben ist.

Im Bereich der Parzellen 439/8 und 443/3 wird für die Errichtung von Tiefgaragen eine gestaffelte Baufluchtlinie für das erste und die weiteren Vollgeschosse verordnet, wobei die für das unterste Geschoß im Kurvenbereich des Grundstücks 439/8 der Straßenfluchtlinie folgt, auf GPZ 443/2 wird diese entsprechend der Stellungnahme des Kuratoriums für Verkehrssicherheit, Landesstelle Salzburg vom 16.05.2006 davon mit einem Abstand von 7,0 m festgelegt. Die Baufluchtlinien für die darüber liegenden Geschosse bleiben in einem Abstand von 3 bzw. 4 m.

Im Osten der Parzelle 439/8 wird die Baufluchtlinie für die Geschosse 2 und 3 zurückversetzt und zwar 10 cm nördlich der 2. Stützenreihe des bestehenden Baukörpers, das entspricht einem Abstand von 9,24 m von der Straßenfluchtlinie auf der östlichen Grundgrenze und 6,29 m im Bereich der westlichen Gebäudeflucht des Nebengebäudes.

3.3.2 Baugrenzlinien lt. § 55 (3)

Zwischen den Parzellen 439/7 und 439/8 besteht eine privatrechtliche Vereinbarung, daß in beiden Fällen an die gemeinsame Grundgrenze herangebaut werden darf, dieser Vereinbarung wird im Bebauungsplan durch Festlegung einer Baugrenzlinie entlang der Grundgrenze für beide Parzellen Rechnung getragen.

3.4 Ausnutzbarkeit lt. § 56

Die Ausnutzbarkeit wird auf Parzelle 439/8 mit einer Baumassenzahl (BMZ) von 5,50, auf den Parzellen 439/7 und 443/1 mit einer BMZ von 2,0 und auf 443/2 und 443/3 mit einer BMZ von 4,5 verordnet, da es sich in diesen Fällen um Bebauungen mit gewerblicher Nutzung handelt.

Die vergleichsweise hohe Ausnutzung auf GPZ 439/8 begründet sich auf die Abdeckung des Bestandes und die projektierte Erweiterung durch ein eingeschößiges Vordach.

Ebenso auf den GPZ. 443/2 und 443/3, wo einem bestehenden Zimmereibetrieb die Möglichkeit der Erweiterung auf Basis eines konkreten Projektes gegeben werden soll, eine Bauplatzerweiterung aber nicht möglich ist.

Für das restliche Planungsgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,40 festgelegt.

3.5 Bauhöhen, Dächer lt. § 57

Die Bauhöhen werden durch Angabe der Vollgeschosse unter Ausschluß von Dachgeschossen angegeben, wobei das oberste Vollgeschöß als Dachgeschöß auszuführen ist (siehe 3.7.1. BF 1). Aufgrund der Lage am Rand des Zentrumsbereiches und dem daraus anzustrebendem Ortsbild von geringerer Höhenentwicklung, werden trotz teilweise höherer Bestandsbauten für das gesamte Planungsgebiet 3 Vollgeschosse verordnet.

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.

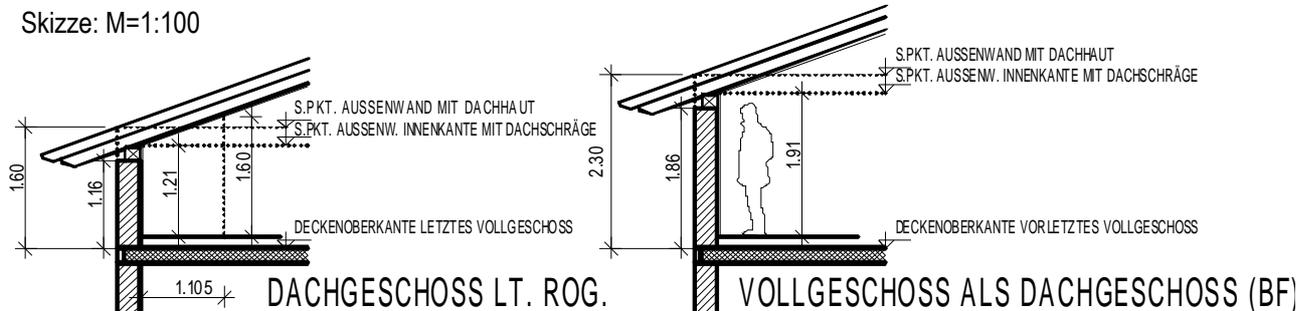
3.7 Besondere Festlegungen - (BF)

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 Emissionsschutz

Aufgrund des Konfliktes, der sich durch die unterschiedliche Nutzung im Norden des Planungsgebietes ergibt (gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung unmittelbar angrenzend), wird für die GPZ 443/3 festgelegt, daß entlang der östlichen Bauplatzgrenze ein geeigneter Emissionsschutz herzustellen ist. Die Ausführung ist nach einschlägigen Richtlinien einvernehmlich zu klären.

3.8. Ergänzungen

lt. § 2 (4), Darstellungsverordnung Bebauungspläne, bezüglich Zusammenfallen verschiedener Planzeichen: Die Grenze zwischen unterschiedlichen Bebauungsbestimmungen ist entlang der gemeinsamen Grundgrenze der GPZ. 439/7 und 439/8 identisch mit einer Baugrenzlinie für jede der beiden Parzellen.

Im westlichen Teil der Parzelle 439/8 ist die Baufluchtlinie für das unterste Geschoss identisch mit der Straßenfluchtlinie.

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