

Marktgemeinde: **GROSSARL**

Nr. Bpl.:

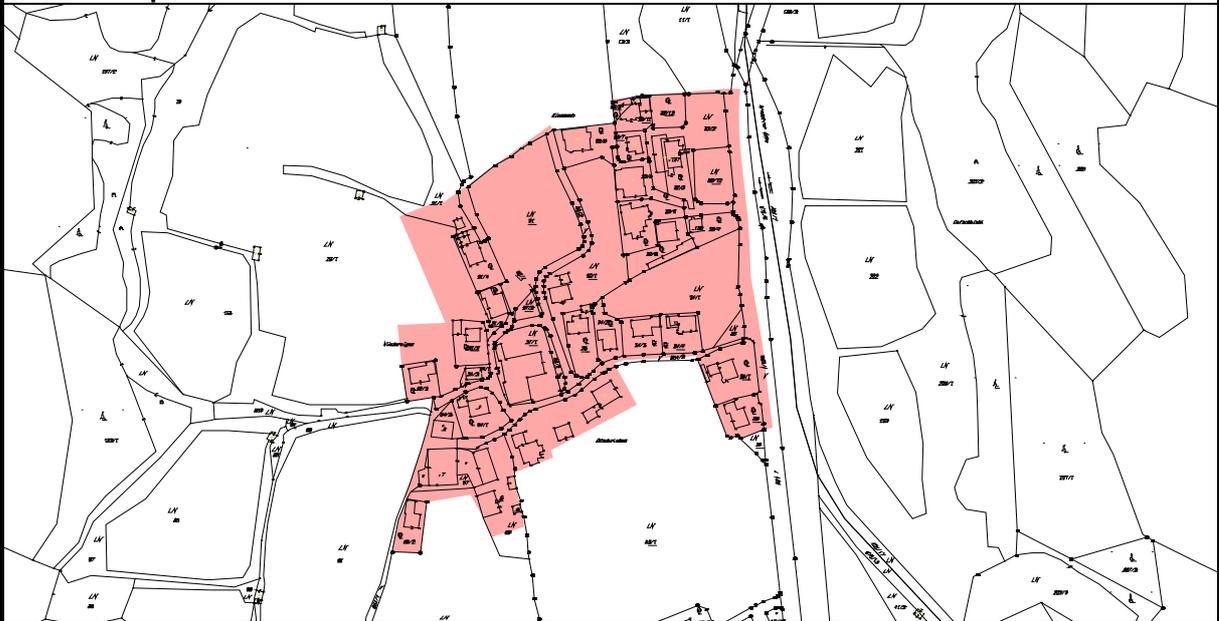
44/4

Bebauungsplan der Grundstufe: Neumayr

Grundstücke GPZ.Nr. .4, .6, .7, .8, .9, 12/3, 20/2, 20/3, 21/3, 21/4, 24/1, 24/2, 27/1, 27/2, 29, 30/1, 30/2, 30/3, 30/4, 31, 32/2, 32/3, 32/4, 32/5, 32/6, 32/7, 32/8, 32/9, 32/10, 32/11, 32/12, 34/1, 34/2, 34/3, 34/4, 35, 36/1, 38, 64/1, 64/2, 67, 69/2, .137, .138, Teile von 10/1, 11/1, 12/2, 20/1, 63/1, 68, 69/1, 964/2, 41/1; KG. Bach

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

Linsinger ZT-GmbH.	G.Z. 6200/95	Sep.-Nov. 1995
Linsinger ZT-GmbH.	G.Z. 7576/02	15. 10. 2002
Linsinger ZT-GmbH.	G.Z. 7576-2/03	15. 10. 2002
Linsinger ZT-GmbH.	G.Z. 7593-6/11	11. 07. 2011
Linsinger ZT-GmbH.	G.Z. 8480/12	06. 07. 2012
DKM		2016-10

M 1: 500

Planverfasser:

Architekt Dipl. Ing. Bernhard Kurzweil
Arthur-Schnitzler-Straße 4, 5026 Salzburg

Geschäftszahl: 1707/0523

Rundsiegel Planverfasser

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Neumayr

Bebauungsplan der Grundstufe (44/4)

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 44/3, Neumayr (GZ.: 1227/1111) entspricht dem räumlichen Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan der Gemeinde und umfasst die Parzellen 27/1 und 33/3, sowie 32/2, 32/3, 32/4, 32/5 und 32/6.

Auf den Parzellen 27/1 und 30/3 entfällt die Festlegung der GRZ. Im Bereich der Parzellen 32/2, 32/3, 32/4, 32/5 und 32/6 wird eine neue Aufschließungsstraße gemäß dem Plan von Linsinger ZT-GmbH (GZ. 7593-6/11) übernommen, auf GPZ. 32/5 wird die GRZ auf 0,40 erhöht. Die aktuellen Stände von DKM und Gefahrenzonenpläne werden eingearbeitet.

Außerdem wird das Planungsgebiet nach Südwesten um die Parzellen bzw. Teile der Parzellen .6, .7, .8, 63/1, 64/2, 67, 68, 69/1, 69/2 erweitert.

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

1.1. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Das gesamte Planungsgebiet befindet sich ca. 2km südlich des Ortszentrums von Großarl im Talboden und weist aus topographischer Sicht keine Beschränkungen der Bebaubarkeit auf.

Laut Flächenwidmungsplan ist der südliche und westliche, sowie ein kleiner Teil im Norden des Planungsgebietes als "Dorfgebiet" (DG) ausgewiesen, der nordöstliche Bereich als „Erweitertes Wohngebiet“ (EW). Teile davon entlang der Landesstraße sind Lärmbelastet, Widmung EW/L1 bzw. Aufschließungsgebiet mit der Aufschließungsvoraussetzung Maßnahmen gegen die Lärmbelastung (EW/A(L)).

Zwischen den als Bauland gewidmeten Bereichen ist ein erheblicher Teil Grünland, der aber in das Planungsgebiet aufgenommen wurde, um mögliche zukünftige Entwicklungen im Auge zu behalten.

Ausgenommen von kleinen Bereichen im Westen befindet sich das gesamte Gebiet in der Gefahrenzone der Großarler Ache: Überflutungsgebiet gelb, der Großteil des Planungsgebietes ausserdem in der Wildbachgefahrenzone gelb.

1.2. Verkehrserschließung

Aufgeschlossen durch die Großarler Landesstraße und der davon abzweigenden Gemeindestraße GPZ.Nr. 964/2, sowie weiterer von diesen Straßen abzweigenden Aufschließungsstraßen (im Plan dargestellt). Die Parzellen 32/7 und 32/9 werden über die GPZ. 32/2 und 32/6 durch ein Geh- und Fahrrecht erschlossen, ebenso die nördlichen Bereiche der Parzelle 32/2. Auf eine Festlegung der Straßenführung wird bewusst verzichtet, da der Erweiterungsbedarf des Hotels Neumayr noch unklar ist. Die aktuelle Änderung stellt allerdings einen weiteren Schritt in Richtung einer einvernehmlichen Straßenführung in diesem Bereich dar.

1.3. Sonstige Infrastruktur

Das Gebiet ist infrastrukturell durch vorhandenen Siedlungsbestand voll aufgeschlossen.

Wasserversorgung: Anschluß an die Trinkwassergenossenschaft Großarl-Süd.

Abwasserbeseitigung: Anschluß an Ortskanalisation Abwasseranlage Großarl

Elektrizitätsversorgung: Energie AG

1.4. Vorhandene Bausubstanz

2 – 3 1/2 geschoßige Wohnbebauung, auf GPZ. 27/1 ein Bauernhof mit Wohn- und Wirtschaftsgebäude, auf GPZ. 32/3, .137, 32/5 und 32/6 Gastronomiebetriebe.

1.5. Rechtskräftige Bauplatzerklärung und Baubewilligung im Planungsgebiet

- GPZ. .6, 64/2: Hermann Kreuzer
Marktgemeinde Großarl, Zahl: BAUPLATZ-2/6/08-2001, (Bauplatz B)
Bauplatzgröße: 289 m²
Festlegungen: Baufluchtlinie: in einem Abstand von 3,0 m zur Straßenfluchtlinie
Bauweise: offen freistehend Ausnutzbarkeit: keine
Maximalfirsthöhe: 7,0 m Maximaltraufenhöhe: 5,0 m

- GPZ. .7, .8, 67, 68, 69/1: Hermann Kreuzer
Marktgemeinde Großarl, Zahl: BAUPLATZ-2/6/08-2001, (Bauplatz A)
Bauplatzgröße: 2.575 m²
Festlegungen: Baufluchtlinie: in einem Abstand von 3,0 bzw. 4,0m zur Straßenfluchtlinie
Bauweise: offen freistehend Ausnutzbarkeit: keine
Maximalfirsthöhe: 11,0 m Maximaltraufenhöhe: 8,0 m

- GPZ. 12/3 und 32/11: Neumayr Alois und Anneliese
Marktgemeinde Großarl, Zahl: BAU-3052/01a-2009
Bauplatzgröße: 494 m²
Festlegungen: entsprechend Bebauungsplan Neumayr (44/1) von Arch. Kurzweil, GZ.: 0407/0423

- GPZ. 20/3: Andexer Isidor, Lord Hubert
BH St. Johann, Zahl: 4/04-175.225/5/A/1988-Dr.S/St.
Bauplatzgröße: 500 m²
Festlegungen: Baufluchtlinie: 8,0 m von der Grundstücksgrenze

- GPZ. 21/3: Alois und Josef Lord
BH St. Johann, Zahl: 5.04-133.545/3/L/1981-Dr.S/S
Bauplatzgröße: keine Angabe
Festlegungen: Baufluchtlinie: keine Angabe
Bauweise: offen Ausnutzbarkeit: GFZ: 0,6
Mindesttraufenhöhe: 5,5 m Maximaltraufenhöhe: 6,0 m
Mindestfirsthöhe: k. A. Maximalfirsthöhe: 9,0 m
Dachneigung: 18°-20° Firstrichtung: Ost-West

- GPZ. 21/4, Josef Andexer
BH St. Johann, Zahl: 4/251-1163/3/1994/Dr.S-ms
Bauplatzgröße: 704 m²
Festlegungen: keine

- GPZ. 27/1: Isidor Andexer
BH St. Johann, Zahl: 4/04-160.748/a/A/1984-Dr.S/P
Bauplatzgröße: 750 m²
Festlegungen: Baufluchtlinie: keine Angabe
Bauweise: offen Ausnutzbarkeit: keine Angabe
Mindesttraufenhöhe: 6,5 m Maximaltraufenhöhe: 7,0 m
Mindestfirsthöhe: 10,0 m Maximalfirsthöhe: 11,0 m
Dachneigung: 18°-22° Firstrichtung: Ost-West

- GPZ. 29: Josef Kreuzer
BH St. Johann, Zahl: 21.054/1967/L
Bauplatzgröße: keine Angabe
Festlegungen: keine

- GPZ. 32/2, 32/3 und .137, Oswald Neumayr und Waltraud Friesacher
BH St. Johann, Zahl: 4/251-966/7/1999
Bauplatzgröße: 1.570 m²
Festlegungen: keine

- GPZ. 32/4, 32/5, 32/6 und 32/8,
Alois Neumayer, Hermann Kreuzer, Albin Kreuzer, Johann Kreuzer, Roswitha Fercher
BH St. Johann: 4/04-173.376/1/K/1987, 4/04-173.377/2/N/1987, 4/04-172.598/7/N/1987
Bauplatzgröße A (32/5): 826 m² Bauplatzgröße B (32/6): 774 m²
Bauplatzgröße C (32/8): 863 m² Bauplatzgröße D (32/4): 525 m²
Festlegungen: keine
- GPZ. 32/7, Waltraud Friesacher
Marktgemeinde Großarl, Zahl: BAU-2/113/01-1999
Bauplatzgröße: 295 m²
Festlegungen: keine
- GPZ. 34/2: Gottfried Kreuzer
BH St. Johann, Zahl: I/39-61527/1/K/76
Bauplatzgröße: 920 m²
Festlegungen: Baufluchtlinie: 9,5 m von der Straßenachse
Bauweise: offen Ausnutzbarkeit: GFZ: 0,6
Mindesttraufenhöhe: 5,0 m Maximaltraufenhöhe: 6,5 m
Dachneigung: 16°-20°
- GPZ. 34/3, Johann Kreuzer
BH St. Johann, Zahl: 4/04-145.884/3/K/1983-Dr.S/P
Bauplatzgröße: 613 m²
Festlegungen: keine
- GPZ. 34/4: Wilhelm Kreuzer
BH St. Johann, Zahl: 4/251-1776/3/1998
Bauplatzgröße: 625 m²
Festlegungen: Baufluchtlinie: in einem Abstand von 5,0 m zur Straßenfluchtlinie
Bauweise: offen Ausnutzbarkeit: GFZ: 0,6
Mindesttraufenhöhe: 2,5 m Maximaltraufenhöhe: 8,0 m
Mindestfirshöhe: 3,5 m Maximalfirshöhe: 11,0 m
- GPZ. 36/1, Alois Hettegger
BH St. Johann, Zahl: I/39-61165/2/H/76-Kü-Schw
Bauplatzgröße: 1.000 m²
Festlegungen: keine
- GPZ. 38: Stefan Egger
BH St. Johann, Zahl: 5.04-114.713/6/H/80-Dr.S-Fo
Bauplatzgröße: 494 m²
Festlegungen: Baufluchtlinie: in einem Abstand von 10,5 m zur Straßenachse
Bauweise: offen Ausnutzbarkeit: GFZ: 0,6
Mindesttraufenhöhe: 5,0 m Maximaltraufenhöhe: 6,3 m
Mindestfirshöhe: 6,5 m Maximalfirshöhe: 8,5 m
Dachneigung: 16°-19° Firstrichtung: Ost-West
- GPZ. 63/1: Johann und Gertraud Kreuzer
Marktgemeinde Großarl, Zahl: BAU-4000/19-2013
Bauplatzgröße: 700 m²
Festlegungen: Baufluchtlinie: in einem Abstand von 4,0 m zur Straßenfluchtlinie
Bauweise: offen freistehend Ausnutzbarkeit: GRZ: 0,3
Anzahl der oberirdischen Geschosse: III Dachneigung: < 25°
BF. hinsichtlich des obersten Vollgeschosses BF. Hinsichtlich Freiraumgestaltung

- GPZ. 69/2, Josef Kreuzer
BH St. Johann, Zahl: 4341/1/1965
Bauplatzgröße: 600 m²
Festlegungen: keine
- GPZ. 64/1, Gottfried Kreuzer
Marktgemeinde Großarl, Zahl: BAU-2/5/01-2002
Bauplatzgröße: 815 m²
Festlegungen: keine

Für die restlichen Grundparzellen sind keine vorhanden.

1.6. Fotodokumentation



Planungsgebiet von Osten (Sept. 2016)



Planungsgebiet von Osten (Sept. 2016)



Planungsgebiet von Westen (Sept. 2016)



Planungsgebiet von Westen (Sept. 2016)

1.7. Bestandsplan (anschließend)

2. Erläuterungen zum Bebauungsplan

2.1. Notwendige Erschließungsmaßnahmen

Für die unbebauten Bereiche im Westen (GPZ. 20/1) und Norden (GPZ. 32/2) des Planungsgebietes sind die Aufschließungsstraßen auszubauen und die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen zu erweitern. Für eine zukünftige Erweiterung des Baulandes und dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen erscheint die bestehende Aufschließung im Bereich der GPZ. 27/1 aufgrund der beengten Platzverhältnisse nicht ausreichend. Dafür ist die Errichtung einer neuen Straße im Bereich der Parzelle 30 vorgesehen.

2.2. Entwicklungsziele

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

Das rechtsgültige Entwicklungskonzept der Marktgemeinde sieht den Bereich um den Gasthof Neumayr als Gebiet mit Zentrumsfunktion, wo ein Ausbau der gewerblichen Nutzung möglich ist. Der südwestliche Teil wird vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die restlichen Flächen sind für Wohnnutzung mit Erweiterungsmöglichkeiten zwischen der bestehenden Bebauung und westlich bis zum Hangfuß vorgesehen. Nach Norden ist im Bereich der Landesstraße eine Siedlungsgrenze angegeben.

Eine Verbesserung der Verkehrserschließung soll angestrebt werden, im Speziellen eine Trennung der Zufahrten für landwirtschaftliche Nutzung und Wohnnutzung. Die Schaffung eines kleinen Platzes als Treffpunkt mit Siedlungsgrün („Dorflinde“) ist anzustreben.

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 ergeben die Maßgabe für die Ausnutzbarkeit dem jeweiligen Objekt und Ortsbild entsprechend.

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

3.1. Straßenfluchtlinien lt. § 54

Für bestehende Straßen durch Bestand gegeben, den Parzellengrenzen folgend. Für neue Aufschließungsstraßen in einem Abstand von ca. 4m von bestehenden Bebauungen und eine Straßenbreite von 4 bzw. 5 m definierend (siehe Plan). Westlich der Parzellen .7, 67 und 69/1 wird die Straßenfluchtlinie mit einem Abstand von 4m von der westlichen Grundgrenze der Parzelle 964/1 festgelegt.

3.2.1. Baufluchtlinien lt. § 55 (1)

Soweit nicht durch bestehende Bauten vorgegeben, werden die Baufluchtlinien mit einem Abstand von 4,0 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Ausgenommen davon wird sie östlich der neuen Aufschließungsstraße, sowie im Bereich der Parzellen .6, .7, 64/2 und 68 (Paulbauer) in einem Abstand von 3,0 m von der Straßenfluchtlinie, auf GPZ. 36/1 in einem Abstand von 1,0 m von der Baulandgrenze und südlich der Zufahrt zum Hotel Neumayr mit einem Abstand von 2,5m zur Straßenfluchtlinie verordnet.

3.2.2. Baugrenzlinie lt. § 55 (2)

keine.

3.3. Ausnutzbarkeit lt. § 56

Die Ausnutzbarkeit wird mit der Grundflächenzahl angegeben und wie folgt festgelegt:

Westlicher Bereich und GPZ. 36/1 im Süden: 0,25.

Nördlicher Bereich entlang der Straße und Planungsgebietsgrenze, 4 Parzellen entlang der Aufschließungsstraße 964/2 und GPZ. 38 und 69/2 im Süden: 0,30

Zentralbereich bei Gasthof Neumayr: 0,35 bzw. 0,4 auf GPZ. 32/5

Im Bereich der landwirtschaftlichen Betriebe (TGB 9 und 13) wird auf die Festlegung einer Ausnutzbarkeit verzichtet, da der Bereich bereits bebaut ist und erforderliche Erweiterungen nach wirtschaftlichen und gestalterischen Aspekten sehr individuell zu beurteilen sind.

3.4. Bauhöhen, Dächer lt. § 57

Die Bauhöhen werden durch Angabe der Vollgeschoße angegeben, zusätzlich wird festgelegt, dass das oberste Vollgeschoße als Dachgeschoß auszuführen ist (siehe 3.6.1. BF 1).

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

3.5. Bauweise lt. § 58

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

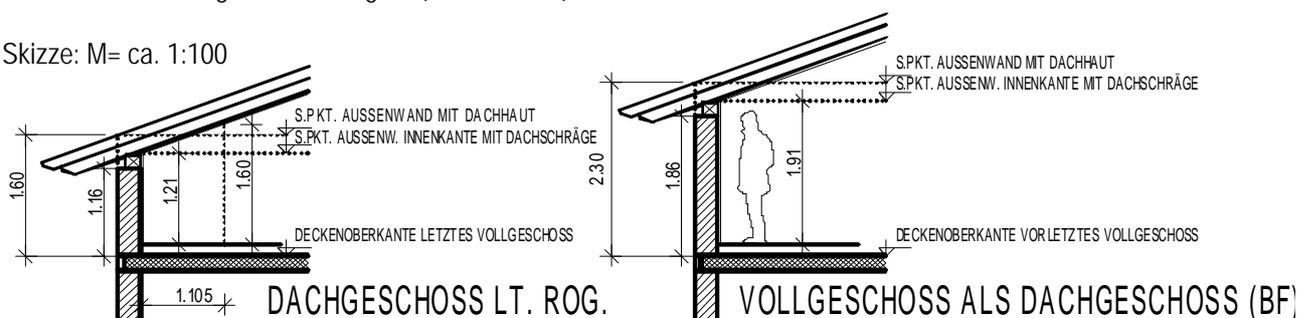
3.6. Besondere Festlegungen in Textform - (BF)

3.6.1 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= ca. 1:100



3.6.2 BF 2 hinsichtlich Freiraumgestaltung ENTFÄLLT

3.6.3 BF 3 hinsichtlich Schallschutz

Aufgrund der Lärmbelastung durch die L109, wird festgelegt, dass für konkrete Bauvorhaben ein, auf das jeweilige Projekt bezogenes schalltechnisches Gutachten von einem dafür befugten Büro einzuholen ist, in dem projektspezifische Lärmschutzmaßnahmen erarbeitet werden, die im Bauvorhaben verbindlich umzusetzen sind.

Als Lärmschutzmaßnahmen können dafür dienen:

- Lärmschutzwände und abschirmende Nebengebäude
- Selbstabschirmung durch entsprechende Stellung der Gebäude und günstige Platzierung der Räume mit Ruheanspruch.
- Pufferräume vor Räume mit Ruheanspruch, Loggien
- Partielle Prallscheibe bzw. vorgesetzte, fixe Glasscheibe
- Schallschutz - Kastenfenster
- Lagebedingt, je nach Schallimmission von außen ist der Schallschutz der opaken Außenbauteile und Fenster entsprechend auszuführen. Wo welche Erfordernisse auftreten ist durch ein schalltechnisches Projekt zu ermitteln.
- Schallgedämmte Be- und Entlüftung für alle Schlaf- und Kinderzimmer

Im konkreten Fall liegt ein schalltechnisches Projekt vom Ingenieurbüro Rothbacher, vom 03.07.2017, GZ. 17-224-G01, vor.

3.8. Aufbaustufe

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe ist nicht erforderlich.

Anmerkungen:

Da sich ein kleiner Bereich im Südwesten der GPZ 30 in der Wildbachgefahrenzone gelb befindet, liegt eine Stellungnahme der WLW zur Umwidmung auf. (GZ.: VI/3385-259/1-2012 vom 02.04.2012, von DI. Gotthalseder)

Die besondere Festlegung in Textform hinsichtlich Freiraumnutzung (BF2) entfällt, 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.

Geländebedingte Stützmauern sind, sobald die Höhe von 1,5 m überschritten wird, zu begrünen.

Entlang von Straßen sind die Einfriedungen 1,0 m von der Straßenfluchtlinie entfernt auf eigenem Grund zu setzen.