



ERLÄUTERUNGSBERICHT

GEMEINDE MARIA ALM AM STEINERNEN MEER

BEBAUUNGSPLAN GRUNDSTUFE „Urchen Süd“
gem.§51 ROG 2009

Antragsteller:

Gemeinde Maria Alm, 5761 Maria Alm

Grundparzellen:

GSt.Nr. .43, 150, 151, TF 153/1, 153/3, 153/4, 153/5, 153/6, TF 1040
KG 57102 Alm

Architekt DI Wolfgang Sitka
Saalfelden, am 19.12.2018

GZ 2015/7

INHALTSVERZEICHNIS

1	PRÄAMBEL	3
2	GELTUNGSBEREICH	3
3	GESETZLICHE GRUNDLAGEN	3
4	ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES	3
5	LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGEBIETES	4
6	GRUNDLAGENFORSCHUNG	5
6.1	Räumliches Entwicklungskonzept	5
6.2	Flächenwidmung	6
6.3	Flächennutzung	6
6.4	Struktur des Gebietes	7
6.5	Natürliche und rechtliche Beschränkungen	7
6.5.1	Naturgefahren:	7
6.5.2	Biotopkartierung Naturschutz	8
6.5.3	Lärmbelastung durch die B164 Hochkönigstraße:	8
6.6	Verkehrerschließung	8
6.7	Topographie	8
6.8	Grundbesitzverhältnisse	9
6.9	Gebäude Bestand	9
6.10	Ausmaß, die Struktur und die besondere Erhaltungswürdigkeit der vorhandenen Bausubstanz	9
6.11	Bestehende rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen für bebaute und unbebaute Flächen	9
6.12	Energie-, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung	10
6.12.1	Trinkwasserversorgung	10
6.12.2	Abwasserentsorgung	10
6.12.3	Entsorgung Reinwässer	10
6.12.4	Stromversorgung	10
6.13	Fotodokumentation	11
7	PLANUNGSKONZEPTE	14
7.1	Funktionales Konzept	14
8	VERORDNUNGSTEXT	15
8.1	Bebauungsgrundlagen gemäß §51 (2), ROG 2009	15
8.1.1	Straßenfluchtlinien gem. §54 ROG2009	15
8.1.2	Baufluchtlinien gem. §55 (1) ROG 2009	15
8.1.3	Baulinien gem. §55 (2) ROG 2009	15
8.1.4	Baugrenzl意思 gem. §55 (3) ROG 2009	15
8.1.5	Bauliche Ausnutzbarkeit gem. §56 (3) ROG2009	16
8.1.6	Bauhöhen gem. §57 ROG2009	17
8.1.7	Bauweise gem. §58 ROG2009	17
8.1.8	Erfordernis einer Aufbaustufe	17
8.2	Bebauungsgrundlagen gemäß §53 (2) ROG 2009 besondere Festlegungen in Textform	17
8.2.1	Maßnahmen des Immissionsschutzes (§53 Abs2 Z17 ROG 2009) – BF1	17
8.2.2	Sichtachse Verkehrssicherheit – BF2	17
8.2.3	Auflagen der WLV – BF3	18
8.2.4	Wasserhydranten – BF4	18
8.2.5	Freiraumgestaltung - Außenanlagen – BF5	18
8.3	Architektonische Gestaltung – BF6	18
8.3.1	Dachform	18
8.3.2	Fassadengestaltung	18
8.4	Anzahl der Parzellen / Größe der Gebäude – BF7	18
8.4.1	TGB 1: Das Teilgebiet 1 soll in mind. 4 Bauparzellen geteilt werden.	18
8.4.2	Teilgebiet 3 - TGB 3:	18
8.4.3	Teilgebiet 4 - TGB 4:	19
8.5	BESONDERE FESTLEGUNG 8	19
9	PLANUNTERLAGEN	19
10	KOSTENSCHÄTZUNG	19
	ANHANG Stellungnahme der WLV	20

1 PRÄAMBEL

Die Planungsfläche war im REK der Gemeinde als Rückwidmungsfläche gekennzeichnet. Grund hierfür war die Gefahrenzone der Urslau. Durch die umfangreichen Verbauungsmaßnahmen an der Urslau und im Jetzbachgraben kann der Gefahrenbereich zurückgenommen werden und dieses bereits gewidmete Bauland der Kategorie „EW – Erweitertes Wohngebiet“ zur Bebauung freigegeben werden.

2 GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke GSt.Nr. .43, 150, 151, TF 153/1, 153/3, 153/4, 153/5, 153/6, TF 1040, alle KG 57102 Alm

3 GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Die gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (LGBl. 82/2017) bzw. die Darstellungsverordnung (LGBl. 30/2016).

4 ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung eines Gebietes unter Bedachtnahme auf einen sparsamen Bodenverbrauch und auf eine geordnete Siedlungsentwicklung.

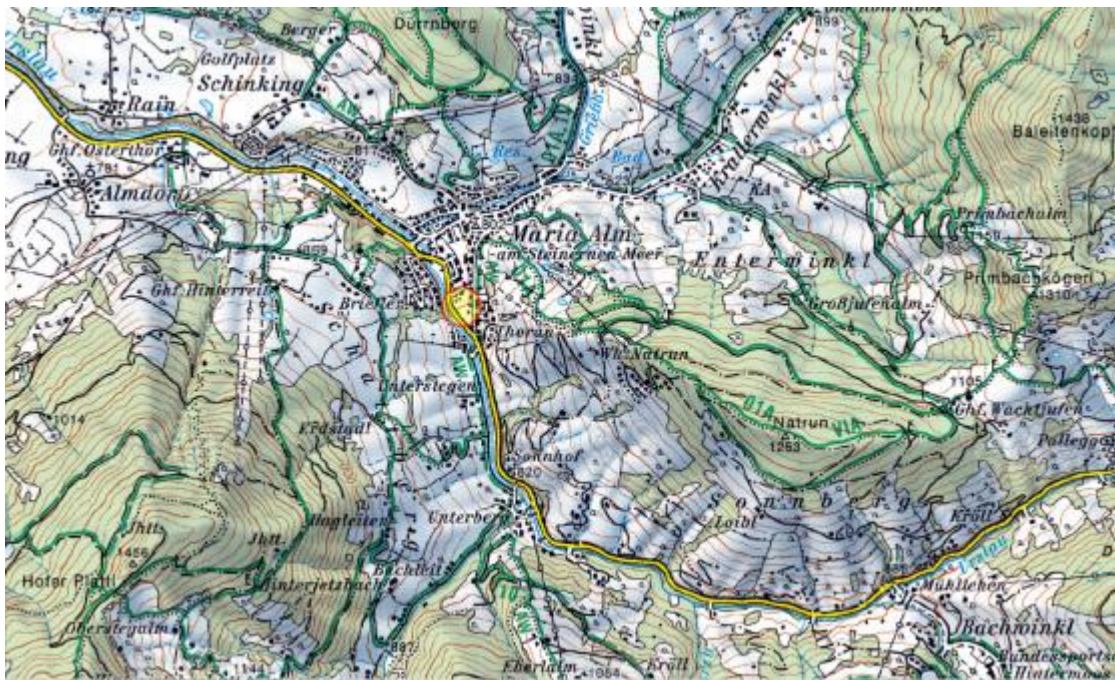
Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes der Grundstufe ist die Gewährleistung einer zweckmäßigen Bebauung in diesem für eine Bebauung bestimmten Gebiet und die Verwirklichung einer zukunftsorientierten, landschaftsschonenden Bebauung sowie die Weiterführung der vorherrschenden Verbauungsstruktur bei gleichzeitiger Sicherstellung einer maßvollen und zukunftsorientierten Entwicklung.

Dabei soll auf die vorhandenen städtebaulichen Strukturelemente, die funktionalen Zusammenhänge der bestehenden Bebauung sowie auf die verkehrstechnischen Erfordernisse der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer Rücksicht genommen werden.

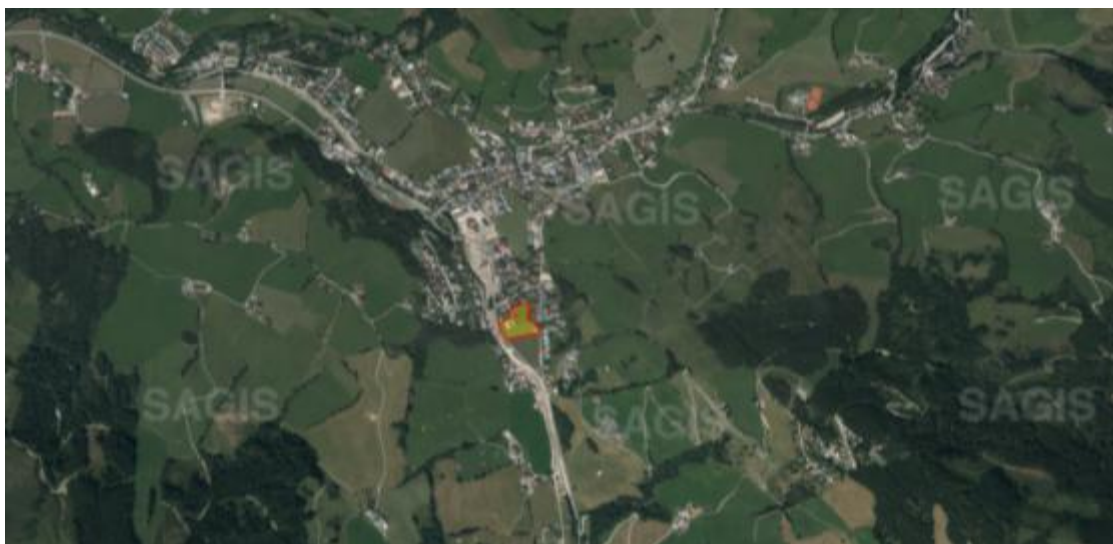
Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll Bauen grundsätzlich nicht verhindert werden, sondern es wird versucht, Bauvorhaben in die durch öffentliche Rücksichtnahme gebotenen Bahnen zu lenken.

5 LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet "Urchen Süd" liegt direkt an der B164 Hochkönigstraße, 450m Luftlinie südlich der Kirche Maria Alm. Im Westen wird das Grundstück durch die B164 Hochkönigstraße begrenzt. Anschließend an die Hochkönigstraße verläuft die Urslau in etwa 25m Entfernung zum Planungsgebiet.



Ausschnitt ÖKM, 15.12.2015



Luftbild Quelle: SAGIS-Online 15.12.2015



Planungsgebiet von Norden, mit B164 Hochkönigstraße im Vordergrund 17.09.2015

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke GSt.Nr. .43, 150, 151, TF 153/1, 153/3, 153/4, 153/5, 153/6, TF 1040 alle KG 57102 Alm und hat ein Flächenausmaß von 9.933m².

GSt.Nr.	Ausmaß
.43	133 m ²
150	1.797 m ²
151	151 m ²
153/1 Teilfläche	4.275 m ²
153/3	655 m ²
153/4	958 m ²
153/5	833 m ²
153/6	726 m ²
TF 1040	405 m ²
SUMME	9.933 m²

6 GRUNDLAGENFORSCHUNG

6.1 Räumliches Entwicklungskonzept

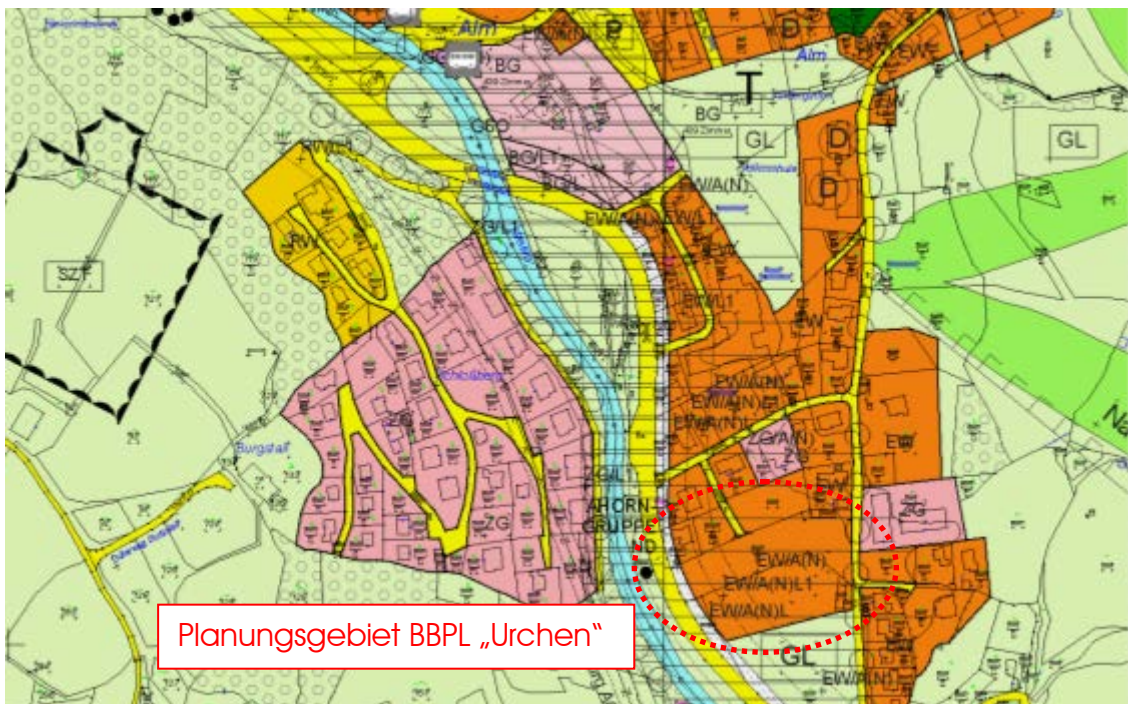
Im Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde wurde für den gegenständlichen Bereich eine Bebauung vorgesehen.

6.2 Flächenwidmung

Im derzeit gültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Maria Alm ist ein 583m² großer Immissionsschutzstreifen entlang der B164 Hochkönigstraße ausgewiesen. Die verbleibende Fläche des Planungsgebietes in der Größe von 9.350m² als „EW – Erweitertes Wohngebiet - Aufschließungserfordernis Naturgefahren“ ausgewiesen. Der südwestliche Teil des Planungsgebietes ist lärmbelastet in den Handlungsstufen 1 und 2.

Widmung	Ausmaß
EW – Erweitertes Wohngebiet	237 m ²
EW/A(N)– Erweitertes Wohngebiet Aufschließungserfordernis Naturgefahren	6.603 m ²
EW/A(N)L – Erweitertes Wohngebiet lärmbelastet Handlungsstufe 2 Aufschließungserfordernis Naturgefahren	1.101 m ²
EW/A(N)L1 – Erweitertes Wohngebiet lärmbelastet Handlungsstufe 1 Aufschließungserfordernis Naturgefahren	1.409 m ²
GIS – Immissionsschutzstreifen	583 m ²
SUMME	9.933m²

Die Gesamtfläche des ausgewiesenen Baulandes beträgt 9.350m².



Auszug aus dem rechtsgültigen FLWP 4226-5302 (Blatt 19) und 4226-5303 (Blatt 20) o.m.

6.3 Flächennutzung

Die ggst. Fläche ist größtenteils unbebaut. Die GSt.Nr. 153/4 und 153/5, beide KG Alm sind mit dem touristischen Betrieb "Hotel Josef" bebaut. Die restliche Fläche wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Auf GSt.Nr. .43 steht ein landwirtschaftliches Gebäude.

6.4 Struktur des Gebietes

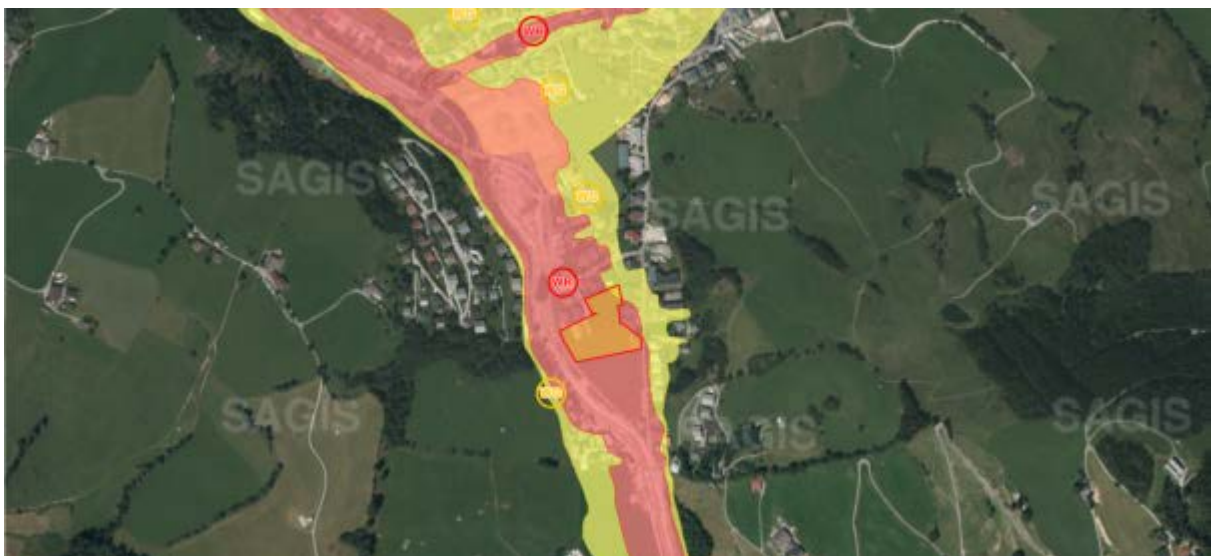
Das Gebiet ist dörflich strukturiert, mit landwirtschaftlich genutzten Weiden und Wiesen. Die das Gebiet umgebende Bebauung ist im Norden und Osten von kleinen Hotels und größeren Wohnbauten und im Südosten von Einfamilienhaus Bebauung geprägt. Die Wohnbauten stehen teilweise im Bauland der Kategorie "ZG - Zweitwohngebiet." Im Süden des Planungsgebietes liegt ein größeres unbebautes Feld mit ländlicher Nutzung. Details sind der Plandarstellung zu entnehmen.

6.5 Natürliche und rechtliche Beschränkungen

6.5.1 Naturgefahren:

Das Planungsgebiet ist als Bauland der Kategorie "EW/A(N) - Erweitertes Wohngebiet Aufschließungserfordernis Naturgefahren" ausgewiesen und liegt zum größten Teil in der Gefahrenzone ROT der Urslau in den Plänen der Wildbach- und Lawinerverbauung für die Gemeinde Maria Alm (Zl.: 52.243/09VC6a/98 vom 01.12.1998).

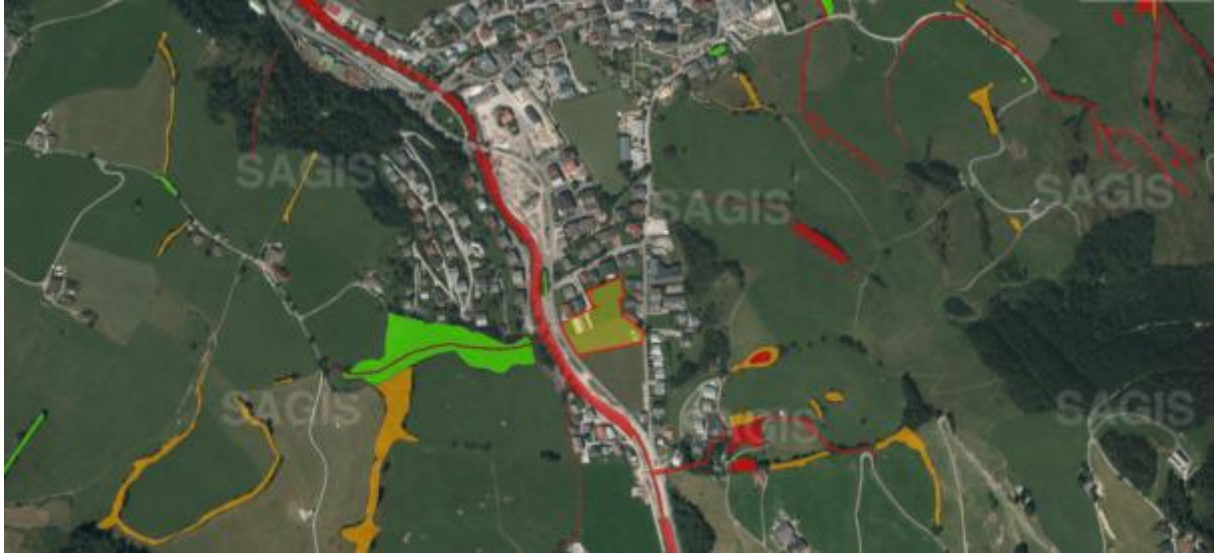
Die Wildbach- und Lawinerverbauung hat dazu am 31.03.2016 eine Stellungnahme abgegeben. In der Stellungnahme wird auf die neue Gefahrensituation auf Grund der umfangreichen Verbauungen der Urslau und die verbleibende Restgefährdung hingewiesen. Einer Bebauung des Planungsgebietes wird in enger Abstimmung mit der WLW zugestimmt. In der Stellungnahme werden zusätzlich zur Abstimmung der einzelnen Gebäude mit der Gebietsbauleitung Abflussgassen gefordert. Diese Abflussgassen verlaufen von Süden nach Norden und weisen eine Mindestbreite von 4m auf. Die Abflussgassen wurden in der Besonderen Festlegung BF 3 unter Punkt 8.2.3 festgelegt. Die Stellungnahme liegt dem Bebauungsplan bei.



Luftbild Quelle: SAGIS-Online 14.09.2015

6.5.2 Biotopkartierung Naturschutz

Das Planungsgebiet ist frei von Biotopen und schützenswerterem Lebensraum im Sinne des NSchG 1999.



Luftbild Quelle: SAGIS-Online 14.09.2015

6.5.3 Lärmbelastung durch die B164 Hochkönigstraße:

Im Westen des Planungsgebietes liegt ein Teil des Baulandes in der lärmbelasteten Zone durch die Emissionen der B164 Hochkönigstraße. Dieser Belastung ist durch ein konkretes schalltechnisches Projekt und entsprechenden planerischen Maßnahmen Rechnung zu tragen.

6.6 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des ggst. Planungsgebietes erfolgt von der B164 Hochkönigstraße und danach über die Gemeindestraße Urchen GSt.Nr. 149/1. Die Straße auf GSt.Nr. 149/8 ist eine Privatstraße mit Öffentlichkeitsrecht. Die südlichen Teilgebiete TGB 3 und TGB 4 werden über eine neu zu schaffende Erschließungsstraße aufgeschlossen. Diese führt direkt von der Gemeindestraße "Urchen" auf GSt.Nr. 999 KG Alm in das Planungsgebiet und verläuft mit einer Breite von durchgehend 5m entlang der nordöstlichen Planungsgebietsgrenze mit einem Abstand von 5,55m und weiter an der Grenze zu Teilgebiet TGB 1.

6.7 Topographie

Die Grundstücksflächen liegen südlich des Ortszentrums 500m von der Kirche entfernt direkt an der B164 Hochkönigstraße. Die Straße liegt zwischen den Grundstücken und der Ursau. Die Fläche ist eben und ohne nennenswerte Neigung.

6.8 Grundbesitzverhältnisse

GSt.Nr.	Besitzer	Ausmaß
.43	Pfarrkirche Alm	133 m ²
150	Niedermoser Monika und Leitinger Renate	1.797 m ²
151	Pfarrkirche Alm	151 m ²
153/1 Teilfläche	Pfarrkirche Alm	4.275 m ²
153/3	Gertrude Schwaiger	655 m ²
153/4	Eder's Steinerne Meer Hotel GmbH	958 m ²
153/5	Eder's Steinerne Meer Hotel GmbH	833 m ²
153/6	Gertrude Schwaiger	726 m ²
TF 1040	Pfarrkirche Alm	405 m ²
SUMME		9.933 m²

Details der Grundbesitzverhältnisse siehe auch Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis vom 19.12.2018

6.9 Gebäude Bestand

Die GSt. Nr. 150, 151, TF 153/1, 153/3 und 153/6, sind unbebaut.

Die GSt.Nr. 153/4 und 153/5, beide KG Alm sind mit dem touristischen Betrieb "Hotel Josef" bebaut.

Baufläche .43 ist mit einem landwirtschaftlichen Gebäude (Stadl) bebaut.

6.10 Ausmaß, die Struktur und die besondere Erhaltungswürdigkeit der vorhandenen Bausubstanz

Es befindet sich keine Bausubstanz mit besonderer Erhaltungswürdigkeit im Planungsgebiet.

6.11 Bestehende rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen für bebaute und unbebaute Flächen

Für die GSt.Nr. 153/4 und TF153/5 wurde am 24.11.2014 von der BH Zell am See eine Bauplatzerklärung mit der Zahl 30602-251/6796/8-2014 erlassen. Die Bauplatzerklärung wurde ausschließlich für das mit Bescheid der Gemeindevertretung der Gemeinde Maria Alm vom 19.11.2014 Zl: EAP 031-2/2014, raumordnungsmäßig einzelbewilligte Projekt erlassen. Die Bebauungsgrundlagen der Bauplatzerklärung des genehmigten Projektes gehen mit dem Bebauungsplan konform.

Für die unbebauten Flächen bestehen weder Bauplatzerklärungen noch Baubewilligungen.

6.12 Energie-, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung

6.12.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Wassergenossenschaft Maria Alm.

6.12.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung des Schmutzwassers und der betrieblichen Abwässer erfolgt durch den Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal. Die Schmutzwässer werden über den RHV ReinhaltEVERBAND Pinzgauer Saalachtal entsorgt.

6.12.3 Entsorgung Reinwässer

Durch Versickern auf eigenem Grund. Im Bauverfahren ist eine ordnungsgemäße Versickerung durch ein Projekt von einem befugten Technischen Büro nachzuweisen.

6.12.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch das Netz der Salzburg AG gegeben.

6.13 Fotodokumentation



Planungsgebiet von Süden mit B164 Hochkönigstraße im Vordergrund



Zufahrt zum Planungsgebiet von Norden mit Erschließungsstraße und Gemeindestraße "Urchen" im Vordergrund



Planungsgebiet von Westen



Planungsgebiet Südwesten mit umgebender Bebauung



Planungsgebiet von Südosten mit Ursau und B164 Hochkönigstraße im Vordergrund



bestehende Bebauung "Hotel Josef" im Planungsgebiet

7 PLANUNGSKONZEPTE

7.1 Funktionales Konzept

Ziel des gegenständlichen Bebauungsplans der Gemeinde Maria Alm ist es, eine zweckmäßige Bebauung des Planungsgebietes in Einklang mit der vorhandenen Bebauungsstruktur sicherzustellen.

Die Bebauungsplanfläche erfüllt die einzelnen Ziele des räumlichen Entwicklungskonzeptes wie:

- Gleichmäßige, geordnete und dem dörflichen Charakter entsprechende Weiterentwicklung der Funktionen - Wohnen - Landwirtschaft - Fremdenverkehr.
- Orientierung der Siedlungsentwicklung nach innen, an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs um nicht noch längerfristig die schon heute hohen infrastrukturellen Anforderungen an die Gemeinde immer noch weiter zu erhöhen.

Aufbauend auf die Grundlagenforschung sind im Planungskonzept die Planungsziele der zukünftigen baulichen Entwicklung zusammengefasst.

Um eine einheitliche, mit der Umgebung abgestimmte Bebauungsstruktur zu erhalten, werden entsprechende Parameter wie bauliche Ausnutzbarkeit, Bauhöhe, Bauweise, Außenanlagen und Freiraumkonzept festgelegt.

Die bauliche Ausnutzbarkeit und Bauhöhe wurde an die umgebende Bebauung des Bebauungsgebietes angelehnt. Zur Straße hin und zu dem Mehrparteienwohnhaus auf GStNr. 1039/1 sowie dem Hotel auf GStNr. 149/5 wurde eine höhere Dichte vorgesehen. Zu den Einfamilienwohnhäusern in Richtung Osten und zu dem freien Feld im Süden hin nimmt die Bebauungsdichte und Höhe ab.

8 VERORDNUNGSTEXT

Das Planungsgebiet ist in 4 Teilgebiete geteilt.

Teilgebiet 1 umfasst die Grundstücke GStNr. 150, 153/3 und 153/6.

Teilgebiet 2 umfasst die Grundstücke GStNr. 153/4, 153/5

Teilgebiet 3 umfasst die Grundstücke GStNr. TF 153/1 und TF1040

Teilgebiet 4 umfasst die Grundstücke GStNr. .43, 151 und TF 153/1

8.1 Bebauungsgrundlagen gemäß §51 (2), ROG 2009

8.1.1 Straßenfluchtlinien gem. §54 ROG2009

Die Straßenfluchtlinie wird entlang der Gemeindestraßen Urchen auf GSt.Nr. 999 und GSt.Nr. 149/8 festgelegt.

8.1.2 Baufluchtlinien gem. §55 (1) ROG 2009

folgende Baufluchtlinien werden entlang den Straßenfluchten festgelegt:

auf GSt.Nr. 150 zur Gemeindestraße Urchen GSt.Nr. 149/8

- BFL NG I: 2,0m für eingeschossige Nebengebäude
- BFL HG: 4,0m für Hauptgebäude

auf den GSt.Nr. 153/1, 151 und .43 zur Gemeindestraße Urchen GSt.Nr. 999

- BFL: 5,0m

Ein Heranbauen an die interne Aufschließungsstraße ist seitens des Bebauungsplans in jenem Maß zulässig, dass die volle Funktionalität und Sicherheit der internen Aufschließungsstraße auch für die beiden Teilgebiete TGB 3 und TGB 4 erhalten bleibt.

8.1.3 Baulinien gem. §55 (2) ROG 2009

Es werden keine Baulinien festgelegt.

8.1.4 Baugrenzlinien gem. §55 (3) ROG 2009

Im Teilgebiet TGB 1 wird keine Baugrenzlinien festgelegt. Die in der Bauplatzerklärung ausgesprochene Baugrenzlinie in TGB 2 wird in den Bebauungsplan übernommen.

Im Teilgebiet TGB3 wird die Baugrenzlinie aus TGB2 entlang der Grenze zwischen Bauland und Immisionsschutzstreifen fortgeführt.

In den Teilgebieten TGB 3 und TGB 4 werden Baugrenzlinien zur südlichen Planungsgebietsgrenze festgelegt. Diese fallen mit der Planungsgebietsgrenze zusammen. Zwischen den beiden Teilgebieten TGB 3 und TGB 4 werden jeweils Baugrenzlinien im Abstand von 4,0m zu der gemeinsamen Grenze der beiden Teilgebiete festgelegt.

Für Details wird auf die Plandarstellung verwiesen.

8.1.5 Bauliche Ausnutzbarkeit gem. §56 (3) ROG2009

Die Bauliche Ausnutzbarkeit wird mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) geregelt. Die Geschossflächenzahl ist das Verhältnis der Gesamtgeschossfläche zur Fläche der Bauplatzgröße und ist für jedes Teilgebiet eigens festgelegt. Die Geschossflächenzahl kann um 10% erhöht werden wenn der überwiegende Teil der nachzuweisenden Kraftfahrzeugstellplätze in einer Tiefgarage angeordnet wird. Die Geschossflächenzahl kann um 5 % erhöht werden, wenn die Gebäude einen LEK_T Wert gem. §9 Abs.1b Baupolizeigesetz 1997 - BauPolG aufweisen.

Die maximale Geschossflächenzahl von GFZ +15% kann bei Nachweis beider oben angeführten Kriterien ausgenutzt werden.

	TGB 1	TGB 2 ***)	TGB 3	TGB 4
GFZ	0,7 (+10%*)	0,9 (+10%*)	0,7 (+10%*)	0,7 (+10%*)
LEK_T < 18	0,7 (+5%**)	0,9 (+5%**)	0,7 (+5%**)	0,7 (+5%**)
maximale GFZ	0,7 (+15%)	0,9 (+15%)	0,7 (+15%)	0,7 (+15%)

*) bei Nachweis der Unterbringung der überwiegend verpflichtend zu schaffenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge in einer Tiefgarage.

***) bei Nachweis eines LEK_T Werts < 18 lt. §9 Abs. 1b Baupolizeigesetz 1997 - BauPolG

***) Das bestehende Objekt "Hotel Josef" in Teilgebiet TGB2 hat die maximale GFZ derzeit bereits ausgenutzt. Die in obiger Tabelle angeführte Ausnutzbarkeit gilt im Falle eines Abbruchs des bestehenden Objekts und neuer Bebauung.

Für die Teilgebiete TGB 3 und TGB 4 werden folgende Bezugsflächen für die Ausnutzbarkeit festgelegt:

Bezugsfläche Teilgebiet 3: 1.870m²
Bezugsfläche Teilgebiet 4: 2.740m²

Bei Errichtung einer Tiefgarage und der damit verbundenen Erhöhung der Ausnutzbarkeit um 10% ist die Errichtung von überdachten Stellplätzen in diesem Teilgebiet untersagt.

8.1.6 Bauhöhen gem. §57 ROG2009

Die Höchsthöhe der Hauptgebäude ist mit einer maximalen Absoluthöhe begrenzt:

	TGB 1	TGB 2	TGB 3	TGB 4
TH	808,0 müA	809,0 müA ***)	809,0 müA	809,0 müA
FH	812,0 müA	815,0 müA ***)	813,0 müA	813,0 müA

***) für das bestehende Hotel Josef in der Bauplatzerklärung Zahl 30602-251/6796/8-2014 der BH Zell am See vom 24.11.2014 festgelegt, für weitere Bauführungen gelten diese Höhen.

FH: Firsthöhe

TH: Traufhöhe, gemessen an der Verschneidung aufgehendes Mauerwerk und Dachhaut

8.1.7 Bauweise gem. §58 ROG2009

Die Bebauungsart erfolgt im gesamten Planungsgebiet in offener Bauweise. Eine Verbindung der Gebäude mit Gängen und untergeordneten Bauteilen ist zulässig. Siehe hierzu auch Besondere Festlegung BF 6 Punkt 8.4.2

8.1.8 Erfordernis einer Aufbaustufe

Aufgrund der geplanten Nutzung und Struktur des Gebietes wird die Erstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe als nicht notwendig erachtet. Im Punkt 8.2 Bebauungsgrundlagen "besondere Festlegungen" werden Auflagen gem. §53. Abs. 2 ROG2009 festgelegt.

8.2 Bebauungsgrundlagen gemäß §53 (2) ROG 2009 besondere Festlegungen in Textform

8.2.1 Maßnahmen des Immissionsschutzes (§53 Abs2 Z17 ROG 2009) – BF1

Die detaillierten Maßnahmen zur Erreichung der Regelfallwerte gemäß „Richtlinie Immissionsschutz“ und maßgeblichen ÖNormen sind, unter Zugrundelegung der konkreten Situierung der geplanten Gebäude und der Ausrichtung und Gestaltung der Grundrisse, im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

8.2.2 Sichtachse Verkehrssicherheit – BF2

Die Sichtachse und der im BBPL schraffierte Bereich ist von jeglicher Bebauung und jeglicher Sichtbehinderung frei zu halten. Dies gilt unter anderen für Bebauungen, geparkte Fahrzeuge, Bepflanzungen, Werbeschilder udgl.

8.2.3 Auflagen der WLV – BF3

Bei einer Verbauung sind in Abstimmung mit der WLV angepasste Objektschutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Diesbezüglich ist am Beginn der Planungsphase Kontakt mit der Gebietsbauleitung Pinzgau aufzunehmen. Zwischen den Gebäuden sind von Süden nach Norden Abflussgassen mit einer Mindestbreite von 4m auf Urgeländenniveau zu erhalten, sodass ein Abfließen von Wässern ungehindert möglich ist.

8.2.4 Wasserhydranten – BF4

Im Bereich des Planungsgebietes sind Wasserhydranten in Absprache mit der Feuerwehr zu errichten bzw. die bestehenden neu zu situieren. Die Hydranten sind in Anzahl und Lage mit der Feuerwehr abzusprechen. Die Kosten der Errichtung und Erhaltung sind von den Grundeigentümern zu tragen.

8.2.5 Freiraumgestaltung - Außenanlagen – BF5

Die Begrünung und Bepflanzung des Planungsgebietes hat grundsätzlich nur mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu erfolgen.

8.3 Architektonische Gestaltung – BF6

8.3.1 Dachform

Hauptdächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von 16° bis 24° und einem Vordach von mind. 50cm auszuführen, ausgenommen sind untergeordnete rückspringende, fassadenbündige oder vorspringende Bauteile in den Fassaden der Hauptgebäude. Bei Nebengebäuden ist die Dachform frei wählbar. Die Dacheindeckung hat im Farbton Grau zu erfolgen.

8.3.2 Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung der Gebäude ist mit der Gemeinde abzustimmen.

8.4 Anzahl der Parzellen / Größe der Gebäude – BF7

8.4.1 TGB 1: Das Teilgebiet 1 soll in mind. 4 Bauparzellen geteilt werden.

GSt.Nr. 150 ist mit mindestens 2 Gebäuden zu bebauen. Die Größe der Gebäude hat mindestens 40% und maximal 60% (in Summe 100%) der zulässigen Geschossfläche zu betragen.

8.4.2 Teilgebiet 3 - TGB 3:

Das Teilgebiet 3 soll in mind. 2 Bauparzellen geteilt werden oder mit 2 Gebäuden bebaut werden, welche nur eine erdgeschossige Verbindung aufweisen. Die Größe der Gebäude hat mindestens 40% und maximal 60% (in Summe 100%) der zulässigen Geschossfläche zu betragen.

8.4.3 Teilgebiet 4 - TGB 4:

Das Teilgebiet 4 soll in mind. 3 Bauparzellen geteilt werden oder mit 3 Gebäuden bebaut werden, welche nur eine erdgeschossige Verbindung aufweisen. In den Obergeschossen ist eine Verbindung mit Gängen zulässig. Die Breite dieser darf maximal 2,5m Außenmaß betragen und sie müssen von der Fassade mind. 3,0m zurückversetzt sein. Die Höhe ist mit 30cm unter dem Vordach des Haupthauses begrenzt. Die Größe der Gebäude hat mindestens 30% und maximal 40% (in Summe 100%) der zulässigen Geschossfläche zu betragen.

8.5 Photovoltaik und Solarthermiekollektoren – BF8

Die Errichtung von Photovoltaik- und Solarthermiekollektoren sind nur in das Gebäude integriert erlaubt. Die Integration der Kollektoren hat in der Dachebene oder in der Fassadenebene ohne Aufständigung zu erfolgen. Eine freie Aufstellung von Kollektoren (mit und ohne Aufständigung) auf dem Grundstück ist nicht gestattet.

9 PLANUNTERLAGEN

Bebauungsplan der Grundstufe als Rechtsplan 1:500 auf der Grundlage des Geometerplanes, Lage- und Höhenplan, GZ376 vom Vermessungsbüro Manfred Heugenhauser, 5760 Saalfelden, vom 07.09.2015.

10 KOSTENSCHÄTZUNG

Für die Gemeinde Maria Alm fallen keine Anschließungskosten an.

für die örtliche Raumplanung

.....
Architekt DI Wolfgang Sitka

Stellungnahme der WL

übermittelt per e-mail am 31.03.2016 von DI Gottfried Seer, Gebietsbauleitung Pinzgau

Der gegenständliche Bereich befindet sich orographisch rechts der Urslau am Ortsrand von Maia Alm. Betroffen sind die Grundparzellen bzw. Teilflächen der Parzellen .43, 150, 151, 153/1, 153/3, 153/4, 153/5, 153/6 und 1040, alle KG Alm, (Gesamtfläche: 10.605 m²). Laut gültigem Gefahrenzonenplan für die Gemeinde Maria Alm (Zl. 52.243/09-VC6a/98 vom 01.12.1998) liegt die Fläche im roten Gefährdungsbereich der Urslau. Aufgrund der zwischen- zeitlich umgesetzten Schutzmaßnahmen an der Urslau konnte eine wesentliche Verbesserung in Hinblick auf die Gefährdungssituation erreicht werden, wobei Restgefährdungen (im Sinne einer gelben Wildbachgefahrzone) im Planungsbereich weiterhin bestehen.

Der Bebauungsplan sieht 3 Teilbereiche mit unterschiedlicher GFZ vor. Unter Punkt 8.2.2 des Berichtes wird darauf verwiesen, dass die Detailplanungen mit der WL abzustimmen sind. Die zusätzlich anfallenden Oberflächenwässer sollen vor Ort versickert werden. Aus wildbachtechnischer Sicht sind bei einer Bebauungen angepasste Objektschutzmaßnahmen zu berücksichtigen und Abflussgassen frei zu halten, damit Hochwasserabflüsse über den gegenständlichen Bereich weiterhin möglich sind.

Aufgrund des oben angeführten Sachverhalts wären folgende Punkte zu berücksichtigen:

1. Bei einer Bebauung sind in Abstimmung mit der WL angepasste Objektschutzmaßnahmen zu berücksichtigen (z.B. Anhebung von Gebäudeöffnungen gegenüber dem umliegenden Gelände). Diesbezüglich ist am Beginn der Planungsphase Kontakt mit der Gebietsbauleitung Pinzgau aufzunehmen.
2. Zwischen den Gebäuden sind von Süden nach Norden verlaufende Abflussgassen mit einer Mindestbreite von 4 m auf Urgeländeneiveau zu erhalten, sodass ein Abfließen von Wässern ungehindert möglich ist.

mfg
Gottfried Seer