



## INHALTSVERZEICHNIS

1	PRÄAMBEL .....	3
2	GELTUNGSBEREICH.....	3
3	GESETZLICHE GRUNDLAGEN .....	3
4	ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES.....	4
5	LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGEBIETES .....	5
6	PLANUNGSGRUNDLAGEN .....	6
6.1	Räumliches Entwicklungskonzept.....	6
6.2	Flächenwidmung .....	6
6.3	Flächennutzung.....	6
6.4	Nutzungsbeschränkungen.....	6
6.5	Struktur des Gebietes.....	7
6.6	Verkehrerschließung .....	7
6.7	Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung.....	7
6.8	Aufschließungsmaßnahmen und -kosten.....	8
7	PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER IM VERORDNUNGSTEIL FESTGELEGTE BEBAUUNGSGRUNDLAGEN .....	9
8	VERORDNUNGSTEXT .....	12
8.1	Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009 i.d.g.F. ....	12
8.1.1	Straßenfluchtlinie (§ 54).....	12
8.1.2	Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1) .....	12
8.1.3	Baugrenzlinie (§ 55 Abs. 3).....	12
8.1.4	Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56 Abs. 2).....	12
8.1.5	Bauhöhen (§ 57) .....	12
8.1.6	Erfordernis einer Aufbaustufe .....	12
8.2	Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009 i.d.g.F. ....	13
8.2.1	Bauweisen (§ 58 lit. c).....	13
8.2.2	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Situierung der Objekte und der architektonischen Gestaltung der Gebäude (BF1).....	13
8.2.3	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen (BF2).....	13
8.2.4	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich Schallschutzmaßnahmen (BF3) .....	14
8.2.5	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Vorgaben der WLV (BF4) .....	15
8.2.6	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich Bodenmeliorationsmaßnahmen (BF5) .....	15

## **1 PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Krimml beabsichtigt, für den Bereich „Areal Feuerwehrzeugstätte“ im Hauptort einen Bebauungsplan der Grundstufe aufzustellen.

Vorgesehen ist, für diesen zentralen örtlichen Bereich die Bebauungsparameter verbindlich festzulegen.

Im Speziellen soll hier die Feuerwehrzeugstätte dem Stand der Technik entsprechend neu errichtet werden.

Das Planungsareal umfasst auch den Schul- und Kindergartenbezirk sowie bebaute und unbebaute Baulandflächen südlich der Nordzufahrt von Krimml.

Hier sollen die bestehenden Nutzungen beibehalten sowie geringfügige Erweiterungsmaßnahmen und Neubauvorhaben ermöglicht werden.

In diesem Zusammenhang wird auch die Zufahrt geregelt.

## **2 GELTUNGSBEREICH**

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst die Parzellen Nr. .183, 223/1, 227, 228/1, 745/5, 117/1, 117/9 und 117/10, KG 57010 Krimml.

## **3 GESETZLICHE GRUNDLAGEN**

Die gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 i.d.g.F. bzw. die Darstellungsverordnung (LGBl. Nr. 76/2022).

## **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 für das gegenständliche Gebiet und deren Anpassung an die umliegende Nachbarbebauung, unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung.

Dabei soll auf die strukturellen Verhältnisse der Umgebung und auf die Vorgaben des Flächenwidmungsplanes 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 PLANUNGSGBIETES

Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Bereich des Hauptortes Krimml, auf einem nach Osten geneigten Hang und umfasst bebaute und unbebaute Flächen.

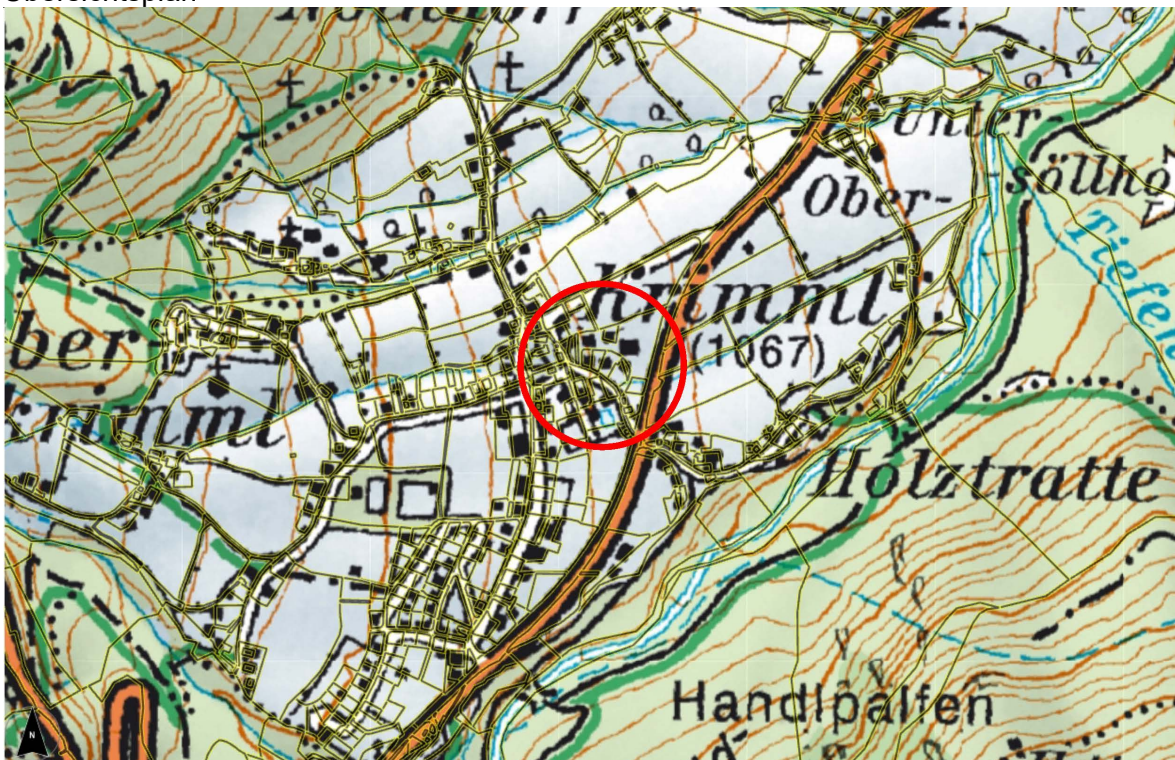
Die Größe der Planungsfläche beträgt 16190 m<sup>2</sup>.

Das Planungsgebiet stellt eine geschlossene Siedlungseinheit dar. Die Abgrenzung wurde so gewählt, dass für den gesamten Bereich abgestimmte und zukunftsweisende Bepauungsparameter festgelegt werden können. Dies auch deshalb, weil derzeit mehrere Ausbaumaßnahmen anstehen.

Das Areal ist mit größeren und kleineren Objekten zum Teil bebaut und stellt einen ausgeprägten Mischnutzungsbereich dar.

Die Grenzen des Planungsareals werden von bebauten Parzellen, von landwirtschaftlichen Nutzflächen und von Verkehrsflächen gebildet.

Übersichtsplan



## **6 PLANUNGSGRUNDLAGEN**

### **6.1 Räumliches Entwicklungskonzept**

Im Siedlungsleitbild des Räumlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Krimml ist der gegenständliche Bereich für eine bauliche Entwicklung vorgesehen.

### **6.2 Flächenwidmung**

Laut Flächenwidmungsplan liegt der Planungsbereich im Bauland/Ländliche Kerngebiete, im Bauland/Erweiterte Wohngebiete und im Grünland/Immissionsschutzstreifen.

### **6.3 Flächennutzung**

Das Planungsgebiet ist mit frei stehenden Wohnobjekten und mit öffentlichen Einrichtungen bebaut. Die bauliche Ausnutzbarkeit beträgt rund GRZ 0,2 bis 0,5. Die Bauhöhe ist talseitig durch ein bis drei Geschoße bestimmt.

### **6.4 Nutzungsbeschränkungen**

Die Planungsfläche liegt gemäß Gefahrenzonenplan der WLW im gelben Gefährdungsbereich des Loitbaches, im roten und gelben Gefährdungsbereich sowie im blauen Vorbehaltsbereich des Dorfbaches.

Das Areal wird im Norden teilweise vom Landschaftsschutzgebiet „Oberpinzgauer Nationalpark-Vorfeld“ erfasst.

Stellungnahmen von der WLW und von der Naturschutzbehörde werden angefordert.

Weiters liegt das Planungsgebiet auf einer „wegen der Baugestaltung besonders wichtig erscheinenden Fläche“ und zum Teil im Lärmeinflussbereich der L113 Krimmler Landesstraße.

## **6.5 Struktur des Gebietes**

Die Bebauungsstruktur des Umfeldes ist durch eine lockere bzw. offene Bebauung (frei stehende Objekte) geprägt.

Die Bestandsbauten weisen überwiegend zwei bis drei Geschosse auf.

Die bauliche Ausnutzbarkeit (GFZ) beträgt ca. 0,2 bis ca. 0,5.

Das Ortsbild wird durch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von ca. 17 Grad bestimmt.

## **6.6 Verkehrserschließung**

Das Planungsgebiet wird ausgehend von der L113 Krimmler Landesstraße durch bestehende Gemeindestraßen und durch eine interne Aufschließungsstraße erschlossen.

Von der Nordzufahrt von Krimml wird eine neue Stichstraße mit Umkehrmöglichkeit errichtet.

## **6.7 Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung**

Die Versorgung mit Strom und Telefon ist durch die Anlagen der Salzburg AG bzw. Salzburg Netz GmbH und der Telekom gewährleistet. Die Aufschließung erfolgt über Verkabelung in den Erschließungsstraßen.

Die Wasserversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Gemeinde Krimml. Die Abwasserbeseitigung ist durch den Ortskanal bzw. durch die vorhandenen Leitungsstränge und Anlagen des RHV Oberpinzgau West sichergestellt.

Die Entsorgung der Oberflächenwässer erfolgt durch Versickerung und/oder bei Bedarf durch Einleitung in einen Vorfluter mit vorgeschalteter Retention nach wasserrechtlicher Bewilligung.

Für zusätzlich anfallende Oberflächenwässer sind Kompensationsmaßnahmen zu setzen. Auf die diesbezüglichen Vorgaben der WLV wird verwiesen.

## **6.8 Aufschließungsmaßnahmen und -kosten**

Sämtliche Aufschließungserfordernisse sind bereits vorhanden.

Alle zusätzlichen Anschlüsse zwischen den öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden vom Grundeigentümer errichtet.

Für die Gemeinde Krimml fallen mit Ausnahme der Errichtung der Stichstraße und div. Ergänzungsmaßnahmen für die technische Infrastruktur keine Aufschließungskosten an.



## **7 PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER IM VERORDNUNGSTEIL FESTGELEGTEN BEBAUUNGSGRUNDLAGEN**

Aufbauend auf die Ergebnisse der Grundlagenforschung soll das folgende Konzept die Planungsziele der vorliegenden Arbeit aufzeigen.

Vorgesehen ist, die Bebauungsgrundlagen sowohl für die bebauten als auch für die unbebauten Bereiche festzulegen.

Es handelt sich hier um einen räumlich abgeschlossenen Bereich, für den die Bebauungsgrundlagen neu festgelegt werden.

Das wichtigste Bauvorhaben in diesem Bereich ist die Errichtung der neuen Feuerwehrzeugstätte.

Die Planung sieht hier neben der Unterbringung der Einsatzfahrzeuge auch Aufenthalts-, Schulungs- und Nebenräume vor.

Die Zufahrt zur Zeugstätte kann von mehreren Straßen erfolgen, welche die erforderlichen Breiten aufweisen.

Der nördliche Teil des Bauvorhabens unterschreitet den erforderlichen gesetzlichen Mindestabstand zu den Nachbarparzellen. Hier werden eine Baugrenzlinie und eine Baufluchtlinie festgelegt.

Begründet wird die Baugrenzlinie damit, dass der geplante Neubau die erforderliche Mindestgröße darstellt, das Feuerwehrareal im Gemeindeeigentum liegt und die Anrainerin der Unterschreitung zugestimmt hat.

Die dargestellte Festlegung der Baugrenzlinie ist für die Realisierung des Projektes erforderlich und wird auch mit der zentralen Lage im bebauten Gebiet begründet.

Geplant ist weiters, für die im Planungsgebiet befindlichen Objekte eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Die festgelegten Bebauungsparameter für die unbebauten Grundstücke entsprechen der ortsüblichen Bebauung.

Die Bebauungsstruktur und die architektonische Gestaltung sollen sich in zeitgerechter Form in die Umgebung und in die Landschaft einfügen sowie der vorherrschenden Bebauung mit Mischnutzung in diesem Bereich nicht widersprechen.

Dementsprechend werden die notwendigen Parameter der Bebauung wie bauliche Ausnutzbarkeit und Bauhöhen festgelegt.

Die getroffenen Festlegungen werden mit der zentralen Lage des Planungsgebietes und mit der vorherrschenden Bebauungsstruktur begründet.

Die bauliche Ausnutzbarkeit wird aufgrund des sehr hohen öffentlichen Interesses an der Erhaltung des Standortes für die Feuerwehr projektbezogen gemäß dem zu erfüllenden Raumprogramm festgelegt.

Die Entwicklung der Bauhöhen wird durch die Festlegung von Höhenfenstern definiert.

Die Lage auf einer „der Gemeinde wegen der Baugestalt wichtig erscheinenden Fläche“ erfordert die Fortführung der Dachlandschaft mit geneigten Dächern.

Demzufolge soll die Dachgestaltung mit Satteldächern für Hauptgebäude - wie bisher - fortgeführt werden.

Diese Festlegung (Planung) entspricht dem Baubestand am Planungsareal und der Umgebung und stellt ein wesentliches Gestaltungselement in der Gemeinde Krimml dar.

Geplant ist außerdem, von der Nordeinfahrt von Krimml eine interne Aufschließungsstraße (Stichstraße mit Umkehrplatz, dessen Lage abhängig von der künftigen Parzellenteilung ist) zu realisieren.

Die erforderlichen Abtretungsflächen werden im Bebauungsplan dargestellt.

Zur Ermöglichung eines Kaltdachaufbaus wurden die bestehenden Traufen- und Firsthöhen um ca. 0,3 m angehoben.

Auf den objektbezogenen Teilgebieten soll die offene Bauweise - freistehend fortgeführt werden.

Aufgrund der Lage auf hochwertigen Böden werden Bodenschutzmaßnahmen festgelegt.

Die gute Einsehbarkeit der Planungsfläche infolge der Hanglage und der Lage im Landschaftsschutzgebiet erfordert die Durchführung von Eingrünungsmaßnahmen.

Erwähnt wird auch die besondere Eignung des Areals für die Verwendung von Solarenergie.

Hinsichtlich der erforderlichen Stellplätze wird auf die Stellplatzverordnung der Gemeinde hingewiesen.

Hinweis:

Geplante Bauvorhaben sind aufgrund bestehender Nutzungsbeschränkungen mit den betroffenen Fachdienststellen (Naturschutz, WLW, Umweltschutz) abzuklären.

Für Bauvorhaben im Landschaftsschutzgebiet „Oberpinzgauer Nationalpark-Vorfeld“ sind naturschutzrechtliche Bewilligungen zu erwirken.

## **8 VERORDNUNGSTEXT**

Unter möglicher Berücksichtigung der im § 51 (1), ROG 2009 i.d.g.F. erfassten Umstände werden folgende Bebauungsgrundlagen festgelegt:

### **8.1 Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009 i.d.g.F.**

#### **8.1.1 Straßenfluchtlinie (§ 54)**

- siehe Plan

#### **8.1.2 Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1)**

- siehe Plan

#### **8.1.3 Baugrenzlinie (§ 55 Abs. 3)**

- siehe Plan

#### **8.1.4 Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56 Abs. 2)**

Grundflächenzahl (GRZ) - siehe Plan

#### **8.1.5 Bauhöhen (§ 57)**

Für das gesamte Planungsgebiet werden die Bauhöhen durch im Rechtsplan dargestellte oberste Traufenhöhen bzw. Gesimshöhen und Firsthöhen bezogen auf Meereshöhe - siehe Plan - bzw. bezogen auf das gewachsene Gelände - siehe Plan - angegeben.

#### **8.1.6 Erfordernis einer Aufbaustufe**

Da es sich hier um einen bereits zum Teil bebauten Bereich handelt und das Gesamterscheinungsbild nur im Detail geändert wird, wird von der Erstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe Abstand genommen.

## **8.2 Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009 i.d.g.F.**

### **8.2.1 Bauweisen (§ 58 lit. c)**

Offene Bauweise - freistehend (58 lit. b)

### **8.2.2 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Situierung der Objekte und der architektonischen Gestaltung der Gebäude (BF1)**

Die Entfernung zwischen Aufschließungsstraße und Garage mit senkrechter Zufahrt muss mindestens 5 m betragen.

Garagen mit paralleler Zufahrt und überdeckte Abstellplätze können bis 2 m an die Straßenfluchtlinie heran gebaut werden.

Es dürfen talseitig maximal drei Geschoße in Erscheinung treten.

Als Dachform für Hauptgebäude wird das Satteldach festgelegt.

Die Dachneigung ist aus der planlichen Darstellung zu entnehmen.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche oder zur Fassadenfläche anzuordnen. Deren Abstand darf maximal 30 cm von der Dacheindeckung bzw. Fassade aufweisen.

### **8.2.3 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen (BF2)**

#### Bepflanzungsmaßnahmen:

Die Bepflanzung und Begrünung haben mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.

Im Bereich des im Plan dargestellten Pflanzgebotes ist eine Bepflanzung mit einheimischen standorttauglichen Gehölzen, bestehend aus mindestens einem Laubbaum - Stammumfang mindestens 20 cm - pro 10 Laufmeter Pflanzgebotsstreifen und dazwischenliegenden Strauchgruppen, durchzuführen.

#### Stützbauwerke, Einfriedungen:

Stützbauwerke für Geländemodulierungen sind nicht zulässig.

Geländeveränderungen sind mit natürlichen Böschungen auszuführen.

Die Einfriedungen am Westrand der Parzellenreihen sind durchlässig, ohne Sockelmauerwerk zu gestalten.

#### Oberflächenwasserabfluss:

Die nicht bebauten Grundflächen sind mit Ausnahme der Traufstreifen, der Terrassenflächen, der Vorplätze von Objekten und Nebenanlagen sowie der offenen Stellplätze ohne wesentliche Veränderung gegenüber dem Urgelände zu belassen, um einen ungehinderten Abfluss von Hangwässern - zwischen den Grundstücken bzw. den Objekten - zu ermöglichen.

Zur Minimierung der Versiegelungsflächen sind die offenen Stellplätze mit Rasengittersteinen oder mit Sickerbelägen zu belegen.

Die Entsorgung der Oberflächenwässer von versiegelten Flächen ist mittels Mulden-Rigolen-Systeme bzw. entsprechend dem Stand der Technik durchzuführen.

Der höchstzulässige Anteil der versiegelten und bebauten Flächen an der Parzellengröße wird im Teilgebiet 3 mit maximal 60% festgelegt.

#### Lage des Umkehrplatzes:

Die Lage des Umkehrplatzes im Verlauf der Stichstraße kann entsprechend der zukünftigen Parzellenteilung bzw. projektabhängig auf der GP 228/1 festgelegt werden.

### **8.2.4 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich Schallschutzmaßnahmen (BF3)**

Bedingt durch die Lage des Planungsgebietes im verlärmten Bereich der L113 Krimmler Landesstraße sind Schallschutzmaßnahmen zur Erreichung des der Widmungskategorie entsprechenden Lärmklimas zu treffen.

Im Zuge des Baubewilligungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die Immissionen durch geeignete Maßnahmen auf ein zulässiges Maß reduziert werden können.

Grundlage bildet die Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ vom Referat Örtliche Raumplanung und Referat Immissionsschutz vom Amt der Salzburger Landesregierung.

#### **8.2.5 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Vorgaben der WLV (BF4)**

Die seitens der WLV festgelegten Anforderungen sind zu erfüllen.

#### **8.2.6 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich Bodenmeliorationsmaßnahmen (BF5)**

Der in der SAGIS-Bewertung festgestellte „hochwertige“ Boden ist abzutragen und auf minderwertigen Flächen gemäß der BMLFUW Richtlinie für die sachgerechte Bodenrekultivierung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen neu aufzubringen.

Im Zuge der nachgereichten Behördenverfahren sind Verwertungsnachweise - vom Bauherrn und von der Erdbaufirma - für den Humus verpflichtend vorzulegen.