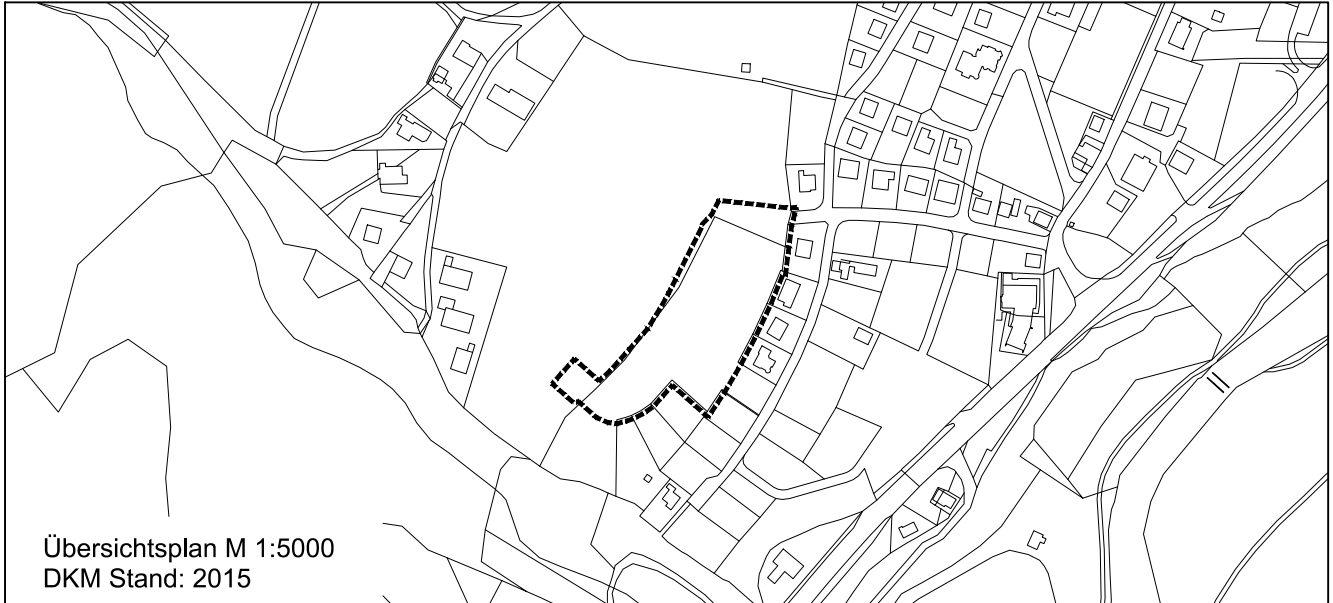


GEMEINDE KRIMML

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜR DEN BEREICH "HINTERLEHEN SÜD"

GP 21/31, 22/1, 21/50 und 21/51, KG Krimml

M 1:500



Kundmachung der Entwurfsauflage

vom 05.01.2022 bis 02.02.2022

Beschluss der Gemeindevertretung

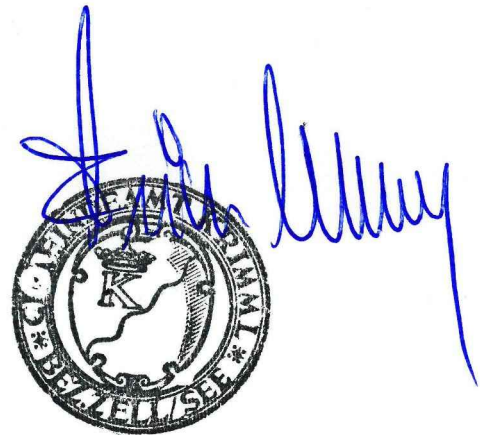
am 07.04.2022

Kundmachung der Verordnung

vom 18.10.2022 bis 01.11.2022

Beginn der Rechtswirksamkeit

am 19.10.2022



Rundsiegel Bürgermeister

Planverfasser

Lenglachner ZT GmbH
Architekturbüro

Salzachtalstraße 14, 5400 Hallein
Tel.: +43 6245 87073
E-Mail: office@lenglachner.at

Geschäftszahl

147/22 - November 2021, geändert: 12.12.2021, 20.12.2021, 7.4.2022



Rundsiegel Planverfasser

INHALTSVERZEICHNIS

1	PRÄAMBEL	3
2	GELTUNGSBEREICH.....	3
3	GESETZLICHE GRUNDLAGEN	3
4	ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES.....	3
5	LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGEBIETES	3
6	PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
6.1	Räumliches Entwicklungskonzept.....	5
6.2	Flächenwidmung	5
6.3	Flächennutzung.....	5
6.4	Natürliche und rechtliche Beschränkungen.....	5
6.5	Bestehende Bewilligungen.....	5
6.6	Struktur des Gebietes.....	5
6.7	Verkehrerschließung	6
6.8	Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung.....	6
6.9	Aufschließungsmaßnahmen und -kosten.....	6
7	PLANUNGSKONZEPT.....	7
8	VERORDNUNGSTEXT	8
8.1	Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009 i.d.g.F.	8
8.1.1	Straßenfluchtlinie (§ 54).....	8
8.1.2	Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1)	8
8.1.3	Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56 Abs. 2).....	8
8.1.4	Bauhöhen (§ 57)	8
8.1.5	Erfordernis einer Aufbaustufe	8
8.2	Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009 i.d.g.F.	9
8.2.1	Bauweisen (§ 58 lit. c).....	9
8.2.2	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der architektonischen Gestaltung der Gebäude und der Situierung der Objekte (BF1).....	9
8.2.3	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen, Bepflanzungsmaßnahmen (BF2).....	9
8.2.4	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Anlage der Aufschließungsstraße (BF3)	10
8.2.5	Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich Bodenmelioration (BF4)	10

1 PRÄAMBEL

Die Gemeinde Krimml beabsichtigt, im Bereich „Hinterlehen Süd“ ein Baulandsicherungsmodell zu realisieren. Ein Großteil der Planungsfläche wurde von der Gemeinde angekauft.

Geplant ist hier die Neuerrichtung von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Geschosßwohnbauten, wobei die innere Aufschließung und die Anlagen der technischen Infrastruktur von der Gemeinde Krimml bereitgestellt werden.

2 GELTUNGSBEREICH

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst Teilflächen der Parzellen Nr. 21/31, 22/1, 21/50 und 21/51, 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. 29/2018).

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

Die Planungsfläche liegt am Südwestrand des Hauptortes Krimml, westlich der Krimmler Landesstraße.

Die Größe der Planungsfläche beträgt 9 099 m².

Das Planungsgebiet umfasst die Parz. Nr. 21/31, 22/1, 21/50 und 21/51, KG 57010 Krimml.

Es liegt am Rand der Verbauung des Hauptortes und wird im Westen und Süden durch landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen, im Osten durch die bestehende Bebauung und im Norden von der geplanten Verlängerung der Gemeindestraße eingegrenzt.



6 PLANUNGSGRUNDLAGEN

6.1 Räumliches Entwicklungskonzept

Im Siedlungsleitbild des Räumlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Krimml ist der gegenständliche Bereich als Siedlungsbereich deklariert.

6.2 Flächenwidmung

Laut Flächenwidmungsplan liegt der gegenständliche Planungsbereich im Bauland/Reine Wohngebiete, ein Teilbereich im Südwesten im Grünland/Ländliche Gebiete sowie auf Verkehrsflächen.

6.3 Flächennutzung

Die Grünlandflächen des Planungsgebietes sind unbebaut und werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

6.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen

Im Nordwesten tangiert das Landschaftsschutzgebiet „Oberpinzgauer Nationalpark-Vorfeld“ das Planungsgebiet.

6.5 Bestehende Bewilligungen

Etwaige Bewilligungen und Bauplatzerklärungen am Planungsareal liegen nicht vor.

6.6 Struktur des Gebietes

Die Struktur der Umgebung ist überwiegend durch eine Wohnnutzung und durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Das Planungsgebiet umfasst den östlichen Bereich des „Hinterlehenfeldes“, welcher an die bestehende Verbauung anschließt.

Der Bereich der geplanten Wohnbebauung ist siedlungsstrukturell als eine größere Lücke im Entwicklungsareal lt. REK zu bezeichnen und unterliegt derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung.

Die Bebauung im Umfeld weist zwei Geschoße auf und ist mit geneigten Dächern (Satteldächer) abgedeckt.

6.7 Verkehrserschließung

Die Aufschließung erfolgt über Gemeindestraßen.

Die interne Aufschließungsstraße muss noch ausgebaut werden.

6.8 Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

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

Eine Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz der Biowärme Krimml GmbH ist gegeben.

Die Trinkwasserversorgung wird über das Leitungsnetz der Gemeinde Krimml gewährleistet.

Die Abwasserentsorgung ist durch die Anschlussmöglichkeit an die Leitungsstränge der Ortskanalisation sichergestellt.

Die Oberflächenwasserbeseitigung erfolgt durch Versickerung.

Ein Projekt für den Ableitgraben - Blaubach und für die Sickermulde, jeweils nördlich außerhalb des Planungsareals, von der Baucon ZT GmbH vom 7.4.2022 liegt vor. Diesbezüglich wird eine wasserrechtliche Bewilligung erwirkt.

6.9 Aufschließungsmaßnahmen und -kosten

Sämtliche Aufschließungserfordernisse sind grundsätzlich im Nahbereich bereits vorhanden.

Alle zusätzlichen Anschlüsse zwischen den öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden von der Gemeinde errichtet.

7 PLANUNGSKONZEPT

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

Das gesamte Areal soll mit Wohnobjekten bebaut werden.

In den Teilbereichen 1, 2 und 3 sind Baulandsicherungsmaßnahmen vorgesehen.

Die Nutzung des Teilbereichs 4 ist dem Grundeigentümer freigestellt.

Für die einzelnen Teilbereiche ist folgende Bebauung geplant:

Teilbereich 1: 2 Doppelhäuser mit GRZ 0,35

Teilbereich 2: 4 Einfamilienhäuser mit GRZ 0,3

Teilbereich 3: Geschößwohnbau mit GRZ 0,3

Teilbereich 4: Bebauungsart freigestellt mit GRZ 0,3

Die festgelegte bauliche Ausnutzbarkeit berücksichtigt eine nachträgliche Erweiterung oder Umnutzung in ein Mehrgenerationen-Wohnhaus.

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

Demzufolge soll aufgrund der Geländeverhältnisse eine bauliche Abstufung der Höhenentwicklung erfolgen.

Vorgesehen ist, das Kellergeschoß als Sockelgeschoß auszubilden. Hier ist ein mindestens 3 m tiefer Vorbau vorgesehen.

Geländekorrekturen sind nur unter Berücksichtigung der Oberflächenwasserabflussverhältnisse möglich und mit natürlichen Böschungen durchzuführen.

Stützbauwerke zur Schaffung von ebenen Gartenflächen sind nicht vorgesehen.

Auf die besondere Eignung des Areals für die Verwendung von Solarenergie wird hingewiesen. Die Planungsfläche besitzt ein gutes bis sehr gutes Solarpotenzial.

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)

Für das Hauptgebäude - siehe Plan

8.1.3 Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56 Abs. 2)

Die bauliche Ausnutzbarkeit wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) - siehe Plan - festgelegt.

8.1.4 Bauhöhen (§ 57)

Für das gesamte Planungsgebiet wurde die Bauhöhe durch die oberste Traufenhöhe bzw. Gesimshöhe und durch die Firsthöhe - siehe Plan - festgelegt.

Als Ausgangsniveau für die Höhenfestlegung ist das verglichene Straßenniveau in der Mitte der zugeordneten Bauparzellen heranzuziehen.

8.1.5 Erfordernis einer Aufbaustufe

Aufgrund der Lage der Planungsfläche bzw. aufgrund der geplanten Nutzung wird die Erstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe seitens der Gemeinde Krimml als nicht notwendig erachtet.

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

8.2.1 Bauweisen (§ 58 lit. c)

Offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt

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

Die Dachneigung wird mit 0 bis 18 Grad festgelegt.

Zur Gliederung der Gebäudehöhen sind die in Erscheinung tretenden Teile des Kellergeschoßes talseitig als Sockelgeschoß, welches über die Flucht des Hauptgebäudes mind. 3 m vorspringt, zu errichten. Es dürfen talseitig maximal drei Geschoße in Erscheinung treten.

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.

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, Bepflanzungsmaßnahmen (BF2)

Bepflanzungsmaßnahmen:

Die Bepflanzung und Begrünung haben mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen. Pro Wohnobjekt ist mindestens ein Laubbaum (Hochstamm) - Stammumfang mindestens 20 cm - zu pflanzen.

Im Bereich des im Plan dargestellten Pflanzgebotes ist zusätzlich eine Bepflanzung mit einheimischen standorttauglichen Gehölzen, bestehend aus zwei Laubbäumen - Stammumfang mindestens 20 cm - pro Grundstück und dazwischenliegenden Strauchgruppen, durchzuführen.

Stützbauwerke, Einfriedungen:

Stützbauwerke für Geländemodulierungen sind nicht zulässig.

Geländeänderungen 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 - 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 mit maximal 60% festgelegt.

8.2.4 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Anlage der Aufschließungsstraße (BF3)

Die interne Aufschließungsstraße in Nord-Südrichtung ist im Wesentlichen auf dem Niveau des natürlichen Geländes herzustellen.

8.2.5 Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich Bodenmelioration (BF4)

Der in der SAGIS-Bewertung festgestellte „hochwertige“ Boden ist 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.