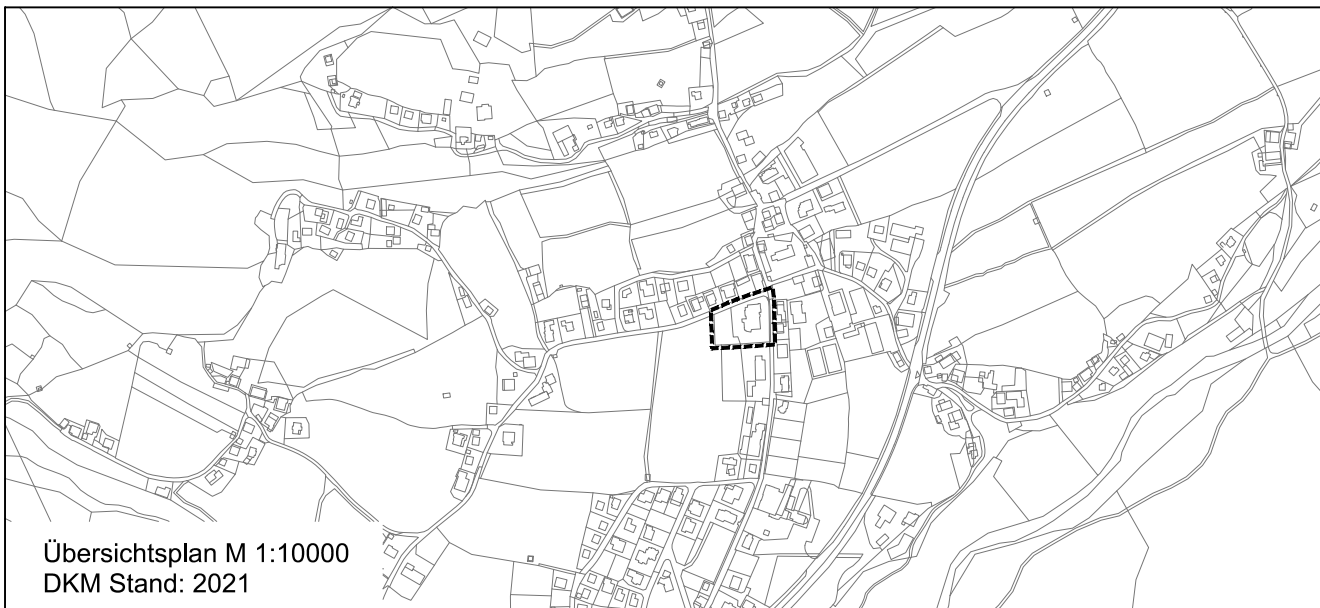


GEMEINDE KRIMML

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜR DEN BEREICH "Hotel Post"

GP 126/10, 126/9, 126/12, 738, 753/2 und 748/5, KG Krimml

M 1:500



Kundmachung der Entwurfsauflage	
vom bis	
Beschluss der Gemeindevertretung	
am	
Kundmachung der Verordnung	
vom bis	
Beginn der Rechtswirksamkeit	
am	Rundsiegel Bürgermeister

Planverfasser Lenglachner ZT GmbH Architekturbüro Salzachtalstraße 14, 5400 Hallein Tel.: +43 6245 87073 E-Mail: office@lenglachner.at	
Geschäftszahl 147/25 - November 2023	
	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	4
6	PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
6.1	Räumliches Entwicklungskonzept.....	5
6.2	Flächenwidmung	5
6.3	Flächennutzung.....	5
6.4	Nutzungsbeschränkungen.....	5
6.5	Struktur des Gebietes.....	5
6.6	Verkehrerschließung	6
6.7	Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung.....	6
6.8	Aufschließungsmaßnahmen und -kosten.....	6
7	PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER IM VERORDNUNGSTEIL FESTGELEGTEN BEBAUUNGSGRUNDLAGEN.....	7
8	VERORDNUNGSTEXT	9
8.1	Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009 i.d.g.F.	9
8.1.1	Straßenfluchtlinie (§ 54).....	9
8.1.2	Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1)	9
8.1.3	Gestaffelte Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 6).....	9
8.1.4	Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56 Abs. 2).....	9
8.1.5	Bauhöhen (§ 57)	9
8.1.6	Erfordernis einer Aufbaustufe	9
8.2	Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009 i.d.g.F.	10
8.2.1	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Situierung von Solaranlagen und der architektonischen Gestaltung der Gebäude (BF1) ...	10
8.2.2	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen, Bepflanzungsmaßnahmen (BF2).....	10
8.2.3	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich Vorgaben der WLV (BF3)	10

1 PRÄAMBEL

Die Gemeinde Krimml beabsichtigt, für das Areal „Hotel Post“ einen Bebauungsplan der Grundstufe aufzustellen.

Geplant ist, für das im Zentrum der Gemeinde liegende Hotel Erweiterungsmaßnahmen zu ermöglichen.

Im vorliegenden Bebauungsplan sollen die erforderlichen und dem Ortsbild entsprechenden Bebauungsparameter festgelegt werden.

2 GELTUNGSBEREICH

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst die Parzellen Nr. 126/10, 126/9, 126/12, 738, 753/2 und 748/5, 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 Areal unter Berücksichtigung der umliegenden Nachbarbebauung, der Baugestaltung und 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 Planungsareal befindet sich unmittelbar an der Dorfstraße, im Zentrum der Gemeinde.

Die Größe der Planungsfläche beträgt 4265 m².

Das Planungsgebiet umfasst die Projektfläche „Hotel Post“ und die angrenzenden Verkehrsflächen.

Die Abgrenzung wurde so gewählt, dass für den gesamten Bereich abgestimmte und zukunftsweisende Bebauungsparameter festgelegt werden können. Dies auch deshalb, weil derzeit Ausbaumaßnahmen anstehen.

Die Umgebung ist mit größeren und kleineren Objekten bebaut und stellt einen ausgeprägten Mischnutzungsbereich dar.

Die Grenzen des Planungsgebietes entsprechen den Parzellengrenzen.

Übersichtsplan



6 PLANUNGSGRUNDLAGEN

6.1 Räumliches Entwicklungskonzept

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

Im Freiraumkonzept wurden im südwestlichen Bereich der Planungsfläche Eingrünungsmaßnahmen festgelegt.

6.2 Flächenwidmung

Laut Flächenwidmungsplan liegt der Planungsbereich im „Bauland/ Beherbergungsgroßbetriebe (70 Zimmer)“.

Das Areal wird von der Kenntlichmachung „der Gemeinde wegen der Baugestaltung besonders wichtig erscheinenden Fläche“ erfasst.

6.3 Flächennutzung

Das Planungsgebiet ist mit einem Hotel bebaut.

6.4 Nutzungsbeschränkungen

Die Planungsfläche liegt gemäß Gefahrenzonenplan der WLVI im gelben Gefährdungsbereich des Dorfbaches bzw. Loitbaches.

6.5 Struktur des Gebietes

Die Bebauungsstruktur des Umfeldes ist durch eine offene Bebauung (frei stehende Objekte) bestimmt.

Die Bestandsbauten weisen zwei bis drei Geschoße bzw. vereinzelt bis vier Geschoße auf.

Die bauliche Ausnutzbarkeit (GFZ) beträgt ca. 0,4 bis ca. 1,3 bzw. die GRZ bis 0,5.

Das Ortsbild wird durch geneigte Dächer - vor allem Satteldächer - geprägt.

6.6 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet wird ausgehend von der L113 Krimmler Landesstraße durch bestehende Gemeindestraßen erschlossen.

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 hat durch Versickerung auf dem Projektareal zu erfolgen.

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 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.

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.

Vorgesehen ist, die Bebauungsgrundlagen für das Hotel Post unter Berücksichtigung von Erweiterungsmaßnahmen festzulegen.

Es handelt sich hier um einen klassischen dörflichen Zentrumsbereich mit einer Mischstruktur.

Es ist geplant, das bestehende Hotel mit Gästezimmern, mit einer Wellnessanlage und mit einer Tiefgarage zu erweitern.

Die Hauptzufahrt erfolgt über die Dorfstraße (bestehende Zufahrt), die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt in einer Tiefgarage und auf oberirdischen Stellplätzen.

Die Dorfstraße und die angrenzende Gemeindestraße im Norden werden zu Lasten der Einschreiter verbreitert.

Der von der Gemeinde angewendeten Bebauungsdichte (GRZ 0,5) für touristische Betriebe wird im vorliegenden Bebauungsplan entsprochen.

Die Überschreitung der Bebauungsdichten im Umfeld wird mit der zentralen Lage, mit der touristischen Nutzung und mit dem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden begründet.

Die bestehenden Bauhöhen des Hotels werden weitergeführt.

An der Ost- und Südseite der Hotelanlage ist der Baumbestand zu erhalten.

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

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

Diese Dachform entspricht dem Baubestand im Planungsareal sowie der Umgebung und stellt ein wesentliches Gestaltungselement in der Gemeinde Krimml dar.

Die teilweise gute Einsehbarkeit der Planungsfläche und die Lage am Siedlungsrand erfordert gemäß den Vorgaben des REK Eingrünungsmaßnahmen.

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

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 Gestaffelte Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 6)

- siehe Plan

8.1.4 Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56 Abs. 2)

Die bauliche Ausnutzbarkeit wird mit einer Grundflächenzahl GRZ = 0,5 festgelegt.

8.1.5 Bauhöhen (§ 57)

Die Bauhöhen werden durch im Plan dargestellte oberste Traufenhöhen bzw. Gesimshöhe und Firsthöhe, jeweils bezogen auf Meereshöhe - siehe Plan - festgelegt.

8.1.6 Erfordernis einer Aufbaustufe

Da es sich hier um einen bebauten Zentrumsbereich 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 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Situierung von Solaranlagen und der architektonischen Gestaltung der Gebäude (BF1)

Als Dachform für Hauptgebäude wird das Satteldach, mit einer Dachneigung von 16 bis 21 Grad, festgelegt.

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

8.2.2 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen, Bepflanzungsmaßnahmen (BF2)

Die Bepflanzung und Begrünung haben mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen. Ziel ist die Schaffung eines Übergangs zur freien Landschaft im Südwesten.

Die bestehenden Bäume südlich und östlich des Bestandsobjektes sind zu erhalten.

Im südlichen Bereich der GP 126/12 sind Baum- und Gebüschpflanzungen vorzunehmen. Hier sind standorttaugliche Gehölze, bestehend aus mindestens drei Laubbäumen - Hochstamm (Stammumfang mindestens 20 cm) - und dazwischenliegende Strauchgruppen, zu pflanzen.

8.2.3 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich Vorgaben der WLV (BF3)

Aufgrund der Lage im gelben Gefährdungsbereich des Loitbaches bzw. Dorfbaches sind die Vorgaben der WLV zu berücksichtigen (Höhenlage des Erdgeschoßes, Abflusskorridore, ...).

Hinweis:

Zielführend ist, vor Planungsbeginn die WLV zu kontaktieren.