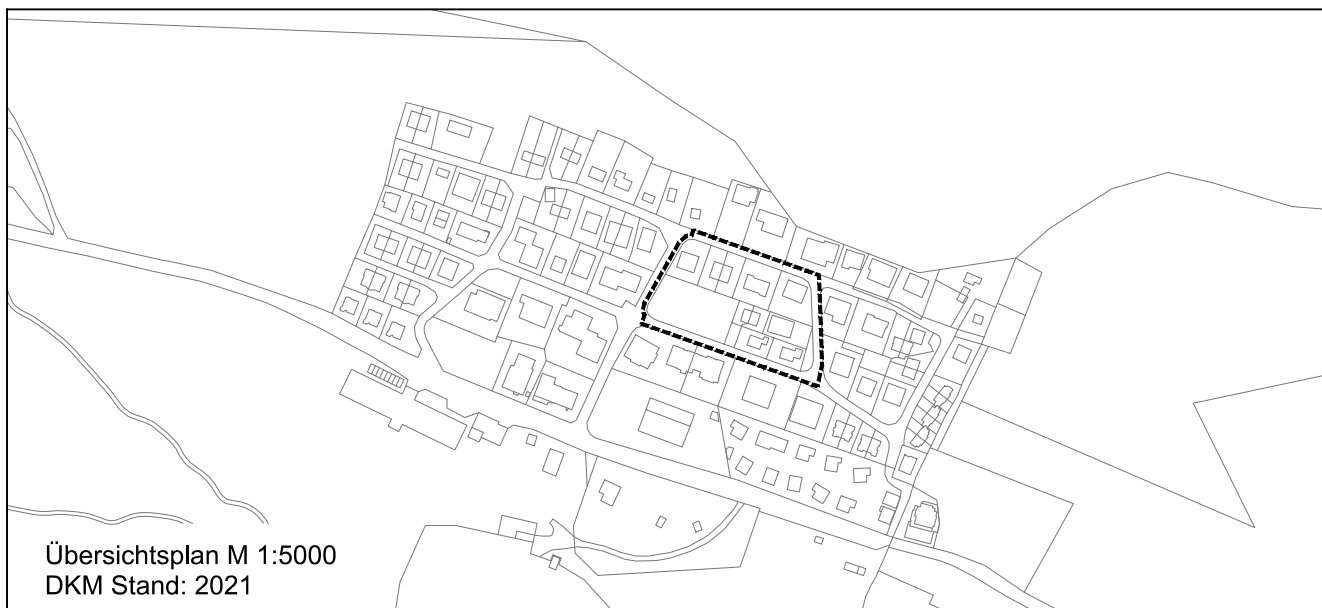


# GEMEINDE KRIMML

## BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜR DEN BEREICH "Duxeralm Mitte"

GP 405/26, 405/59, 405/11, 405/12, 405/13, 405/14, 405/64, 405/60, 405/65, 405/61, 405/22, 405/58,  
405/57 und 405/1, KG 57010 Krimml

M 1:500



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

Planverfasser	Für die ZT GmbH
Lenglachner ZT GmbH Architekturbüro	
Salzachtalstraße 14, 5400 Hallein Tel.: +43 6245 87073 E-Mail: office@lenglachner.at	
Geschäftszahl	
147/27 - August 2024	

## INHALTSVERZEICHNIS

1	PRÄAMBEL .....	3
2	VERFAHRENSABLAUF .....	3
3	GELTUNGSBEREICH .....	3
4	GESETZLICHE GRUNDLAGEN .....	4
5	ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES .....	4
6	LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGEBIETES .....	5
7	PLANUNGSGRUNDLAGEN .....	6
7.1	Räumliches Entwicklungskonzept .....	6
7.2	Flächenwidmung .....	6
7.3	Flächennutzung .....	6
7.4	Nutzungsbeschränkungen .....	7
7.5	Bestehende Bewilligungen .....	7
7.6	Struktur des Gebietes .....	7
7.7	Verkehrerschließung .....	7
7.8	Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung .....	8
7.9	Aufschließungsmaßnahmen und -kosten .....	8
8	PLANUNGSKONZEPT .....	9
9	VERORDNUNGSTEXT .....	10
9.1	Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009 i.d.g.F. ....	10
9.1.1	Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1) .....	10
9.1.2	Baugrenzlinie (§ 55 Abs. 3) .....	10
9.1.3	Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56 Abs. 4) .....	10
9.1.4	Bauhöhen (§ 57) .....	10
9.1.5	Erfordernis einer Aufbaustufe .....	10
9.2	Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009 i.d.g.F. ....	11
9.2.1	Bauweisen (§ 58 lit. c) .....	11
9.2.2	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der architektonischen Gestaltung der Gebäude (BF1) .....	11
9.2.3	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen (BF2) .....	11
9.2.4	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Anzahl der talseitig sichtbaren Geschoße (BF3) .....	11
9.2.5	Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich Einfriedungen (BF4) .....	11
9.2.6	Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich der Vorgaben der WLV (BF5) .....	12

## **1 PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Krimml beabsichtigt, für den Bereich „Duxeralm Mitte“ einen Bebauungsplan der Grundstufe aufzustellen.

Begründet wird diese Maßnahme mit der notwendigen Anhebung der baulichen Ausnutzbarkeit aufgrund von geänderten Planungsvorstellungen und aufgrund der erforderlichen Anpassung der Bauhöhenfestlegung an den Bestand bzw. an die Vorgaben des ROG 2009 i.d.g.F.

Der bestehende Bauungsplan der Grundstufe „Duxeralm - Krimml“ - 1. Abänderung (2005) wird im Planungsbereich aufgehoben und durch den neuen Bebauungsplan der Grundstufe „Duxeralm Mitte“ ersetzt.

## **2 VERFAHRENSABLAUF**

Zum Verfahren gemäß § 65, ROG 2009 i.d.g.F.

Eine Textergänzung erfolgt nach Durchführung des Verfahrens.

## **3 GELTUNGSBEREICH**

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst die Parzellen Nr. 405/26, 405/59, 405/11, 405/12, 405/13, 405/14, 405/64, 405/60, 405/65, 405/61, 405/22, 405/58, 405/57 und 405/1, KG 57010 Krimml.

## **4 GESETZLICHE GRUNDLAGEN**

Die gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 i.d.g.F. bzw. die Darstellungsverordnung (LGBl. Nr. 73/2023).

## **5 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.

## 6 LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGBIETES

Die Planungsfläche liegt inmitten des Siedlungsteils Duxeralm, ca. 2,6 km (Luftlinie) nordwestlich des zentralen Ortskerns von Krimml.

Die Größe der Planungsfläche beträgt 6 857 m<sup>2</sup>.

Die Grenzen des Planungsareals werden dreiseitig von bestehenden Aufschließungsstraßen und von einer streifenförmigen Grünlandfläche, zum Teil mit offenem Gerinneverlauf, gebildet.

Übersichtsplan



## **7 PLANUNGSGRUNDLAGEN**

### **7.1 Räumliches Entwicklungskonzept**

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

Im Bereich der Duxeralm beschränkt sich die bauliche Entwicklung auf die Füllung von unverbauten Baulandflächen.

#### Ziele:

- Vorsorge für optimale (haushälterische) Nutzung von Grund und Boden.
- Bestehende Siedlungskörper in Hochkrimml zu arrondieren, bestehende Lücken zu schließen.
- Vorsorge bzw. Bereithaltung von Flächen für betriebliche Nutzungen, der angestrebten Entwicklung entsprechend.
- Erhaltung der charakteristischen Baustrukturen.

#### Maßnahmen:

- Forcierung von flächensparenden Siedlungsformen und Bauweisen.
- Bessere Nutzung der vorhandenen Bebauungspotenziale im geschlossenen Siedlungsgebiet.
- Gestalterische Berücksichtigung bestehender Siedlungsstrukturen bei Verdichtungsmaßnahmen.

### **7.2 Flächenwidmung**

Laut Flächenwidmungsplan liegt der gegenständliche Planungsbereich im Bauland/Zweitwohnungsgebiete.

### **7.3 Flächennutzung**

Das Planungsgebiet ist - mit Ausnahme einer Parzelle - mit frei stehenden Zweitwohnsitzobjekten bebaut. Die bauliche Ausnutzbarkeit beträgt rund GFZ 0,40. Die Bauhöhe ist talseitig durch zwei Geschoße bestimmt.

#### **7.4 Nutzungsbeschränkungen**

Die Planungsfläche wird lt. SAGIS vom Höchbach von Süden nach Norden gequert. Die schematisch dargestellte Verrohrung konnte in der Natur nicht festgestellt werden.

Weiters liegt das Areal gemäß Gefahrenzonenplan der WLV im gelben Gefährdungsbereich mehrerer Gräben und der östliche Randbereich im roten Gefährdungsbereich. Eine Stellungnahme der WLV vom 01.07.2024, Zahl: VI/g-892/1-2024 liegt vor.

#### **7.5 Bestehende Bewilligungen**

Das Planungsareal ist mit Ausnahme einer Parzelle als bebaut zu werten. Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen für die Bestandsobjekte liegen vor.

#### **7.6 Struktur des Gebietes**

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

Die Bestandsbauten weisen zwischen 2 bis 4 Geschoße auf.

Die bauliche Ausnutzbarkeit (GFZ) beträgt ca. 0,45 bis ca. 0,9 und vereinzelt über 0,9 (Tourismusbetriebe).

Das Ortsbild wird durch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von ca. 15 Grad bis ca. 25 Grad bestimmt.

#### **7.7 Verkehrserschließung**

Das Planungsgebiet wird über die Weganlage der Interessenten-Weggenossenschaft Duxeralm aufgeschlossen.

## **7.8 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 Anschließung erfolgt über Verkabelung in den Erschließungsstraßen.

Die Wasserversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Anschließungs Ges.m.b.H. Hochkrimml.

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 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.

## **7.9 Anschließungsmaßnahmen und -kosten**

Sämtliche Anschließungserfordernisse sind bereits vorhanden.

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

Für die Gemeinde Krimml fallen keine Anschließungskosten an.



## 8 PLANUNGSKONZEPT

Aufbauend auf die Ergebnisse der Grundlagenforschung bzw. auf die Vorgaben des alten Teilbebauungsplanes 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, lockeren Bebauung mit vorwiegender Zweitwohnnutzung in diesem Bereich nicht widersprechen.

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

Das Planungsgebiet stellt ein von Süden nach Norden abfallendes Gelände dar und ist mit Ausnahme einer größeren Fläche (GP 405/14) bereits bebaut.

Vorgesehen ist, die zukünftigen Bebauungsparameter neu festzulegen.

Demzufolge sollen die Bauhöhe und die Baudichte entsprechend dem Verlauf des Geländes und der gegebenen Bebauungsstruktur gestaffelt und von Süden nach Norden abnehmend festgelegt werden. Die Festlegungen für die nördliche Häuserzeile werden fortgeführt (GFZ, oberste Traufenhöhe usw.) und durch eine Firsthöhe ergänzt.

Dementsprechend werden die Bauhöhen durch First- und Traufenhöhen entsprechend einer zweigeschoßigen Bebauung im Norden (wie bisher) und einer dreigeschoßigen Bebauung im Süden festgelegt.

Die bestehende Baudichte im Norden wird beibehalten (GFZ 0,5) und im Süden auf 0,75 angehoben. Diese Festlegungen stellen einen Übergang zwischen der Bebauung im Norden (GFZ 0,50) und im Süden (GFZ 0,85 bis 0,95) dar.

Auf den Bauplätzen soll die offene Bauweise - freistehend fortgeführt werden.

Für den oberen Gebäudeabschluss wird das geneigte Dach gewählt, weil es der Bebauung der Umgebung entspricht und dadurch auch eine sinnvolle Fortführung der Dachlandschaft gewährleistet ist. Die Dachneigung wird fortgeführt.

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

## **9 VERORDNUNGSTEXT**

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

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

#### **9.1.1 Bauflichtlinie (§ 55 Abs. 1)**

- siehe Plan

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

- siehe Plan

#### **9.1.3 Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56 Abs. 4)**

Die bauliche Ausnutzbarkeit wird durch eine Geschosflächenzahl (GFZ) - siehe Plan - festgelegt.

#### **9.1.4 Bauhöhen (§ 57)**

Die Bauhöhe wird durch die oberste Traufenhöhe und durch die Firsthöhe (siehe Plan) - bezogen auf das natürliche Gelände (siehe Plan) - festgelegt.

#### **9.1.5 Erfordernis einer Aufbaustufe**

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

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

### **9.2.1 Bauweisen (§ 58 lit. c)**

Offene Bauweise - freistehend

### **9.2.2 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der architektonischen Gestaltung der Gebäude (BF1)**

Als Dachform für das Hauptgebäude ist das Satteldach mit einer Dachneigung von 15° bis 17° im Teilgebiet 1 und 15° bis 22° in den Teilgebieten 2 und 3 auszuführen.

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

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

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

### **9.2.4 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Anzahl der talseitig sichtbaren Geschoße (BF3)**

Teilgebiet 1:

Talseitig dürfen maximal zwei Vollgeschoße in Erscheinung treten.

Teilgebiete 2 und 3.

Talseitig dürfen maximal drei Vollgeschoße in Erscheinung treten.

### **9.2.5 Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich Einfriedungen (BF4)**

Zur Sicherstellung einer funktionierenden Schneeräumung im Bereich der Aufschließungsstraße müssen Einfriedungen aller Art einen Mindestabstand von 1 Meter zur Straße bzw. zur Grundgrenze aufweisen.

### **9.2.6 Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich der Vorgaben der WLV (BF5)**

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes im Gefährdungsbereich mehrerer Gräben werden in der Stellungnahme der WLV vom 01.07.2024, Zahl: VI/g-892/1-2024 vorab folgende Vorgaben angeführt:

- Die roten Wildbachgefahrenbereiche sind frei von künftigen Bebauungen zu halten, dies gilt auch für untergeordnete Nebengebäude.
- Bei Bauvorhaben in der gelben Wildbachgefahrenzone ist bereits in der Entwurfs- bzw. Konzeptionierungsphase mit der GBL Pinzgau Kontakt aufzunehmen, um entsprechende Objektschutzmaßnahmen zu konkretisieren (z.B.: Anhebung von Gebäudeöffnungen sowie Kellerlichtschächte, Fundamentierung in Stahlbeton mind. 1,2 m tief).
- Bei geplanten Bauvorhaben ist insbesondere darauf zu achten, dass es zu keiner Abflusskonzentration für Dritte kommt (z.B.: keine wasserundurchlässigen Grundstückseinfriedungen, geeignete Kompensationsmaßnahmen für zusätzlich anfallende Oberflächenwässer).
- Die Wildbach- und Lawinenverbauung ist im weiteren Verfahren zu laden. Auf das verbleibende Restrisiko durch die naturräumliche Gefährdung wird hingewiesen.