



## INHALTSVERZEICHNIS

1	BEGRÜNDUNG DER 1. ABÄNDERUNG.....	3
2	PRÄAMBEL (STAMMFASSUNG) .....	3
3	VERFAHRENSABLAUF .....	4
4	GELTUNGSBEREICH.....	4
5	GESETZLICHE GRUNDLAGEN .....	4
6	ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES.....	4
7	LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGEBIETES .....	5
8	PLANUNGSGRUNDLAGEN .....	6
8.1	Räumliches Entwicklungskonzept.....	6
8.2	Flächenwidmung .....	6
8.3	Flächennutzung.....	6
8.4	Natürliche und rechtliche Beschränkungen.....	6
8.5	Bestehende Bewilligungen .....	6
8.6	Struktur des Gebietes.....	6
8.7	Verkehrerschließung .....	7
8.8	Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung.....	7
8.9	Aufschließungsmaßnahmen und -kosten.....	7
9	PLANUNGSKONZEPT .....	8
10	VERORDNUNGSTEXT .....	10
10.1	Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009 i.d.g.F.....	10
10.1.1	Straßenfluchtlinie (§ 54) .....	10
10.1.2	Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1).....	10
10.1.3	Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56 Abs. 2) .....	10
10.1.4	Bauhöhen (§ 57).....	10
10.1.5	Erfordernis einer Aufbaustufe.....	10
10.2	Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009 i.d.g.F.....	11
10.2.1	Bauweisen (§ 58 lit. c) .....	11
10.2.2	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen, Bepflanzungsmaßnahmen (BF1) ..	11
10.2.3	Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich Bodenmelioration (BF2).	12
10.2.4	Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich der Situierung der Wohnobjekte (Hauptgebäude) und deren Vordächer zu den seitlichen Grund- bzw. Bauplatzgrenzen (BF3).....	12

## **1 BEGRÜNDUNG DER 1. ABÄNDERUNG**

Die Gemeinde Krimml beabsichtigt, den Bebauungsplan der Grundstufe für den Bereich „Hinterlehen Süd“ abzuändern.

Vorgesehen ist, eine wechselseitige Unterschreitung der gesetzlichen Mindestabstände der Wohnobjekte einschließlich deren Dächer zu den jeweiligen seitlichen Grundstücks- bzw. Bauplatzgrenzen des Baulandsicherungsmodells festzulegen.

Betroffen sind vier Parzellen westlich der Aufschließungsstraße, die für eine frei stehende Einfamilienhausbebauung vorgesehen sind.

Weiters wird die hier festgelegte Bauweise entfernt.

Begründet wird diese Maßnahme mit dem Vertrag zwischen der Gemeinde Krimml und den zukünftigen Eigentümern der Einzelhausparzellen des Baulandsicherungsmodells.

Außerdem wird das zwischenzeitlich umgesetzte Straßenprojekt der Baucon ZT GmbH mit Entwässerungs- und Umkehranlage in den Bebauungsplan übernommen. Die Bauhöhen werden nunmehr vom neuen Straßenniveau ausgehend - absolut bezogen auf Meereshöhe - festgelegt.

In diesem Zusammenhang erfolgt auch eine Übernahme des Projektes „Baulandsicherung Hinterlehen Krimml“ für die Oberflächenentwässerung (Sickeranlagen).

Alle übrigen Festlegungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert bzw. wird die Bewilligung für die Oberflächenentwässerung wahrgenommen.

Als Planungsgrundlage dient die zwischenzeitlich erfolgte Grundstücksteilung gemäß DKM.

## **2 PRÄAMBEL (STAMMFASSUNG)**

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 Geschößwohnbauten, wobei die innere Aufschließung und die Anlagen der technischen Infrastruktur von der Gemeinde Krimml bereitgestellt werden.

### **3 VERFAHRENSABLAUF**

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

Eine Textergänzung erfolgt nach Durchführung des Verfahrens.

### **4 GELTUNGSBEREICH**

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst die GP 21/62, 21/31, 21/61, 21/51, 21/50, 21/53, 21/54, 21/55, 21/56, 21/57, 21/58, 21/59, 21/60 und 22/1, KG 57010 Krimml.

### **5 GESETZLICHE GRUNDLAGEN**

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

### **6 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.

## 7 LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGBIETES

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

Die Größe der Planungsfläche beträgt 9 035 m<sup>2</sup>.

Das Planungsgebiet 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.



## **8 PLANUNGSGRUNDLAGEN**

### **8.1 Räumliches Entwicklungskonzept**

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

### **8.2 Flächenwidmung**

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

### **8.3 Flächennutzung**

Die Planungsfläche ist mit Ausnahme einer Parzelle unbebaut.

### **8.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen**

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

### **8.5 Bestehende Bewilligungen**

Etwaige Bewilligungen und Bauplatzerklärungen am Planungsareal liegen nicht vor.

### **8.6 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.

### **8.7 Verkehrserschließung**

Die Aufschließung erfolgt über Gemeindestraßen.

### **8.8 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 der Bauparzellen erfolgt durch Versickerung.

Ein Bescheid - wasserrechtliche Bewilligung der BH Zell am See vom 30.1.2023, Zahl: 30603-202/4612/17-2023 - für die Oberflächenentwässerung „Baulandsicherung Hinterlehen Krimml“ (Ableitgraben - Blaubach, Sickermulde und Aufschließungsstraße) liegt vor.

### **8.9 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.

## 9 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.

Es wird empfohlen, das Kellergeschoß talseitig als vorspringendes Sockelgeschoß auszubilden.

Geländekorrekturen sollen nur unter Berücksichtigung der Oberflächenwasserabflussverhältnisse und mit natürlichen Böschungen durchgeführt werden.

Stützbauwerke, z.B. zur Schaffung von ebenen Gartenflächen, sollen nicht zur Ausführung kommen.

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



Erläuterung zur Abänderung im Bereich der GP 21/53, 21/54, 21/55 und 21/56, KG Krimml betreffend die wechselseitige Unterschreitung der gesetzlichen Mindestabstände für Wohnobjekte

Gegenstand der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes ist die Ermöglichung eines wechselseitigen 3 m-Abstandes der Hauptgebäude (Wohnhäuser) von den Grundstücks- bzw. Bauplatzgrenzen in Form einer besonderen Festlegung in Textform.

Festgelegt wird auch eine maximale Einkragung des Daches von Wohnhäusern in den oben angeführten Grenzabstand.

Mit diesen Festlegungen können z.B. Auswirkungen auf die Belichtungsverhältnisse von Räumen, auf brandtechnische Belange u. dgl. gegeben sein. Diesbezügliche Nachweise sind im Zuge des Baubewilligungsverfahrens vorzulegen.

## **10 VERORDNUNGSTEXT**

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

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

#### **10.1.1 Straßenfluchtlinie (§ 54)**

Siehe Plan

#### **10.1.2 Baufuchtlinie (§ 55 Abs. 1)**

Für das Hauptgebäude - siehe Plan

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

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

#### **10.1.4 Bauhöhen (§ 57)**

Die Festlegung der Bauhöhe erfolgt durch Höchsthöhen in Form von Firsthöhen, oberste Traufen- und Gesimshöhen - absolut bezogen auf Meereshöhe - siehe Plan.

#### **10.1.5 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.

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

### **10.2.1 Bauweisen (§ 58 lit. c)**

Offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt - siehe Plan

### **10.2.2 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen, Bepflanzungsmaßnahmen (BF1)**

#### Bepflanzungsmaßnahmen:

Erläuterung zur nachstehenden Festlegung:

Bepflanzungsmaßnahmen (Minderungsmaßnahmen) sind aufgrund der Lage im Anschluss an das Landschaftsschutzgebiet - Umweltauswirkung ist „gegeben“ - erforderlich.

Im Bereich des im Plan dargestellten Pflanzgebotes ist aufgrund der Lage im Anschluss an das Landschaftsschutzgebiet zusätzlich eine Bepflanzung mit einheimischen standorttauglichen Gehölzen, bestehend aus Laubbäumen und dazwischenliegenden Strauchgruppen, durchzuführen. Die Bepflanzung und Begrünung haben mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.

#### Oberflächenwasserabfluss:

Erläuterung zur nachstehenden Festlegung:

Minderungsmaßnahmen sind aufgrund der Lage auf hochwertigen Böden - Abflussregulierung (hoch) - und der damit verbundenen Umweltauswirkung erforderlich.

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.

### **10.2.3 Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich Bodenmelioration (BF2)**

Erläuterung zur nachstehenden Festlegung:

Minderungsmaßnahmen sind aufgrund der Lage auf hochwertigen Böden - natürliche Bodenfruchtbarkeit - Umweltauswirkung ist „erheblich gegeben“, erforderlich.

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.

### **10.2.4 Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich der Situierung der Wohnobjekte (Hauptgebäude) und deren Vordächer zu den seitlichen Grund- bzw. Bauplatzgrenzen (BF3)**

Wohnobjekte können - mit Ausnahme zur Verkehrsfläche und zur GP 22/1, KG Krimml - wechselseitig bis 3,0 m an die Grundgrenzen bzw. Bauplatzgrenzen herangebaut werden.

Im gegenständlichen Fall ist ein weiteres Vortreten nur für Vordächer (Dachvorsprünge) in den Mindestabstand zu den Grundgrenzen bzw. Bauplatzgrenzen zulässig, als ein Mindestabstand von 2,0 m verbleibt.

Ungeachtet dieser Festlegung bleiben sämtliche Vorgaben der einschlägigen Gesetze, Normen und Richtlinien (OIB) aufrecht und sind entsprechende Nachweise (Belichtung, ...) im Zuge der Baubewilligungsverfahren zu erbringen.