

1391/1

1342

134



allee42

landschaftsarchitekten - raumlösungen³

allee42 landschaftsarchitekten
gmbh & co kg · ingenieurbüro
für landschafts- und raumplanung
hofhaymer allee 42 · 5020 salzburg

Gemeinde **Dorfgastein**

Bebauungsplan der Grundstufe
Hauserbauer 1. Änderung
Entwurf

GZ 405 BPL 14Ä01/18-035
Salzburg, 30.01.2018
Projektleitung: DI Martin Sigl
Bearbeitung: Klemens Pürmayr MSc

LN
1279/1

1282/1

1282/4

1284/1

Wid. SF
GRZ 0,50
ZOG 3
BW o
AB L 20
BF 1, 2

Grub

Neubau Geschützte Wohnzone
gemäß Verordnung des GZ 405/18

1282/5

1658

1278

1585

1282/2

1285/1

1276/2 276/1

.236



INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|-----------|
| 1. VERORDNUNGSTEXT | 5 |
| 1.1. Geltungsbereich | 5 |
| 1.2. Festlegungen gem. § 51 ABS 2 ROG 2009 | 5 |
| 1.2.1. Straßenfluchtlinien | 5 |
| 1.2.2. Der Verlauf der Gemeindestraßen | 5 |
| 1.2.3. Baufluchtlinien | 5 |
| 1.2.4. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen | 5 |
| 1.2.5. Bauhöhen | 5 |
| 1.2.6. Erfordernis einer Aufbaustufe | 5 |
| 1.3. Festlegungen gem. § 53 ABS 2 ROG 2009 | 5 |
| 1.3.1. Verlauf der Erschließungsstraßen | 5 |
| 1.3.2. Bauweise | 5 |
| 1.3.3. Äußere architektonische Gestaltung | 5 |
| 1.3.4. Stellplätze | 6 |
| 2. ERLÄUTERUNGSBERICHT | 7 |
| 2.1. Begründung der 1. Änderung | 7 |
| 2.2. Planungsgrundlagen GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009 | 7 |
| 2.2.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes | 7 |
| 2.2.2. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept | 7 |
| 2.2.3. Flächenwidmung | 8 |
| 2.2.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit | 9 |
| 2.2.5. Verkehrserschließung | 9 |
| 2.2.6. Technische Infrastruktur | 10 |
| 2.2.7. Vorhandene Bausubstanz | 10 |
| 2.2.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen | 10 |
| 2.2.9. Problemanalyse | 10 |
| 2.2.10. Planungsziele | 10 |
| 2.3. Verfahrensablauf | 11 |

1. VERORDNUNGSTEXT

1.1. GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet umfasst die GP Nr. 1282/5, sowie Teilflächen der GP Nr. 1282/1, 1282/4, ~~1282/5~~, 1284/1, 1585, 1658 und 1278 (jew. Tfl.), KG Klammstein, im Ausmaß von ca. 3.4403.795 m².

1.2. FESTLEGUNGEN GEM. § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1. Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien sind mit der Begrenzung der im Planungsgebiet angegebenen Verkehrsflächen ident.

1.2.2. Der Verlauf der Gemeindestraßen

Die Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße nach Bergl.

1.2.3. Baufluchtlinien

Die Baufluchtlinien verlaufen gemäß Plandarstellung entlang des neuen Verlaufes der Gemeindestraße im Westen in einem Abstand von 2,5 m zur Straßenfluchtlinie und nördlich der GP Nr. 1658 KG Klammstein in einem Abstand von 0.5 m für *Fron-*ten bis zum 1. oberirdischen Geschoß. ~~und in einem Abstand von 5 m~~ für die restlichen Geschoße verläuft die Baufluchtlinie im Osten in einem Abstand von 5 m, wobei sich der Abstand im Bereich der Carports lt. planlicher Darstellung verringert.

1.2.4. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die maximale bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen wird mit einer Grundflächenzahl **GRZ** von **max. 0,50** festgelegt.

1.2.5. Bauhöhen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit **3 oberirdischen Geschoßen** festgelegt.

1.2.6. Erfordernis einer Aufbaustufe

Es besteht kein Erfordernis einer Aufbaustufe.

1.3. FESTLEGUNGEN GEM. § 53 ABS 2 ROG 2009

1.3.1. Verlauf der Erschließungsstraßen

Es werden keine Erschließungsstraßen für die innere Erschließung festgelegt.

1.3.2. Bauweise

Es wird eine offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt festgelegt.

1.3.3. **BF 1 - Äußere architektonische Gestaltung**

Pultdächer sind als Dachform für Hauptdächer nicht zulässig, die Farbgebung der Dächer soll gedeckt sein. Die durchgehend talseitig ansichtige Fassadenlänge darf 20_m nicht überschreiten.

1.3.4. **BF 2 - Stellplätze**

Für den ruhenden Verkehr sind bei mehr als 20 Stellplätzen die zusätzlichen KFZ-Stellplätze in Form eines Parkdecks vorzusehen. Die Anzahl der Stellplätze muss mindestens dem Bautechnikgesetz + 10% Zuschlag entsprechen.

2. ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.1. BEGRÜNDUNG DER 1. ÄNDERUNG

Der Bebauungsplan soll für die Erweiterung der Carports im Südwesten über das bestehende Planungsgebiet hinaus erweitert werden, damit die Carports und der Steinsatz nunmehr im Planungsgebiet liegen.

Weiters werden die Straßenfluchtlinien an die aktuellen Grundgrenzen der Gemeindestraße und die Baufluchtlinie für eingeschossige Gebäude tw. an den Gebäudebestand angepasst.

2.1.2. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.1.2.2.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am Nordrand des Ortsteils Bergl nordöstlich von Dorfgastein. Dieser Ortsteil wird durch das vorhandene 4-Stern-Landhotel Hauserbauer (ca. 25 Gästezimmer) sowie 2 benachbarte Landwirtschaften geprägt, im Nordosten bzw. Südwesten befinden sich jeweils 2 Wohngebäude entlang der Gemeindestraße. Das Planungsgebiet fällt steil nach Süden ab (33-50%), seine Größe beträgt ca. 3.7953.440 m².

2.1.2.2.2. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das REK wurde von der Gemeinde am 18. April 2000 gemäß §13 Abs.5 ROG 1998 beschlossen Ergänzend gab es zwei REK-Teiländerungen, welche am 12.12.2005 und am 14.04.2016 beschlossen wurden. und mit Gemeindevertretungsbeschluss vom 12.12.2005 in den Bereichen Brandalm, Talstation und Maierhofen abgeändert. Es enthält folgende für die gegenständliche Flächenwidmung besonders relevanten Aussagen:

| ZIELE | MASSNAHMEN |
|-------|------------|
|-------|------------|

1.4. WIRTSCHAFT

| | |
|---|--|
| 1.4.3 <i>Der Schwerpunkt der Wirtschaftstätigkeit Dorfgasteins soll im Bereich Dienstleistung, vor allem beim Tourismus liegen.</i> | 1.4.3.a <i>Förderung von Maßnahmen, die Dienstleistungsbetriebe, vor allem den Tourismus stärken. Stärkung der Zusammenarbeit zwischen den Anbietern (Motto Familien-Clubdorf Dorfgastein). Zugleich sollte die ideelle Unterstützung für die in diesen Bereichen wirkenden Personen gefördert werden.</i> |
| | 1.4.3.b <i>Schaffung einer gemeinsamen Buchungszentrale/ eines Welcomecenters.</i> |
| | 1.4.3.de <i>Betriebe außerhalb geschlossener Siedlungen sollen an geeigneten Standorten (z.B. Feriendorf/Almdorf</i> |

| | |
|---|---|
| | <i>im Umfeld der Aufstiegshilfen) neu errichtet , bestehende Betriebe in ihrem Bestand gesichert und erweitert werden können.</i> |
| 1.4.5 Weiterentwicklung der Bettenkapazität .Trotz einer deutlichen Orientierung am Tourismus soll das authentische dörfliche Leben erhalten bleiben Zentrale Leitlinie für den Tourismus ist „Dorfgastein – das g’sunde Familiendorf“ | 1.4.5.a Das Verhältnis Einwohner zu Gästebett soll 1:1,5 nicht überschreiten. |
| | ... |

3.1. SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND FLÄCHENNUTZUNG DER SIEDLUNGSGEBIETE

| | |
|--|---|
| 3.1.1 Geordnete, kompakte Siedlungsentwicklung, besonders an Orten mit geeigneter Infrastruktur. | 3.1.1.c Siedlungsstandorte für den Eigenbedarf (Abrundungen, Lückenfüllungen und geringfügige Erweiterungen): <ul style="list-style-type: none"> • Klammstein • Ertl • Bergl |
|--|---|

Der Planteil zum Siedlungskonzept sieht im gegenständlichen Bereich eine Erweiterung mit dem Schwerpunkt Mischfunktion und Tourismus vor.

2.1.3-2.2.3. Flächenwidmung

Die ggst. Fläche ist im südlichen-zum Großteil Teil bereits als Sonderfläche „Ausflugsgasthof“ ausgewiesen, der nördliche-westliche Teil wird in einem parallel laufenden Teiländerungsverfahren als solche gewidmet.

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die bestehende Gemeindestraße nach Bergl, welche in den letzten Jahren stellenweise ausgebaut wurde (z.B. in der Kehre unterhalb der ehem. Schottergrube).

Da der Standort topographiebedingt (enge Kehren) nur mit einem Kleinbus erreichbar ist, erscheint die ggst. Aufschließung im Hinblick auf den vorhandenen Taxi-Service bzw. die Möglichkeit eines Shuttledienstes ausreichend.

2.1.6-2.2.6. Technische Infrastruktur

Energieversorgung: Salzburg AG

Wasserversorgung: Eigenwasserversorgung (WG Bergl)

Abwasserbeseitigung: Ortskanal

2.1.7-2.2.7. Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet:

Im Osten befindet sich ein Doppelhaus inkl. zweier Garagen. Im Südosten des Planungsgebietes entlang der Gemeindestraße befinden sich ein Carports.

In der Umgebung:

Im Süden/Südlich des Planungsgebietes befindet sich das 4-Stern-Landhotel Hauserbauer (ca. 25 Gästezimmer) sowie 2 benachbarte Landwirtschaften, im Nordosten bzw. Südwesten befinden sich jeweils 2 Wohngebäude entlang der Gemeindestraße. Die Baudichten reichen dabei hinsichtlich der Grundflächenzahl von 0,15 (Einfamilienhäuser) bis 0,57 (Hotel Hauserbauer). Die Bauhöhen schwanken zwischen 2 und 4 oberirdischen Geschoßen, manchmal kommt nicht zuletzt aufgrund der Hanglage auch das Kellergeschoß oberirdisch zur Wirkung.

2.1.8-2.2.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für unbebaute Flächen gibt es keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

[bei Änderungen/Erweiterungen von großflächigen Bebauungsplänen nur die Grundstücke anführen, für die eine Baubewilligung erteilt wurde und die NOCH unbebaut sind]

2.1.9-2.2.9. Problemanalyse

Für den bestehenden Hotelbetrieb ist gegen Norden hin ein Zubau vorgesehen. Dieser befindet sich in mäßig steiler Hanglage und soll auf eine entsprechende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild geachtet werden.

2.1.10-2.2.10. Planungsziele

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die bestehende Gemeindestraße nach Bergl, diese soll im Südwesten des Planungsgebietes im Zuge des Zubaus geringfügig verlegt werden. Die festgelegte Straßenfluchtlinie entspricht dieser Verlegung.

Die Baufluchtlinie ist generell in einem Abstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt, lediglich in einem kleinen Teilbereich wird sie für die 2 unteren Geschoße (Parkdeck bzw. Terrasse, welche oberirdische Fronten aufweisen, aber als unterirdische Geschoße zählen) im Westen mit 2,5 m und entlang der GP Nr. 1658 KG Klammstein mit 0,5 m Abstand zur Straßenfluchtlinie festgelegt.

Die Ausnutzbarkeit wird entsprechend der Baudichte des bestehenden Betriebes im Hinblick auf eine bodensparende Baulandausweisung mit einer Grundflächenzahl von 0,50 festgelegt.

Die Festlegung der Gebäudehöhen erfolgt in Anlehnung an den bestehenden Betrieb mit bis zu drei oberirdischen Geschossen. Hinsichtlich der äußeren architektonischen Gestaltung werden Pultdächer auf Hauptdächern ausgeschlossen und eine gedeckte Dachfarbe vorgeschrieben sowie in Bezug auf die vorhandene Bebauungsstruktur eine durchgehende talseitig ansichtige Fassadenlänge von max. 20 m. [Die Festlegung bzgl. der Stellplätze berücksichtigt das bestehende Carport mit ca. 20 Stellplätzen.](#)

2.2.2.3. VERFAHRENSABLAUF

Erstaufstellung

| | |
|---|---------------------------|
| Kundmachung der beabsichtigten Aufstellung gemäß § 38 (1) ROG 1998: | 28.04.2008 bis 26.05.2008 |
| Auflage des Entwurfes gemäß § 71 (3) ROG 2009: | 07.05.2009 bis 05.06.2009 |
| Beschluss des Bebauungsplanes gemäß § 71 (6) ROG 2009: | 09.07.2009 |
| Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung gemäß § 71 (7) ROG 2009: | 20.11.2009 |

1. Änderung

[Für die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes kommt das Verfahren gem. § 65 ROG 2009 zur Anwendung:](#)

[Auflage des Entwurfes gem. § 65 Abs. 2 ROG 2009:](#) bis

[Beschluss des Bebauungsplanes gem. § 65 Abs 6 ROG 2009:](#)

[Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung](#)

[gem. § 67 Abs 10 ROG 2009:](#)

Beilagen: [Evidenzplan \[1:1.000 - Entwurf\]](#)

Rechtsplan [1:500 - Entwurf]