



KUHL – BBP DER GRUNDSTUFE

KRONREIF

4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG



INHALTSVERZEICHNIS

1. Wortlaut zum Bebauungsplan (Verbindlicher Verordnungstext)

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1.2 Festlegung von Bebauungsgrundlagen gem. § 51 (2) ROG 2009

1.3 Festlegung von Bebauungsgrundlagen gem. § 53 (2) ROG 2009

2. Planliche Darstellung (Verbindlicher Ordnungsplan)

3. Erläuterungsbericht

3.1 Begründung der Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes

3.2 Verfahrensablauf

3.3 Planungsgrundlagen

3.4 Problemanalyse

3.5 Begründung der Festlegungen gem. § 51 (2) ROG 2009

3.6 Begründung der Festlegungen gem. § 53 (2) ROG 2009

3.7 Erschließungsmaßnahmen gem. § 51 (5) ROG 2009

1. WORTLAUT ZUM BEBAUUNGSPLAN

VERBINDLICHER VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Planungsgebiet liegt im Bereich Staller, in der KG Georgenberg, ca. 1,5 Kilometer südöstlich des Ortszentrums.

Es umfasst die GP 699/3, 699/4 u.a. der Katastralgemeinde 56206 Georgenberg und ist im beiliegenden Plan genau dargestellt.

Im Norden ist das Planungsgebiet durch die angrenzende Verkehrsfläche abgegrenzt, im Südosten durch bestehende Wohnbebauung und im Südwesten, Osten und Westen durch angrenzende Grünflächen.

Insgesamt umfasst das Planungsgebiet eine Fläche von 11.217 m². Dessen Nord-Süd Ausdehnung beträgt ca. 99 m, die Ost-West Ausdehnung ca. 189 m.



1.2 BEBAUUNGSGRUNDLAGEN - GRUNDSTUFE

Festlegungen gemäß § 51 (2) ROG 2009 i.d.g.F.

1.2.1 Straßenfluchtlinien (§ 54 ROG 2009)

Die Straßenfluchtlinien grenzen die Verkehrsflächen von den übrigen Grundflächen ab. Zu den Verkehrsflächen zählen auch jene Flächen, die zu deren Herstellung benötigt werden (Böschungen, Gräben, Stütz- und Futtermauern udgl.).

Verkehrsflächen sind Grundflächen, die für den öffentlichen Fußgänger- oder Fahrzeugverkehr und für die Errichtung von Verkehrsanlagen bestimmt sind.

Diese Verkehrsflächen sind im Plan 1:500 dargestellt.

Deren Ränder sind Straßenfluchtlinien im Sinne von § 54 ROG 2009.

1.2.2 Verlauf der Straße

Das Planungsgebiet wird über die Straße Georgenberg auf der GP 892/1 sowie die davon abzweigenden Erschließungsstraße erschlossen.

Diese sind im beiliegenden Plan 1:500 dargestellt.

1.2.3 Baufluchtlinien, Baulinien, (§ 55 ROG 2009)

(1) Die Baufluchtlinie ist jene Linie, die durch oberirdische Bauten gegen die Verkehrsfläche hin nicht überschritten werden darf.

(2) Die Baulinie ist jene Linie, an die ein oberirdischer Bau gegen die Verkehrsfläche herangebaut werden muss. Baulinien werden in diesem Bebauungsplan nicht festgelegt.

Für das gegenständliche Planungsgebiet werden nur Baufluchtlinien festgelegt und im Lageplan dargestellt.

Generell beträgt der Abstand der Baufluchtlinien zur Straßenfluchtlinie 5,0 Meter.

Im Bereich des Umkehrhammers im östlichen Teil des Planungsgebietes beträgt der Abstand 2,0 Meter.

1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen (§ 56 ROG 2009)

Nachstehende Festlegungen wirken als Obergrenze für die bauliche Ausnutzbarkeit. Für das gegenständliche Planungsgebiet wird die bauliche Ausnutzbarkeit durch die Geschossflächenzahl gelenkt.

Für das gesamte Planungsgebiet beträgt die Geschossflächenzahl (GFZ) max. 0,50

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der gesamten Geschossfläche der oberirdischen Geschoße zur Fläche des Bauplatzes.

Zur Geschossfläche zählen die Flächen der einzelnen oberirdischen Geschoße.

Als oberirdisch gilt ein Geschoß, das über mind. die Hälfte seiner Fläche mehr als 1 m über das angrenzende natürliche Gelände (oder bei Geländeabtrag über das neue Niveau) hinausragt. (Bei amtsbekannten Hochwasser siehe auch § 56(4) 2a ROG 2009.)

* Nicht in die Geschossfläche einzurechnen sind:

* Dachterrassen, Terrassen bis 1,5 m über Terrain, Vordächer und Dachvorsprünge bis zu 2 m und freie Balkone bis zu 3 m zählen u.a. nicht zur überbauten Fläche.

* Die Grundflächen eingeschobiger Nebenanlagen für den Bedarf der Bewohner sind in folgenden Fällen nicht einzurechnen:

* für Garagen und überdachte Abstellplätze : höchstens 15 m² je verpflichtend zu schaffenden Stellplatz.

* für Nebenanlagen zum Abstellen von Fahrrädern: höchstens 2 m² je Wohnung

* für sonstige Nebenanlagen höchstens 20 m², wenn damit 10% der Bauplatzfläche nicht überschritten werden (das darüber hinaus gehende Maß zählt zur Dichte).

1.2.5 Bauhöhen (§ 57 ROG 2009)

Bei der Festlegung der Bauhöhe ist gemäß § 57(3) ROG 2009 insbesondere auf gesundheitliche Aspekte und auf die Erhaltung oder Gestaltung eines charakteristischen Ortsbildes einzugehen.

Gemäß § 57(2) ROG 2009 hat sich die Höchsthöhe der Bauten auf den höchsten Punkt des Baues und das oberste Gesimse oder die obersten Traufe - gemessen von der Meereshöhe, vom natürlichen Gelände oder von einem Fixpunkt zu beziehen.

Bezogen auf das natürliche Gelände gilt:

Für das gesamte Planungsgebiet : max. FH: 10,00 m, max. TH: 7,00 m.

Gemäß § 57 (4) ROG 2009 ist ein Überschreiten dieser Höhen durch untergeordnete Bauteile oder Sonderbauten möglich.

1.2.6 Erfordernis einer Aufbaustufe

Ein Erfordernis für einen Bebauungsplan der Ausbaustufe besteht nicht, da keine besonderen Verhältnisse im Hinblick auf die Erhaltung oder Gestaltung von Orts- oder Landschaftsbild vorliegen.

Elemente der Aufbaustufe werden jedoch nachfolgend festgelegt.

1.2 BEBAUUNGSGRUNDLAGEN - AUFBAUSTUFE

Festlegungen gemäß § 53 (2) ROG 2009 i.d.g.F.

1.3.1 Ergänzende Straßenfluchtlinien und Straßenverläufe

Keine Festlegungen.

1.3.2 Besondere Aufschließungsvorschriften

Besondere Festlegung (BF. 1.3.2a):

Gemäß Stellungnahme der WLW vom 30.09.2014 (GZ VI/3241 – 1171/1 -2014) ist die WLW im Bauverfahren beizuziehen, falls Oberflächenwässer nicht versickert werden können und abgeleitet werden sollen.

Besondere Festlegung (BF. 1.3.2b):

Vorplätze und sonstige befestigte Flächen innerhalb der Bauplätze sind sickerfähig zu gestalten. Der hochwertige Humus ist im Falle einer Bebauung abzuziehen und sachgerecht zwischenzulagern bzw. ist ein Verwertungsnachweis im Falle einer Bebauung der Behörde vorzulegen. Die Erdarbeiten sind nach Maßgabe der „Richtlinien für die sachgerechte Bodenrekultivierung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen“ aufgelegt vom Lebensministerium durchzuführen.

Keine Festlegungen erfolgen für folgende Punkte:

1.3.3 Bauplatzgrößen und -grenzen

1.3.4 Baugrenzlinien, Situierungsbindungen (§ 55 ROG 2009)

(3) Baugrenzlinien sind Linien gegenüber anderen Flächen als Verkehrsflächen, die durch oberirdische Bauten nicht überschritten werden dürfen.

Baugrenzlinien werden nicht festgelegt.

(7) Eine Situierungsbindung ist eine verbindliche Fixierung der Baufronten.

Situierungsbindungen werden nicht festgelegt.

1.3.5 Bauweise

Für das gesamte Planungsgebiet wird eine offene Bauweise freistehend oder gekuppelt festgelegt.

Keine Festlegungen erfolgen für folgende Punkte:

1.3.6 Mindest- und Höchstabmessungen der Bauten

1.3.7 Äußere architektonische Gestaltung

1.3.8 Überbauten bei Durchfahrten und Durchgängen

1.3.9 Erhaltungs- und Abbruchgebote

1.3.10 Nutzung von Bauten – Ausschluss bestimmter Nutzungen

1.3.11 Mindest- und Höchstzahlen für Wohneinheiten

1.3.12 Ausbau der Verkehrsflächen, Einmündungen, Stellplätze

Besondere Festlegung (BF. 1.3.12):

Der Abstand zwischen Garagentor und Straßenfluchtlinie muss mindestens 5,00 m betragen. Bei straßenparalleler Zufahrt darf die Garage bis maximal 2,00 m an die Straßenfluchtlinie herangerückt werden. In diesem Fall ist in den nachgeordneten Verfahren ein Garagenvorplatz vorzusehen, der die Verkehrssicherheit bei Ein- und Ausfahrt gewährleistet.

Pro 60 m² Wohnnutzfläche sind mindestens 1,5 Autoabstellplätze (freier oder überdachter Abstellplatz oder Garage) nachzuweisen.

1.3.13 Lage von Spielplätzen, Gemeinschaftseinrichtungen

Keine Festlegungen.

1.3.14 Grüngestaltung, Geländegestaltung

Besondere Festlegung (BF. 1.3.14):

Bepflanzungen sind mit standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern vorzunehmen.

1.3.15 Einfriedungen

Besondere Festlegung (BF. 1.3.15):

Mauern (außer Sockelmauern) sind als Einfriedung grundsätzlich untersagt.

Keinesfalls dürfen Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 80 cm und an den sonstigen Grundgrenzen von 1,5 m übersteigen.

1.3.16 Entsorgung

Keine Festlegungen.

1.3.17 Immissionsschutz

Besondere Festlegung (BF. 1.3.17):

Im Bauverfahren sind Maßnahmen zum Immissionsschutz festzulegen, um den Regelfall lt. Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung einzuhalten, z.B. entsprechende Ausrichtung der Schlafräume.

1.3.18 Steigerung der Energieeffizienz von Bauten

Keine Festlegungen.

3 ERLÄUTERUNGSBERICHT

VERFAHRENSABLAUF UND BEGRÜNDUNG DER FESTLEGUNGEN

3.1 BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Begründung der 4. Änderung:

Mit der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes erfolgt parallel zum Flächenwidmungsplan die Erweiterung des Bebauungsplanes. Ebenso wird die Erschließung für weitere zukünftige Baulandflächen gesichert.

Begründung der 3. Änderung:

Das bestehende Planungsgebiet wird westlich um zwei Bauparzellen erweitert. Der bestehende Bebauungsplan wird daher um diesen Bereich (inkl. Erweiterung der Zufahrtsstraße im Süden) ergänzt. Entsprechend der vorangegangenen Flächenteilung wird die Straße an die DKM angepasst und somit geringfügig nach Osten verschoben. Zwischenzeitlich konnte der Hochwasserschutz am Kertererbach verbessert werden. Da sich nach dem fachlich vorgeprüften Revisionsentwurf des Gefahrenzonenplans Kuchl die gegenständliche Fläche nun nur mehr im violetten Hinweisbereich aber außerhalb der Gefahrenzonen befindet (siehe Stellungnahme WLW vom 30.09. und 06.10.2014) entfallen die Flutgassen im gesamten Bebauungsplan.

Begründung der 2. Änderung:

Zur Deckung des lokalen Baulandbedarfs wurde westlich im Anschluss an das bestehende Planungsgebiet Bauland im Ausmaß von zwei Bauparzellen ausgewiesen. Der bestehende Bebauungsplan wird daher um diesen Bereich (inkl. Zufahrt) erweitert. Da die beiden östlichen Nachbarn einen 7 m breiten Grundstreifen zu ihren Grundstücken dazukaufen wollen, ist die Erweiterungsfläche etwas größer als nur für zwei Bauparzellen erforderlich.

Begründung der 1. Änderung:

Die drei Grundstückseigentümer der Baugrundstücke 699/5 bis 699/7 haben zur besseren Bebaubarkeit ihrer Grundstücke jeweils im Westen einen Streifen Wiese dazugekauft. Aufgrund der Notwendigkeit, auf Verlangen der WLW Flutgassen freizuhalten, ist die bebaubare Grundfläche eingeschränkt, insbesondere sind keine Garagen direkt an der Grundgrenze möglich. Die dadurch nötige Anordnung von Garage und Haus hintereinander bedingt eine größere Parzellentiefe. Die Änderung umfasst eine Erweiterung des Bebauungsplanes um diese Flächen, weitere Änderungen erfolgen nicht.

3.2 VERFAHRENSABLAUF GEM. § 65 ROG 2009

** Kundmachung der Auflage des Entwurfes*

des Bebauungsplanes:

** Beschluss des Bebauungsplanes durch*

die Gemeindevertretung:

** Kundmachung des Bebauungsplanes als*

Verordnung:

** Wirksamkeitsbeginn des Bebauungsplanes:*

.....

3.3 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 (1) ROG 2009

3.3.1 Natürliche und rechtliche Beschränkungen

Räumliches Entwicklungskonzept

Das Räumliche Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Kuchl wurde am 16.11.2006 nach einer Gesamtüberarbeitung neu beschlossen und enthält folgende für den gegenständlichen Bebauungsplan relevante Ziele und Maßnahmen:

Siedlungsentwicklung

- *Konzentration der Hauptsiedlungsentwicklung für Wohnzwecke auf den Zentrumsbereich*
- *Neuausweisung von Bauland hat so zu erfolgen, dass eine weitere Zersiedelung der Landschaft verhindert wird. Bauland soll nur noch konzentriert in den dafür vorgesehenen Standorten gewidmet werden.*
- *Baulandausweisung entsprechend dem Bedarf ...*
- *Nutzung bestehender bereits erschlossener Reserven*
- *Baulandausweisung vorrangig im Anschluss an bestehendes Bauland*
- *Keine Neuausweisung für Wohnzwecke außerhalb der im Ortsteilkonzept genannten*
- *Bauland(wieder)Ausweisung nur bei konkretem Bedarf (nachgewiesen durch Nutzungserklärung). ...*

Kleinräumige Erweiterung und Abrundung des bestehenden Wohnstandortes weg vom Gewerbe möglich, v.a. hin zum Ötingweg.

*Keine Erweiterung des Baulandes entlang der B 159 über das bestehende Bauland hinaus
Beachten der Lärmbelastung und des Überflutungsbereichs des Kertererbaches*

Siedlungsformen

Verdichtete Bebauungen in den verschiedensten Formen mit einer Siedlungsdichte von 75 bis 150 EW/ha, die sich in die Siedlungsstruktur von Kuchl einfügen, sind in den neu zu erschließenden Baugebieten zu bevorzugen. In den derzeit locker bebauten Siedlungen ist eine schrittweise Verdichtung möglich.

Im Einzugsbereich von 500m um geplante oder bereits bestehende Bushaltestellen sind Geschoßflächenzahlen von mind. 0,5 vorzusehen.

Ortsbild und Ortsgestaltung

In den Orten und Ortsteilen ist, soweit vorhanden, das geschlossene Ortsbild und dessen Charakteristik zu pflegen und zu erhalten. Bei Neubauten und Renovierungen ist auf ausgewogene Proportionen zu achten. Die Siedlungen und Gebäudeensembles sollen mit dem Landschaftsgefüge harmonieren. Maßnahmen zur Verschönerung des Ortsbildes sollen sich nicht nur auf das Zentrum beziehen, sondern auf alle Siedlungsgebiete.

Flächenwidmungsplan

Bauland - Reines Wohngebiet (RW) gem. § 30 (1) Zif. 1 ROG 2009

Verkehrsflächen gem. § 35 (1) ROG 2009 wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde

Grünland - Ländliches Gebiet (GLG) gem. § 36 (1) Zif. 1 ROG 2009

Bebauungspläne

Für das Planungsgebiet besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan welcher gegenständlich erweitert wird.

Naturräumliche Gefährdungen

Das Planungsgebiet liegt im Violetten Hinweisbereich des Kertererbaches.

Vor der 3. Änderung des Bebauungsplans wurde der Hochwasserschutz am Kertererbach verbessert. Bis dahin waren im Bebauungsplan Flutgassen und Höhen für die

Fußbodenoberkanten festgelegt. Siehe Amtsbericht von Bauamtsleiter Ing. Hinteregger vom 09.01.04 (Zahl 75/2003); Stellungnahme der WLV vom 22.01.2004; Email der WLV vom 13.02.2004; Stellungnahme der WLV vom 10.08.2004 (Zahl VI/GZP-1051/1-2004) und Stellungnahme der WLV vom 01.04.2010 (GZ VI/Flwp- 263/1-2010).

Gem. Stellungnahme der WLV vom 30.09.2014 (GZ: VI/3241 - 1171/1 - 2014), welche im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans eingeholt wurde, befindet sich die ggst.

Fläche lt. dem fachlich vorgeprüften Revisionsentwurf des Gefahrenzonenplans Kuchl nur mehr im violetten Hinweisbereich. „Bei Einhaltung der Salzburger Bauordnung im Hinblick

auf die Festlegung einer Stufe vor den ebenerdigen Hauseingängen bzw. das Hochziehen etwaiger Kellerschächte auf dieses Niveau“ sei keine gesonderte Stellungnahme der

Wildbachverbauung mehr erforderlich. In der ergänzenden Stellungnahme der WLV vom 06.10.2014 wird festgehalten, dass, bei Einhaltung der geforderten Auflagen durch die WLV

(u.a. Versickerung der Oberflächenwässer), die Flutgassen im Bebauungsplan entfallen können.

3.3.3 Infrastruktur

Lärm

Das Wohnbauland im Teilgebiet 2 liegt im Einflussbereich der westlich bzw. süd- westlich des Planungsgebiets verlaufenden B 159 Salzachtal Landesstraße (Mindestabstand zum Planungsgebiet: 112 m) und des südlich gelegenen Gewerbegebietes (Mindestabstand: 43 m). Lt. Stellungnahme der Abt. Immissionsschutz (vgl. Schreiben v. 13.04.2010, ZI 216-02RO/44/146/3-2010) ist gem. einer amtswegigen Abschätzung mit einer Belastung von 59 dB tags und 50 dB nachts zu rechnen. Gem. Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung ergibt das für das geplante Erweiterte Wohngebiet eine Zuordnung der Handlungsstufe 1. Bei einer entsprechenden Kenntlichmachung der beabsichtigten Umwidmungsfläche mit L1 im FWP besteht lt. o.a. Stellungnahme kein Einspruch gegen die Wohnbauland-Ausweisung.

Die Erweiterung im Zuge der 3. Änderung liegt ebenfalls im Einflussbereich der Salzachtal Landesstraße B 159. Gem. Prognose 2020 im SAGIS besteht auch in diesem Bereich die Handlungsstufe 1 gem. Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung 2003, daher wird auch dieser Bereich als lärmbelastet (L1) kenntlich gemacht.

3.3.2 Verkehrserschließung und 3.3.3 Energieversorgung

Das Planungsgebiet liegt im 500 m Einzugsbereich der Bushaltestelle an der Salzachtal Bundesstraße. Nördlich des Planungsgebietes verläuft eine Gemeindestraße, von der aus die Bauparzellen über eine bestehende bzw. eine neu zu errichtende Erschließungsstraße erschlossen werden.

Die Energieversorgung erfolgt von dem Stromnetz der Salzburg AG.

Das Planungsgebiet wird an die Ortswasserleitung zur Versorgung mit Nutz- und Trinkwasser angeschlossen. Das Planungsgebiet ist an die Kanalisation des Reinhalteverbandes „Tennengau Süd“ angeschlossen.

3.3.4 Struktur der Bausubstanz

Das Teilgebiet 1 ist bereits vollständig mit freistehenden, zweigeschossigen Einfamilienhäusern bebaut. Im Süden daran anschließend befinden sich weitere Wohngebäude. Auf diesen Gebäudebestand ist durch die Festlegungen im Bebauungsplan weitgehend Rücksicht genommen.

3.3.5 Bestehende Bewilligungen

Nicht konsumierte Bauplatzerklärungen / Baubewilligungen bestehen nicht im Planungsgebiet.

3.4 PROBLEMANALYSE: LAGE, ROG, REK, LEP U. A

Die künftige Bebauung soll sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen und es ist ein harmonischer Übergang von der Bebauung im Süden zur nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche zu gewährleisten. Die Verkehrsführung soll so erfolgen, dass eine spätere Erweiterung des Baugebietes nach Norden bzw. nach Westen möglich ist. Der Ausbau der Erschließungsstraße soll in einer verkehrsberuhigten Form mit entsprechend schmaler Fahrbahn und beidseitigen Banketten erfolgen.

Um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden einerseits und einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft sicherzustellen wird die GFZ mit maximal 0,50 sowie eine offene Bauweise festgelegt. Durch die Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude auf zwei Vollgeschoße sowie die Festlegung maximaler Traufen- und Firsthöhen soll eine Abstimmung auf die benachbarte Bebauung gewährleistet werden.

In Anlehnung an die benachbarte Bebauung soll die Baufluchtlinie in einem Abstand von 5 m zur Verkehrsfläche verlaufen, wodurch auch eine ansprechende Vorgartengestaltung realisiert werden kann. Vor Garagen soll das Abstellen eines weiteren Kraftfahrzeuges möglich sein, daher ist ein Abstand von 5 m zur Verkehrsfläche hin einzuhalten. Lediglich bei straßenparalleler Zufahrt ist ein weiteres Heranrücken an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

Durch die gewählte Lage der Erschließungsstraße ist eine spätere Erweiterung des Baugebietes ohne zusätzlichen Aufwand für die Verkehrserschließung gewährleistet. Die Erschließung der Bauplätze im Bereich der 2. und 3. Änderung erfolgt über eine eigene Zufahrt von der Gemeindestraße aus.

Um die Bebauung in die umgebende Landschaft einzubinden, soll die Bepflanzung der Baugrundstücke mit standortheimischen Gehölzen zu erfolgen und ist entsprechend der Vorgabe im REK entlang des Öttingwegs.

Aufgrund der Lage in der gelben Gefahrenzone des Kertererbaches ist darauf zu achten, dass der Abfluss eines möglichen Hochwassers nicht behindert wird, deshalb werden zwischen den Bauten Flutgassen gemäß der Vorgabe der WLV freigehalten. Falls aufgrund der (geplanten) Verbauung des Kertererbaches die Begründung für diese Maßnahme entfällt, ist die Situation neu zu beurteilen.

3.5 BEGRÜNDUNG DER FESTLEGUNGEN GEM. § 51 (2) ROG 2009

Aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme, des REK und des FWP, sowie den Festlegungen der übergeordneten Raumplanungsinstrumente, ergeben sich die Bebauungsgrundlagen für das Planungsgebiet.

Die Festlegungen erfolgen auch unter Grundlage der Problemanalyse (3.4).

3.5.1 Straßenfluchtlinien

Straßenfluchtlinien verlaufen entlang der bestehenden Verkehrsflächen bzw. der neu zu schaffenden Verkehrsflächen, deren Linienführungen und Breiten den im REK und im FWP angestrebten Zielen und Funktionen für diesen Bereich entsprechen.

3.5.2 Verlauf der Straße

Der Verlauf der Verkehrsflächen wurde dem Bestand entsprechend festgelegt sowie um die neu zu errichtende Erschließungsstraße im Westen ergänzt.

3.5.3 Baufluchtlinien, Baulinien

Der Verlauf der Baufluchtlinien richtet sich nach dem Gebäudebestand sowie nach Anforderungen des Orts- und Straßenbildes.

Entlang der Gemeindestraße wurde daher im Allgemeinen ein 5,0 m Abstand zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Lediglich im Bereich des Umkehrhammers 2,0 m Diese Abstände sind auf Grundlage der zu erwartenden Verkehrsmengen für die Verkehrssicherheit ausreichend. Auch der in § 55(4) ROG 2009 „nach Tunlichkeit“ geforderte Mindestabstand zwischen Straßenachse und Baufluchtlinie von zwei Drittel der in diesem Bebauungsplan festgelegten maximalen Traufenhöhen, wird damit eingehalten.

3.5.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit richtet sich nach den Zielvorgaben der übergeordneten Raumplanungsinstrumente (REK).

3.5.5 Bauhöhen

Die Festlegung der Gebäudehöhen entspricht der ortsüblichen Höhe. Im Sinne von § 57(5) ROG 2009 wurden bei der Festlegung der Gebäudehöhen insbesondere „gesundheitliche Aspekte“ (Belichtung) berücksichtigt.

3.6 BEGRÜNDUNG DER FESTLEGUNGEN GEM. § 53 (2) ROG 2009

3.6.2 Besondere Aufschließungsvorschriften

Die besonderen Festlegungen ergeben sich aufgrund der Lage innerhalb der Gefahrenzonen der WLIV und der sich daraus ergebenden Auflagen.

Die Maßnahmen zum Bodenschutz wurden in Folge der erkannten hohen Wertigkeiten der Bodenfunktionen festgelegt.

3.6.12 Ausbau der Verkehrsflächen, Einmündungen, Stellplätze

Der Stellplatzschlüssel der Marktgemeinde Kuchl ist zu beachten, um die Parksituation zu verbessern und eine einheitliche Regelung in der gesamten Marktgemeinde umzusetzen.

3.6.14 Grüngestaltung, Geländegestaltung

Bepflanzungen sind mit standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern vorzunehmen, um eine Einbindung in den bestehenden Landschaftsraum zu gewährleisten.

3.6.15 Einfriedungen

Allfällige Einfriedungen dürfen die vorgeschriebenen Höhen nicht übersteigen, um so Sichtachsen freizuhalten und die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Ebenso um einen ausreichenden Hochwasserabfluss zu gewährleisten.

3.6.17 Immissionsschutz

Die Festlegungen begründen sich in der Lage der Fläche und der geltenden Richtlinien.

3.7 ANGABEN ÜBER ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN UND -KOSTEN

Die internen Erschließungskosten können nur überschlägig, als durchschnittliche Meterpreise, geschätzt werden. Die Schätzung ist völlig unverbindlich, da zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes keine Fachprojekte vorliegen. Es ist daher unzulässig, die nachstehend geschätzten Erschließungskosten als Kalkulationsgrundlage anzusetzen.

Die internen Erschließungskosten werden wie folgt geschätzt:

Straßenbau: 150,- €/qm,

Kanalbau: 510,- €/lfm,

Wasserleitung: 260,- €/lfm