

GEMEINDE WALD IM PINZGAU

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜR DEN BEREICH „HOTEL URSPRUNG UND HOTEL SONNECK“

GP 19/5, 19/30, 18/2, 18/4, 18/5, 18/3, 18/6, 19/93, 19/66, 12/13 UND 12/6,
KG 57006 HINTERWALDBERG

1. ABÄNDERUNG

M 1:500

ÖFFENTLICHE AUFLAGE
DES ENTWURFS:

VOM BIS

BESCHLUSS DER
GEMEINDEVERTRETUNG:

AM

KUNDMACHUNG DER VERORDNUNG:

VOM BIS

WIRKSAMKEITSBEGINN:

AM

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

PLANVERFASSER:

Lenglachner ZT GmbH, 5421 Adnet, Waidach 241, Tel.: 06245/87073, Mail: office@lenglachner.at

GZ: 153/42 - Juli 2020

Für die ZT GmbH

INHALTSVERZEICHNIS

1	BEGRÜNDUNG DER 1. ABÄNDERUNG.....	3
2	PRÄAMBEL.....	3
3	GELTUNGSBEREICH.....	3
4	GESETZLICHE GRUNDLAGEN	4
5	ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES.....	4
6	LAGE, GRENZEN UND GÖSSE DES PLANUNGSGEBIETES.....	5
7	GRUNDLAGENFORSCHUNG	6
7.1	Räumliches Entwicklungskonzept	6
7.2	Flächenwidmung.....	6
7.3	Flächennutzung	6
7.4	Natürliche und rechtliche Beschränkungen	6
7.5	Struktur des Gebietes	7
7.6	Verkehrerschließung.....	7
7.7	Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung	7
7.8	Aufschließungsmaßnahmen	7
7.9	Grenze des Planungsgebietes, Planungsgrundlage.....	8
8	PLANUNGSKONZEPT	9
9	VERORDNUNGSTEXT	11
9.1	Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009 i.d.g.F.....	11
9.1.1	Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1)	11
9.1.2	Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56 Abs. 2 und 4).....	11
9.1.3	Bauhöhen (§ 57)	11
9.1.4	Erfordernis einer Aufbaustufe	11
9.2	Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009 i.d.g.F.....	12
9.2.1	Besondere Festlegungen in Textform bezüglich der architektonischen Gestaltung der Gebäude und der talseitig sichtbaren maximalen Traufenhöhen (BF1).....	12
9.2.2	Besondere Festlegungen in Textform bezüglich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen (BF2).....	12
9.2.3	Besondere Festlegungen in Textform bezüglich der Situierung der Tiefgarage (BF3)	12

1 BEGRÜNDUNG DER 1. ABÄNDERUNG

Die Gemeinde Wald im Pinzgau beabsichtigt, den Bebauungsplan der Grundstufe „Hotel Ursprung und Hotel Sonneck“ abzuändern.

Es ist geplant, für die aufgrund einer Flächenwidmungsplan-Änderung vergrößerte Baulandfläche Bebauungsgrundlagen neu festzulegen.

Die Erweiterungsfläche wird dem TGB 8 zugeschlagen.

Vorgesehen ist, die bisherige Grünlandfläche als Bauland darzustellen. Die festgelegten Bebauungsgrundlagen bleiben unverändert und werden im Erweiterungsbereich fortgeführt.

2 PRÄAMBEL

Die Gemeinde Wald im Pinzgau beabsichtigt, einen Bebauungsplan der Grundstufe für den Bereich „Hotel Ursprung und Hotel Sonneck“ am Nordostrand des Siedlungskörpers von Königsleiten neu aufzustellen.

Der bestehende Bebauungsplan „Hotel-Gasthof Ursprung / Sonneckalm“ entspricht nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten und soll aufgehoben werden. Außerdem entspricht er nicht mehr den Vorgaben des ROG 2009 i.d.g.F.

Das Planungsgebiet des neuen Bebauungsplanes stellt das aufzuhebende Areal und die östliche Erweiterung dar.

Begründet wird die Aufstellung des Bebauungsplanes mit den geplanten größeren Ausbaumaßnahmen im Bereich der Hotelanlage Ursprung.

3 GELTUNGSBEREICH

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst den „Hotel Ursprung und Hotel Sonneck“, GP 19/5, 19/30, 18/2, 18/4, 18/5, 18/3, 18/6, 19/93, 19/66, 12/13 und 12/6, KG 57006 Hinterwaldberg.

4 GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Die gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 i.d.g.F. bzw. die Darstellungsverordnung (LGBl. Nr. 29/2018).

5 ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung eines Gebietes unter Bedachnahme auf einen sparsamen Bodenverbrauch und auf eine geordnete Siedlungsentwicklung.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes der Grundstufe ist die Gewährleistung einer zweckmäßigen Bebauung im gegenständlichen Bereich sowie deren Anpassung an die gegebene Verbauungsstruktur und an die naturräumlichen Gegebenheiten, unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung und der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen. Dabei soll auf die landschaftlichen Strukturelemente, auf die funktionalen Zusammenhänge sowie auf die verkehrstechnischen Erfordernisse der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer Rücksicht genommen werden.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll Bauen grundsätzlich nicht erschwert werden, sondern es wird versucht, Bauvorhaben in die durch öffentliche Rücksichtnahme gebotenen Bahnen zu lenken.

6 LAGE, GRENZEN UND GÖSSE DES PLANUNGSGBIETES

Das Planungsgebiet liegt am Nordostrand des Siedlungskörpers Königsleiten, ca. 8 km (Luftlinie) nordwestlich des Ortszentrums der Gemeinde Wald.

Die Planungsfläche wird von Erschließungsstraßen, vom Parkplatzareal, von der bestehenden Bebauung und von Waldflächen begrenzt.

Die Größe der Planungsfläche beträgt 7 788 m², entspricht den aktuellen Eigentumsverhältnissen und berücksichtigt die geplante Tiefgaragen-erweiterung.

Bei den betreffenden Parzellen handelt es sich um bereits zum Großteil bebaute und im Süden stark geneigte Baulandflächen der Kategorie „Erweiterte Wohngebiete“ und „Zweitwohnungsgebiete“. Zwei kleine Flächen des Planungsgebietes - die den Eigentumsverhältnissen entsprechen - liegen im Grünland und auf Verkehrsflächen.

Zur Sicherstellung der Umsetzbarkeit der Tiefgarage auf Basis eines Dienstbarkeitsvertrages zwischen der Gerlospaß-Königsleiten Bergbahnen GmbH, Königsleiten 82, 5742 Wald im Pinzgau (14.3.2018) und der Hotel Ursprung GmbH, Königsleiten 100, 5742 Wald im Pinzgau (21.3.2018) wurden im Norden Verkehrsflächen in das Planungsgebiet aufgenommen

Übersichtsplan



7 GRUNDLAGENFORSCHUNG

7.1 Räumliches Entwicklungskonzept

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

Im Kapitel „Anordnung und funktionelle Gliederung des Baulandes“ ist eine maßvolle Entwicklung bzw. eine geringfügige Arrondierung des Bestandes festgehalten.

7.2 Flächenwidmung

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan (von der Salzburger Landesregierung am 13.5.2002 aufsichtsbehördlich genehmigt) liegt das Planungsgebiet in den Baulandlandkategorien „Erweiterte Wohngebiete“ und „Zweitwohnungsgebiete“ sowie im Grünland/Ländliche Gebiete und auf Verkehrsflächen/Wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde bzw. /Parkplätze.

7.3 Flächennutzung

Das Planungsgebiet ist mit zwei Fremdenverkehrsbetrieben (Hotel Ursprung und Hotel Sonneck) bebaut.

Im Südosten befinden sich zwei unbebaute Parzellen (Zweitwohnungsgebiet). Das gesamte Siedlungsgebiet wird von einer Fremdenverkehrsnutzung dominiert.

Teilflächen der GP 18/4 und 18/5 werden von einer Waldnutzung erfasst.

7.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen

Kleine Teilflächen im Osten liegen im Landschaftsschutzgebiet „Königsleiten-Salzachursprung-Nadernachtal“

7.5 Struktur des Gebietes

Die Bebauungsstruktur im Umfeld des Planungsgebietes ist durch eine offene zwei- bis dreieinhalbgeschoßige Bebauung (überwiegend Fremdenverkehrsbetriebe) entlang der Hauptaufschließungsstraßen und durch frei stehende Wohnobjekte (überwiegend Zweitwohnhäuser, Apartmenthäuser) südlich und nördlich des Planungsgebietes geprägt.

Die Objekte sind größtenteils mit Satteldächer, mit einer Dachneigung von ca. 16° bis 20°, abgedeckt.

Die Fremdenverkehrsobjekte weisen eine GFZ bis ca. 1,2 auf.

7.6 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist durch Weganlagen der Interessentenweggenossenschaft, durch eine dauernd dem öffentlichen Verkehr gewidmete Privatstraße und über das Areal der betroffenen Eigentümer aufgeschlossen.

7.7 Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Die Versorgung mit Strom und Telefon ist durch die Leitungsnetze der Salzburg AG und der Post gewährleistet. Die Aufschließung ist über Verkabelungen in den Aufschließungsstraßen gegeben.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem bestehenden Ortswassernetz.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die vorhandene Ortskanalisation.

Die Entsorgung der Oberflächenwässer erfolgt durch Versickerung bzw. überwiegend durch Einleitung in den Oberflächenwasserkanal der Gemeinde.

7.8 Aufschließungsmaßnahmen

Sämtliche Anschlüsse zwischen den bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen werden von den Grundeigentümern errichtet.

Der Gemeinde Wald im Pinzgau entstehen keine Aufschließungskosten.

7.9 Grenze des Planungsgebietes, Planungsgrundlage

Die Grenze des Planungsgebietes umfasst die zur Verbauung vorgesehenen Flächen, GP 19/5, 19/30, 18/2, 18/4, 18/5, 18/3, 18/6, 19/93, 19/66, 12/13 und 12/6, KG 57006 Hinterwaldberg einschließlich der den betroffenen Eigentümern gehörenden Restflächen (Verkehrsfläche/VGD und Grünland/Ländliche Gebiete) und Parkplatzflächen.

Planungsgrundlage:

Mappendarstellung und Aufnahmeplan M 1:500 - GZ: 16133/18

Lageplan zur Kollaudierung M 1:250 - GZ: 11451/08

Lage- und Höhenplan M 1:250 - GZ: 14114/13

jeweils vom Büro Hochmair & Partner ZT-GmbH, 5700 Zell am See

8 PLANUNGSKONZEPT

Das Planungsareal besteht aufgrund der Eigentumsverhältnisse aus zwei Teilbereichen.

Der westliche Teil ist mit dem Hotel Sonneck bebaut. Im östlichen Bereich befindet sich die Hotelanlage Ursprung. Südöstlich dieser Anlage liegen zwei unbebaute Parzellen der Kategorie Zweitwohnungsgebiete.

Das Areal des Hotels Sonneck ist zum Großteil bereits konsumiert. Hier werden die Bebauungsgrundlagen entsprechend dem Bestand festgelegt bzw. weitergeführt.

Das Areal der Hotelanlage Ursprung besitzt noch Flächen für bauliche Erweiterungsmaßnahmen. Hier sind Entwicklungen Richtung Süden bzw. ein Verbindungsbau zwischen den Objekten sowie im Norden eine unterirdische Garage als Erweiterung des Garagenbestandes geplant.

Diese Erweiterung wird unter ausgewiesenen Verkehrsflächen mittels einer Einzelbewilligung gemäß § 46, ROG 2009 i.d.g.F. realisiert.

Vorgesehen ist, für die geplanten Ausbaumaßnahmen die erforderlichen Parameter der Bebauung verbindlich festzulegen.

Neben den Festlegungen des Bestandes werden die Bauhöhen in Absoluthöhen bzw. die bauliche Ausnutzbarkeit in Form einer Grundflächenzahl definiert. Grundlage für die Festlegungen bilden konkrete, von der Gemeinde akzeptierte, Pläne des Hotels Ursprung (vom Büro Mika, Mühlbach).

Das Zweitwohnungsgebiet im Osten (TGB 4) erhält aufgrund der Siedlungsrandlage und Geländeverhältnisse separate Bebauungsgrundlagen. Dieses Areal ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse der Hotelanlage Ursprung zuzuordnen.

Das Areal der Hotelanlage Ursprung wird in späterer Folge zusammen mit der nördlich geplanten Tiefgaragenerweiterung in einen Bauplatz zusammengefasst.

Die Errichtung der Tiefgarage auf Fremdgrund ist vertraglich geregelt.

Hinsichtlich der Zahl der erforderlichen Abstellplätze für den ruhenden Verkehr wird auf die Stellplatzverordnung der Gemeinde Wald im Pinzgau hingewiesen.

Für den oberen Gebäudeabschluss wurde das geneigte Dach mit der vorherrschenden Dachneigung gewählt, weil es der Bebauung der Umgebung entspricht bzw. weil dadurch eine sinnvolle Fortführung der Dachlandschaft gewährleistet ist.

Auf die besondere Eignung des Areals für die Verwendung von Solarenergie wird 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 Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1)

- siehe Plan

9.1.2 Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56 Abs. 2 und 4)

Die bauliche Ausnutzbarkeit wird zum Teil durch eine Geschoßflächenzahl (GFZ) und zum Teil durch eine Grundflächenzahl (GRZ) - siehe Plan - festgelegt.

9.1.3 Bauhöhen (§ 57)

Für das gesamte Planungsgebiet wird die Bauhöhe durch Absoluthöhen festgelegt (Höhenfenster - siehe Plan).

Als Ausgangsniveau für die Höhenfestlegung ist die Meereshöhe heranzuziehen.

9.1.4 Erfordernis einer Aufbaustufe

Aufgrund der geplanten Nutzung und Struktur des Gebietes wird die Erstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe seitens der Gemeinde Wald im Pinzgau als nicht notwendig erachtet.

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

9.2.1 Besondere Festlegungen in Textform bezüglich der architektonischen Gestaltung der Gebäude und der talseitig sichtbaren maximalen Traufenhöhen (BF1)

Die geplanten Erweiterungsbauten dürfen talseitig (Süden) nachstehende sichtbare oberste Traufenhöhen nicht überschreiten:

Im Teilgebiet 1: 10,00 m

Im Teilgebiet 3

Höhenfenster 6: 11,75 bis 13,25 m

Höhenfenster 8: 8,60 bis 11,60 m

Im Teilgebiet 4: 6,00 m

Als Dachform für Hauptgebäude ist das geneigte Dach mit einer Dachneigung von 10 bis 22 Grad auszuführen.

Untergeordnete Bauteile (Terrassen, Verbindungsbauten u.dgl.) können mit Flachdächern abgedeckt werden.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind in die Dachfläche oder in die Fassadenfläche zu integrieren. Deren Abstand darf maximal 30 cm von der Dacheindeckung bzw. Fassade aufweisen.

9.2.2 Besondere Festlegungen in Textform bezüglich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen (BF2)

Sichtbare Stützbauwerke wie Mauern u. dgl. dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten und sind mit einer Bepflanzung abzudecken.

9.2.3 Besondere Festlegungen in Textform bezüglich der Situierung der Tiefgarage (BF3)

Die bestehende Tiefgarage kann unterirdisch bis zur bestehenden Baulandgrenze im Norden erweitert werden.

Daran anschließend ist eine Vergrößerung der Tiefgarage unter der ausgewiesenen Verkehrsfläche vorgesehen. Diese Planung wird durch eine Einzelbewilligung geregelt.