

Gemeinde Koppl

2. Änderung

Bebauungsplan der Grundstufe

Ladau Südwest (DG)

Verordnungstext und Erläuterungsbericht

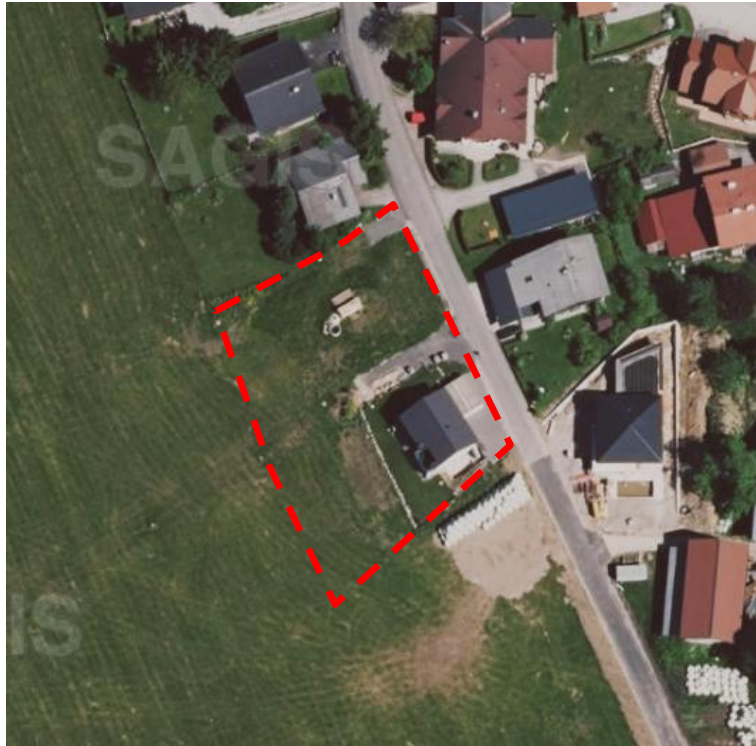


Abb.: SAGIS Orthophoto 2014, Siedlungsgebiet Ladau - Gemeinde Koppl

terra  cognita

Technisches Büro für Raumplanung
und angewandte Geographie
Claudia Schönegger KG

2. Änderung Bebauungsplan der Grundstufe Ladau Südwest (DG)

Auftraggeber:

Gemeinde Koppl
Dorfstraße 7
5321 Koppl

Bearbeitung:

Mag. Claudia Schönegger
DI Klaus Roselstorfer

terra **Cognita**

Technisches Büro für Raumplanung
und angewandte Geographie
Claudia Schönegger KG
Schallmooser Hauptstraße 85A, 5020 Salzburg
T: 0662 / 846 892-0
office@terracognita.at
www.terracognita.at

Stand 01.10.2018

Terra Cognita KG, Salzburg am 01.10.2018

1. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG BZW. ERWEITERUNG

Gem. § 63 ROG 2009 kann ein Bebauungsplan geändert werden, wenn die Änderung dem Räumlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde entspricht und eine dem bisherigen Bebauungsplan entsprechende bauliche Entwicklung nicht erheblich gestört wird.

Zur Optimierung der Bebaubarkeit und Zufahrtsmöglichkeit der betroffenen Grundparzellen soll der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan der Grundstufe "Ladau - Südwest (DG)" geändert werden. Die 2. Änderung betrifft eine Änderung des festgelegten Ausfahrts- bzw. Einfahrtsverbots.

1.1 Planungsgrundlagen

- Flächenwidmungsplan und Räumliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Koppl aktueller Stand 10/2018
- 1. Änderung Bebauungsplan der Grundstufe Ladau-Südwest (DG), Terra Cognita Claudia Schöneegger KG, GV-Beschluss 22.03.2018
- Digitale Katastermappe des BEV Stand 04/2015

1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im östlichen Teil des Gemeindegebietes und befindet sich am südwestlichen Bebauungsrand des Weilers Ladau, westlich der Gemeindestraße. Die Bebauung des Weilers besteht überwiegend aus Bauernhöfen, nördlich des Planungsgebietes befinden sich im gewidmeten RW Einfamilienhäuser, westlich erstreckt sich das landwirtschaftlich genutzte Grünland.

2. ERGEBNISSE DER GRUNDLAGENERHEBUNG GEM. §51 ABS. 1 ROG 2009

2.1 Natürliche oder rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Der Bebauungsplan umfasst die Grundparzelle Gp 105/10 sowie eine Teilfläche der Gp 105/2 KG Koppl im Gesamtausmaß von 2.666 m².

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Trinkwasserschongebietes Plainfeld des Wasserverbandes Plainfeld. Das großflächige Schongebiet umfasst Teile der Gemeindegebiete von Plainfeld, Koppl und Hof bei Salzburg. Die Errichtung von Straßen für den Kraftfahrzeugverkehr bedarf gem. § 3 lit a Schongebietsverordnung vor ihrer Durchführung einer wasserrechtlichen Bewilligung. Die Errichtung, Erweiterung oder Änderung von Bauten aller Art (u.a. auch Wohngebäude und dazugehörige Nebengebäude wie z.B. Garagen) sind gem. § 4 Abs 1 lit a Schongebietsverordnung vor Durchführung bei der Wasserrechtsbehörde anzuzeigen, soweit die Abwasserbeseitigung nicht durch Anschluss an eine bereits wasserrechtlich bewilligte öffentliche Kanalisation erfolgt.

Weiters liegt das Planungsgebiet innerhalb der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung zum Schutz des Mondsees, Fuschlsees und Zellersees, das sich über das gesamte Gemeindegebiet von Koppl erstreckt. Die Rahmenverfügung ist eine Verordnung des Bundes (BGBl. Nr. 252/1974) und soll sicherstellen, dass jede Verunreinigung dieser Seen vermieden wird. Die Rahmenverfügung ist in den nachgeordneten Verfahren zu berücksichtigen.

Darüber hinaus liegen keine Nutzungsbeschränkungen vor.

2.2 Verkehrserschließung

Die Zufahrt erfolgt von der Gemeindestraße "Kirchenfeldstraße" (Gp 1578/2, öffentliches Gut). Die neue Aufschließungsstraße ist zu errichten.

2.3 Energie- und Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch den Anschluss an die bestehende Leitung Wasserverband Plainfeld.

Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt durch Anschluss an den bestehenden Ortskanal der Gemeinde Koppl.

Die **Oberflächenwässer** sind zur Versickerung zu bringen. Gutachten ZT Büro Gadermayr, GZ 1096 vom 01.09.2011.

Die **Stromversorgung** erfolgt durch Anschluss an das Leitungsnetz der Salzburg AG.

2.4 Ausmaß, Struktur und die besondere Erhaltungswürdigkeit der vorhandenen Bausubstanz

Das Siedlungsgebiet Ladau hat sich ausgehend von einem landwirtschaftlichen Weiler bestehend aus fünf Hofstellen entwickelt, dessen ursprünglicher Dorfkern noch heute gut erhalten ist. Westlich des Weilers hat sich eine reine Wohnbebauung entwickelt. Der westliche Siedlungsrand ist bereits überwiegend durch moderne, offen freistehende Einfamilienhausbebauung geprägt. Die Bauten sind zweigeschoßig bzw. eingeschösig mit ausgebautem Dachgeschoß ausgeführt. Das Planungsgebiet liegt am landschaftlich sensiblen Siedlungsrand.

2.5 Für unbebaute Flächen die allenfalls bestehenden rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Die Grundparzelle Gp 105/10 ist bereits bebaut. Für die übrigen, noch unbebauten Grundflächen im Planungsgebiet liegen keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen bzw. Baubewilligungen vor.

3. PLANUNGSZIELE DER GEMEINDE

Das Siedlungsgebiet Ladau ist im Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Koppl (REK 2000 inkl. 1. Änderung 2006) als Siedlungsansatz gekennzeichnet, der aufgefüllt und abgerundet werden soll. Im Textteil zum Räumlichen Entwicklungskonzept werden unter Kapitel 3.5.3.8 folgende für die gegenständliche Änderung relevante Ziele und Aussagen zur Entwicklung des Siedlungsgebietes Ladau angeführt:

- *Im Ortsteil Ladau sind zur langfristigen Wohnraumbedarfsdeckung der dort ansässigen Bewohner in geeigneter Lage ausreichend Flächen für eine Siedlungsentwicklung zu sichern. Dabei ist die Siedlungsentwicklung so zu gestalten, daß ein kompakter Siedlungskern entsteht und nicht eine ausufernde Bebauung.*
- *Um Nutzungskonflikte mit dem im Weiler Ladau noch bestehenden Landwirtschaften zu vermeiden bzw. diese nicht zu behindern ist dieser Baulandbedarf im Bereich der schon bestehenden Wohnbebauung zu decken.*
- *Das ist einmal im Westen des Weilers, wo im Anschluß an die bestehende Wohnbebauung eine Siedlung mit insgesamt einer Tiefe von 3 Parzellenreihen in Anpassung an die Geländegegebenheiten entwickelt werden kann (was bezogen auf die derzeitige Baulandwidmung einer Erweiterung um zwei Parzellenreihen entspricht), die durch entsprechende Bepflanzungsmaßnahmen an den Außenrändern auch eine entsprechende Verbindung mit dem Grünraum erhalten soll.*
- *Die Wohnbebauung ist schrittweise und „schalenförmige“ vom Bestand her zu erweitern, als Grundlage für Flächenwidmung und Bebauungsplanung ist ein Gestaltungskonzept zu erstellen, welches neben der Siedlungsstruktur auch die Vorgaben für die Bepflanzung speziell an den künftigen Siedlungsändern beinhaltet.*

4. VERORDNUNGSTEXT

Die gegenständliche Bebauungsplanänderung betrifft eine Änderung des festgelegten Ausfahrts- bzw. Einfahrtsverbots. Die nachstehenden Mindestfestlegungen gem. § 51 Abs. 2 ROG 2009 wurden vom rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert übernommen.

4.1 Mindestfestlegungen gem. § 51 Abs. 2 ROG 2009

Straßenfluchtlinie

Die Straßenfluchtlinien werden an der Straßengrundgrenze sowie an der neu zu schaffenden Aufschließungsstraße festgelegt.

- Straßenbreite inkl. Bankett **6,0 m**

Verlauf der Gemeindestraße

Der Verlauf der Gemeindestraße ist entsprechend der Plandarstellung fixiert.

Baufluchtlinie

Die Baufluchtlinie wird mit **5,0 m** Abstand zur jeweiligen Straßenfluchtlinie festgelegt.

Bauliche Ausnutzbarkeit

Die bauliche Ausnutzbarkeit wird als Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt.

- **GRZ max. 0,22**

Bauhöhen

Die Gebäudehöhen werden mit max. First- und Traufenhöhe im Bezug auf das jeweils gewachsene Gelände bestimmt.

- Firsthöhe (**FH**) **max. 9,5 m**
- Traufenhöhe (**TH**) **max. 6,0 m**

Erfordernis einer Aufbaustufe

Die zwingende Erfordernis der Erstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe wird nicht festgelegt

4.2 Festlegungen gem. § 53 Abs. 2 ROG 2009

Änderung Ausfahrts- bzw. Einfahrtsverbot

Ein Ausfahrts- bzw. Einfahrtsverbot wird im Bereich der Straßentrompeten der inneren Erschließung festgelegt.

Die nachstehenden Festlegungen gem. § 53 Abs. 2 ROG 2009 wurden vom rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert übernommen:

Bauweise

Die Bauweise wird mit offen-freistehend (nicht gekuppelt!) festgelegt.

Höchstanzahl von Wohneinheiten (NB 2 WE)

Um den Charakter der Siedlung mit überwiegender Einfamilienhausbebauung sicherzustellen wird für das Planungsgebiet die Höchstanzahl von 2 Wohneinheiten am Bauplatz beschränkt.

Bauplatzgrenzen Planung

Die geplanten westlichen Bauplatzgrenzen entsprechen der neuen Widmungsgrenze gem. zeitgleicher Änderung des Flächenwidmungsplans und sind im Bebauungsplan ersichtlich.

Besondere Festlegung Nr. 1 (BF 1) - Pflanzgebote

Die Eingliederung des Siedlungsgebietes in den Grünraum hat durch entsprechende Bepflanzungen am Siedlungsrand mit heimischen Strauch und Heckengruppen zu erfolgen, die den Siedlungsraum vom Naturraum klar trennen. Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Besondere Festlegung Nr. 2 (BF 2) - Siedlungscharakter

Um den Charakter der Siedlung mit überwiegender Einfamilienhausbebauung sicherzustellen wird die Bauform festgelegt: Einfamilienwohnhaus gemäß §40 BTG.

5. ERLÄUTERUNGSBERICHT

Bei der gegenständigen Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine geringfügige Änderung des Ausfahrts- bzw. Einfahrtsverbots entlang der "Kirchenfeldstraße".

Alle übrigen Festlegungen des rechtskräftigen Bebauungsplans wurden im gegenständigen Verordnungstext wortgleich übernommen.