



## INHALTSVERZEICHNIS

1	Veranlassung und Begründung der getroffenen Festlegungen .....	3
2	Geltungsbereich .....	4
3	Gesetzliche Grundlagen.....	5
4	Ziel des Bebauungsplanes.....	5
5	Lage, Größe und Grenzen des Planungsgebietes.....	6
6	Grundlagenforschung.....	7
6.1	Räumliches Entwicklungskonzept.....	7
6.2	Baudichte- und Bauhöhenkonzept (1. Abänderung - beschlossen am 2.3.2017).....	7
6.3	Flächenwidmungsplan .....	7
6.4	Flächennutzung .....	8
6.5	Natürliche und rechtliche Beschränkungen .....	8
6.6	Struktur des Gebietes .....	8
6.7	Verkehrerschließung.....	8
6.8	Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung .....	9
6.9	Aufschließungsmaßnahmen .....	9
7	Verordnungstext.....	10
7.1	Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009 i.d.g.F. ....	10
7.1.1	Straßenfluchtlinien (§ 54) .....	10
7.1.2	Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1) .....	10
7.1.3	Baugrenzlinie (§ 55 Abs. 3).....	10
7.1.4	Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56).....	10
7.1.5	Bauhöhen (§ 57).....	10
7.1.6	Erfordernis einer Aufbaustufe (§ 53) .....	10
7.2	Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009 i.d.g.F. ....	11
7.2.1	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich Freiraumgestaltung - Außenanlagen (BF1) .....	11
7.2.2	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der architektonischen Gestaltung der Gebäude (BF2) .....	11
7.2.3	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich Erhaltung der Felsformation Margarethenstein (BF1).....	11

## **1 BEGRÜNDUNG DER 1. ABÄNDERUNG**

Die Gemeinde Kaprun beabsichtigt, den Bebauungsplan der Grundstufe für den Bereich „Sigmund-Thun-Straße und Kirchgasse“ (Margarethenstein) abzuändern.

Die Änderung ist erforderlich, um für die die Baugrenzlinie überragenden Bauteile (Balkon, Vordach) die Gesetzmäßigkeit herzustellen.

Dies bedeutet eine westliche Verschiebung der Baugrenzlinie um 1,10 m.

Die übrigen Festlegungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert.

## **2 VERANLASSUNG UND BEGRÜNDUNG DER GETROFFENEN FESTLEGUNGEN (STAMMFASSUNG)**

Die Gemeinde Kaprun beabsichtigt, einen Bebauungsplan der Grundstufe für den Bereich „Sigmund-Thun-Straße und Kirchgasse“ (Margarethenstein) aufzustellen.

Vorgesehen ist hier eine geringfügige nördliche Erweiterung der bestehenden Hotelanlage im unmittelbaren Nahbereich der Kapruner Kirche.

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Kaprun liegt das Planungsareal bzw. die gesamte Umgebung auf einer „der Gemeinde wegen der Baugestaltung besonders wichtige erscheinenden Fläche“.

Aufgrund oben genannter Kenntlichmachung sind hier die Bebauungsgrundlagen so festzulegen, dass das dominante Erscheinungsbild der Kirche nicht nachhaltig beeinträchtigt wird.

Demzufolge wird die Höhenentwicklung des Bestandes bzw. der nordöstlich liegende Bauteil dem Bestande nach festgelegt. Nur im nordwestlichen Bereich kann der Bestand durch ein zusätzliches Geschoß erhöht werden.

Auf Grundlage dieser Vorgaben werden die Bebauungsparameter im Bebauungsplan festgelegt.

### **Tatsächliche Situation:**

Das ursprüngliche Haupthaus des Areals der Betriebsanlage „Haus Margarethenstein“ wurde in den letzten 20 Jahren durch mehrere

Bauetappen erweitert, die zum Hauptgebäude und zur Bebauung der Umgebung keinen architektonischen Zusammenhang erkennen lassen.

Nunmehr soll der Bestandsbau im Norden aufgestockt werden.

Die Gesamtanlage hat bereits hinsichtlich Bauhöhen und Baudichte (GRZ) die festgelegten Werte des Baudichten- und Bauhöhenkonzeptes überschritten.

### **Begründung:**

Gemäß den Vorgaben des REK ist die Erhaltung des dominanten Erscheinungsbildes und des Charakters der Kirchenbichls zu sichern. Darüber hinaus wurde im Jahre 2005 für das Gemeindegebiet ein Baudichten- und Bauhöhenkonzept erstellt (mit Beschluss der Gemeindevertretung am 2.3.2017 in Teilbereichen abgeändert), in dem die zukünftige bauliche Entwicklung in der Gemeinde Kaprun definiert wurde.

Konkret hat die bestehende Anlage „Margarethenstein“ die festgelegte Baudichte (GRZ) und Bauhöhe bereits erreicht bzw. zum Teil überschritten. Nur am Nordrand dieser Anlage besteht die Möglichkeit einer geringfügigen Erhöhung bzw. Verdichtung.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, weil in der bestehenden Bauplatzerklärung die Bauhöhe höher ausgelegt ist als im Konzept vorgesehen und dadurch die wohlüberlegten Festlegungen des REK nicht eingehalten werden können.

## **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 Parzellen Nr. 1029/1, .38/2, .38/1 und 1412, KG 57310 Kaprun.

## **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 Sicherstellung der Erhaltung der Sichtbeziehungen zu den Bauten am historischen Kirchenhügel.

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

Dabei soll auf die vorhandenen städtebaulichen Strukturelemente, auf die funktionalen Zusammenhänge der bestehenden Bebauung sowie auf die verkehrstechnischen Erfordernisse der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer Rücksicht genommen werden.

## 7 LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGBIETES

Die gegenständlichen Planungsflächen befinden sich im Zentrum von Kaprun an der Sigmund-Thun-Straße und Kirchengasse, östlich der Pfarrkirche Kaprun.

Das Planungsgebiet umfasst im Wesentlichen die Objekte des Beherbergungsbetriebes „Margarethenstein“.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt 1 145 m<sup>2</sup>.

Übersichtsplan



## **8 GRUNDLAGENFORSCHUNG**

### **8.1 Räumliches Entwicklungskonzept**

Die Gemeinde Kaprun hat am 29.4.1998 das Räumliche Entwicklungskonzept beschlossen. In diesem wurde für den gegenständlichen Bereich eine bauliche Entwicklung vorgesehen.

Des Weiteren wird im REK auf die landschaftsästhetische Bedeutung des Kirchenhügels hingewiesen, im Textteil die Erhaltung des dominierenden Erscheinungsbildes und des Charakters des Kirchenbichls festgeschrieben und die weitere Freihaltung bzw. Entflechtung dieses Bereichs (Kirchen-Vorfeld) als Maßnahme dokumentiert.

Darüber hinaus wurde mehrfach die Notwendigkeit der Freihaltung der bestehenden Sichtbeziehungen zur dominanten Kirche am Margarethenstein erwähnt.

### **8.2 Baudichte- und Bauhöhenkonzept (1. Abänderung - beschlossen am 2.3.2017)**

In diesem wurden die Parameter einer zukünftigen baulichen Entwicklung festgelegt. Für den gegenständlichen Bereich wurden folgende Angaben getroffen:

Bauhöhe (Höchsthöhe): 3 bis 4 Geschoße

Baudichte (Höchstwerte): GFZ bis 1,5

BMZ bis 4,5

GRZ 0,40 bis 0,50

Im westlichen Anschluss wurde die Bauhöhe mit drei Geschoße und die Baudichte mit GFZ 0,9 bis 1,1 bzw. mit BMZ bis 3,0 bzw. mit GRZ 0,25 bis 0,4 festgelegt.

### **8.3 Flächenwidmungsplan**

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Kaprun liegt die Planungsfläche in der Widmungskategorie Bauland/Kerngebiete bzw. auf Verkehrsflächen.

Außerdem wurde der Zentrumsbereich von Kaprun als eine „der Gemeinde wegen der Baugestaltung als besonders wichtig erscheinende Fläche“ kenntlich gemacht.

Darunter ist zu verstehen, dass in diesem Bereich der architektonischen Gestaltung ein besonderes Augenmerk geschenkt werden soll und das charakteristische Orts- und Straßenbild nicht nachhaltig gestört werden darf.

#### **8.4 Flächennutzung**

Das Planungsgebiet ist mit den Anlagen des Tourismusbetriebes „Margarethenstein“ bebaut.

#### **8.5 Natürliche und rechtliche Beschränkungen**

Das Planungsareal liegt auf einer „der Gemeinde wegen der Baugestaltung besonders wichtig erscheinenden Fläche“.

#### **8.6 Struktur des Gebietes**

Die gesamte Umgebung des Planungsgebietes ist von Zentrumsfunktionen geprägt.

Die Struktur des Planungsgebietes und der Umgebung wird - wie der gesamte Hauptort - von voluminösen, drei- bis viergeschoßigen und zum Teil sehr dicht zueinander stehenden Baukörpern beherrscht.

Diese, den allgemeinen Charakter Kapruns bestimmenden Häuser sind durch ihre Abmessungen, Kubatur und Dichte typisch für die Zentrumsbebauung und prägen entscheidend das gesamte Erscheinungsbild dieses Bereichs.

#### **8.7 Verkehrserschließung**

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt von der Sigmund-Thun-Straße und von der Kirchengasse.



### **8.8 Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung**

Die Versorgung mit Strom und Telefon ist durch die Leitungsnetze der Salzburg AG bzw. Salzburg Netz GmbH und der Telekom gewährleistet.

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an das öffentliche Wasserleitungsnetz gewährleistet.

Die Entsorgung der Abwässer ist durch den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ebenfalls gegeben.

Die Entsorgung der Oberflächenwässer erfolgt durch den Regenwasserkanal.

### **8.9 Aufschließungsmaßnahmen**

Sämtliche Aufschließungserfordernisse sind bereits vorhanden.

Für die Gemeinde Kaprun entstehen keine Erschließungskosten.

## **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 Straßenfluchtlinien (§ 54)**

- siehe Plan

#### **9.1.2 Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1)**

- siehe Plan

#### **9.1.3 Baugrenzlinie (§ 55 Abs. 3)**

- siehe Plan

#### **9.1.4 Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56)**

Die bauliche Ausnutzbarkeit wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,65, durch eine Baumassenzahl (BMZ) mit 3,23 und durch eine Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 1,12 - siehe Plan - festgelegt.

#### **9.1.5 Bauhöhen (§ 57)**

Für das Planungsgebiet werden die Bauhöhen durch Höchsthöhen/Firsthöhen als Absoluthöhen - siehe Plan - festgelegt. Als Ausgangsniveau für die Höhenfestlegung ist die Meereshöhe heranzuziehen.

Untergeordnete Bauteile wie Liftschächte u.dgl. können die festgelegte Bauhöhe überschreiten.

#### **9.1.6 Erfordernis einer Aufbaustufe (§ 53)**

Da hier überwiegend eine Festlegung dem Bestande nach erfolgt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht erforderlich.

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

### **9.2.1 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich Freiraumgestaltung - Außenanlagen (BF1)**

Im nordwestlichen, unverbaubaren Bereich sind die bestehenden begrünten Böschungen zu erhalten.

Die Errichtung von zusätzlichen Stützbauwerken ist nicht zulässig.

Bestehende Stützbauwerke sind zu begrünen.

### **9.2.2 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der architektonischen Gestaltung der Gebäude (BF2)**

Als Dachform für die Hauptgebäude ist das geneigte Dach mit einer Neigung von 7 bis 20 Grad auszuführen.

### **9.2.3 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich Erhaltung der Felsformation Margarethenstein (BF1)**

Die bestehende sichtbare Felsformation im Bereich des Hauptgebäudes „Margarethenstein“ ist zu erhalten.