

Gemeinde Scharnitz
Adolf-Klinge-Platz 72
6108 Scharnitz
Österreich

Telfs, am 31.07.2020

Ortsplanung der Gemeinde SCHARNITZ

Raumordnungsfachliche Stellungnahme zum

BEBAUUNGSPLAN und ERGÄNZENDEN BEBAUUNGSPLAN

gem. § 54 Abs. 1 TROG 2016
im Bereich des Grundstücks 322/5

GZ: 348BP20-04

Bearbeitung: Arch. Dipl.-Ing. Stefan Brabetz

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Scharnitz
beauftragt am 08.04.2020 durch die Gemeinde

AUFTRAGSUMFANG

Erstellung der erforderlichen Unterlagen zur Erlassung eines Bebauungsplanes für oben genannten Bereich, bestehend aus:

- Plandarstellung gem. Plangrundlagen- und Planzeichenverordnung 2019
- Erläuterungsbericht gem. § 54 TROG 2016



VERWENDETE UNTERLAGEN

- DKM des BEV, Stand 2019/10
- Örtliches Raumordnungskonzept der Gemeinde Scharnitz idgF
- Flächenwidmungsplan der Gemeinde Scharnitz idgF
- TROG 2016, TBO 2018
- Vermessungsurkunde von necon ZT KG vom 08.11.2014, GZ: 4926/2014
- Lageplan

GEPLANTE MASSNAHME

Auf dem gegenständlichen Grundstück, welches unmittelbar am Weg ins Hinterautal liegt, besteht ein Gebäude. Laut Eigentümerin soll dieses in naher Zukunft abgebrochen werden. Mit Ausnahme eines etwas abgesetzten Streifens entlang der nördlichen Fassade führt die Straße derzeit im Naturstand bis an das Gebäude heran. Um im Hinblick auf künftige Bauführungen auf der Parzelle einen entsprechenden raumplanerischen Rahmen zu schaffen, wird von der Gemeinde beabsichtigt, den vorliegenden Bebauungsplan und Ergänzenden Bebauungsplan zu erlassen.

DERZEITIGE RAUMORDNUNGSFACHLICHE FESTLEGUNGEN

Örtliches Raumordnungskonzept:

Für das gegenständliche Gebiet bestehen im Örtlichen Raumordnungskonzept folgende Festlegungen:

- | | |
|--------|----------------------------------|
| - W06: | vorwiegend Wohnnutzung |
| - Z1: | unmittelbarer Bedarf |
| - D1: | überwiegend freistehende Objekte |

„Die bereits bebauten, voll erschlossenen Flächen sind in das Bauland aufzunehmen. (betrifft: Gst 344, ca. 1.300 m²)

Es ist ein Grundtausch Gemeinde – Bundesforste anzustreben, um Baulandflächen für den sozialen Wohnbau zu schaffen. Die Vergabe soll bei der Gemeinde liegen.“

Flächenwidmungsplan:

Die Fläche innerhalb des Planungsbereichs ist weit überwiegend als Allgemeines Mischgebiet gem. § 40 Abs. 2 TROG gewidmet. Ein geringfügiger Streifen im Westen ist als Freiland gewidmet.



Bebauungsplan:

Für den gegenständlichen Bereich existiert derzeit kein Bebauungsplan.

Nutzungsbeschränkungen:

Der betreffende Bereich befindet sich innerhalb des raumrelevanten Bereichs der Wildbach- und Lawinerverbauung und außerhalb der kenntlich gemachten Gefährdungsbereiche.

Die Gefahrenzonenpläne der Bundeswasserbauverwaltung (BBA), die im konkreten Fall die östlich und nördlich des gegenständlichen Gebietes verlaufende Isar betreffen, sind derzeit in Revision bzw. wurden diese noch nicht erstellt. Das gegenständliche Grundstück ist bereits gewidmet und bebaut, zusätzlich wird durch den gegenständlichen Bebauungsplan das Gebäude weitgehend entsprechend dem Bestand eingefasst. Die Isar liegt weiters etwa 6 m tiefer und in einer Entfernung von rd. 115 m zum Planungsbereich. Im Rahmen der Erlassung des Bebauungsplans wird folglich auf die Einholung einer Stellungnahme des Baubezirksamts Innsbruck verzichtet. Es wird aber darauf hingewiesen, dass etwaige Gefährdungen im Bauverfahren abzuklären sind.

Verkehrerschließung und technische Infrastruktur:

Der Planungsbereich ist über die direkt nördlich verlaufende „Hinterautalstraße“ auf der GP 840/1 und im Westen über die öffentliche Verkehrsfläche auf der GP 322/1 „Eisack“ verkehrstechnisch erschlossen.

Die technische Infrastruktur ist im Bestand gegeben.



FESTLEGUNGEN DES VORLIEGENDEN BEBAUUNGSPLANS:

- **Straßenfluchtlinie:**
Die derzeitige Straße führt mit Ausnahme eines schmalen Streifens bis an das bestehende Gebäude heran. Die eigentliche Grundgrenze liegt allerdings weiter nördlich, innerhalb der asphaltierten Wegfläche. Im Zuge der Bebauungsplanung wird die Straßenfluchtlinie so festgelegt, dass die Verkehrsfläche mit einer Breite von 6 m festgeschrieben wird.
- **Baufluchtlinie:**
Im Westen wird die Baufluchtlinie mit einem Abstand von 4 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Im Norden weist diese einen Abstand von 1,40 m auf.
- **Zwingende Baufluchtlinie:**
Das Bestandsgebäude stellt in diesem Kreuzungsbereich eine charakteristische Kubatur dar. Durch die Festlegung einer zwingenden Baufluchtlinie soll (zusammen mit den Bestimmungen über die Dachneigung und Wandhöhen) dies bei künftigen Bauführungen berücksichtigt werden.
Die zwingende Baufluchtlinien werden entlang der derzeitigen westlichen Gebäudekontur und teilweise entlang der nördlichen und südlichen Gebäudekontur festgelegt.
- **Bauweise (BW b TBO):**
Im Planungsbereich wird die besondere Bauweise festgelegt. Für die Abstände der Gebäude und baulichen Anlagen zu den Grundgrenzen innerhalb des Planungsbereichs gelten die Bestimmungen gem. § 6 Abs. 1 TBO 2018.
- **Mindestbaudichte (BMD M):**
Die Mindestbaudichte wird als Baumassendichte mit 1,00 festgelegt.
- **Bauhöhe (HG H):**
Der höchstzulässige oberste Gebäudepunkt wird mit 980,00 m üA bestimmt.
- **Wandhöhe (WHs/n H):**
Die höchstzulässige Wandhöhe wird süd- und -nordseitig auf 7,50 m begrenzt.



FESTLEGUNGEN DES ERGÄNZENDEN BEBAUUNGSPLANS

- Gebäudesituierung Höchstausmaß - Hauptgebäude:

In Orientierung am Gebäudebestand wurde das Höchstausmaß der Gebäudesituierung festgelegt, wobei hier insbesondere in Richtung Osten eine Erweiterung möglich ist.

Für Nebengebäude und Nebenanlagen wurde bestimmt, dass diese im Rahmen der Vorgaben der Tiroler Bauordnung errichtet werden können.

RAUMORDNUNGSFACHLICHE STELLUNGNAHME

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird in diesem Abschnitt für die Hinterautalstraße eine Breite von 6 m festgeschrieben. Die übrigen Festlegungen stellen eine gebietsverträgliche Bebauung sicher und sollen insbesondere durch die Festlegungen betreffend die Dachneigungen, Wandhöhen und Baufluchtlinien eine der derzeitigen Situation angepasste künftige bauliche Entwicklung gewährleisten.

Architekt DI Stefan Brabetz



ARCHITEKT DIPL.-ING. STEFAN BRABETZ
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
Unterangerweg 1, 6410 Telfs Mobil: +43 650 2454 378
E-Mail: office@stefan-brabetz.com www.stefan-brabetz.com