

## **2. ÄNDERUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANES „Am Graben“ MARKTGEMEINDE IRNFRIITZ-MESSERN**



## **ERLÄUTERUNGSBERICHT JUNI 2020**

## MARKTGEMEINDE IRNFRIITZ-MESSERN 2. ÄNDERUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANES „Am Graben“

### ERLÄUTERUNG ZU DER GEPLANTEN ÄNDERUNG

Die Marktgemeinde Irnfritz-Messern beabsichtigt die Änderung des derzeit rechtskräftigen Teilbebauungsplanes „Am Graben“ in der Katastralgemeinde Irnfritz.

Der gegenständliche Teilbebauungsplan wurde als Teilbebauungsplan „Irnfritz“ in der Sitzung des Gemeinderates am 2. April 2002 für die im Südwesten der Ortschaft Irnfritz-Bahnhof gelegenen Baulandflächen beschlossen und erlangte am 11. Oktober 2002 Rechtskraft. Im Zuge der 1. Änderung des Teilbebauungsplans wurde der Teilbebauungsplan zur besseren Unterscheidbarkeit der einzelnen im Gemeindegebiet verordneten Teilbebauungspläne in „Am Graben“ umbenannt. Die 1. Änderung des gegenständlichen Teilbebauungsplans wurde am 26.09.2019 rechtskräftig (Gemeinderatsbeschluss vom 09.09.2019).

#### 1.) **Abänderungen der Bebauungshöhe;**

Betroffene Parz. Nr.: Gesamtes Wohnbauland im Planungsgebiet des Teilbebauungsplans<sup>1</sup>

Das Planungsgebiet befindet sich im Südwesten des Siedlungsgebietes von Irnfritz-Bahnhof im Bereich der Gemeindestraße „Am Graben“, des Waldweges bzw. der Lärchengasse.

Im rechtskräftigen Teilbebauungsplan ist derzeit für das gesamte Planungsgebiet die Bauklasse I verordnet. Nunmehr ist geplant eine maximale Bebauungshöhe von 7m zu ermöglichen. Durch die Erhöhung der maximalen Bebauungshöhe um 2m soll eine ökonomischere Bebauung der Grundstücke (und daher ein geringerer Versiegelungsgrad z.B.: bei größerer Bruttogeschoßfläche und gleichem Grundriss) ermöglicht werden. Auch Aufstockungen im Bereich der bestehenden Bebauung werden dadurch ermöglicht bzw. vereinfacht.

Zwar wurden in der nördlich bestehenden Siedlung (Gartenweg und Schulstraße) zum Großteil Gebäude in der Bauklasse I errichtet, jedoch finden sich einige Gebäude mit höherer Bebauungshöhe (z.B.: Parz. 706)<sup>2</sup> in dem nicht durch einen Bebauungsplan geregelten Umgebungsbereich. Im Bereich westlich des Waldwegs (westlich des Planungsgebietes) wurden Reihenhäuser in der Bauklasse II errichtet (Dieser Bereich ist durch den Teilbebauungsplan „Haselberg“ geregelt). Auch die nördlich befindlichen öffentlichen Gebäude (Schule und Gemeindeamt verfügen über eine höhere Bebauungshöhe.

Dadurch soll vor allem eine Erhöhung der Südseite der Gebäude möglich gemacht werden. Eine Erhöhung auf Bauklasse II (=8m Bebauungshöhe) soll nicht erfolgen, um die Errichtung von drei Geschoßen gemäß §53a Abs. 5 der NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F. zu erschweren.

<sup>1</sup> Eine detaillierte Auflistung der Parzellennummern befindet sich im Anhang

<sup>2</sup> Gemäß Aussagen der Gemeindevertreter

Durch die im Planungsbereich festgelegten hinteren Baufluchtlinien und der vorderen Bauwiche ist trotz der zukünftig zulässigen gebäudehöhen eine ausreichende Belichtung von Hauptgebäuden gegeben.

Die weiteren Festlegungen im vorliegenden Teilbebauungsplan werden nicht abgeändert.

Erhebliche Änderungen der Siedlungsstruktur sind durch die geringfügige Erhöhung der maximalen Bebauungshöhe um 2m nicht zu erwarten, da bereits in der Umgebung höhere Gebäude im Bestand gegeben sind.

Gmünd, am 02. Juni 2020

**ANHANG:**

Von der geplanten Teilbebauungsplanänderung betroffene Parzellen (alle KG Irrfritz):

690/35
690/36
690/38
690/39
690/40
690/41
690/42
690/43
690/44
690/45
690/46
690/47
690/48
690/49
690/50
690/51
690/52
690/53
690/54
690/55
690/56
690/57
690/58