

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



ERLÄUTERUNGSBERICHT Oktober 2020

MARKTGEMEINDE IRNFRIITZ-MESSERN

3. ÄNDERUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANES „Am Graben“

ERLÄUTERUNG ZU DER GEPLANTEN ÄNDERUNG

Die Marktgemeinde Irnfritz-Messern beabsichtigt die Änderung des derzeit rechtskräftigen Teilbebauungsplanes „Am Graben“ in den Katastralgemeinden Irnfritz und Haselberg.

Der gegenständliche Teilbebauungsplan „Am Graben“ wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 02. April 2002 für die im Südwesten der Ortschaft Irnfritz-Bahnhof gelegenen Baulandflächen beschlossen und erlangte am 11. Oktober 2001 Rechtskraft.

Im Rahmen der 1.Änderung wurde der Planungsbereich bereits einmal nach Süden (aufgrund einer Umsetzung einer Siedlungserweiterungsoption) erweitert (Rechtskraft 26.09.2019).

Die Änderung der Flächenwidmung südlich des derzeitigen Geltungsbereichs dieses Teilbebauungsplanes soll im Zuge der 3. Änderung des Digitalen Örtlichen Raumordnungsprogrammes 2019 beschlossen werden. Für eine beidseitige Bebauung der Gemeindestraße „Am Graben“ wurde das Bauland-Wohngebiet (vorerst als Aufschließungszone BW-A13) nach Süden hin erweitert. Nun soll die neu festgelegte Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone (BW-A13) im Süden der Ortschaft Irnfritz-Bahnhof in den Planungsbereich des Teilbebauungsplans „Am Graben“ integriert werden.

Aufgrund der im Zuge der 3. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms vorgesehenen Änderung der Flächenwidmung und der damit einhergehenden Erweiterung des Teilbebauungsplans „Am Graben“ soll die Plandarstellung dieser Änderung als Neudarstellung ausgeführt werden.

- 1.) **Festlegung von Bebauungsbestimmungen;
Festlegung einer vorderen und hinteren Baufluchtlinie;
Festlegung einer Straßenfluchtlinie
Kenntlichmachung der geänderten Flächenwidmung;**

Betroffene Parz. Nr.: KG Irnfritz: 690/60
KG Haselberg: 166

Hinweis: Im Rahmen der für eine Bebauung erforderlichen Parzellierung wird auch die Darstellung der Katastralgemeindegrenzen nach Süden verschoben werden.

Das Planungsgebiet befindet sich im Südwesten des Siedlungsgebietes von Irnfritz-Bahnhof im Bereich der neu geplanten Gemeindestraße „Am Graben“. Das durch den derzeit rechtskräftigen Teilbebauungsplan geregelte Gebiet befindet sich nördlich der Gemeindestraße „Am Graben“. Nunmehr soll der Teilbebauungsplan auch die südlich (im Rahmen der 3. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes) neu gewidmete Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone (BW-A13) umfassen und dementsprechend erweitert werden. Aus diesem Grund soll die Plandarstellung dieser Änderung auch als Neudarstellung ausgeführt werden.

Es soll die offene Bauungsweise mit einer maximalen Bauhöhe von 7 Metern verordnet werden. Dies entspricht auch den nördlich bereits rechtskräftig festgelegten Bauungsbestimmungen.

Die Straßenfluchtlinie soll entsprechend eines vorliegenden Straßenprojekts (Die Straßenbreite und das Straßenniveau wurde bereits im Rahmen der 2.Änderung des Teilbauungsplans verordnet) entlang der nördlichen Parzellengrenzen festgelegt werden (= rechtskräftige Widmungsgrenze der öffentlichen Verkehrsfläche).

Entlang der Straßenfluchtlinien soll die vordere Baufluchtlinie in einem Abstand von 5 Metern zur Straßenfluchtlinie festgelegt werden.

Die hintere Baufluchtlinie soll im Abstand von 10 Metern zur südlichen Grundstücksgrenze ausgewiesen werden. Durch diese Festlegung soll ein Heranrücken von Hauptgebäuden an den Wald verhindert werden, wodurch eine ausreichende Belichtung der zukünftigen südseitig befindlichen Hauptfenster in diesem Bereich sichergestellt wird. Zusätzlich soll eine Verschattung durch Hauptgebäude auf den angrenzenden Parzellen verhindert werden.

Gmünd, am 23. Oktober 2020