

Gemeinde

LANS

GEMEINDE
NUMMER

70325

- Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes
- Änderung des Flächenwidmungsplan
- Erlassung eines Bebauungsplanes
- Änderung eines Bebauungsplanes

Fortlaufende
Änderungsnummer:

Planbezeichnung:
bplan0121 Karlinger

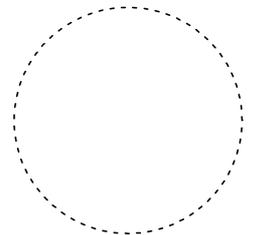
PLANUNGSBEREICH : LANS
BETROFFENE GRUNDSTÜCKE : 590/4

Planerstellungs-
datum:
26-04-2021

ZUR ALLGEMEINEN EINSICHT AUFGELEGEN:
gem. §64 TROG 2016

VOM BIS
VOM BIS
VOM BIS

GEMEINDESIEGEL:



ERLASSUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDREATES VOM:
.....

DER BÜRGERMEISTER:

RAUMORDNUNGSFACHLICHER PRÜFVERMERK:

KATASTRALGEMEINDE: 81116, KG LANS

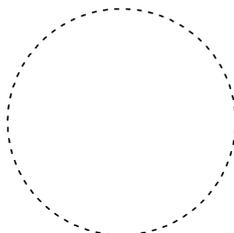
PLANGRUNDLAGE: DKM ©BEV

DATENSTAND: 10.2020

VERMERKE DER LANDESREGIERUNG

KUNDMACHUNG gem. § 66 TROG 2016

VOM
.....



ÜBERSICHTSPLAN: 1:5.000

MASSTAB: 1:500

DER PLANVERFASSER :



Ingenieurkonsulenten für Raumordnung und Raumplanung

Dipl.Ing.Andreas LOTZ & Dipl.Ing.Dr.Erich ORTNER
Museumstrasse 37a - A 6020 INNSBRUCK - Tel. 0512/560390 Fax 560390 DW 19



<http://www.raumplanung.co.at> - email: info@raumplanung.co.at

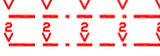
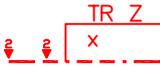
GDSS-Dateiname: bplan0121 Karlinger.shp

MUSTERLEGENDE

Achtung: Die Angaben in der Legende dienen lediglich der Erläuterung des Planes und stellen keinen inhaltlichen Bestandteil der Verordnung dar !

BEBAUUNGSPLAN UND ERGÄNZENDER BEBAUUNGSPLAN

FLUCHTLINIEN

-  58.1. Strassenfluchtlinie
-  59.1. Baufluchtlinie
-  59.2. Absolute Baufluchtlinie
-  59.2. Zwingende Baufluchtlinie
-  59.2. Gestaffelte Baufluchtlinie mit Höhenfestlegungen
-  59.2. Gestaffelte Baufluchtlinie zwingend
-  59.2. Gestaffelte Baufluchtlinie Festlegungen der Bebauung
-  59.3. Baugrenzlinie oberirdisch
-  59.3. absolute Baugrenzlinie zu Naturgefahren
-  59.3. Baugrenzlinie, gestaffelt
-  59.3. Baugrenzlinie unterirdisch

BEBAUUNGSREGELN

- W** Kennzeichnung der Flächenwidmung
- BMD M H** 61.2. Baumassendichte
- BBD M H** 61.4. Bebauungsdichte
- BBD(u/o) M H** 61.4. Bebauungsdichte unter_ober
- NFD M H** 61.5. Nutzflächendichte
- BW o** 60.3. Offene Bauweise
0.4 Abstand lt. TBO §6.Abs.1.lit.a
0.6 Abstand lt. TBO §6.Abs.1.lit.b
- BW k** 60.3. Gekuppelte Bauweise
0.4 Abstand lt. TBO §6.Abs.1.lit.a
0.6 Abstand lt. TBO §6.Abs.1.lit.b
-  60.3. Festlegung d. Grundstücksgrenzen an der das Zusammenbauen von Gebäuden zulässig ist
- BW g** 60.2. Geschlossene Bauweise
0.4 Abstand lt. TBO §6.Abs.1.lit.a
0.6 Abstand lt. TBO §6.Abs.1.lit.b
- BW b** 60.4. Besondere Bauweise
0.4 Abstand lt. TBO §6.Abs.1.lit.a
0.6 Abstand lt. TBO §6.Abs.1.lit.b
- BP H** 56.3. Bauplatzgrösse höchst
- OG M H** 62.4. Zahl der oberirdischen Geschosse
- WH H** 62.2. Wandhöhe relativ tr- traufenseitig
- WA H** 62.1. oberer Wandabschluss tr- traufenseitig
- HG H** 62.1. Oberster Punkt Gebäude
- HB H** 62.1. Oberster Punkt sonst. baulicher Anlagen
- HL** 62.7. Höhenlage
- DN nn*** 56.3. Dachneigung in Grad
- M H** Mindestwert Festlegung
- Z** Höchstwert Festlegung
- Z** Zwingende Festlegung

PLANUNGSBEREICHE

-  Grenzen versch. Festlegung der Bebauung
-  Planungsbereich

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

-  Keine Geländeänderung zulässig

ERGÄNZENDE FESTLEGUNGEN – z.B.:

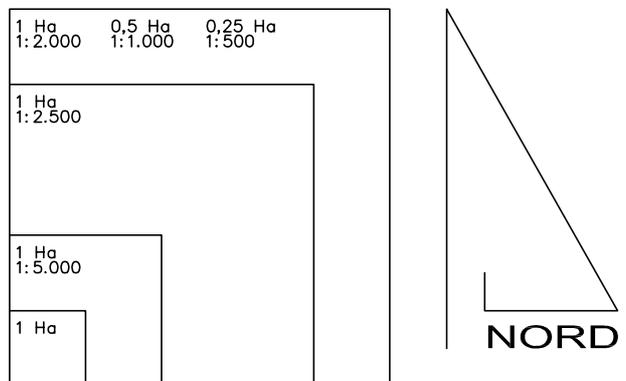
-  Wandhöhe zu Wandseite
-  Bauhöhe zu Gebäudeteil (Einfach- bzw. Mehrfachfestlegung) z.B.: max. Traufhöhe 3,5 Meter bzw. höchster Gebäudepunkt 4.5m
-  Bauhöhe zu Wandpunkt z.B.: max. traufseitige Wandhöhe +550.31üA
-  Höheninformationspunkt hier: +874.30üA
-  Höheninformationspunkt hier: +874.30üA
-  Situierung Gebäude zwingend
-  Situierung Gebäude Höchstabmessungen
-  Firstrichtung zwingend
-  Situierung Gebäude Vorschlag
-  Bauplatz Parzellierung Vorschlag
-  Situierung Nebengebäude z.B.: Ng-Nebengebäude
-  Situierung Nebengebäude Höchstabmessungen z.B.: Tg-Tiefgarage, Ng-Nebengebäude
-  zwingende Firstrichtung bzw. Dachneigung der Hauptgebäude

GEFAHRENZONEN

-  Wildbach Gelbe Zone
-  Wildbach Rote Zone
-  Lawine Gelbe Zone
-  Lawine Rote Zone
-  Rutschung/Steinschlag
-  Vernässung
-  Überflutung
-  Andere Naturgefahren
-  Blauer Vorbehaltsbereich TM- Technische Maßnahmen
-  Blauer Vorbehaltsbereich FM- Forst-biolog. Maßnahmen

MASSTÄBE

LÄNGEN- UND FLÄCHENMASSTAB



Masstab

0	100	200	300	400	500	600	1:10.000	m
0	50	100	150	200	250	300	1:5.000	m
0	25	50	75	100	125	150	1:2.500	m
0	25	50	75	100			1:2.000	m
0	10	20	30	40	50	60	1:1.000	m
0	5	10	15	20	25	30	1:500	m

579/9

591

579/8

579/3

579/5

579/2

579/6

4.5m

+1874.30üA

4.0m

W

590/4

590/5

BMD M 1.0
 BMD H 1.83
 BW o TBO
 BP H 650m2
 NFD H 0.41
 HG H +884.0üA

590/3

592

622



An
Gemeindeamt Lans
z. H. Bgm. Dr. Benedikt Erhard
Scheibweg 128
6072 Lans

Innsbruck 06.05.2021

bplan0121 karlinger_2

Betr.: Erläuterung Bebauungsplan „Karlinger“, Plandarstellung: bplan0121 Karlinger.dwg vom 04-02-2021 und zweite Auflage vom 26-04-2021

SACHVERHALT

Aufgrund eines konkreten Bauansuchens soll für die Grundparzelle 590/4 KG Lans ein Bebauungsplan erlassen werden, der die Errichtung eines Wohngebäudes mit 2 oberirdischen Geschossen und ausgebauten Kellergeschoß als Eingangsbereich ermöglicht.

Das Planungsbüro Lotz & Ortner wurde beauftragt, die zur Beschlussfassung durch die Gemeinde erforderlichen Plangrundlagen bzw. die entsprechende raumordnerische Beurteilung zu erstellen.

Verwendete Unterlagen:

- Digitale Katastermappe ©BEV (aktueller Stand gemäß Elektronischer Flächenwidmungsplan eFWP)
- Örtliches Raumordnungskonzept der Gemeinde Lans (idgF)
- AdTLR, Portal Tirol, Elektronischer Flächenwidmungsplan eFWP der Gemeinde Lans
- Lage- und Höhenplan GZI. 111195-002, Vermessung AVT vom 24-01-2020
- Konzeptplanung (Lageplan, Ansichten, Grundrisse, etc.) Röck Architekten, 6020 Innsbruck vom 04-02-2021

- Gefahrenzonenplan der Gemeinde Lans (eFWP-System vom 11-02-2021)
- Biotopkartierung Gemeinde Lans (Abfrage TIRIS vom 11-02-2021)
- Örtliche Besichtigung

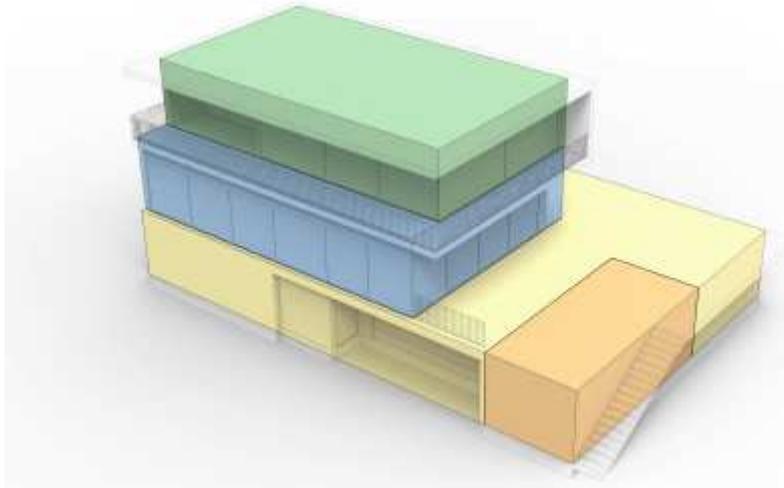


Abbildung: Kubatur Perspektive, Konzeptplanung

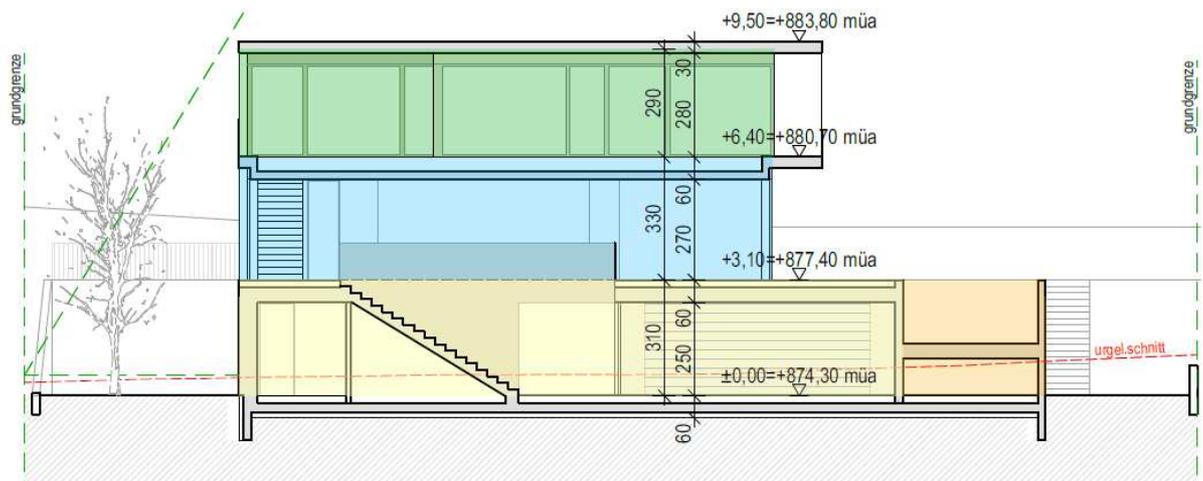


Abbildung: Längsschnitt, Konzeptplanung

Lage

Die Grundparzelle befindet sich südlich des Bichlweges in einem Einfamilienhausbereich in exponierter Randlage. Es handelt sich dabei um die mittlere Liegenschaft eines noch unverbauten Baulandstreifens, der aus drei Parzellen besteht.

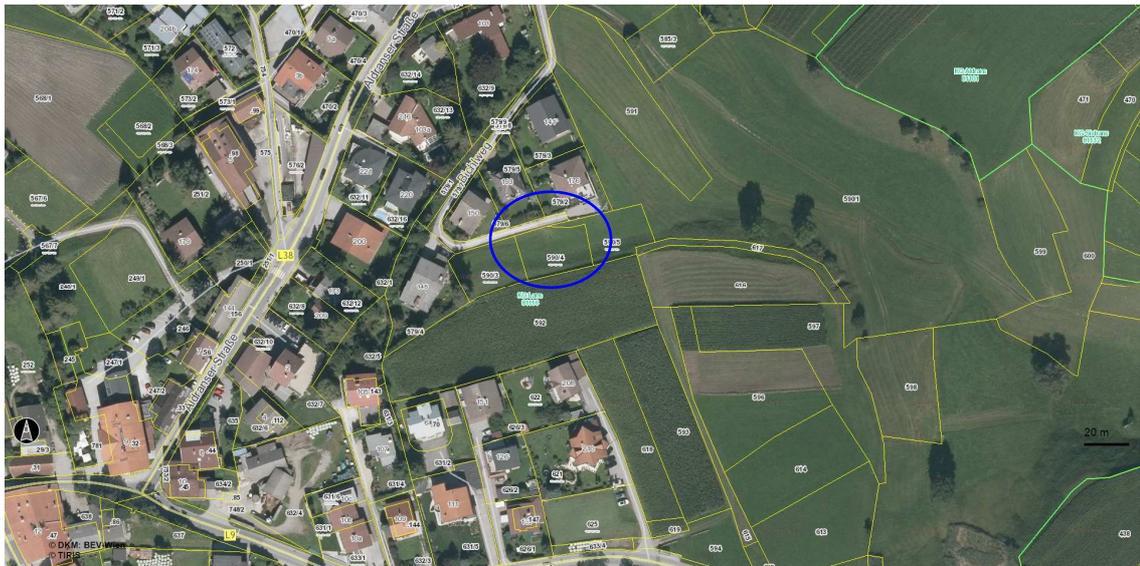


Abbildung: Orthofoto mit digitaler Katastermappe, Gemeinde Lans, Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS Applikationen vom 11-02-2021

Naturgefahren

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß Gefahrenzonenplan der Gemeinde Lans in keinem durch Gefahrenzonen bedrohten Bereich, (Naturgefahren Tirol - GZP WLW, Gemeinde Lans, Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS Applikationen vom 11-02-2021).

Straßenfluchtlinien und Baufluchtlinien

Die Liegenschaft ist über den Bichlweg im Privateigentum bereits im Bestand erschlossen. Die Weganbindung weist jedoch größere Erschließungsdefizite hinsichtlich der Breite der Verkehrsfläche und der Kurvenradien auf, so dass z.B. die Baustelleneinrichtung nur über eine provisorische Zufahrt über die östlich gelegenen Freilandfelder erfolgen kann.

Die Festlegung einer Straßenfluchtlinie im Bereich der Gp. 579/7 KG Lans (Bichlweg) wird daher auf eine Breite von 4,5 Metern von der gegenüberliegenden Grundgrenze aufgeweitet. Im Zufahrtsbereich zur Gp. 590/5, welcher ohnehin aus Gründen der Erschließung für eine Bebauung nicht möglich ist, kann eine kleine, behelfsmäßige Wendemöglichkeit für Pkw geschaffen werden. Der Gemeinde wird dazu eine vertragliche Vereinbarung empfohlen, da auf Grund der privaten Verkehrsfläche eine Abtretung ans öffentliche Gut nicht unbedingt zweckmäßig ist.

Die Baufluchtlinie wird aufgrund der Wegabtretungen in einem verringerten Abstand von 3 Metern zur Straßenfluchtlinie fixiert.

Bauweise

Der Planungsbereich ist in offener Bauweise bebaubar, die höchstzulässige Bauplatzgröße (BP H) von 650 m² bezieht sich auf die gegenständliche Grundstücksgröße.

Dichtefestlegungen und Gebäudehöhen

Die vorgegebene Festlegung einer Mindestbaumassendichte von 1,0 BMD liegt im Interesse einer Boden sparenden Bauweise unter Berücksichtigung der umgebenden Baustruktur.

Die höchstzulässige Baumassendichte von 1.83 BMD, die in vergleichbaren Fällen mit 1,8 festgelegt werden würde, bezieht sich auf die Grundstücksgröße innerhalb der Straßenumfluchtlinie bzw. auf die Fläche nach Abzug der Verkehrsflächen. Analog gilt die Vorgangsweise für die Festlegung der Nutzflächendichte (NFD H) von 0,44, die einem tatsächlichen Wert auf die gesamte Parzellengröße bezogen von 0,4 NFD entspricht.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung wird ein höchster Gebäudepunkt (HG H) mit +884,0 üA festgelegt, der mit einem geringfügigen Spielraum dem vorgelegten Projekt entspricht.

Zu Informationszwecken wird eine verfügbare Naturstandshöhe von +874,30 üA dargestellt; die nicht als Höhenlagebezugspunkt im Sinne des TROG gilt.

Stellungnahme im Rahmen der ersten Auflage und raumordnungsfachliche Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes für eine 2. Auflage

Im Rahmen der der ersten Auflage wurde binnen offener Frist in einer Stellungnahme von berechtigten Nachbarn folgende Punkte angeführt:

- Die Baufluchtlinie von 3 Metern ist nicht angepasst und bei einer Wegbreite von 4,5 Metern nicht ausreichend und entspricht im gegenständlichen Fall nicht der TBO. Dies sollte in einem Bereich der offenen Bauweise nicht zugelassen werden.
- Laut dem kundgemachten Entwurf des Bebauungsplanes soll auf dem 650 m² großen Grundstück 590/4 ein Wohnhaus mit insgesamt drei Geschossen und einer Wohnnutzfläche von über 400 m² gebaut werden.
- Das Grundstück weist in Richtung Süden eine Steigung von der nördlichen zur südlichen Grundgrenze von fast 6 Metern auf. Damit handelt es sich um ein "Hanggrundstück". Die Baumassendichte von 1,83 entspricht somit einer Baumassendichte von ca 2,15 auf einem ebenen Grundstück. Diese Dichte ist für eine Einzelhausbebauung viel zu hoch.
- In Verbindung mit einer Fläche des Grundstückes von 650 m² ist eine Wohnnutzfläche laut Bebauungsplan von über 400 m² möglich. Dies ist für ein Wohngebiet am Siedlungsrand nicht passend und weicht außerdem total vom Ortsbild ab.
- Die Beurteilung des Planungsbüros widerspricht sich in ihren Aussagen. Sie weist auf die Einfamilienhausbebauung in exponierter Randlage mit unzureichender Er-

schließung hin, empfiehlt aber gleichzeitig eine Bebauungsdichte, wie sie in zentrumsnahen Bereichen zugelassen wird. Dies ist in keinster Weise nachvollziehbar und wirft die Frage auf, ob es sich hier tatsächlich um die Bebauung mit einem Einfamilienhaus handelt.

- Der TBO Abstand sollte in einem Wohngebiet am Siedlungsrand zu allen Grundgrenzen, auch zu den Verkehrsflächen, eingehalten werden. Somit würde eine fast 10 Meter hohe Gebäudefront in 3 Meter Entfernung zum Straßenrand verhindert werden. Wenn diese Bebauungsrichtlinien nicht eingehalten werden, wirkt diese Verbauung wie ein Straßenzug innerorts oder erreicht beinahe städtische Züge.
- Wie in der Beurteilung des Planungsbüros angeführt, ist die Lage des Grundstückes "Die Grundparzelle befindet sich südlich des Bichlweges in einem Einfamilienhausbereich in exponierter Randlage" in einem Einfamilienhausbereich.
- Das Planungsbüro bestätigt große Defizite der Erschließungsstraße, weshalb es zwingend erforderlich ist, eine Bebauung für nur ein Einfamilienhaus zuzulassen. Bei einer dichteren Verbauung sind Konflikte im Zusammenhang mit der Zufahrt vorprogrammiert.
- Auch sind im aufliegenden Bebauungsplan keinerlei Besucherparkplätze vorgesehen. Der Zufahrtsweg — Bichlweg — darf zum Parken nicht verwendet werden. Er muss grundsätzlich in seiner gesamten Länge und Breite frei bleiben.
- Gänzlich im Bebauungsplan bzw. dem Begleitschreiben dazu fehlt ein Vermerk über die Ableitung der Oberflächenwässer. Bei starkem Regen oder Schneeschmelze besteht die Gefahr, dass die Oberflächenwässer über die nordseitig angrenzenden Gärten nach unten rinnen und großen Schaden sowohl in den Gärten als auch in diesen stehenden Häusern verursachen. Besonders besteht die Gefahr, dass unterhalb der Gärten der vorbeiführende Bichlweg unterspült wird und abrutscht.
- In diesem Zusammenhang darf auch auf die Probleme mit den Oberflächenwässern im Bereich des Objektes Hochholzer, die der Gemeindebehörde hinlänglich bekannt sind, hingewiesen werden.

Nach Prüfung der angeführten Bedenken kann aus ortsplanerischer Sicht wie folgend beurteilt werden:

- Die erforderlichen Abstände zur Verkehrsfläche sind frei definierbar, sobald das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird, sowie verkehrstechnische Erfordernisse berücksichtigt werden. Die Baufluchtlinie im Abstand von 3 Metern muss daher nicht den Abstandsbestimmungen der TBO entsprechen. Die im Bebauungsplan vorgeschlagene Distanz wurde gewählt, um einen indirekten Ausgleich herstellen zu

können, der aus der Straßenverbreiterung resultiert. Unter Berücksichtigung der Lage auf einem nach Süden hin ansteigenden Hang, kann es aber auch aus ortsplane-rischer Sicht gerechtfertigt erscheinen, trotz Wegverbreiterung auch den ortsüblichen Abstand von 4,0 m beizubehalten.

- Hinsichtlich der Nutzflächendichte (NFD) ist zunächst festzuhalten, dass wegen ei-nes Berechnungsfehlers in der Plangrundlagen von einer Nutzfläche von 273,28 m² auszugehen war. Da die Nutzflächendichte in vergleichbaren Fällen mit 0,4 NFD be-stimmt wurde (bereinigt auf allenfalls reduzierte Parzellengrößen auf Grund von Wegverbreiterungen), ist im gegenständlichen Fall nur ein Maximalwert von 0,41 NFD gerechtfertigt. Setzt man diesen Wert in Relation zur tatsächlichen Grund-stücksgröße von 635 m², so ergibt sich eine Nutzfläche von 260 m². Es wird daher empfohlen, diesen Wert entsprechend zu korrigieren.
- Inwiefern die Baumassendichte in der Stellungnahme auf eine ebene Fläche umge-legt wird, ist nicht nachvollziehbar. Die festgelegte Baumassendichte von 1,83 ent-spricht üblichen Kubaturen in vergleichbaren Lagen und ist daher gerechtfertigt.
- Die Stellplatzsituation und somit auch die Anzahl der Besucherparkplätze ist nicht Gegenstand von Bebauungsplänen. Die vorzuschreibenden Stellplätze richten sich nach der Stellplatzhöchstanzahlenverordnung 2015 und sind im Bauverfahren abzu-handeln. Hinsichtlich des Parkens am Bichlweg gilt – wie auch sonst – die Straßen-verkehrsordnung.
- Analog gilt auch für die Ableitung von Oberflächenwässern, dass diese dem Bauver-fahren unterliegen und nicht einem Bebauungsplan.

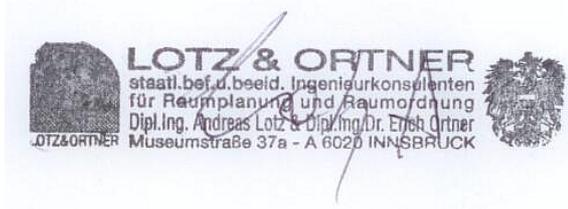
Zusammenfassende Empfehlung zu den Änderungen für die 2. Auflage

Die Baufluchtlinie kann auf einem ortsüblichen Abstand von 4 Metern von der Straßen-fluchtlinie verschoben werden.

Nach einer neuerlichen Prüfung der höchstzulässigen Nutzflächendichte (NFD H) bezogen auf den in der Gemeinde herangezogenen Wert von 0,4 ergab sich eine Diskrepanz von 19 m² auf den errechneten Wert von 273,28 NF der eingereichten Planung. Die neu fest-zulegende höchstzulässige Nutzfläche von 260 m² ist auf einen Dichtewert von 0,41 NFD zu korrigieren.

Die übrigen Punkte der eingegangenen Stellungnahme sind nicht zutreffend bzw. für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant.

Gezeichnet



Dipl.-Ing. Andreas Lotz