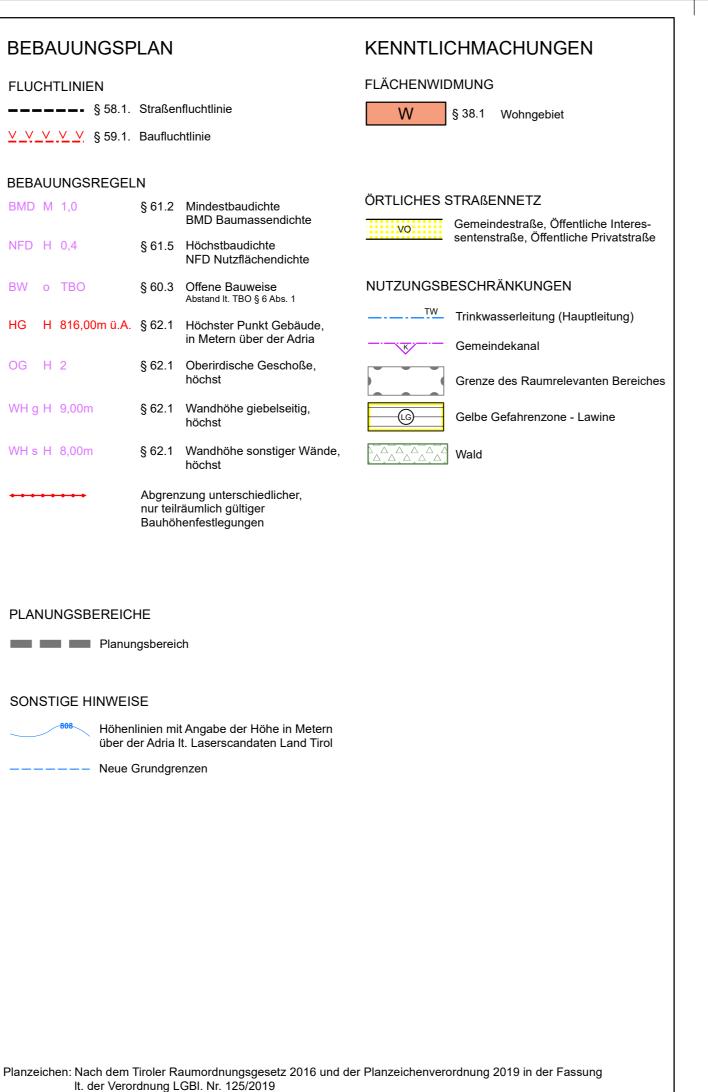
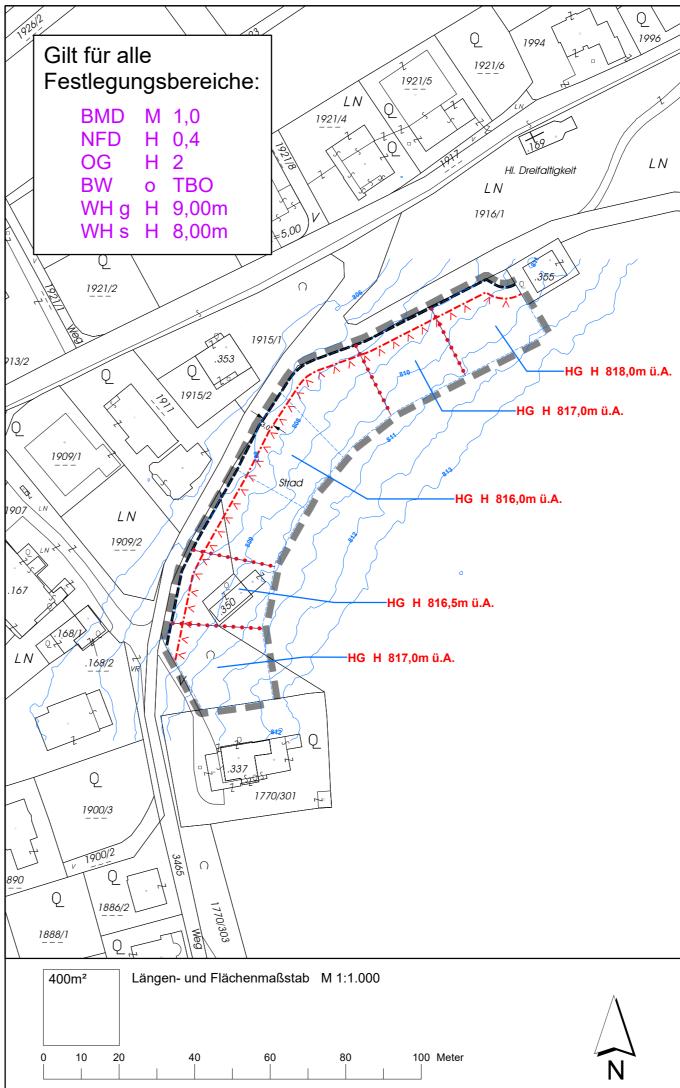
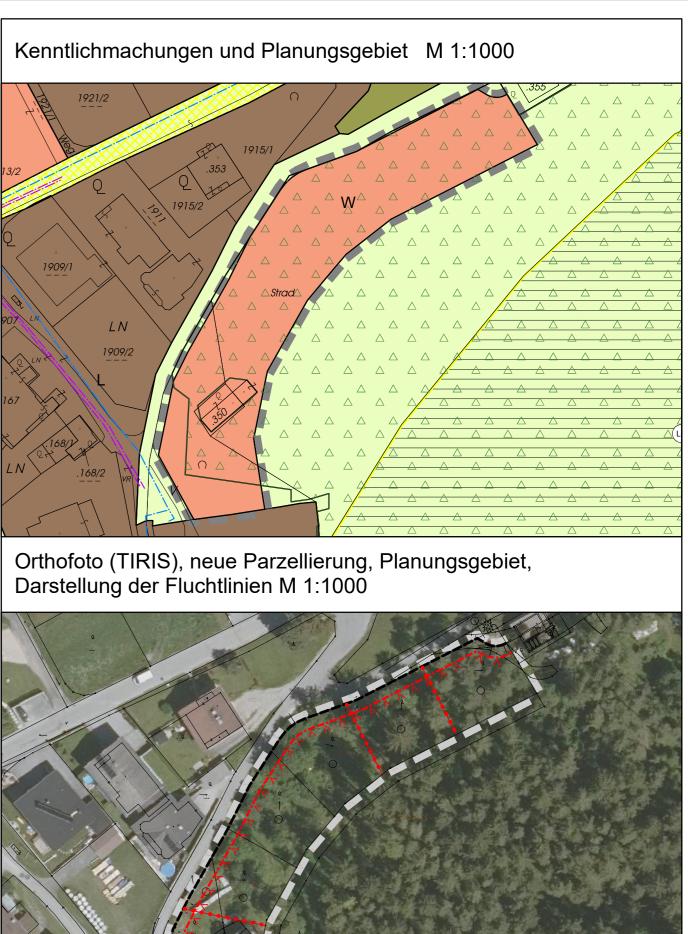
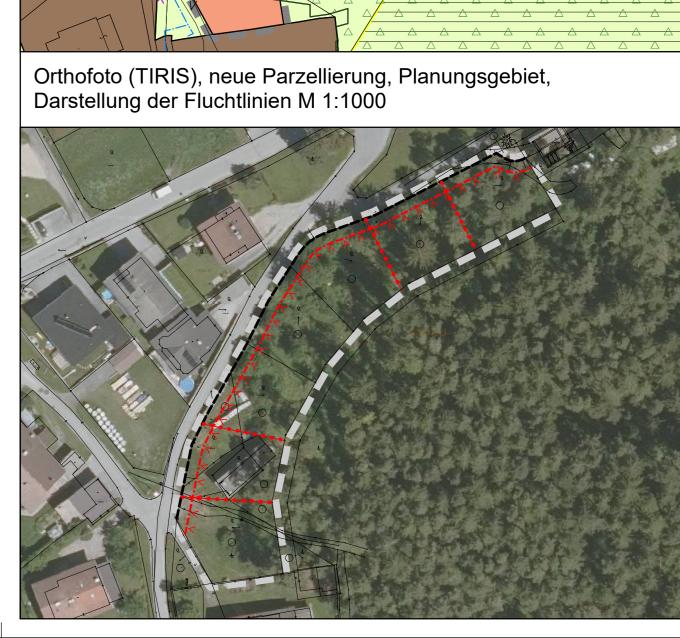


GDSS-Dateiname:













PLAN ALP Ziviltechniker GmbH

DI Friedrich Rauch Mag. Klaus Spielmann

A - 6020 Innsbruck Karl-Kapferer-Straße 5 Tel. 0512/57573730 Fax 57573720 office@planalp.at



GEMEINDE TARRENZ

BEBAUUNGSPLAN B85 STRAD - SIEDLUNG

GEMÄSS § 56 ABS. 1 TROG 2016 ERLÄUTERUNGEN

1 Planungsbereich

Das Planungsgebiet bezieht sich auf den nördlichen Teil des neuen Gemeindesiedlungsgebietes Strad. Es umfasst die Bp .350 sowie Teilflächen der Gpn 1770/299 und 1770/303.

2 Verwendete Unterlagen

- Flächenwidmungsplan der Gemeinde Tarrenz
- Örtliches Raumordnungskonzept der Gemeinde Tarrenz
- Digitale Katastralmappe der Gemeinde Tarrenz, Stand 10/2020
- Vermessung von DI Krieglsteiner, Imst, Gzl. 9090Z
- Laserscandaten Land Tirol
- Auskünfte der Gemeinde Tarrenz

3 Topografie, bestehende Bebauung, Erschließung und Nutzungsbeschränkungen

Das gegenständliche neue Siedlungsgebiet befindet sich im südwestlichen Teil des Ortsteils Strad. Es grenzt östlich, südöstlich und südlich an das überwiegend zusammenhängend mit Wohnhäusern und landwirtschaftlichen Gebäuden bebaute Siedlungsgebiet von Strad an. Das Gebiet umfasst dabei Teilflächen der Gpn 1770/299

und Gp 1770/303 sowie die kleinräumige Bp .350 (vgl. Abb. 1). Es besteht insgesamt aus 7 Bauplätzen (vgl. Abb. 2).

Die verkehrliche Erschließung des neuen Gemeindesiedlungsgebietes ist über den angrenzenden öffentlichen Weg auf Gp 3465 gegeben. Im Zuge der Umwidmung des Siedlungsgebietes Strad wurden bereits Flächen für eine Verbreiterung des öffentlichen Weges berücksichtigt bzw. nicht in die Baulandflächen aufgenommen. Eine Ausdehnung des öffentlichen Weges auf eine durchgehende katastermäßige Breite von 5,0 m ist so möglich.

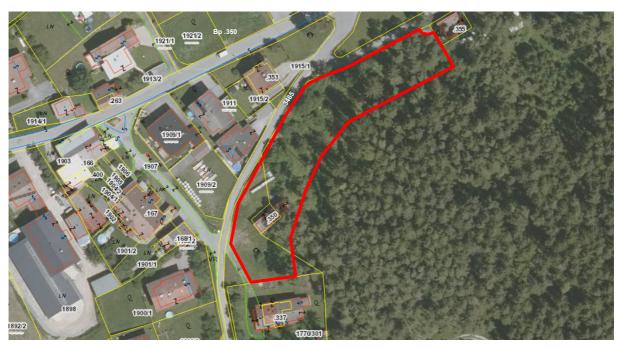


Abb. 1: Luftansicht des Planungsbereiches (rot umrandet) - Bildquelle: Land Tirol - tirisMaps 2021

Der Planungsbereich ist abgesehen von einem Schuppen unbebaut. Er weist eine geringe bis mittlere Neigung auf. Das Gelände fällt dabei großteils in Richtung Nordwesten ab.

Gem. den aktualisierten Kenntlichmachungen des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Tarrenz ist für den überwiegenden Teil des neuen Siedlungsgebietes Wald kenntlich gemacht. Ansonsten sind im Flächenwidmungsplan für das Planungsgebiet keine Nutzungsbeschränkungen enthalten.

Die sonstigen Infrastrukturen der Gemeinde Tarrenz (Kanal, Strom, Wasser) befinden sich im nahen Bestand des bestehenden Siedlungsgebietes Strad.

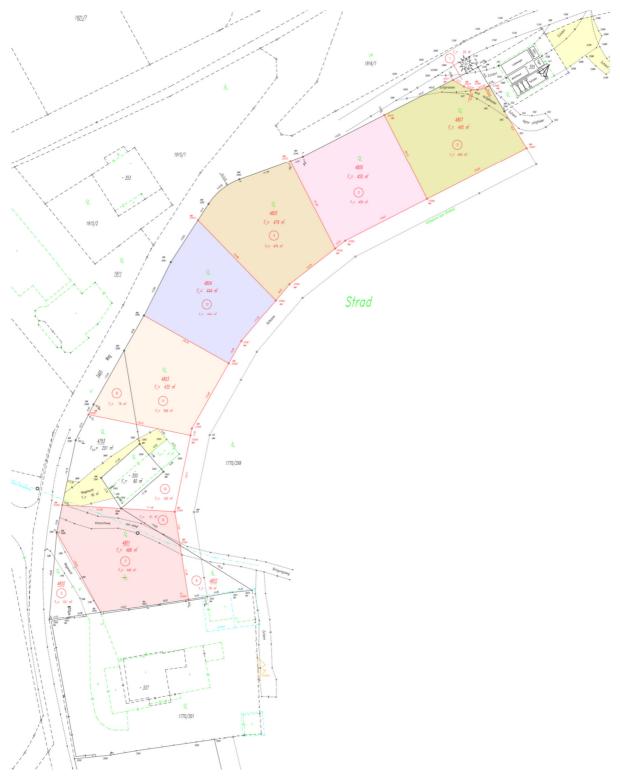


Abb. 2: Ausschnitt aus der Vermessung

4 Bestehende raumordnungsrechtliche Festlegungen

Örtliches Raumordnungskonzept

Lt. dem Örtlichen Raumordnungskonzept gilt für das Planungsgebiet der Entwicklungsstempel W03 mit folgenden Bestimmungen:

- Z2: Bauliche Nutzung bei Vorliegen der angeführten besonderen Voraussetzungen und gegebenen Bedarf möglich
- W03: Vorwiegend Wohnnutzung
- B!: Bebauungsplanpflicht

Flächenwidmungsplan

Für die vom Planungsgebiet umfassten Baugrundstücke liegt eine Widmung als Wohngebiet gem. § 38 Abs. 1 TROG 2016 vor.

5 Vorliegen der Voraussetzungen für die Erlassung des Bebauungsplanes und Begründung für die Erstellung des Bebauungsplanes

Gemäß § 54 Abs. 7 TROG 2016 in Verbindung mit § 54 Abs. 2 lit. b TROG 2016 kann ein Bebauungsplan erlassen werden, wenn die Gemeinde finanziell in der Lage ist, die verkehrsmäßige Erschließung und die Erschließung mit den Einrichtungen der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung vorzunehmen.

Nach Auskunft der Gemeinde Tarrenz ist für das gegenständliche Gemeindesiedlungsgebiet konkreter Bedarf gegeben. Gem. den Vorgaben des Örtlichen Raumordnungskonzeptes ist als Voraussetzung für die Bebauung die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zur Ermöglichung der Bebauung des neuen Siedlungsgebietes möchte die Gemeinde Tarrenz daher einen den gesamten Bereich umfassenden Bebauungsplan erlassen.

Der Anschluss des Planungsgebietes an die sonstigen Infrastrukturen der Gemeinde (Trinkwasser, Kanal, Strom) ist durch die Nähe zum bestehenden Siedlungsgebiet Strad mit vertretbarem Aufwand herstellbar. Die Voraussetzungen für die Erlassung des Bebauungsplanes liegen damit vor.

6 Zielsetzungen der Bebauungsbestimmungen

Die Festlegung der Bebauungsbestimmungen orientiert sich an den Vorgaben des Örtlichen Raumordnungskonzeptes, den örtlichen Gegebenheiten und der im Ortsteil Strad vorhandenen Bebauungsstruktur.

7 Bebauungsbestimmungen

7.1 Gesetzlich vorgeschriebene Mindestinhalte des Bebauungsplanes

a) Straßenfluchtlinie¹:

Die Straßenfluchtlinie verläuft entlang der gemeinsamen Grundgrenzen der neuen Bauplätze mit dem angrenzenden öffentlichen Weg auf Gp 3465 (lt. der vorliegenden Vermessung, vgl. Abb. 2).

b) Baufluchtlinie2:

Zur Ermöglichung einer sinnvollen und grundsparenden Bebauung verläuft die Baufluchtlinie durchgehend im Abstand von 3,00 m zur Straßenfluchtlinie.

c) Bauweise3:

Für den gesamten Planungsbereich gilt die offene Bauweise gem. § 6 Abs. 1 lit. b TBO 2018 (Wandhöhe x 0,6, mindestens aber 4 m).

d) Mindestbaudichte4:

Als Mindestbaudichte gilt für den Planungsbereich eine Baumassendichte von 1,0.

e) Bauhöhe5:

Das Planungsgebiet ist in Bezug auf die Bauhöhe in Bereiche mit unterschiedlichen Festlegungen eingeteilt.

Die Beschränkung der Bauhöhe erfolgt über maximale absolute Höhen für die höchsten Punkte der Gebäude. Die einzelnen im Bebauungsplan enthaltenen Werte sind vom höhenmäßigen Verlauf der Erschließungsstraße It. Laserscandaten des Landes Tirol abgeleitet.

Eine weitere Beschränkung der Bauhöhe erfolgt über relative Maximalwerte für die giebelseitigen und die sonstigen Wände.

Darüber hinaus wird die Bauhöhe über die maximale Zahl der oberirdischen Geschoße beschränkt.

7.2 Ergänzende Inhalte des Bebauungsplanes

a) Höchstbaudichte4:

Für das Planungsgebiet gilt als Höchstbaudichte eine maximale Nutzflächendichte von 0,4.

Innsbruck, am 21.12.2021

Bearbeiter: GB J:\Raum\TAR\2021\21007\erl_B85_tar21007_v2.docx

ANHANG

Für die Erläuterungen zum Bebauungsplan relevante Paragrafen des Tiroler Raumordnungsgesetzes (TROG) 2016

1 Straßenfluchtlinien § 58 TROG 2016

- (1) Die Straßenfluchtlinien grenzen die unmittelbar dem Verkehr dienenden Flächen von Straßen und die der Gestaltung des Straßenraumes dienenden Flächen von den übrigen Grundflächen ab.
- (2) Die Straßenfluchtlinien sind unter Bedachtnahme auf die allgemeinen straßenbaulichen Erfordernisse nach § 37 Abs. 1 des Tiroler Straßengesetzes festzulegen.
- (3) Wird innerhalb von zehn Jahren nach dem Inkrafttreten der Festlegung der Straßenfluchtlinien für die betreffende Straße eine Straßenbaubewilligung nach § 44 des Tiroler Straßengesetzes nicht erteilt, so kann der Grundeigentümer die Einlösung der von den Straßenfluchtlinien umfassten Grundflächen durch die Gemeinde verlangen. Der Antrag auf Einlösung ist bei der Gemeinde schriftlich einzubringen. Kommt innerhalb eines Jahres nach der Einbringung des Einlösungsantrages eine Vereinbarung über die Einlösung der Grundflächen oder über die Bereitstellung eines Ersatzgrundstückes durch die Gemeinde nicht zustande und legt die Gemeinde innerhalb dieser Frist die Straßenfluchtlinien nicht so fest, dass die Grundflächen des Antragstellers davon nicht mehr umfasst sind, so gilt die Zustimmung der Gemeinde zur Einlösung der Grundflächen als gegeben. Im Übrigen gilt § 52 Abs. 5 vierter und fünfter Satz sinngemäß.

2 Baufluchtlinien § 59 TROG 2016

- (1) Die Baufluchtlinien sind straßenseitig gelegene Linien, durch die der Abstand baulicher Anlagen von den Straßen bestimmt wird. Gebäudeteile und bauliche Anlagen dürfen nur in den in der Tiroler Bauordnung 2018 besonders geregelten Fällen vor die Baufluchtlinie vorragen oder vor dieser errichtet werden.
 - Anm.: Gem. § 5 Abs. 2 TBO 2018 zählen dazu oberirdische bauliche Anlagen, die ausschließlich dem Schutz von Sachen oder Tieren dienen, deren mittlere Wandhöhe bzw. Höhe auf der der Verkehrsfläche zugekehrten Seite 2,80 m, im Gewerbe- und Industriegebiet 3,50 m, nicht übersteigt, untergeordnete Bauteile, frei stehende Werbeeinrichtungen, Einfriedungen einschließlich Schutzdächer bei den Eingängen, Freitreppen, Stützmauern, Geländer, Brüstungen und dergleichen, überdachte Terrassen, Schankgärten, Bühnenaufbauten sowie erforderliche bauliche Anlagen zur Aufstellung von Wärmepumpen und Klimaanlagen dürfen vor die Baufluchtlinie ragen oder vor dieser errichtet werden, wenn dadurch weder das Orts- und Straßenbild noch die Sicherheit und Flüssigkeit des Verkehrs beeinträchtigt werden.
- (2) Die Baufluchtlinien sind so festzulegen, dass das Orts- und Straßenbild und die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden und eine ausreichende Belichtung und Belüftung der straßenseitig gelegenen Räume gewährleistet ist. Für verschiedene Höhenabschnitte können verschiedene Baufluchtlinien festgelegt werden (gestaffelte Baufluchtlinien). Weiters kann insbesondere im Interesse des Schutzes des Orts- und Straßenbildes festgelegt werden, dass an die Baufluchtlinien heranzubauen ist (zwingende Baufluchtlinien). Im Fall einer Gefährdung durch Naturgefahren (§ 37 Abs. 3) sind die Baufluchtlinien weiters so festzulegen, dass eine solche Gefährdung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen vermieden wird; im Fall einer Gefährdung durch Hochwasser sind die Baufluchtlinien erforderlichenfalls weiters so festzulegen, dass wesentliche Hochwasserabflussbereiche und –rückhalteräume nicht beeinträchtigt werden. In diesen Fällen ist erforderlichenfalls durch eine



zusätzliche Festlegung zu bestimmen, dass § 5 Abs. 2 und 3 der Tiroler Bauordnung 2018 nicht zur Anwendung gelangt.

3 Bauweisen § 60 TROG 2016

- (1) Durch die Bauweise wird die Art der Anordnung der Gebäude gegenüber den nicht straßenseitig gelegenen Grundstücksgrenzen bestimmt. Dabei kann eine geschlossene, offene oder besondere Bauweise festgelegt werden.
- (2) Bei geschlossener Bauweise sind die Gebäude, soweit keine Baugrenzlinien festgelegt sind, an den an die Baufluchtlinie anstoßenden Grundstücksgrenzen zusammenzubauen. Gegenüber den anderen Grundstücksgrenzen sind die Gebäude frei stehend anzuordnen.
- (3) Bei offener Bauweise sind die Gebäude allseits frei stehend anzuordnen. Durch eine entsprechende Festlegung im Bebauungsplan kann abweichend davon das Zusammenbauen von Gebäuden an einer Grundstücksgrenze für zulässig erklärt werden (gekuppelte Bauweise).
- (4) Soweit dies im Interesse einer zweckmäßigen Bebauung von Grundstücken erforderlich ist, kann eine besondere Bauweise festgelegt werden. Für unterirdische Gebäude oder Teile von Gebäuden gilt eine besondere Bauweise nur dann, wenn dies durch eine zusätzliche Festlegung bestimmt wird. Im Fall der Festlegung einer besonderen Bauweise ist die Anordnung und Gliederung der Gebäude festzulegen, wobei untergeordnete Bauteile außer Betracht bleiben. An Festlegungen können zwingende Festlegungen oder Festlegungen über Mindest- oder Höchstausmaße getroffen werden. Gegenüber Grundstücken, für die die offene Bauweise festgelegt ist, sind jedenfalls die Mindestabstände nach der Tiroler Bauordnung 2018 einzuhalten. Wird jedoch eine besondere Bauweise für ein Grundstück festgelegt, auf dem nach den baurechtlichen Vorschriften rechtmäßig ein anderes als nach der Tiroler Bauordnung 2018 in den Abstandsflächen zulässiges Gebäude besteht, so darf eine Bebauung nur im Umfang des § 6 Abs. 10 und 11 der Tiroler Bauordnung 2018 ermöglicht werden.

4 Baudichten § 61 TROG 2016

- (1) Die Baudichten k\u00f6nnen als Baumassendichte, Bebauungsdichte, Nutzfl\u00e4chendichte oder in kombinierter Form festgelegt werden. Die Bebauungsdichte kann weiters f\u00fcr oberirdische und unterirdische bauliche Anlagen gesondert festgelegt werden. Der Berechnung der Baudichten sind unbeschadet des Abs. 3 dritter Satz die Fertigbauma\u00dfe des jeweiligen Geb\u00e4udes zugrunde zu legen.
- (2) Die Baumassendichte ist das zahlenmäßige Verhältnis zwischen der Baumasse und der Fläche des Bauplatzes mit Ausnahme jener Teile, die Verkehrsflächen im Sinn des § 2 Abs. 21 der Tiroler Bauordnung 2018 sind.
- (3) Baumasse ist der durch ein Gebäude umbaute Raum oberhalb der Erdoberfläche, der durch die Außenhaut des Gebäudes oder, soweit eine Umschließung nicht besteht, durch die gedachte Fläche in der Flucht der anschließenden Außenhaut begrenzt wird. Wurde das Gelände durch die Bauführung oder im Hinblick auf die beabsichtigte Bauführung verändert, so ist vom Geländeniveau nach dieser Veränderung auszugehen. Weist das veränderte Geländeniveau ausgehend vom Böschungsfuß eine Steigung von mehr als 33 Grad auf, so ist der Berechnung der Schnitt einer 33 Grad geneigten Linie mit der Außenhaut bzw. der gedachten Fläche in der Flucht der Außenhaut zugrunde zu legen. Bei der Berechnung der Baumasse bleiben untergeordnete Bauteile außer Betracht.

Anm.: gem. § 2 Abs. 17 TBO 2018 sind untergeordnete Bauteile:



- a) Dachkapfer, Fänge, Windfänge, offene Balkone, Markisen und dergleichen, Schutzdächer und an baulichen Anlagen angebrachte Werbeeinrichtungen; dies jedoch nur, wenn sie im Hinblick auf ihre Abmessungen im Verhältnis zur Fläche und zur Länge der betroffenen Fassaden bzw. Dächer untergeordnet sind;
- b) Freitreppen, Sonnenschutzlamellen und dergleichen, fassadengestaltende Bauteile, wie Gesimse, Lisenen, Rahmen und dergleichen, weiters Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen, sofern sie in die Außenhaut von baulichen Anlagen integriert sind oder einen Parallelabstand von höchstens 30 cm zur Dach- bzw. Wandhaut aufweisen, sowie Liftüberfahrten; dies jedoch nur, wenn sie im Hinblick auf ihre Abmessungen im Verhältnis zur Fläche der betreffenden Fassaden bzw. Dächer untergeordnet sind.
- c) Vordächer, wenn sie im Hinblick auf ihre Abmessungen im Verhältnis zur Gesamtfläche der betreffenden Dächer untergeordnet sind. Als Gesamtfläche der betreffenden Dächer gelten jene Flächen, die im unmittelbaren baulichen Zusammenhang mit den jeweiligen Vordächern stehen sowie die Vordachflächen selbst.
- (4) Die Bebauungsdichte ist das zahlenmäßige Verhältnis zwischen der bebauten Fläche mit Ausnahme jener Flächen, die für die der Gartengestaltung dienenden baulichen Anlagen vorgesehen sind, und der Fläche des Bauplatzes mit Ausnahme jener Teile, die Verkehrsflächen im Sinn des § 2 Abs. 21 der Tiroler Bauordnung 2018 sind. Bei der Berechnung bleiben untergeordnete Bauteile sowie Zufahrten und Zugänge im Ausmaß von höchstens 15 v.H. der Fläche des Bauplatzes außer Betracht. Unterirdische Gebäude oder Teile von Gebäuden sind nur einzurechnen, wenn dies durch eine zusätzliche Festlegung bestimmt wird.
 - Anm.: Gem. § 2 Abs. 21 TBO 2018 sind Verkehrsflächen sind die den straßenrechtlichen Vorschriften unterliegenden Straßen, die in einem Zusammenlegungsverfahren als gemeinsame Anlagen errichteten Wege, die Güterwege und die Forststraßen, die den güter- und seilwegerechtlichen bzw. den forstrechtlichen Vorschriften unterliegen, sowie jene Grundflächen, die von den in einem Bebauungsplan festgelegten Straßenfluchtlinien umfasst sind.
- (5) Die Nutzflächendichte ist das zahlenmäßige Verhältnis zwischen der Nutzfläche und der Fläche des Bauplatzes. Die Nutzfläche ist die Summe der Bodenflächen eines Gebäudes abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Nicht zur Nutzfläche zählen:
 - a) die Flächen von offenen Balkonen und Terrassen, von Kellerabstellräumen, von Heiz- und Tankräumen, von Parkdecks und Garagen und von Räumen zum Einstellen von Fahrrädern, Kinderwägen, Sportgeräten, Rollstühlen und dergleichen,
 - b) die Flächen, die der inneren Erschließung des Gebäudes dienen, wie Stiegenhäuser, Liftschächte, Wohnungszugänge und dergleichen, und
 - c) bei Geschoßen, die das Dach berühren (Dachgeschoße), Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1,50 m.

5 Bauhöhe, Höhenlage § 62 TROG 2016

- (1) Die Bauhöhe von Gebäuden ist durch deren obersten Punkt bezogen auf die absolute Höhe oder auf einen sonstigen Fixpunkt festzulegen. Weiters können festgelegt werden:
 - a) die Anzahl der oberirdischen Geschoße;
 - b) die Höhen der Außenwände oder bestimmter Außenwände, wie der straßenseitigen oder der talseitigen; die Wandhöhe ist der Abstand zwischen dem Niveau des an ein Gebäude anschließenden Geländes und dem Schnitt der äußeren Wandfläche mit der Dachhaut; nicht zur Wandhöhe zählen Gebäudeflächen mit einer Neigung von weniger als 60 Grad;

- c) die Höhe des oberen Wandabschlusses oder bestimmter oberer Wandabschlüsse; der obere Wandabschluss ist der Schnitt der äußeren Wandfläche mit der Dachhaut bezogen auf die absolute Höhe oder auf einen sonstigen Fixpunkt;
- d) die Höhe der Oberkante der Rohdecke des obersten unterirdischen Geschoßes bezogen auf die absolute Höhe oder auf einen sonstigen Fixpunkt; bei Gebäuden ohne unterirdische Geschoße ist der Festlegung die Oberkante der Bodenplatte zu Grunde zu legen
- (2) Der oberste Punkt kann als Obergrenze, als Unter- und Obergrenze oder zwingend festgelegt werden, die Höhen der Oberkanten der Rohdecken können als Untergrenzen oder zwingend festgelegt werden. Ebenso können für die Anzahl der oberirdischen Geschoße Höchstzahlen, Mindest- und Höchstzahlen oder zwingende Zahlen festgelegt werden. Weiters können für die Wandhöhen und die Höhen der oberen Wandabschlüsse Höchstmaße, Mindest- und Höchstmaße oder zwingende Maße festgelegt werden.
- (3) Wurde das Gelände durch die Bauführung oder im Hinblick auf die beabsichtigte Bauführung verändert, so ist hinsichtlich der Anzahl der oberirdischen Geschoße und der Wandhöhen vom Geländeniveau nach dieser Veränderung auszugehen.
- (4) Oberirdische Geschoße sind jene Geschoße, bei denen mehr als die Hälfte der Gesamtfläche der Außenwände über das angrenzende Gelände ragt. § 61 Abs. 3 dritter und vierter Satz ist anzuwenden. Dachgeschoße sind zu berücksichtigen, wenn der Senkrechtabstand vom Fußboden zur Dachhaut über mehr als der Hälfte der Grundfläche des darunter liegenden Geschoßes mehr als 2,70 m beträgt.
- (5) Die Bauhöhe sonstiger baulicher Anlagen ist durch deren obersten Punkt bezogen auf die absolute Höhe oder auf einen sonstigen Fixpunkt festzulegen. Abs. 2 erster Satz ist anzuwenden.
- (6) Bei der Bestimmung des obersten Punktes von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen bleiben untergeordnete Bauteile außer Betracht.
- (7) Die Höhenlage ist eine durch die absolute Höhe oder durch einen sonstigen Fixpunkt bestimmte horizontale Ebene.