

Bebauungsplanänderung "Hafenstraße"

Grundstücke GST-Nrn. 2485/17 und 2485/5

Erläuterungsbericht

1. Anlass und Geltungsbereich

Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan im Maßstab 1:1000 und dem vorliegenden Erläuterungsbericht. Aufgrund der geplanten Flächenwidmungsänderung im gegenständlichen Bereich von „Baufläche Betriebsgebiet Kategorie 1“ in „Baufläche Mischgebiet“ ist auch eine Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Hafenstraße“ erforderlich. In Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer (Fa. Alpa, Alwin Lehner) wurde auf Grundlage einer geplanten Grundteilung und eines Bebauungskonzeptes des Architekten Früh der Bebauungsplan erstellt.

Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft die Grundstücke GST-Nrn. 2485/17 und 2485/5, beide KG Hard, mit einer Größe von rund 11.545 m².

2. Aktuelle Situation

2.1. Lage und Erschließung

Die ggst. Grundstücke werden im Westen von der Hafenstraße erschlossen. Zur Erschließung der südlichen - neu zu parzellierenden - Grundstücke ist eine Stichstraße (Privatstraße) mit einer Breite von 3,50 m geplant. Die Straßenecken werden mit einem 5,00 m Radius ausgerundet. Die Wasser- und Abwasserversorgung ist durch das Netz der Marktgemeinde Hard sichergestellt.

2.2. Flächenwidmung

Das Planungsgebiet wurde mit GV-Beschluss vom 28.09.2006 von „Baufläche Betriebsgebiet Kategorie 1“ in „Baufläche Mischgebiet“ umgewidmet.

3. Planinhalt

Der Entwurf sieht eine Unterteilung in 5 Parzellen mit 5 Wohneinheiten vor. Geplant ist zudem eine Einfriedung (Lärmschutz) entlang der östlichen Grundstücksgrenze, wie sie zwischen der Fa. Schöller und dem Grundstück GST-Nr. 2485/12, KG Hard, errichtet wurde (Höhe ca. 2,30 m).

Die zu errichtende Allee entlang der Hafestraße und die Parzellierung lt. Vermessungsplan des DI Klocker, GZ 9683-05, mit innerer Erschließung wird ebenfalls im Bebauungsplan planlich dargestellt. Für dieses Teilgebiet wird analog zum bestehenden Bebauungsplan vis-a-vis westlich der Hafestraße eine offene Bauweise mit einer Höchstgeschosßzahl von 2 Vollgeschosßen und einem Dachgeschosß festgelegt. Eine zusätzliche Regelung zur Privatstraße, Grundstück GST-Nr. 2485/6 (Spinnereistraße), KG Hard, wird dahingehend festgehalten, dass bei öffentlichem Bedarf diese auch für Fußgänger und Radfahrer benutzt werden darf.

Da es sich um eine Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Hafestraße“ handelt, werden die textlichen Bestimmungen desselben übernommen:

Für sämtliche Liegenschaften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Gehsteigoberkante der Hafestraße als Bezugshöhe. Geländeanhebungen über diese Bezugshöhe sind nicht zulässig.

Die Fußbodenoberkante / Erdgeschosß darf maximal 0,50 m über dem bewilligten Grundstücksniveau bzw. maximal 0,30 m über der Hochwassermarke von 1889 liegen.

Hochwasser 1889: 3890,05 m + 0,30 m = 398,35 m (=max.)

Die Errichtung alleinstehender Garagen ist nicht zulässig. Bei Geschosßwohnbauten sind Ab- und Einstellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Entlang der Hafestraße ist die Errichtung von Abstellplätzen nur insofern zulässig, als diese durch straßenbegleitendes Grün ausgestaltet werden.

Vorgärten sind gärtnerisch auszugestalten.

Bearbeitung:
DI Bernhard Kathrein
Raumplanung, Marktgemeinde Hard
Stand: September 2006