

Gemeinde Kolsassberg  
**Bgm. Alfred Oberdanner**  
Gemeindeamt Kolsassberg  
Rettenbergstraße 25  
6115 Kolsassberg

Gemeindeamt Kolsassberg  
Eingelangt: 27.02.2019  
Zahl: ..... mit: ..... Beilagen

Jenbach, 25.02.2019

## ORTSPLANERISCHE STELLUNGNAHME

**Hochhäuserstraße, Tischlerei HEUBACHER (Siegfried Heubacher)**  
**Gp. 572/3, Gp. 572/4**

### 1 GRUNDLAGEN:

- Raumordnungskonzept der Gemeinde Kolsassberg
- Flächenwidmungsplan der Gemeinde Kolsassberg
- Bebauungsplan BEB 01 -2018 Hochhäuserweg, Tischlerei HEUBACHER vom 04.12.2018
- Planung: Raimmichl Architekten vom 25.02.2019
- Vermessung: Teilungsplan TRIGONOS, GzI. 745/2018 GT
- Lokalausweis

## **2 BEFUND**

Der Planungsbereich ist im Flächenwidmungsplan als gemischtes Wohngebiet § 38(2) eingetragen. Im örtlichen Raumordnungskonzept befindet sich der Planungsbereich innerhalb der Baulandgrenzen und ist als bereits bebauter und gewidmeter Siedlungsentwicklungsbereich gekennzeichnet.

Auf dem Grundstück 572/3 befindet sich das Wohnhaus des Grundeigentümers, geplant ist auf dem Grundstück 572/4 die Errichtung eines Zubaus der Tischlerei (Tischlerei Montageservice- Siegfried Heubacher) nach vorliegenden Plänen.

Dabei soll durch den gegenständlichen Bebauungsplan das Heranrücken an die Gemeindestraße und die Umsetzung der geplanten Aufenthaltsräume der Tischlerei im Obergeschoß an der Grundgrenze zum Privathaus des Eigentümers ermöglicht werden (gekuppelte Bauweise).

Die Erschließung des Planungsbereiches ist aufgrund der Bestandsbebauung in vollem Umfang gegeben.

## **3 STELLUNGNAHME ZUM BEBAUUNGSPLAN BEB 01-2018 HOCHHÄUSERWEG, TISCHLEREI HEUBACHER**

### **Planinhalte**

#### **Fluchtlinien:**

#### **Straßenfluchtlinie:**

Die Straßenfluchtlinie folgt den Grundstücksgrenzen zu den Verkehrswegen Gst. 879 und Gst. 572/5 (laut Neuvermessung TRIGONOS) ohne Abstand.

#### **Baufluchtlinie:**

Die Baufluchtlinie folgt den Straßenfluchtlinien im Norden einem Abstand von 3,00 Metern (Gst. 879) und die Baufluchtlinie im Süden folgt der Straßenfluchtlinie in einem Abstand von 0,50 Metern (Gst. 572/5 laut Neuvermessung TRIGONOS) und dient der Umsetzung des geplanten Projektes.

#### **Bebauungsregeln:**

Der gesamte Planungsbereich ist in der gekuppelten Bauweise unter Einhaltung der Abstandsbestimmungen des § 6 Abs. 1 lit. b (4,00 m und 0,6 x Wandhöhe) zu bebauen. Für den gesamten Planungsbereiches ist eine

Mindestbaumassendichte von 1,00 einzuhalten, dies soll eine zweckmäßige und Boden sparende Bebauung gewährleisten.

Die maximale Höhe wurde entsprechend des vorliegenden Konzeptes bzw. der Bestandsbebauung mit unterschiedlichen obersten Gebäudepunkte festgelegt. Im westlichen Bereich wurde der höchste Gebäudepunkt höchstens mit 867,00 Meter über Adria festgelegt. Dies entspricht der Höhe des Bestandsgebäudes. Für den östlichen Teil des Planungsbereiches wurde ein höchster Gebäudepunkt mit 862,50 Metern über Adria festgesetzt. Dies entspricht der vorliegenden Planung.

Raumordnung Kotai