



Baulandmodell Irschen - Gestaltungskonzept

Juli 2015

Auftraggeber:



Gemeinde Irschen

Bearbeitung:



www.revital-ib.at

Baulandmodell Irschen - Gestaltungskonzept

GP 171/1 und GP 172/8

Auftraggeber

Gemeinde Irschen

Irschen 41

9773 Irschen

Auftragnehmer

REVITAL Integrative Naturraumplanung GmbH

Nußdorf 71

9990 Nußdorf-Debant

Tel.: +43 4852 67499-0; Fax: DW 19

office@revital-ib.at; www.revital-ib.at

DI Norbert Nemmert

Ziviltechniker für Bauingenieurwesen

Thurn Dorf 73

9900 Lienz

Bearbeitung

Andrea Hassler

Christian Anfang

Norbert Nemmert

Nußdorf-Debant, im Juli 2015

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung	4
2 Variantenprüfung.....	4
2.1 Erschließung.....	4
2.1.1 Lage	4
2.1.2 Längenschnitt	5
2.1.3 Querschnitt.....	5
2.1.4 Aufbau	5
2.1.5 Oberflächenwasserableitung	5
2.1.6 Zufahrten.....	5
2.1.7 Grundaufteilung	6
2.1.8 Massen und Kostenschätzung.....	6
2.2 Parzellierung	6
2.2.1 Mindestgröße der Baugrundstücke	6
2.2.2 Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung	6
2.2.2.1 Bebauungsweise.....	6
2.2.2.2 Baulinien.....	6
2.3 Gestaltungskonzept	7
2.3.1 Gestaltung von Außenanlagen	7
2.3.1.1 Böschungsgestaltung	7
2.3.1.2 Leitschienen und Absturzsicherung	7
2.3.2 Kräuter-Kraft-Kreis	8
2.4 Vorschläge für spätere Erweiterungen im nahen Umfeld	9
2.4.1 GP 171/3, GP 171/13, GP 174/5 (im Westen angrenzend).....	9
2.4.2 GP 157 (im Osten angrenzend)	9
3 Beilagen	10

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2-1: Leitschienensysteme aus Holz	8
---	---

1 Einführung

Die Gemeinde Irschen plant nördlich des Dorfzentrums die Erschließung der beiden Grundstücke GP 171/1 und GP 172/8 der KG 73112 Irschen. Die zu bebauende Fläche hat eine Größe von ca. 10.000,00 m².

Das Erschließungsgebiet soll als „Baulandmodell“ entwickelt werden, damit soll jungen Familien mit Irschen-Bezug ermöglicht werden, Bauland zu günstigen Preisen zu erwerben und den Lebensmittelpunkt in Irschen zu behalten.

Das Büro REVITAL Integrative Naturraumplanung GmbH wurde gemeinsam mit DI Norbert Nemmert (Ziviltechniker für Bauingenieurwesen) mit der Erstellung eines Baulandmodells von Seiten der Gemeinde Irschen beauftragt.

Wesentliche Bearbeitungspunkte sind dabei:

- Variantenprüfung
- Planung der Parzellierung und Erschließung (für die ausgewählte Variante)
- Gestaltungskonzept (für die ausgewählte Variante)

2 Variantenprüfung

Im Rahmen einer Begehung der Aufschließungsfläche wurden Zwangspunkte für die Planung und Erstellung des Baulandmodells festgelegt:

- Erschließung in Form einer Sackgasse (Wendehammer am Ende der Erschließungsstraße)
- Ausgangspunkt: Südlichster Punkt der Grundstücksparzelle 171/1
- Einhaltung der Grundstücksgrenzen (in zwei Bereichen ragt die Böschung in die angrenzenden Grundstücksparzellen hinein)

Basierend auf diesen Zwangspunkten wurde die nachfolgende Variante geplant.

2.1 Erschließung

2.1.1 Lage

Die zu erschließende Fläche hat eine Größe von ca. 10.000,00 m² und fällt auf einer Länge von ca. 110,0 m von Nord nach Süd von der Höhe 833,0 m auf 805,0 m. Die Fläche ist im Mittel mehr als 25 % geneigt und hat an ihrem oberen Ende eine Breite von 40,0 m und an ihrem unteren Ende eine von 100,0 m.

Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen grenzen im Westen und Nordosten an ebenfalls landwirtschaftliche Flächen, sonst an Bauland. Im Osten befindet sich der Kräuter-Kraft-Kreis der Gemeinde Irschen.

In diesem Projekt wird für die Erschließung ein durchgehender Weg mit einer maximalen Steigung von 10 % untersucht.

Die neue Gemeindestraße beginnt im Südwesten, hat in den Kurven einen Mindestradius von 10,0 m und endet nach 330,0 m im Nordosten oberhalb des Kräuter-Kraft-Kreises. Dort befindet sich auch

der Wendeplatz mit den Maßen 4,00 m x 12,00 m. Eine zukünftige Weiterführung nach Osten ist möglich (siehe auch Kapitel 2.4).

Ebenso sind Anschlüsse an die Nachbargrundstücke im Osten (GP 170/6), um Süden (172/1) und im Westen (GP 171/3) berücksichtigt.

2.1.2 Längenschnitt

Die Gemeindestraße steigt in den Geraden mit maximal 10 %. Vor und nach den Kurven wird die Steigung auf 3,5 % reduziert. Durch das vorhandene stark geneigte Urgelände wechseln somit Abschnitte zwischen tiefen Einschnitten und Dammböschungen.

2.1.3 Querschnitt

Der Regelquerschnitt besteht aus zwei Fahrstreifen von je 2,00 m und beidseitigem 100 cm breitem Schotterbankett, das im Bereich der Stützmauern auch als Spitzgraben ausgeführt werden kann. Die Gesamtkronenbreite ergibt damit ohne Aufweitung in den Kurven 6,00 m. Die Aufweitung an der Innenseite der Kurven beträgt 85 cm. Die talseitigen Böschungen sind 2:3 geneigt, die bergseitigen 3:4. Die Mindestquerneigung beträgt 2,5 %, die des Unterbauplanums mind. 4 %.

Zu den Nachbargrundstücken werden die Böschungen bis auf eine Neigung von 1:5 großzügig abgeflacht.

Zur Vermeidung langer Böschungen in den neuen Baugrundstücken sind Stützmauern mit einer Wandneigung von 5:1 vorgesehen. Die talseitige Stützmauer (B) muss mit Verkehrslasten dimensioniert werden und hat als Absturzsicherung eine Leitschiene mit Geländer.

Die bergseitigen Wandmauern (A, C, D und E) haben ab einer Höhe von 1,0 m eine Absturzsicherung zu erhalten. Diese Mauern können je nach zukünftiger Bebauung des zugehörigen Grundstückes auch entfallen.

Dieser Querschnitt ist in den Kurven mit einem Müllfahrzeug im Alleingang, sonst im Begegnungsfall mit Pkw und Lkw befahrbar.

2.1.4 Aufbau

Der Straßenaufbau setzt sich aus einer Frostschutzschicht inkl. Feinplanie von mind. 60 cm, einer 8 cm starken bituminösen Tragschicht und einer 3 cm starken Asphaltdecke zusammen.

2.1.5 Oberflächenwasserableitung

Das Oberflächenwasser der befestigten Straße versickert in den angrenzenden Grundflächen. Wo dies nicht möglich ist, ist es über Straßeneinläufe zu sammeln und abzuleiten.

2.1.6 Zufahrten

Eine Zufahrt zu den südlichen Nachbargrundstücken wird so gestaltet, dass der Böschungsfuß der zugehörigen bergseitigen Böschung mit der derzeit bestehenden Böschungskante übereinstimmt. Die Stützmauer B ist dadurch erforderlich.

2.1.7 Grundaufteilung

Bei dieser Variante werden für die Weganlage einschließlich der Stützmauern 2.290 m², das sind ca. 23 % der Planungsfläche benötigt.

2.1.8 Massen und Kostenschätzung

Bei dieser groben Kostenschätzung wurde für die Neuerrichtung der Gemeindestraße brutto € 620.000,00 errechnet.

Details dazu können der Kostenschätzung im Anhang (Beilage 1) entnommen werden.

2.2 Parzellierung

2.2.1 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird im gesamten Baulandmodell mit 600 m² festgelegt. Die Grundstücke können schlussendlich jedoch ein größeres Ausmaß haben. Jedenfalls sollten aber in den zu verwertenden Bereichen 11 Einzelgrundstücke entstehen.

Entsprechend dem Lageplan Parzellierung liegen die Größen der Baugrundstücke zwischen 682 m² dem Größten und 605 m² dem Kleinsten.

2.2.2 Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

Da es aufgrund der Größe der Parzellen sowie ihrer Form teilweise zu Problemen mit den einzuhaltenden Abständen zwischen den Gebäuden kommen kann, wird im Rahmen der Widmung für die geplante Fläche ein „integrierter Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (S31a K-GPIG – Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995)“ erstellt werden. Um in diesem Stadium bereits einen Einblick zu erhalten, welche Baulinien sinnvoll wären, wurden diese vorab im Lageplan eingezeichnet (siehe Lageplan Erschließung Bauland / Planbeilage 3).

2.2.2.1 Bebauungsweise

Für das Baulandmodell wird die offene und halboffene Bauweise vorgeschlagen.

Bei halboffener Bebauungsweise besteht Anbaupflicht an den in einem integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vorgegebenen nachbarlichen Grundstücksgrenzen, wobei gleichartige Gebäudetypen anzubauen sind (Garagen an Garagen, Wohngebäude an Wohngebäude etc.).

Aus dem Lageplan (Erschließung Bauland / Planbeilage 3) können Vorschläge für die Festlegung der offenen und halboffenen Bauweise entnommen werden.

2.2.2.2 Baulinien

Baulinien sind jene Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.

Aus dem Lageplan (Erschließung Bauland / Planbeilage 3) können Vorschläge für den Verlauf der Baulinien zur Verordnung im Rahmen einer integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung entnommen werden.

Die Überbaubare Fläche pro Parzelle liegt zwischen 317 m² und 442 m² und erfüllt dabei folgende Vorgaben:

- Baulinien entlang der Erschließungsstraße (für Garagen, überdachte Stellplätze, Garagentore oder Einfahrtstore) werden mit einem Mindestabstand von 4,0 Metern festgelegt (gemessen von der mappenmäßigen Weggrenze).
- Ansonsten 3,0 Meter Mindestabstand zu den voraussichtlichen Parzellengrenzen.
- Bei halboffener Bauweise, können bauliche Anlagen auch an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden.

2.3 Gestaltungskonzept

Die Gemeinde Irschen hat sich in den vergangenen 20 Jahren einen Namen als Natur- und Kräuterdorf gemacht. Es gibt eine Vielzahl von interessanten Garten- und Kräuterstationen, welche im gesamten Gemeindegebiet verteilt sind.

Ziel ist es, im Rahmen der nachfolgenden Punkte bei der Gestaltung des Baulandmodells Irschen auch auf die Ausrichtung der Gemeinde als Natur- und Kräuterdorf speziell Rücksicht zu nehmen.

2.3.1 Gestaltung von Außenanlagen

2.3.1.1 Böschungsgestaltung

Die Böschungen wurden im Rahmen des Baulandmodells mit folgenden Neigungen geböscht:

- talseitige Böschungen mit 2:3
- bergseitige Böschungen mit 3:4
- Böschungen, die in Nachbargrundstücke reichen mit 1:5 (GP 171/3, GP 171/13), dies ermöglicht weiterhin eine uneingeschränkte maschinelle Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen.

Die Gestaltung (Bepflanzung) dieser Böschungsflächen obliegt den zukünftigen Grundbesitzern, da sie Bestandteil der Baulandflächen sind. Ausnahme ist die Pufferzone im Bereich des Kräuter-Kraft-Kreises (siehe auch Kapitel 2.3.2).

Vorgaben werden jedoch im Bereich der **Stützmauern/Wandmauern** gemacht.

Entsprechend der Planung werden diese mit Stahlbeton und einer Wandneigung von 5:1 ausgeführt. Um eine bessere Eingliederung der teilweise massiven Stützmauern in das Ortsbild zu schaffen, wurde die Annahme getroffen, dass es sich bei den Stützmauern/Wandmauern um eine Bruchsteinmauer in Stahlbeton handelt.

2.3.1.2 Leitschienen und Absturzsicherung

Nach den technischen Vorgaben (Verkehrssicherheit) müssen die talseitigen Stützmauern mit Leitschienen und einem Geländer ausgestattet werden. Um in unmittelbarer Nähe des Dorfzentrums das Hervorstechen eines solch massiven technischen Bauwerkes (Stützmauer inkl. Leitschiene) zu minimieren, werden Leitschienen in Holzausführung empfohlen.



Abbildung 2-1: Leitschienensysteme aus Holz

Alle bergseitigen Wandmauern müssen darüber hinaus ab einer Höhe von 1 m mit einer Absturzsicherung versehen werden. Hier sollte angedacht werden, ob nicht von Seiten der Gemeinde die Art, sowie die Gestaltung der Absturzsicherungen vorgegeben werden. Um ein einheitliches Bild gemeinsam mit den Leitschienen (talseitig) zu erreichen, wäre eine Absturzsicherung in Form eines Holzzaunes zu empfehlen.

2.3.2 Kräuter-Kraft-Kreis

In der Gemeinde Irschen, dem Natur- und Kräuterdorf, gibt eine Vielzahl von interessanten Garten- und Kräuterstationen welche im gesamten Gemeindegebiet verteilt sind. Auch im Bereich der GP 171/1 und 172/8 liegt einer dieser Stationen: der „Kräuter-Kraft-Kreis“. Dabei handelt es sich um einen Kraftplatz mit schöner Aussicht auf das Dorfzentrum.

Ziel muss es hier sein, die Aussicht und die Ruhe die diesem Platz innewohnt, zu erhalten. Daher sind im Rahmen der Erschließung folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

- Erhaltung der Aussicht Richtung Süden und Westen.
- Erhaltung des bestehenden Zuganges von Norden (Gröfelallee: Erhaltung der Baumreihen auf beiden Seiten).
- Erhaltung der Anbindung in Richtung Volksschule und Pfarrkirche, vorbei am Kräuterfeld.
- Schaffung einer Anbindung (Fußweg) über das neue Bauland zum Gemeindeamt sowie zum Kindergarten.
- Schaffung einer Pufferzone, zur Erhaltung der Ruhe und dem Gefühl der Rückzugsmöglichkeit, an diesem außergewöhnlichen Kraftort.

Der Vorschlag für die Anbindung des Kräuter-Kraft-Kreises (Fußwege) kann dem Lageplan (Erschließung Bauland / Planbeilage 3) entnommen werden und bindet zwei wesentliche Zielpunkte im nahen Umfeld an:

Das **Gemeindezentrum** (mit dem Gemeindeamt, dem Lebensmittelgeschäft sowie dem niedergelassenen Arzt) und den örtlichen **Kindergarten** (mit dem Kräutersaftgartl). Darüber hinaus wird ein weiterwandern Richtung **Pölland** ermöglicht.

Die **Pufferzone** rund um den Kräuter-Kraft-Kreis sollte ausreichend groß und in der Gestaltung dem Leitbild „Kräuter“-Dorf angepasst sein. Der Vorschlag für die Lage und Größe kann ebenfalls dem Lageplan (Erschließung Bauland / Planbeilage 3) entnommen werden.

Die genaue Planung und Gestaltung sollte im Rahmen der Umsetzung des Baulandmodells - entsprechend dem Leitbild des „Kräuter“-Dorfes - ausgestaltet werden.

2.4 Vorschläge für spätere Erweiterungen im nahen Umfeld

2.4.1 GP 171/3, GP 171/13, GP 174/5 (im Westen angrenzend)

Die Parzelle 171/3 (Landwirtschaftliche Nutzfläche) könnte zu einem späteren Zeitpunkt (aktuell wurde kein Widmungswunsch / Bauland an die Gemeinde herangetragen) über die neu geplante Zufahrt mit erschlossen werden.

Die Erschließungsmöglichkeit ist im Lageplan Erschließung Bauland (Planbeilage 3) mit Pfeil gekennzeichnet.

Für eine gute Einbindung der Aufschließungsflächen sollte die Erschließung mittig der Parzelle 171/3 erfolgen, sowie im Randbereich (im Süden) für die bestehenden Baulandparzellen 174/5 und 171/13.

Aufgrund der bestehenden teilweise unbefriedigenden Verkehrssituation im Bereich des Kindergartens sollte eine Anbindung der Wegparzelle (522) im Süden über die Westkante der Parzelle 171/13 berücksichtigt werden.

- So könnte z.B. durch einen einspurigen Rundkurs (Einbahn) und die Schaffung einer Haltefläche im Bereich des Kindergartens das Ein- und Aussteigen der Kindergartenkinder vereinfacht werden.
- Darüber hinaus könnten im Norden des Kindergartens (für die Angestellten, oder für die Nutzung bei Veranstaltungen) zusätzliche Parkflächen geschaffen werden.

2.4.2 GP 157 (im Osten angrenzend)

Mit dem Anschluss des Wendehammers an die Grundstücksgrenze (zur GP 157 / Landwirtschaftliche Nutzfläche) wird die Möglichkeit geschaffen, zu einem späteren Zeitpunkt diese Parzelle ebenfalls als Bauland zu nutzen, und in diesem Zusammenhang die aktuelle geplante Sackgasse des Baulandmodells in die Straße auf die Leppen münden zu lassen.

In diesen Zusammenhang müssen aktuell keine Vorgaben gemacht werden, die direkte Lage des Wendehammers an der Grundstücksgrenze lässt für später diese Möglichkeit offen.

3 Beilagen

- Kostenschätzung (Beilage 1)

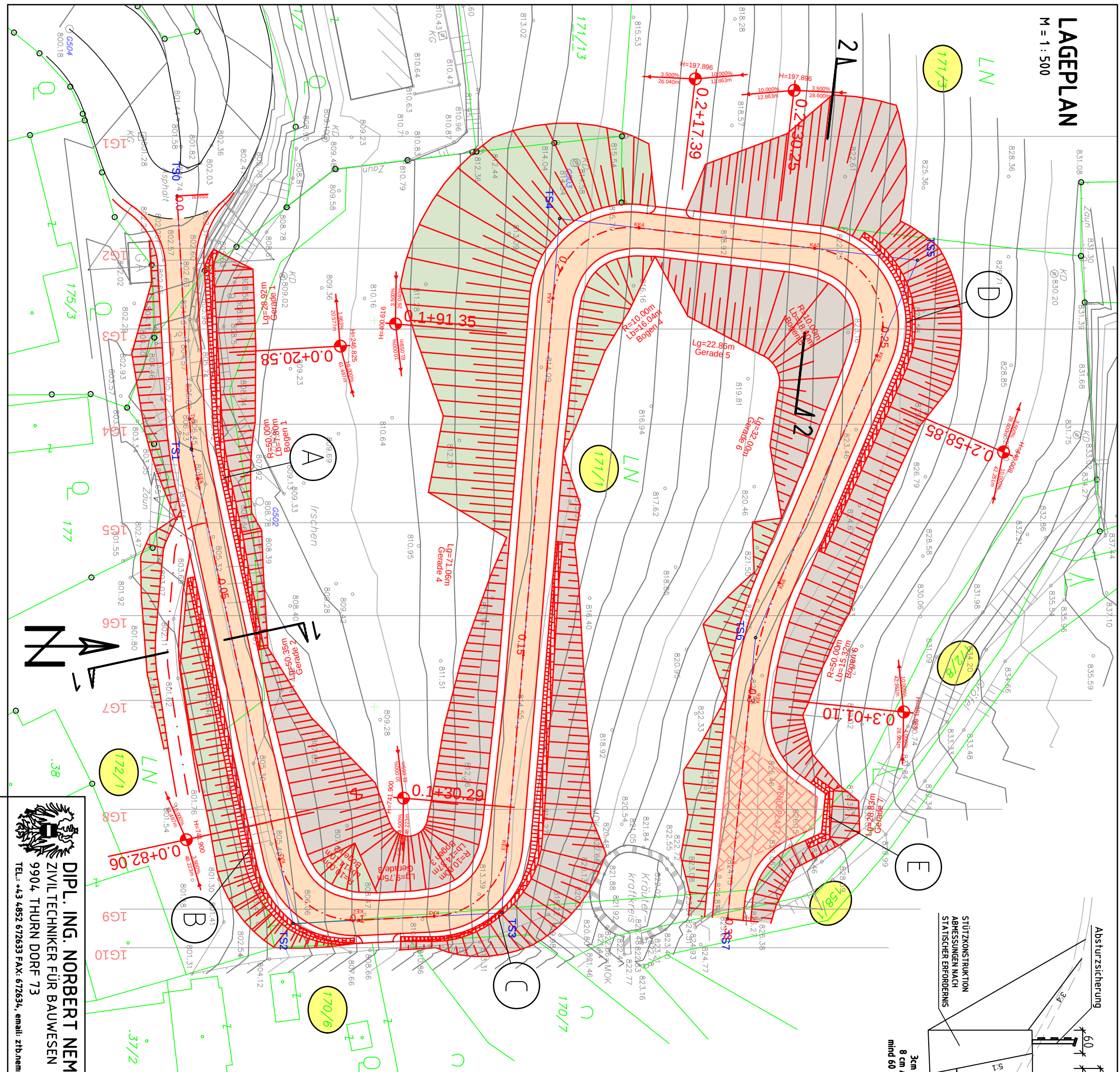
Planbeilagen 1-3:

- Erschließung Bauland (Verkehrerschließung) GP 171/1 + 172/8 - **Lageplan 1:500**
- Erschließung Bauland (Verkehrerschließung) GP 171/1 + 172/8 – **Profile 1:500**
- Erschließung Bauland (Parzellierung) GP 171/1 + 172/8 – **Lageplan 1:500**

GEMEINDE IRSCHEN						
ERSCHLIESSUNG BAULAND GP 171/1 und 172/8						
			GEMEINDESTRASSE			
			PROFIL 2V1-2V52			
			von Station	0		
			bis Station	330		
			LÄNGE m	330		
	Bezeichnung	Einheit	Einheitspreis	Menge	E	PosPreis
1	Asphaltabtrag bis 20cm	m2	€ 6,00	10,000	m2	€ 60,00
2	Asphalt wegschaffen	m2	€ 3,00	10,000	m2	€ 30,00
3	Roden	m2	€ 1,50	100,000	m2	€ 150,00
4	Bäume 10-30	St	€ 9,00	3,000	St	€ 27,00
5	Bäume 30-60	St	€ 20,00	3,000	St	€ 60,00
6	Wurzelstöcke 10-30	St	€ 10,00	3,000	St	€ 30,00
7	Wurzelstöcke 30-60	St	€ 17,00	3,000	St	€ 51,00
8	Humusabtrag	m3	€ 3,00	1250,000	m3	€ 3.750,00
9	Offener Abtrag ohne wegschaffen	m3	€ 6,00	7500,000	m3	€ 45.000,00
10	Verfuhr im Baulos	m3	€ 2,00	1500,000	m3	€ 3.000,00
11	Mauerabtrag	m3	€ 20,00	20,000	m3	€ 400,00
12	Baugrubenaushub	m3	€ 7,00	1100,000	m3	€ 7.700,00
13	Sauberkeitsschichte 10 cm	m2	€ 15,00	250,000	m2	€ 3.750,00
14	Fundamentbeton	m3	€ 170,00	160,000	m3	€ 27.200,00
15	Bruchsteinmauer in Stahlbeton	m3	€ 250,00	800,000	m3	€ 200.000,00
16	Steinschlichtung	m3	€ 100,00	10,000	m3	€ 1.000,00
17	Hinterfüllen Baugrube	m3	€ 6,00	950,000	m3	€ 5.700,00
18	Dammaufstandsfläche	m2	€ 1,00	600,000	m2	€ 600,00
19	Dammkörper schütten	m3	€ 3,00	1750,000	m3	€ 5.250,00
20	Unterbauplanum	m2	€ 0,70	2300,000	m2	€ 1.610,00
21	Frostschuttschicht	m3	€ 25,00	1400,000	m3	€ 35.000,00
22	Bit. Tragschicht 8cm	m2	€ 15,00	1600,000	m2	€ 24.000,00
23	Reinigen	m2	€ 0,40	1600,000	m2	€ 640,00
24	Vorspritzen	m2	€ 0,32	1600,000	m2	€ 512,00
25	Asphaltbetondeckschicht 3cm	m2	€ 10,00	1550,000	m2	€ 15.500,00
26	Bankett 10 - 20 cm	m2	€ 15,00	450,000	m2	€ 6.750,00
27	Spitzgraben ausformen	m2	€ 5,00	230,000	m2	€ 1.150,00
28	Mulde ausformen	m2	€ 5,00	250,000	m2	€ 1.250,00
29	Humusierung 10 cm	m2	€ 8,00	4200,000	m2	€ 33.600,00
30	Normalsaat	m2	€ 0,30	4200,000	m2	€ 1.260,00
31	Drainagerohr DN 200	m	€ 20,00	300,000	m	€ 6.000,00
32	Leitpflocke mit Fundament beige stellt	St	€ 25,00	20,000	St	€ 500,00
33	Leitschienen beige stellt versetzen	m	€ 100,00	60,000	m	€ 6.000,00
34	Absturzsicherung	m	€ 130,00	170,000	m	€ 22.100,00
35	Entwässerungsarbeiten	PA	€ 7.096,67	1,000	PA	€ 7.096,67
36	Unvorhergesehenes (~3%)	PA	€ 15.000,00	1,000	PA	€ 15.000,00
37	Baustelleneinrichtung (~7%)	PA	€ 35.000,00	1,000	PA	€ 35.000,00
GESAMT NETTO						€ 516.666,67
20 % MwSt						€ 103.333,33
GESAMT BRUTTO						€ 620.000,00
ERSCHLIESSUNG BAULAND GP 171/1 und 172/8				GEMEINDESTRASSE		

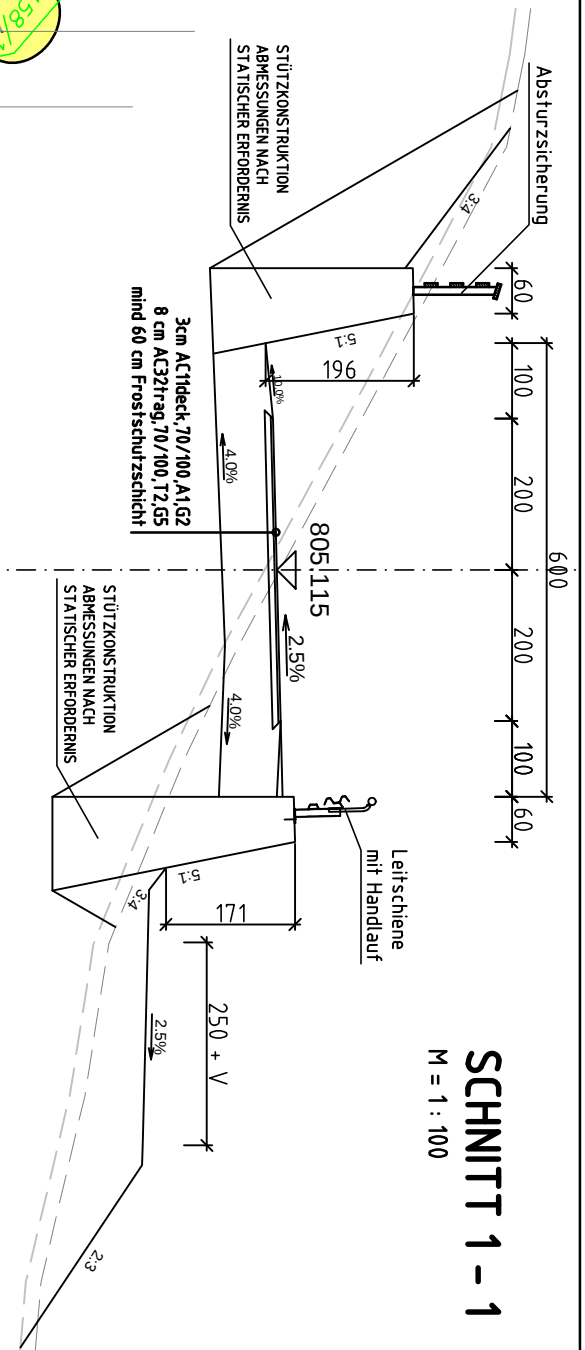
LAGEPLAN

M = 1 : 500



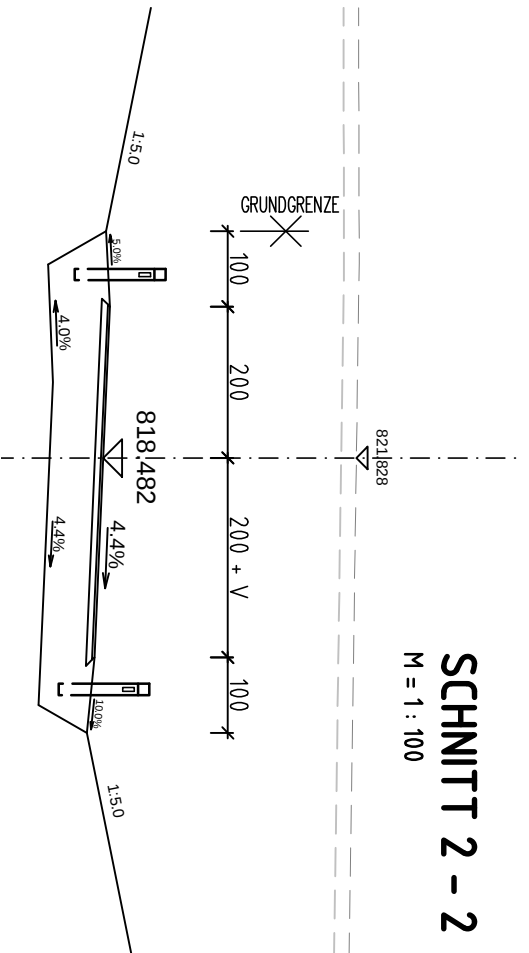
SCHNITT 1 - 1

M = 1 : 100



SCHNITT 2 - 2

M = 1 : 100



- STÜTZMAUERN
- A: BERGSEITIG L: 52,50 m, H: 98–294 cm
 - B: TALSEITIG L: 56,00 m, H: 104–441 cm
 - C: BERGSEITIG L: 63,50 m, H: 75–407 cm
 - D: BERGSEITIG L: 46,00 m, H: 98–294 cm
 - E: BERGSEITIG L: 11,50 m, H: 196–245 cm

WENDEPLATZ (4,00–17,50) x 12,00 m

DIPL. ING. NORBERT NEMERT

ZIVILTECHNIKER FÜR BAUWESEN

9904, THURN DORF 73

TEL.: +43 4852 672633 FAX: 672634, email: ztb.nemert@aon.at

GEMEINDE IRSCHEN

ERSCHLIESSUNG BAULAND GP 171/1 + 172/8

M = 1 : 500 LAGEPLAN ACHSE 2V

06.07.2015

qz255LA21.dwg

15255/01



REVITAL
Integrative Naturraumplanung GmbH
Nußdorf 71
A-9990 Nußdorf-Debant
Tel.: +43 4852 67499-0; Fax: +43 4852 67499-19
office@revital-ib.at; www.revital-ib.at