



MARKTGEMEINDEAMT RIEDAU

Bez. Schärding - Oberösterreich
4752 Riedau
Marktplatz 32/33

Bearbeiter: Klaus Waldenberger, MBA MPA
Telefon: 07764.8255
Fax: 07764.8255 15
E-mail: gemeinde@riedau.ooe.gv.at
Homepage: www.riedau.at
DVR-Nr.: 0092967
UID-Nr.: ATU23449506

Niederschrift

aufgenommen im Marktgemeindeamt Riedau am 24. September 2009

Von der Marktgemeinde Riedau:

Bauamt: Waldenberger Klaus, MBA MPA
Schriftführer: Kindlinger Mario

Sonst mitwirkende amtliche Organe:

Bausachverständiger: Ing. Harald Zotscher vom Bezirksbauamt Ried im Innkreis

Gegenstand:

Aufgrund einer bautechnischen Anfrage von Herrn Bmst. Buchinger Josef hinsichtlich von Zu- und Umbaumaßnahmen beim Gasthaus Autzinger, sowie die Errichtung einer Garage anstelle des Wohnhaus Marktplatz 72 stellt sich für die Baubehörde die Frage, ob der Marktkern von Riedau als „geschlossen bebautes Gebiet“ angesehen werden kann, da die Objekte in diesem Bereich großteils näher als 3,0 m zu den Grundgrenzen stehen bzw. sind die meisten Objekte aneinander gebaut.

Es wird daher dem Sachverständigen das Beweisthema gestellt, Befund und Gutachten hinsichtlich der Festlegung eines „geschlossen bebauten Gebietes“ zu erstellen.

Befund

Grundlage für die Beurteilung eines „geschlossen bebauten Gebiet“ des Marktkernes der Marktgemeinde Riedau, sind ein Auszug aus der Katastermappe vom 24.09.2009 im Maßstab 1:1000, ein Orthophoto gleichen Datums und ein Lokalaugenschein am heutigen Tag. Nach dem Lokalaugenschein wurde in die Katastermappe eine Zoneneinteilung von 1-16 vorgenommen, wobei diese Zonen als geschlossen bebautes Gebiet in bautechnischer Hinsicht zu beurteilen sind. Diese angefertigte Planunterlage dient lediglich zur Visualisierung der geschlossen bebauten Gebiete und erhebt keinen Anspruch auf Detailtreue Abstände.

Der Marktkern der Marktgemeinde Riedau ist durch Bauten aus den Jahren um 1870 geprägt. Die meisten Objekte wurden auf Grund einer Feuersbrunst im Jahre 1866 neu errichtet und stehen großteils im engenräumlichen Verhältnis zueinander, bzw. sind an den Grundgrenzen zusammengebaut. Der Marktkern, in dessen nördlichen Bereich sich der Marktplatz mit Pfarrkirche befindet, wird nordöstlich durch den Dammbach, südlich durch die Pittnerstraße und westlich durch den Schulplatz und die Mühlgasse begrenzt. Im Zentrum befinden sich der Marktplatz, die Dammstraße, die Haberlstraße, die Klosterstraße, die Mühlgasse und die Schmiedgasse.

Gutachten

Aufgrund der Erhebungen vor Ort ist festzustellen, dass die im Vermessungsplan dargestellten Teilflächen 1-16 als „geschlossen bebautes Gebiet“ anzusehen sind, da die Gebäude großteils aneinander gebaut sind. Bei Einsichtnahme in den rechtswirksamen Flächenwidmungsplan ist festzustellen, dass sämtliche zu beurteilenden Teilflächen als Kerngebiet gewidmet sind.

Zu den einzelnen Teilflächen wird nun folgendes festgehalten:

Fläche 1:

Die Fläche 1 liegt zwischen dem Dammbach, der Dammstraße und dem Marktplatz. Nordwestlich grenzen Wiesenflächen des nicht mehr bestehenden Schlosses Riedau. Die Objekte in diesem Bereich sind weitestgehend an den Grundgrenzen zusammengebaut. Die in der Katastermappe ausgewiesenen bebauten Flächen auf den Grundstücken Nr. 6/1 und 7 sind großteils nicht mehr existent. Es ist lediglich die marktplatzseitige Bebauung vorhanden. Die Abstände einer möglichen Bebauung zum Dammbach und zur Dammstraße ergeben sich aus baurechtlichen und straßenrechtlichen Bestimmungen. In nordwestlicher Richtung wird das geschlossen bebautes Gebiet von den Grundstücken Nr. 3, 4, 5/1, 5/2 und 7 begrenzt, wobei zu diesen vorgenannten Grundflächen der gesetzliche Mindestabstand bei einer allfälligen Bebauung einzuhalten ist.

Fläche 2:

Bei der Fläche 2 handelt es sich um das Gemeindeamt mit südlich angrenzender Grünfläche und wird dieser Bereich vom Marktplatz, die Dammstraße, die Haberlstraße und die Verbindungsstraße zwischen Dammstraße und Haberlstraße eingegrenzt. Das Gemeindeamt steht direkt an den Straßengrundgrenzen und ist eine zentrale Lage zu beurteilen. Die Abstände für eine allfällige Bebauung ergeben sich durch straßenrechtliche Bestimmungen.

Fläche 3:

Die Fläche 3 grenzt östlich an das Marktgemeindeamt an und wird nördlich von der Dammstraße und westlich von der Haberlstraße eingegrenzt. Östlich liegt eine Stichstraße der Dammstraße und südlich ist eine Gartenfläche, Parzelle 36/2 welche nicht bebaut ist, vorhanden. Diese Teilfläche hat einen ähnlichen baulichen Charakter wie die Teilfläche 1 und ist somit ebenfalls geschlossen bebautes Gebiet zu beurteilen. Lediglich zur Gartenparzelle 36/2 ist die Grenze des geschlossen bebauten Gebietes drei Meter von der Grundgrenze abzurücken.

Fläche 4 u. 5:

Bei beiden Flächen handelt es sich um das eigentlich bebaute Zentrum des Marktkernes der Marktgemeinde Riedau und werden die Flächen vom Marktplatz, der Haberlstraße und der Klosterstraße eingegrenzt. Zwischen Fläche 4 u. 5 verläuft ein Ausläufer der Klosterstraße zur Haberlstraße. Nahe zu sämtliche Objekte sind an der Grundgrenze zusammengebaut bzw. weisen einige wenige Objekte eine grenznahe Bebauung auf.

Fläche 6, 7 u. 8:

Diese Flächen befinden sich südlich des eigentlichen bebauten Zentrums des Marktkernes und stellen den südlichen räumlichen Abschluss des geschlossen bebauten Gebietes dar. Die Trennung der einzelnen Flächen untereinander erfolgt hauptsächlich durch öffentliche Gehwege. Eine annähernd gleich zu beurteilende Bebauung wie bei den Flächen 4 und 5 ist gegeben.

Fläche 9:

Die trapezförmige Fläche wird spitzwinkelig durch die Pittnerstraße und die Haberlstraße abgegrenzt. Die Objekte Pittnerstraße 140, Pittnerstraße 46, Haberlstraße 44, Haberlstraße 43 und Haberlstraße 41 wurden grenznah zueinander errichtet, bzw. stehen direkt an der Grundgrenze. Die südlich gelegenen Gartenflächen weisen keine Bebauung auf und es wird daher das geschlossen bebaute Gebiet der Fläche 9 südlich des Wohnhauses Pittnerstraße 140 in einem Abstand von drei Meter zu diesem abgegrenzt.

Fläche 10:

Die Fläche 10 beinhaltet die beiden Wohnhäuser Mühlgasse 108 und 109, welche an der Grundgrenze zusammengebaut sind. Die südlich davon gelegene Bebauung ist großteils drei Meter von der Grundgrenze Parzelle 112 entfernt. Das geschlossen bebaute Gebiet der Teilfläche 10 weist daher einen Abstand von 3,0 Meter an der Ost- und Südseite der Parzelle Nr. 142 auf und die übrigen Abstände richten sich nach straßenrechtlichen Bestimmungen.

Fläche 11:

Die Fläche 11 befindet sich westlich der Kirche und die darauf befindlichen Objekte stehen grenznah zueinander bzw. ist das Bauhofgebäude (rückwärtig der Musikschule) direkt an den Grundgrenzen situiert. Beim Wohnhaus Mühlgasse 116 handelt es sich um eine Enklave welche in die Fläche 11 einschneidet. Das Objekt Mühlgasse 116 befindet sich zwar südöstlich und südwestlich in einem Abstand von einem Meter zu den Grundgrenzen, es sind aber die Nachbargrundstücke im Umkreis von zehn Meter um die Grundgrenzen nicht bebaut. Es wird daher das geschlossen bebaute Gebiet der Fläche 11 jeweils drei Meter von den Grundgrenzen der Baufläche .109 abgerückt. Ähnliches ist auch für die Baufläche 105 zu beurteilen, welche vom Wohnobjekt Mühlgasse 81 bebaut ist. Es ist daher auch die Grenze des bebauten Gebietes für die Fläche 11 drei Meter von der Parzelle 96 und der Baufläche 105 abzurücken.

Fläche 12:

Die Fläche 12 wird durch das Wohnhaus Mühlgasse 81 bestimmt und in Analogie zu den Ausführungen zur Fläche 11 ist daher die Grenze des bebauten Gebiets drei Meter von der Parzellengrenze 97 und der Baufläche 106 abzurücken.

Fläche 13:

Hier wird eingangs erwähnt, dass in der Katastermappe die Bebauung der Parzelle 86 durch ein Gebäude für betreubares Wohnen im Jahre 2006 noch nicht berücksichtigt ist. Dieses Objekt befindet sich nördlich an der Grundgrenze zum Nachbarobjekt Marktplatz Nr. 83. Westlich an das Grundstück des Gebäudes für betreubares Wohnen grenzt die nicht bebaute Gartenparzelle 91 an. Es ist daher die Grenze des geschlossen bebauten Gebietes für die Fläche 13 drei Meter von der Gartenparzelle 91 und von der Baufläche 82 abzurücken, da das Wohnhaus auf der Baufläche 82, Schmiedgasse 73 ca. 3,0 Meter von der Grundgrenze entfernt ist.

Fläche 14:

Die Fläche 14 umfasst die an der Grundgrenze zusammengebauten Wohnhäuser Schmiedgasse 73 und Schmiedgasse 74. Zur nördlich gelegenen, nicht bebauten Gartenparzelle Nr. 91 wird mit den beiden bestehenden Objekten ebenfalls ein Abstand von ca. 3,0 Metern eingehalten und es ist daher die Grenze des geschlossen bebauten Gebietes der Teilfläche 14 jeweils 3,0 Meter von den Grundgrenzen zur Parzelle 91 und zur Baufläche 86 abzurücken.

Fläche 15:

Die Fläche 15 wird durch die Schmiedgasse, dem Schulplatz und das derzeit nicht bebaute Grundstück des ehemaligen Tonkinos begrenzt. Die Objekte in der Teilfläche 15 sind großteils grenznah errichtet worden und es ist daher die Teilfläche 15 bis zu den Grundgrenzen zur Parzelle 88/1 bzw. Baufläche 226 als geschlossen bebautes Gebiet anzusehen. Ausgenommen davon ist die Bebauung der Baufläche 78 durch das Wohnhaus Schmiedgasse 71. Dieses Wohnhaus weist einen Abstand von ca. 6 Meter zur westlichen Grundgrenze der Baufläche 228 auf und ist diese Baufläche nicht mehr bebaut. Es ist daher für die Parzelle 87 die Grenze des geschlossen bebauten Gebietes 3 Meter von der Grundgrenze zur Parzelle 88/1 und zur Baufläche 228 abzurücken.

Zwischenzeitlich wurde das öffentliche Gut im Bereich der Baufläche 75 aufgelassen und zur Fläche 75 hinzugenommen. Dadurch rückt die Grenze des geschlossen bebauten Gebietes bis auf drei Meter zu den Grundgrenzen der Parzellen 83 und 85.

Fläche 16:

Die Fläche 16 stellt die Abrundung des geschlossen bebauten Gebietes zwischen den Flächen 6 und 15 dar und wird gebildet durch die beiden Wohnobjekte Schulplatz 66 und 67, welche grenznah zueinander situiert sind. Das geschlossen bebaute Gebiet für die Fläche 16 ist daher drei Meter von der Nachbarparzelle 83 abzurücken, da die Bebauung dieses Grundstückes wesentlich mehr als 3,0 Meter von den Grundstücken der beiden vorgenannten Objekte abgerückt ist.

Zwischenzeitlich wurde das öffentliche Gut im Bereich der Baufläche 75 aufgelassen und zur Fläche 75 hinzugenommen. Dadurch ist auch die Grenze des geschlossen bebauten Gebietes im Anschluss an das ehemalige öffentliche Gut drei Meter von der nunmehrigen Nachbargrundgrenze abzurücken.

Im Auszug aus der Katastermappe vom 24. September 2009 der Marktgemeinde Riedau sind die als „geschlossen bebautes Gebiet“ zu beurteilenden Grundflächen grün schraffiert und die jeweiligen Grenzen des geschlossen bebauten Gebietes sind rot strichliert dargestellt. Die Katastermappe des Marktgemeindefamtes Riedau vom 24.09.2009, in welchem die Flächen 1-16 dargestellt sind, bildet einen integrativen Bestandteil des Gutachtens.

Genehmigt, gefertigt