Marktgemeinde St. Johann in Tirol
Bahnhofstraße 5, 6380 St. Johann in Tirol

Protokoll

über die am **14. September 2021** von 18.00 Uhr bis 22.20 Uhr im Kaisersaal unter dem Vorsitz von Bürgermeister Hubert Almberger abgehaltene

52. Gemeinderatssitzung (Gemeinderatsperiode 2016 – 2022)

Anwesend: Ing. Sabrina Adelsberger, Simon Aschaber, Elisabeth Grander, Susanne Hartrumpf, Andrea Hauser, Mag. Leopold Hofinger, Melanie Hutter, Michael Laner, Johann Mayr, Heribert Mariacher, Claudia Pali, Andreas Schramböck, BA, Petra Sojer, MSc, Robert Steger, Brigitte Wallner, Peter Wallner, Dr. Georg Zimmermann

Entschuldigt: Alois Foidl (Ersatz: Michael Laner), Hanspeter Ellmerer (Ersatz: Elisabeth Grander), Michael Laner), Robert Wurzenrainer (das einberufene Ersatzmitglied Tanja Astl unentschuldigt), Christine Bernhofer (Ersatz: Brigitte Wallner), Christine Gschnaller, MSc (Ersatz: Ing. Sabrina Adelsberger)

Unentschuldigt: Tanja Astl

Schriftführer: Dr. Ernst Hofer, MBA

Tagesordnung

I. Berichte des Bürgermeisters

1) Aktueller Stand beim Ampelprojekt auf der Landesstraße B 178 Loferer Straße (Vortragende: Beamte der Straßenabteilung des Landes Tirol)
2) Neubau eines Hochbehälters für die Winkl-Sonnseite: Projektvorstellung und Mittelfreigabe (Vortragende: Dipl.-Ing. Herbert Pancheri und Ing. Alfred Treichl)
3) Ortsmarketing St. Johann in Tirol GmbH (Vortragende: Marije Moors, MSc und Mag. Roland Murauer)

II. Anträge des Bürgermeisters und des Gemeindevorstandes

1) Abschluss von Verträgen:
   a) Dienstbarkeitsvertrag mit Hannes Krisch
   b) Weganlage Steinerbergweg
   c) Weganlage Winkl-Schattseite

III. Berichte und Anträge der Ausschüsse

1) <u>Bauausschuss</u>
   1) ZIMA Unterberger Immobilien GmbH (Bereich: Gst. 2791/1 und 2791/5)
      a) Projektvorstellung
      b) Abschluss von Verträgen
      c) Erlassung eines Bebauungsplans
   2) Änderung des Flächenwidmungsplans: Gst. 912/3 (Georg Lindner)
   3) Änderung eines Bebauungsplans: Gst. 565/4 (Manfred Haas und andere)

2) <u>Straßenausschuss</u>
   1) Erlassung einer Geschwindigkeitsbeschränkung (30 km/H) sowie von Halte- und Parkverboten im Bereich der Innsbruckerstraße

IV. Anträge, Anfragen und Allfälliges

V. St. Johanner Bergbahnen Gesellschaft m.b.H.: Nominierung (Entsendung) eines Mitglieds des Aufsichtsrats

Am Beginn der Sitzung sind 18 Gemeinderäte anwesend.

Elisabeth Grander und Ing. Sabrina Adelsberger geloben gemäß § 28 Abs. 1 TGO 2001 vor dem Gemeinderat Folgendes:

„Ich gelobe, in Treue die Rechtsordnung der Republik Österreich zu befolgen, mein Amt uneigennützig und unparteiisch auszuüben und das Wohl der Marktgemeinde St. Johann in Tirol und ihrer Bewohnerinnen und Bewohner nach bestem Wissen und Können zu fördern."

I. Berichte des Bürgermeisters

1) Aktueller Stand beim Ampelprojekt auf der Landesstraße B 178 Loferer Straße (Vortragende: Beamte der Straßenabteilung des Landes Tirol)

Dipl.-Ing. Jürgen Wegscheider, Dipl.-Ing. Thomas Wiesbauer und Dipl.-Ing. Andreas Buchinger vom Land Tirol tragen zu diesem Tagesordnungspunkt vor.

In dessen Rahmen werden mehrere Dateien an die Wand des Sitzungszimmers projiziert. Ein Auszug aus den Präsentationen ist diesem Gemeinderatsprotokoll als **Anlage A** angehängt.

Claudia Pali bezieht sich auf eine vorgestellte Simulation und meint, diese entspreche „*absolut*" nicht der „*Realität*". Das enorme Verkehrsaufkommen mache sie „*sprachlos*".

Dipl.-Ing. Jürgen Wegscheider entgegnet, das Ampelprojekt löse das hohe Verkehrsaufkommen keineswegs. Es gehe primär um Sicherheit – um Phasen, in denen man „*halbwegs sicher*“ ausfahren könne. Die Frage von Claudia Pali nach einer „*Alternative*“ (zum Projekt) verneint er.

Andreas Schramböck, BA spricht von einem „*grundsätzlich gute*(n) *Projekt*“, bei welchem die Sicherheit im Vordergrund gestanden habe – wenngleich: „*Die Lösung wäre halt weniger Individualverkehr.*“ „*Große Hoffnungen*“ setze er in einen „*Citybus*“. Auch Peter Wallner äußert sich in diese Richtung: „*Zu viele Autos sind mir immer.*“ St. Johann in Tirol sei von einem „*Verkehrskollaps*“ allerdings noch „*entfernt*“.

Heribert Mariacher spricht sich für eine „*Tunnellösung*“ aus; dies sei eine „*Frage der Finanzierung*“.

Der Bürgermeister verweist darauf, dass er sein eigenes Mobilitätsverhalten „*massiv verändert*“ habe: Er sei wesentlich häufiger mit dem Fahrrad gefahren. Er sieht in einem geänderten (umweltfreundlicheren) Verkehrsverhalten generell einen Lösungsansatz.

2) <u>Neubau eines Hochbehälters für die Winkl-Sonnseite: Projektvorstellung und Mittelfreigabe (Vortragende: Dipl.-Ing. Herbert Pancheri und Ing. Alfred Treichl)</u>

Dipl.-Ing. Herbert Pancheri und Ing. Alfred Treichl erläutern den geplanten Neubau eines Hochbehälters für die Winkl-Sonnseite mithilfe einer PowerPoint-Präsentation, welche an die Wand des Sitzungszimmers projiziert wird.

Auszüge aus der Präsentation sind diesem Gemeinderatsprotokoll als **Anlage B** angehängt.

Beschluss (18:0):

Für den Neubau der Gebäudehülle des Hochbehälters Hechenleiten werden **EUR 200.000,00** netto freigegeben. Für den Edelstahlbehälter werden **EUR 175.000,00** netto freigegeben.
HHSt. 850-004008

3) Ortsmarketing St. Johann in Tirol GmbH (Vortragende: Marije Moors, MSc und Mag. Roland Murauer)

Marije Moors, MSc und Mag. Roland Murauer berichten mithilfe mehrerer Dateien, welche an die Wand des Sitzungszimmers projiziert werden, über die Ortsmarketing St. Johann in Tirol GmbH.

Auszüge aus den Präsentationen sind diesem Gemeinderatsprotokoll als **Anlage C** angehängt.

Im Zuge der Diskussion wird die Notwendigkeit einer sauberen Kompetenzbeschreibung für die Gemeinde, für die Ortsmarketing St. Johann in Tirol GmbH und den Tourismusverband betont.

Für den Bürgermeister ist das „*Ortsmarketing*“ eine „*Erfolgsgeschichte*“. Wichtig seien nun weitere Anpassungs- und Entwicklungsschritte.

II. Anträge des Bürgermeisters und des Gemeindevorstandes

1) Abschluss von Verträgen:

a) Dienstbarkeitsvertrag mit Hannes Krisch

Mag. Heike Crabtree erläutert den abzuschließenden Dienstbarkeitsvertrag mit Hannes Krisch.

Beschluss (17:0): [Claudia Pali abwesend]

Der Abschluss des Dienstbarkeitsvertrags mit Hannes Krisch laut **Anlage D** dieses Gemeinderatsprotokolls wird genehmigt.

b) Weganlage Steinerbergweg

Mag. Heike Crabtree erläutert den abzuschließenden Schenkungsvertrag mit Thomas Fuchs und anderen.

Beschluss (18:0):

Der Abschluss des Schenkungsvertrags mit Thomas Fuchs und anderen laut **Anlage E** dieses Gemeinderatsprotokolls wird genehmigt.

c) Weganlage Winkl-Schattseite

Mag. Heike Crabtree erläutert den abzuschließenden Tauschvertrag mit Sonja Hirnsberger und anderen.

Beschluss (18:0):

Der Abschluss des Tauschvertrags mit Sonja Hirnsberger und anderen laut **Anlage F** dieses Gemeinderatsprotokolls wird genehmigt.

III. Berichte und Anträge der Ausschüsse

1) Bauausschuss

1) ZIMA Unterberger Immobilien GmbH (Bereich: Gst. 2791/1 und 2791/5)

a) Projektvorstellung

Ing. Mag. (FH) Alexander Wolf erläutert mithilfe einer PDF-Datei, welche an die Wand des Sitzungszimmers projiziert wird, die geplante Bebauung der „Elbogenhöfe“.

Auszüge aus der Datei sind diesem Gemeinderatsprotokoll als **Anlage G** angehängt.

Andreas Schramböck, BA bezeichnet das Vorhaben als „*Megaprojekt*“, findet es „*aber gut*“. Auch Simon Aschaber („*richtungsweisendes Projekt*“), Heribert Mariacher und Claudia Pali loben das Vorhaben, auch „*aus sozialer Sicht*“.

b) Abschluss von Verträgen

Beschluss (18:0):

Der Abschluss des Schenkungsvertrags laut **Anlage H** dieses Gemeinderatsprotokolls und des Vertrags über die Einräumung von Reallasten laut **Anlage I (Ida)** dieses Gemeinderatsprotokolls werden genehmigt.

c) Erlassung eines Bebauungsplans

Beschluss (17:1):

Der Entwurf des Bebauungsplans mit ergänzendem Bebauungsplan für die Gst. 2791/1 und 2791/5 von Dr. Erich Ortner vom 9. Juni 2021 („ZIMA Ellbögengründe“) wird gemäß § 64 Abs. 1 TROG 2016 aufgelegt. Die Auflegungsfrist beträgt vier Wochen. Gemäß § 64 Abs. 3 TROG 2016 erfolgt mit der Beschlussfassung über die Auflegung des Entwurfes nach § 64 Abs. 1 TROG 2016 gleichzeitig der Beschluss über die Erlassung des Bebauungsplans. Dieser Beschluss wird jedoch nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wurde.

2) Änderung des Flächenwidmungsplans: Gst. 912/3 (Georg Lindner)

Beschluss (15:0): [drei Gemeinderäte abwesend]

Es erfolgen nachstehende Änderungen des Flächenwidmungsplans der Marktgemeinde St. Johann in Tirol:

- Umwidmung eines Teils des Gst. 912/3 (rund 46 m²) **von** Freiland **in** Wohngebiet

Der Planungsbereich ist in **Anlage J (Julius)** dieses Gemeinderatsprotokolls ersichtlich, welche einen Bestandteil dieses Beschlusses darstellt.

Gemäß § 68 Abs. 3 lit. d TROG 2016 erfolgt mit der Beschlussfassung über die Auflegung des Entwurfes gleichzeitig der Beschluss über die dem Entwurf entsprechende Änderung. Dieser Beschluss wird jedoch nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird. Die Auflegungsfrist beträgt vier Wochen.

3) Änderung eines Bebauungsplans: Gst. 565/4 (Manfred Haas und andere)

Beschluss (18:0):

Der von Dr. Erich Ortner ausgearbeitete Entwurf vom 8. Juli 2021 („*Haas*“) über die Änderung des Bebauungsplans vom 28. Mai 2020 („BPLSJT_2020_06-Haas_Reiter Almdorf 34/34a/37“), zu Zahl RoBau2-416/415/2-2020 aufsichtsbehördlich geprüft, wird gemäß § 64 Abs. 1 TROG 2016 aufgelegt. Die Auflegungsfrist beträgt vier Wochen. Gemäß § 64 Abs. 3 TROG 2016 erfolgt mit der Beschlussfassung über die Auflegung des Entwurfes nach § 64 Abs. 1 TROG 2016 gleichzeitig der Beschluss über die Erlassung des Bebauungsplans. Dieser Beschluss wird jedoch nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wurde.

2) Straßenausschuss

1) Erlassung einer Geschwindigkeitsbeschränkung (30 km/H) sowie von Halte- und Parkverboten im Bereich der Innsbruckerstraße

Der Bürgermeister betont, es sei wichtig, den Verkehr im Bereich des neuen Kinderbetreuungszentrums zu „*entschleunigen*“. Simon Aschaber erläutert die Anlage der zu beschließenden Verordnung.

Dieser Tagesordnungspunkt löst eine längere Debatte aus, wo im Einzelnen 30-km/H-Geschwindigkeitsbeschränkungen angebracht seien (oder auch nicht). Claudia Pali hätte gerne eine Verlängerung der 30-km/H-Beschränkung in Richtung Weitau gesehen.

Beschluss (19:0):

Verordnung

Gemäß §§ 43 Abs. 1 lit. b Z 1 und 94d Z 4 lit. a und d Straßenverkehrsordnung 1960, BGBl. Nr. 159/1960, in der Fassung BGBl. I Nr. 154/2021, wird aus Gründen der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs folgende Verkehrsmaßnahme („Ibk-Straße VO-Plan 2021/1“ der Ingenieurbüro für Verkehrswesen Hirschhuber und Einsiedler OG vom 29. Juli 2021) verfügt:

§ 1. Die in der Anlage A zu dieser Verordnung angeführten Straßenverkehrszeichen und Zusatztafeln sind gemäß dieser Anlage anzubringen.

§ 2. Diese Verordnung ist durch die in § 1 näher genannten Straßenverkehrszeichen und Zusatztafeln kundzumachen und tritt mit deren Anbringung in Kraft.

Der Gemeinderat hält fest, dass das Anhörungsverfahren gemäß § 94f Abs. 1 lit b Z 2 StVO (Mitwirkung) durchgeführt worden ist.

Diese Verordnung enthält eine Anlage (Anlage A der Verordnung = **Anlage K** dieses Gemeinderatsprotokolls).

IV. Anträge, Anfragen und Allfälliges

Antrag Fußgängerübergang. Es liegt ein gemeinsamer Antrag von Claudia Pali und Heribert Mariacher vor. Es geht um die Errichtung eines Fußgängerübergangs (gemeint: Schutzweg) im Bereich Reitham auf der Landesstraße B 164 Hochkönigstraße.

Der Antrag ist diesem Gemeinderatsprotokoll als **Anlage L** angehängt.

Nach Verlesung des Antrags durch den Amtsleiter führt Heribert Mariacher aus, dass es „*schwierig*“ sei, in diesem Bereich die Straße zu „*queren*“, ja es sei sogar „*lebensgefährlich*“: „*Dieser Bereich gehört entschärft.*“

Der Bürgermeister befürwortet eine derartige Maßnahme, verweist jedoch auf die Zuständigkeit des Baubezirksamts Kufstein bei dieser Landesstraße. Der Antrag werde dorthin weitergeleitet.

Antrag Evaluierung. Es liegt ein gemeinsamer Antrag von Claudia Pali und Heribert Mariacher vor. Demnach möge der Gemeinderat „die Evaluierung und Beschilderung der Gehwege bzw. Fahrradwege bzw. Geh- und Fahrradwege beschließen".

Der Antrag ist diesem Gemeinderatsprotokoll als **Anlage M** angehängt.

Nach der Verlesung des Antrags durch den Amtsleiter nennt Claudia Pali das „*Ziel*" des Antrags: „*ein gutes Miteinander der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer durch eine klare Beschilderung*".

Der Bürgermeister äußert sich zustimmend zu diesem Antrag und spricht sich für eine Behandlung durch den Straßenausschuss aus. Heribert Mariacher meint, dieses Thema gehöre auch mit dem Tourismusverband „*abgestimmt*".

Abstimmungswiederholung. Claudia Pali ruft in Erinnerung, dass bei der 47. Gemeinderatssitzung am 3. Mai 2021 beim Tagesordnungspunkt **III.1.1)** *Bauausschuss: Entscheidung über eine Stellungnahme zur Umwidmung und zum Bebauungsplan: Gst. 2484/2 und 2484/4 (Kitz Alpen Resort – Berglehen 21 GmbH & Co KG)* das erste Abstimmungsergebnis 9:9 gelautet hatte. Diese Abstimmung war wiederholt worden. Claudia Pali regt neuerlich eine vorherige Durchsicht des Gemeinderatsprotokolls vor dessen Veröffentlichung an. Sie wird das Nähere mit dem Amtsleiter in einem eigenen Termin erörtern.

V. St. Johanner Bergbahnen Gesellschaft m.b.H.: Nominierung (Entsendung) eines Mitglieds des Aufsichtsrats

Beschluss (19:0):

Gemäß § 36 Abs. 3 Satz 2 TGO 2001 wird die Öffentlichkeit für die Dauer der Beratung über den Verhandlungsgegenstand V. St. Johanner Bergbahnen Gesellschaft m.b.H.: Nominierung (Entsendung) eines Mitgliedes des Aufsichtsrats ausgeschlossen.

Beschluss:

Mag. Martina Waldstätten wird gemäß Punkt IX. Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags der St. Johanner Bergbahnen Gesellschaft als Vertreterin der Marktgemeinde St. Johann in Tirol im Aufsichtsrat nominiert (entsendet). Die Wahl soll bei der außerordentlichen Generalversammlung der St. Johannner Bergbahnen Gesellschaft m.b.H. am 20. September 2021 erfolgen.

Dieses Protokoll enthält 13 Anlagen.

St. Johann in Tirol, 14. September 2021

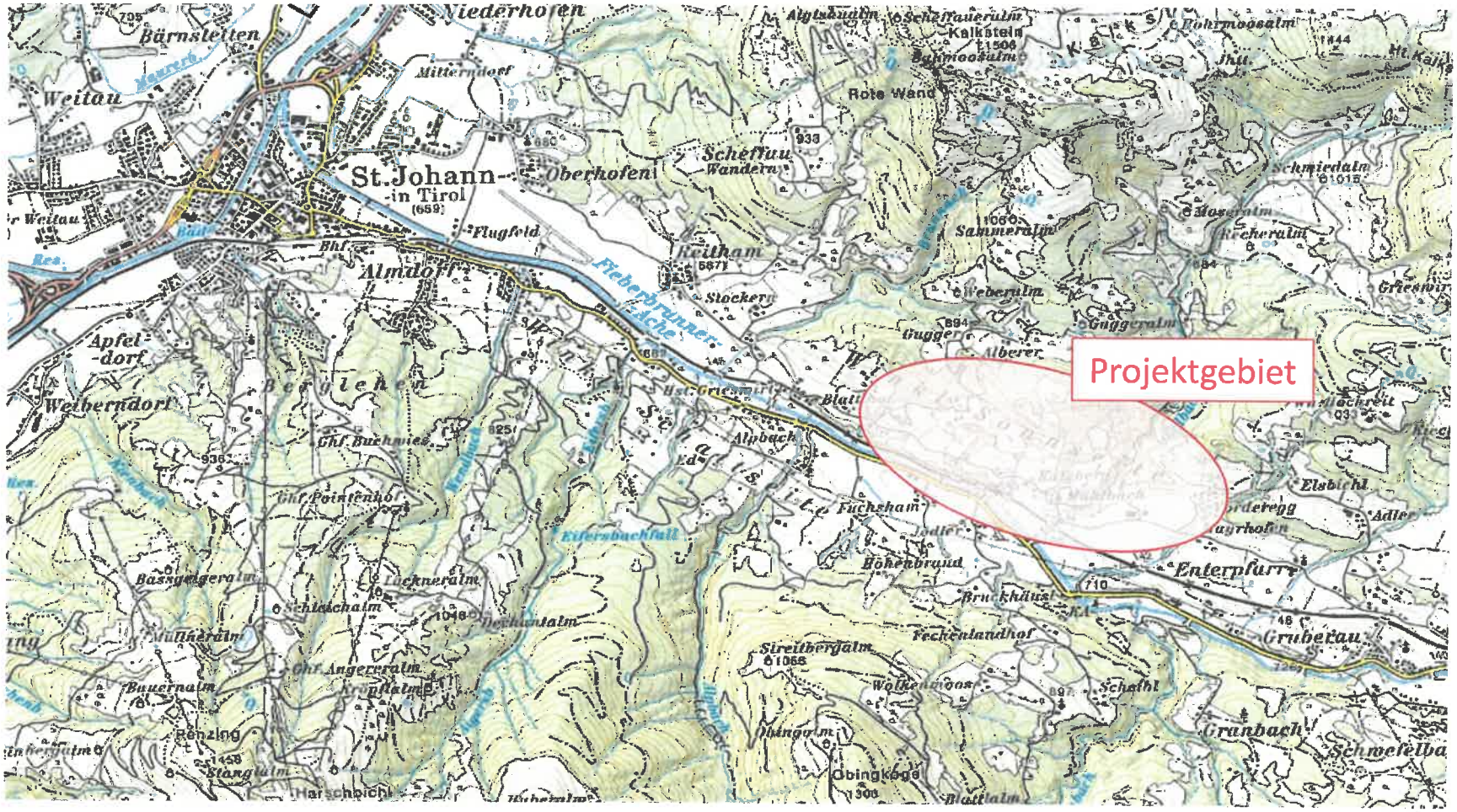
Der Bürgermeister:

Der Schriftführer: Gemeinderäte:

Marktgemeinde
St. Johann in Tirol

Kirchebner
Ziviltechniker GmbH

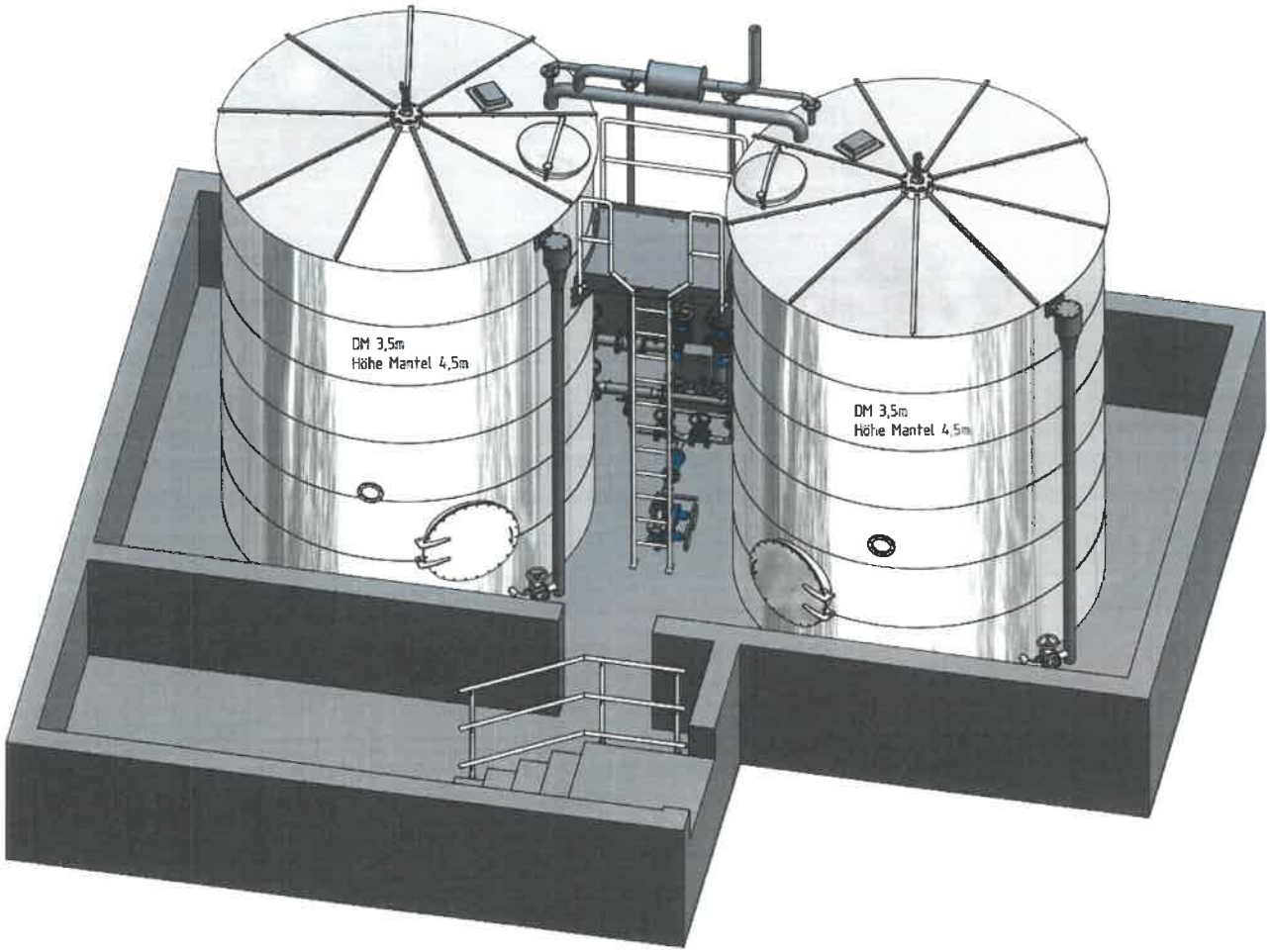
Übersicht



Marktgemeinde
St. Johann in Tirol

Kirchebner
Ziviltechniker GmbH

Hochbehälter: Edelstahltanks freistehend in Gebäude



Visualisierung Gebäude

[2]

Marktgemeinde
St. Johann in Tirol

Kirchebner
Ziviltechniker GmbH

Kostenschätzung

Gebäude

	[€ Netto]
Baumeister	125.000
Zimmerer	35.300
Spengler	11.025
Schlosser	3.000
	174.325
Unvorhergesehenes/ Baunebenkosten (ca. 15 %)	25.675
Teilsumme Gebäude	**200.000**

Behälter

	[€ Netto]
Edelstahltanks	110 000
Rohrinstallation	45 000
	155 000
Unvorhergesehenes/ Baunebenkosten (ca. 13 %)	20 000
Teilsumme Behälter	**175 000**

Gesamtsumme Hochbehälter € 375.000

ST. JOHANN IN TIROL

Bericht

Ortsmarketing St. Johann in Tirol GmbH

für den St. Johanner Gemeinderat – 14.09.2021

Aufgabenbereiche

- Der Aufgabenbereich der Ortsmarketing St. Johann in Tirol hat sich über die Jahre stark entwickelt.
- Neben klassischen Ortsmarketing Aktivitäten gibt es
- eine Vielzahl an neuen Aufgaben, die zu einer positiven, nachhaltigen und aktiven Weiterentwicklung von St. Johann in Tirol beitragen
  - Plattform zur Vernetzung der verschiedenen „Player“ in der Gemeinde
  - Kreativeinheit für eine aktive Vermarktung und Entwicklung des Standortes
  - Permanente Kommunikation mit den „Kund:innen“ der Gemeinde

Aufgabenbereiche

Die Aufgabenbereiche lassen sich in 4 Kategorien einteilen:

- Klassische Ortsmarketing Aktivitäten (Events, Kaufkraft, Werbung)
- Informations- und Kommunikationsmanagement
- Strategische Standortentwicklung
- Netzwerkmanagement (zB. Gesundheitsstandort, Digitallotse)

Handlungsfelder

1. kurzfristige Optimierungen

rasch umsetzbare Aktivitäten zur Sicherstellung der operativen Leistungsfähigkeit der Ortsmarketing St. Johann GmbH im Restjahr 2021 und Jahr 2022

2. mittelfristige, strukturelle Maßnahmen

Ansätze und Aktivitäten zur strategischen Weiterentwicklung der Aufgabenfelder, Optimierung der lokalen/regionalen Synergien sowie Ausbau der Organisations- und Partnerstrukturen

Zeithorizont bis zur Realisierung 2023/2024

2/2. Vorschläge – kurzfristige Optimierungen (2021 und 2022)

1. Aufgabenoptimierung statt Aufgabenausweitung	neue Akzente in bestehenden Aufgabenfeldern, wie z.B.: verstärkte Imagewerbung im regionalen Umfeld
2. Ausarbeitung Schnittstellen-/Kompetenzhandbuch	Ausarbeitung eines schriftlichen Kompetenzhandbuchs, insbesondere zur Gemeinde und Tourismusverband
3. Neustatus-Definition der Ortsmarketing GmbH innerhalb der Gemeindeverwaltung	Ortsmarketings als ausgegliederte „Wirtschafts-/Standortenwicklungsabteilung" der Gemeinde sowie verstärkte kommunikative Einbindung der OM-GF in den Führungskreis der Gemeindeverwalt.
4. Ausweisung eines Wirtschafts-/Standortmarketingbudgets innerhalb des Gemeindehaushalts	Ausweisung eines jährlichen Wirtschafts- und Standortentwicklungsbudgets im Gemeindehaushalt samt steuertechnisch-optimierter Überlassung an die Ortsmarketing GmbH
5. Ausweitung des Basisbudgets	Aufstockung des jährl. Basisbudgets um rund 50.000 – 60.000 €
6. Arbeitsoptimierungen innerhalb der Ortsmarketing GmbH	Verbesserungen bei Projektdokumentationen und Stellenbeschreibungen; „Vier-Augen-Prinzips" bei Rechnungsunterfertigung

2/3. Vorschläge – mittelfr., strukturelle Maßnahmen (2023-2024)

1. Einbindung weiterer Partner in die GmbH-Strukturen	Installierung eines „geschäftspolitischen Beirats" (= „Freundeskreis" der Ortsmarketing GmbH mit inhaltlichen und finanziellen Beiträgen, jedoch ohne Gesellschafterstatus) für Leitbetriebe und –institutionen der drei Gemeinden; Zielsetzung – 25.000 bis 30.000 € zusätzliche, jährliche Beiträge zum Basisbudget
2. Übernahme von wirtschaftsbezogenen Aufgaben für die Nachbarorte Kirchdorf und Oberndorf	Ausweitung des räumlichen Wirkungskreises der Ortsmarketing GmbH auf die beiden Nachbargemeinden in wirtschaftsbezogenen und –relevanten Aufgabenbereichen
3. Feasibility für eine gemeinsame GmbH mit dem Tourismusverband	fundierte Machbarkeitsanalyse zur Gründung einer gemeinsamen Tourismus- und Ortsmarketing GmbH

Stefano Santagata

Rechtsanwaltskanzlei
Mag. Stefano Santagata | Rechtsanwalt & Avvocato | Dolmetscher für Italienisch

D

DIENSTBARKEITSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1) **Hannes Krisch**, geb. 26.01.1973, Salzburgerstraße 19, 6380 St. Johann i.T., einerseits, und
2) **Marktgemeinde St. Johann in Tirol**, vertreten durch den Bürgermeister Hubert Almberger und zwei Mitglieder des Gemeinderates, andererseits,

wie folgt:

I.
PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde St. Johann ist bücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 2530, KG 82114 St. Johann in Tirol, bestehend aus dem Gst 6205. Herr Hannes Krisch ist Eigentümer der Liegenschaft EZ 955, KG 82114 St. Johann in Tirol, bestehend aus dem Gst 2922/3.

In EZ 2530 KG 82114 St. Johann in Tirol ist zu C-LNr 5a die Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens auf Gst 6205 gemäß Punkt IV. der Vereinbarung vom 04.11.2006 (TZ 6989/2016, 4018/2017) für Gst 2922/3 in EZ 955 KG 82114 St. Johann in Tirol bücherlich einverleibt. Mit diesem Vertrag wird die Dienstbarkeit bzw. die Dienstbarkeitstrasse neu ausgestaltet.

II.
DIENSTBARKEITSEINRÄUMUNG

Die Marktgemeinde St. Johann in Tirol als Eigentümerin des Gst 6205 in EZ 2530 KG 82114 St. Johann in Tirol räumt hiermit Herrn Hannes Krisch und dessen Rechtsnachfolgern im Besitz des Gst 2922/3 in EZ 955 KG 82114 St. Johann in Tirol das unentgeltlich, unbeschränkte und immerwährende Geh- und Fahrrecht mit Fahrzeugen aller Art auf der im beiliegenden Dienstbarkeitsplan schraffiert eingezeichneten und gelb hervorgehobenen Grundstücksfläche in einer Breite von 5 m ein. Der beiliegende Dienstbarkeitsplan der Ziviltechniker GmbH vom 01.07.2021, GZ 28025/21B, bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.

Herr Hannes Krisch nimmt für sich und Rechtsnachfolger die Einräumung dieses Geh- und Fahrrechtes auf der gegenständlichen, im beiliegenden Dienstbarkeitsplan eingezeichneten und farblich hervorgehobenen Grundstücksfläche an.

Die Rechtseinräumung erfolgt unentgeltlich.

Die Kosten für die Erhaltung der Dienstbarkeitsfläche trägt allein die Marktgemeinde St. Johann in Tirol.

Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieser Urkunde ohne ihr fernes Wissen und einvernehmen das Geh- und Fahrrecht zugunsten des Gst 2922/3 in EZ 955 KG 82114 St. Johann in Tirol und zulasten des Gst 6205 in EZ 2530 KG 82114 St. Johann in Tirol bücherlich einverleibt werden kann.

III.
LÖSCHUNG EINES DIENSTBARKEITSRECHTES

Nachdem die in der Präambel erwähnte Dienstbarkeit (C-LNr 5a in EZ 2530 KG 82114 St. Johann bzw. A2-LNr 7a in EZ 955 KG 82114 St. Johann) durch die neue Festlegung der Dienstbarkeitstrasse gemäß Punkt II. dieses Vertrages als überholt anzusehen ist, erteilen Herrn Hannes Krisch, geb. 26.01.1973, und die Marktgemeinde St. Johann in Tirol ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass die Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens zu C-LNr 5a in EZ 2530 KG 82114 St. Johann in Tirol, im Grundbuch der Liegenschaft EZ 2530 KG 82114 St. Johann in Tirol (Gegeneintragung in A2-LNr 7a in EZ 955 KG 82114 St. Johann in Tirol) gelöscht werden kann.

IV.
VOLLMACHT

Die Vertragsparteien erteilen hiermit Herrn Mag. Stefano Santagata, geb. 01.04.1982, Rechtsanwalt in 6370 Kitzbühel, Achenweg 22, jede zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderliche Einschreiter- und Zustellvollmacht, somit insbesondere auch zur Vertretung bei den Finanz-, Gerichts- und Verwaltungsbehörden einschließlich der Erhebung von Rechtsmitteln und der Entgegennahme von Grundbuchsbeschlüssen, insbesondere für die Zustellung aller Erledigungen der zusammengefasst verbuchten Abgaben im Zuständigkeitsbereich des Finanzamtes Österreich Dienststelle Sonderzuständigkeiten. Diese Vollmacht beinhaltet auch die Vollmacht gemäß § 77 GBG.

Sofern es zur Abwicklung der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages notwendig ist, wird Rechtsanwalt Mag. Stefano Santagata, geb. 01.04.1982, von den Vertragsparteien beauftragt und beglaubigt durch Unterfertigung dieses Vertrages bevollmächtigt, Nachträge oder Ergänzungen zu diesem Vertrag für alle Vertragsparteien vorzubereiten und in der vorgeschriebenen grundbuchsfähigen Form für alle Parteien beglaubigt zu unterfertigen, wobei Herr Mag. Stefano Santagata diesbezüglich von den Vertragsparteien durch Unterfertigung dieses Vertrages zum Selbstkontrahieren beauftragt und beglaubigt bevollmächtigt wird. Die Vollmacht schließt auch die Abgabe und Ergänzung von Aufsandungserklärungen ein, sowie alle für die Durchführung dieses vorliegenden Vertrages notwendigen Rechtshandlungen, Vertragsergänzungen und Erklärungen sowie Verpflichtungen, die grundbuchsfähiger Form abzugeben sind.

V.
KOSTEN

Die mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Abgaben, Steuern, Gebühren jeglicher Art trägt der Dienstbarkeitsnehmer, der den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt hat. Persönliche Beratungskosten trägt jede Partei für sich.

V.
AUFSANDUNG

Die Vertragsparteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieser Urkunde auch über bloß einseitiges Ansuchen eines jeden der Vertragsparteien ob der KG 82114 St. Johann in Tirol folgende Grundbuchseintragungen bewilligt werden:

1) **In EZ 2530:**
   a) Die Einverleibung der Dienstbarkeit des unbeschränkten, unentgeltlichen und immerwährenden Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art auf Gst 6205 für Gst 2922/3 in EZ 955 KG 82114 St. Johann i.T. gemäß Punkt II. dieses Vertrages.
   b) Die Einverleibung der Löschung der Dienstbarkeit C-LNr 5a

2) **In EZ 955:**
   a) Die Ersichtlichmachung des Rechtes gemäß Punkt 1) a)
   b) Die Einverleibung der Löschung des Rechtes A2-LNr 7a

Krisch Hannes 260173

Laut Lgalisierungsregister Zahl 27 hat der mir persönlich bekannte Hannes Krisch, geb am 26.01.1973 wohnhaft in 6380 St Johann in Tirol, Salzburgerstraße 19 diese Urkunde heute eigenhändig vor mir unterschrieben.

St Johann in tirol, 03.09.2021

Leg:Geb: Euro 2,00
Stempelgeb: Euro 14,30

Dr. Rudolf BERGER
Grundbuchsachen für das Gemeindegebiet St. JOHANN i.T.
Der Legalisator

Vermessung OPH
fulpmes - stanz

Ziviltechniker Ges.m.b.H.
für Vermessungswesen

www.oph.at

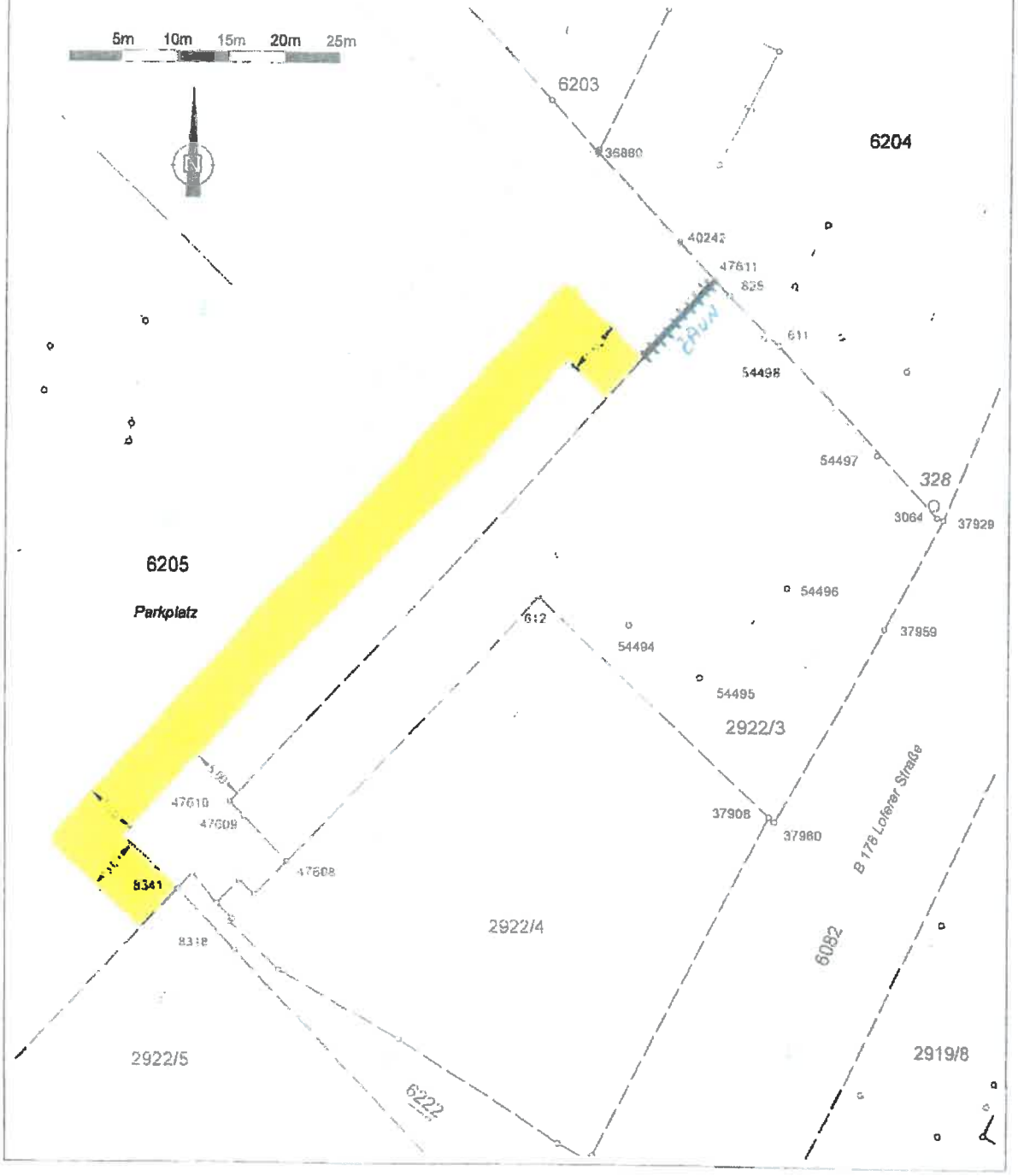
6166 FULPMES Industriegelände Zone B27
Tel. 05225/64016 Fax. 05225/64016-30
email: stubai@oph.at

Dienstbarkeitsplan

M. 1: 500

Katastralgemeinde : 82114 St. Johann in Tirol
Gerichtsbezirk : Kitzbühel

Geschäftszahl : 28025/21B
gezeichnet am : 2021-07-01



E

Schenkungsvertrag

abgeschlossen zwischen

1. dem **Öffentlichen Gut (Straßen und Wege)**, vertreten durch die **Marktgemeinde St. Johann in Tirol**, als Verwalterin des öffentlichen Guts, Bahnhofstraße 5, 6380 St. Johann in Tirol, diese wiederum vertreten durch den Bürgermeister und zwei Gemeinderatsmitglieder, als Schenkungsnehmerin und

2. a) Herrn **Thomas Fuchs**, geboren am 13.12.1963, Taxaweg 68, 6380 St. Johann in Tirol;
   b) Frau **Kathrin Hochfilzer**, geboren am 05.05.1969, Berglehen 39 / Top 1, 6380 St. Johann in Tirol;
   c) Herrn **Klaus Hintler**, geboren am 05.03.1971, Rettichgasse 1b / 1, 1140 Wien;
   d) Herrn **Josef Hintler-Wolf**, geboren am 23.02.1972, Haberberg 11 / 2, 6382 Kirchdorf in Tirol und
   e) Frau **Isabell Fuchs**, geboren am 13.04.1989, Taxaweg 60 / Top 3, 6380 St. Johann in Tirol, jeweils als Schenkungsgeber.

I. Eigentumsverhältnisse und Lasten

(1) Sämtliche nachfolgend in der Vereinbarung angeführten Liegenschaften sind solche des **Grundbuches 82114 St. Johann in Tirol.**

(2) Die Marktgemeinde St. Johann in Tirol ist als Vertreterin des öffentlichen Gutes Alleineigentümerin der Liegenschaften in **EZ 333**.

(3) Thomas Fuchs und Isabell Fuchs sind jeweils zu 1/4 Miteigentümer und Kathrin Hochfilzer, Klaus Hintler und Josef Hintler-Wolf jeweils zu 1/6 Miteigentümer des **Gstes. 3410/21** in **EZ 436**. Dieses Grundstück bildet den Vertragsgegenstand.

(4) Hinsichtlich der an der Liegenschaft EZ 436 bestehenden Rechte und Lasten wird auf nachstehenden Grundbuchsauszug verwiesen:

```
KATASTRALGEMEINDE 82114 St. Johann in Tirol                    EINLAGEZAHL 436
BEZIRKSGERICHT Kitzbühel
*******************************************************************************
Letzte TZ 1899/2019
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
************************************** A1 ***************************************
   GST-NR   G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE      GST-ADRESSE
   3410/21  G Sonst(10)        (*     1042)    Änderung in Vorbereitung
   3410/90  G GST-Fläche        *      918
              Gewässer(10)              199
```

```
            Sonst(10)                 719
   GESAMTFLÄCHE                      (1960)   Änderung in Vorbereitung
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gewässer(10): Gewässer (Fließende Gewässer)
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
************************************** A2 ****************************************
  10 a gelöscht
************************************** B ******************************************
   2 ANTEIL: 1/4
     Thomas Fuchs
     GEB: 1963-12-13 ADR: Taxaweg 60, St. Johann in Tirol    6380
      c 3160/2011 Einantwortungsbeschluss 2011-03-11 Eigentumsrecht
   5 ANTEIL: 1/6
     Kathrin Hochfilzer
     GEB: 1969-05-05 ADR: Berglehen 39, St. Johann in Tirol     6380
      a 479/2016 Schenkungsvertrag 2015-07-24 Eigentumsrecht
   6 ANTEIL: 1/6
     Klaus Hintler
     GEB: 1971-03-05 ADR: Rettichgasse 1b, Wien     1140
      a 479/2016 Schenkungsvertrag 2015-07-24 Eigentumsrecht
   7 ANTEIL: 1/6
     Josef Hintler-Wolf
     GEB: 1972-02-23 ADR: Haberberg 11/2, Kirchdorf in Tirol     6382
      a 479/2016 Schenkungsvertrag 2015-07-24 Eigentumsrecht
   8 ANTEIL: 1/4
     Isabell Fuchs
     GEB: 1989-04-13 ADR: Taxaweg 60, St. Johann in Tirol    6380
      a 913/2017 Schenkungsvertrag 2016-12-21 Eigentumsrecht
************************************** C ******************************************
   3  a 5590/2004
         DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens auf Gst 3410/21 gem.
         Kaufvertrag 2004-09-13 für Gst 3410/105 in EZ 2553
   4  a 2284/2005
         DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens auf Gst 3410/21 gem.
         Kaufvertrag 2005-01-13 für Gst 3410/110 in EZ 2570
   5  a 2655/2005
         DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens auf Gst 3410/21 gem.
         Kaufvertrag 2005-02-28 für Gst 3410/104 in EZ 2571
   6  a 1817/2008
         DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens sowie der Verlegung
         unterirdischer Leitungen auf Gst 3410/21 gem. Kaufvertrag
         2008-02-29 für Gst 3410/107 in EZ 2566
   7  a 261/2009
         DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens sowie der Verlegung
         unterirdischer Leitungen auf Gst 3410/21 gem. Kauf- und
         Dienstbarkeitsvertrag 2008-11-25 für Gst 3410/106 in EZ
         2565

************************************** HINWEIS ************************************
            Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
```

II. Präambel

(1) Festgehalten wird, dass sich die damaligen Grundstückseigentümer der Gste. 3410/20 und 3410/21 mittels Abtretungsvertrag vom 13.11.2003 dazu verpflichtet haben, die Zufahrt für die

Erschließung der neuen Baugrundstücke auf den Grundstücken 3410/20 und 3410/21 zu errichten und im Anschluss die Weganlage unentgeltlich in das öffentliche Gut der Marktgemeinde St. Johann in Tirol zu übergeben.

(2) Daraufhin wurde unter anderem das vertragsgegenständliche Gst. 3410/21 aufgrund der Vermessungsurkunde des Dipl.-Ing. Siegfried Siegele, Leharweg 9, 6380 St. Johann in Tirol, vom 21.11.2003 mit der Geschäftszahl 29440/03, gebildet und im Grundbuch einverleibt.

(3) Nunmehr wurde die Weganlage „Erschließungsweg" durch die Schenkungsgeber fertig gestellt. Hinsichtlich der Weganlage „Steinerbergweg", von der Brücke bis zum Ende des Gstes. 3410/109 wird angemerkt, dass diese von den Schenkungsgebern noch nicht fertig gestellt worden ist. Mit den Schenkungsgebern wird vereinbart, dass die Schenkungsgeber von der Errichtung dieses Teils der Straße befreit sind, sofern sie eine Abschlagszahlung in Höhe von € 17.500,00 (in Worten: siebzehntausendfünfhundert) an die Schenkungsnehmerin leisten. Dieser Betrag ist binnen 14 Tagen nach beidseitiger Unterfertigung dieses Vertrages auf das Konto bei der Raiffeisenbank Kitzbühel - St. Johann eGen, **IBAN:** AT93 3626 3000 0526 0005, **BIC:** RZTI AT22 263, zu überweisen. Die Schenkungsnehmerin wird diesen Betrag für die Errichtung dieses Straßenteils verwenden.

(4) Im Abtretungsvertrag vom 13.11.2003 haben sich die damaligen Grundstückseigentümer weiters dazu verpflichtet, eine Weginteressentschaft zu gründen und alle zukünftigen Eigentümer von Baugrundstücken aus den damaligen Gsten. 3410/20 und 3410/21 darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich ebenfalls an der Weginteressentschaft zu beteiligen haben. Aufgrund dieser Vereinbarung verbleibt auch die Wegehalterhaftung und der Winterdienst für das vertragsgegenständliche Grundstück 3410/21 bei den jeweiligen Mitgliedern der Weginteressentschaft.

III. Schenkungserklärung

Die Schenkungsgeber schenken und übergeben an die Schenkungsnehmerin und diese übernimmt das Gst. 3410/21, mit einer Größe von 1.042 m², aus EZ 436, KG 82114 St. Johann in Tirol in ihr Eigentum. Die Schenkungsnehmerin nimmt diese Schenkung dankend an und die Schenkungsgeber verzichten hiemit auf einen Widerruf der Schenkung. Für diese Schenkung hat die Schenkungsnehmerin keine Gegenleistung zu erbringen.

IV. Übergabe / Übernahme

Die Vertragsteile stellen einvernehmlich fest, dass die tatsächliche Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes in den Besitz und Genuss der Schenkungsnehmerin bereits vor Errichtung des Vertrages erfolgt ist. Die Vertragsteile haben diesbezüglich vor Vertragserrichtung gemeinsam das Grundstück besichtigt und begangen und die Schenkungsgeber haben die Verwaltungsunterlagen vollständig an die Schenkungsnehmerin ausgehändigt.

V. Gewährleistung

(1) Der Vertragsgegenstand ist beiden Verträgsteilen bekannt und wird übernommen wie besichtigt.

(2) Die Schenkungsgeber haften allerdings für die geldlastenfreie Übereignung des vertragsgegenständlichen Grundstückes und dafür, dass dieses – mit Ausnahme der unter C-LNr. 6 und 7 eingetragenen Dienstbarkeiten der Verlegung unterirdischer Leitungen auf Gst. 3410/21 für Gst. 3410/106 in EZ 2565 bzw. für Gst. 3410/107 in EZ 2566 – frei von bücherlichen und außerbücherlichen Belastungen – auch von solchen, die kraft Gesetzes auch dann Dritten gegenüber wirken, wenn sie nicht im Grundbuch eingetragen sind – ins Eigentum des Öffentlichen Gutes übergeht, nicht streitverfangen ist und ihr frei veräußerliches Eigentum darstellt.

Die unter C-LNr. 3, 4, 5, 6 und 7 eingetragenen Dienstbarkeiten des Gehens und Fahrens auf Gst. 3410/21 werden nicht mit übertragen, da die Zuschreibung des vertragsgegenständlichen Grundstückes zum öffentlichen Gut der Marktgemeinde St. Johann in Tirol erfolgt und damit ohnehin jedermann das Recht des Gehens und Fahrens auf dem Grundstück hat. Die Schenkungsgeber verpflichten sich diesbezüglich Löschungserklärungen der Dienstbarkeitsberechtigten einzuholen.

VI. Erklärung der Vertragsparteien

(1) Die Schenkungsgeber sind österreichische Staatsbürger und die Schenkungsnehmerin ist eine öffentliche Gebietskörperschaft.

(2) Die Schenkungsnehmerin übernimmt den Vertragsgegenstand unmittelbar zur Erfüllung der der Marktgemeinde St. Johann in Tirol obliegenden Aufgabe der verkehrsmäßigen

Erschließung von Teilen des Gemeindegebietes und nimmt daher den Ausnahmetatbestand des § 5 lit. f TGVG in Anspruch.

VII. Schlussbestimmungen

(1) Zwischen den Vertragsteilen wird einvernehmlich festgehalten, dass neben diesem Vertrag keine mündlichen Nebenabreden bestehen. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Vereinbarung des Abgehens von diesem Schriftformerfordernis.

(2) Die Ungültigkeit einzelner Vertragsbestimmungen lässt die übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen Vertragsbestimmungen treten solche, die dem Zweck dieser Bestimmungen möglichst entsprechen.

(3) Diese Vereinbarung geht mit allen Rechten und Pflichten auf beiderseitige Rechtsnachfolger über und sind bei vertraglicher Übertragung entsprechend zu überbinden.

(4) Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, welches bei der Schenkungsnehmerin verbleibt. Die anderen Vertragsteile erhalten jeweils eine einfache Kopie.

(5) Für allfällige Streitigkeiten die sich aus diesem Vertrag ergeben wird die ausschließliche sachliche und örtliche Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Kitzbühel vereinbart.

(6) Die mit der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages verbundenen notwendigen Kosten, die Grunderwerbsteuer und Grundbuchseintragungsgebühr trägt die Schenkungsnehmerin. Ausdrücklich wird jedoch festgehalten, dass die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung oder Beratung und die Kosten für die Unterschriftenbeglaubigungen jede Vertragspartei für sich trägt. Weiters werden allfällige Kosten für die Selbstberechnung und Abfuhr der Immobilienertragsteuer von den Schenkungsgebern getragen.

(7) Die Vertragsparteien erteilen der Dwyer-Embacher-Lechner Rechtsanwälte GbR, St. Johanner Straße 49/15, 6370 Kitzbühel, den Auftrag und die Vollmacht, über FinanzOnline eine Selbstberechnung der aus diesem Vertrag resultierenden Grunderwerbsteuer und Grundbuchseintragungsgebühr vorzunehmen und verpflichtet sich die Schenkungsnehmerin, die selbstberechneten Steuer- und Gebührenbeträge binnen 14 Tagen ab Bekanntgabe an die Dwyer-Embacher-Lechner Rechtsanwälte GbR anzuweisen.

VIII. Aufsandungserklärung

Die Vertragsteile erteilen hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auch nur über Ansuchen eines der Vertragsteile nachstehende Grundbuchshandlungen in der KG 82114 St. Johann in Tirol, vorgenommen werden können:

in EZ 436:

1. die Einverleibung der Löschung der Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens auf Gst. 3410/21 für Gst. 3410/105 in EZ 2553;
2. die Einverleibung der Löschung der Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens auf Gst. 3410/21 für Gst. 3410/110 in EZ 2570;
3. die Einverleibung der Löschung der Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens auf Gst. 3410/21 für Gst. 3410/104 in EZ 2571;
4. die Einverleibung der Löschung der Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens auf Gst. 3410/21 für Gst. 3410/107 in EZ 2566;
5. die Einverleibung der Löschung der Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens auf Gst. 3410/21 für Gst. 3410/106 in EZ 2565;
6. die Abschreibung des Gst. 3410/21 unter Mitübertagung der Dienstbarkeit der Verlegung unterirdischer Leitungen auf Gst. 3410/21 gem. Kaufvertrag 2008-02-29 für Gst. 3410/107 in EZ 2566 sowie der Dienstbarkeit der Verlegung unterirdischer Leitungen auf Gst. 3410/21 gem. Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag 2008-11-25 für Gst. 3410/106 in EZ 2565;

in EZ 333:

1. die Zuschreibung des Gst. 3410/21 aus EZ 436 unter Mitübertagung der Dienstbarkeit der Verlegung unterirdischer Leitungen auf Gst. 3410/21 gem. Kaufvertrag 2008-02-29 für Gst. 3410/107 in EZ 2566 sowie der Dienstbarkeit der Verlegung unterirdischer Leitungen auf Gst. 3410/21 gem. Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag 2008-11-25 für Gst. 3410/106 in EZ 2565;

in EZ 2553:

1. die Einverleibung der Löschung des unter A2-LNr. 2 angeführten Recht des Gehens und Fahrens auf Gst. 3410/21 in EZ 436;

in EZ 2570:

1. die Einverleibung der Löschung des unter A2-LNr. 2 angeführten Recht des Gehens und Fahrens auf Gst. 3410/21 in EZ 436;

in EZ 2571:

1. die Einverleibung der Löschung des unter A2-LNr. 2 angeführten Recht des Gehens und Fahrens auf Gst. 3410/21 in EZ 436;

in EZ 2566:

1. die Einverleibung der Löschung des unter A2-LNr. 2 angeführten Recht des Gehens und Fahrens auf Gst. 3410/21 in EZ 436 für Gst. 3410/107;

in EZ 2565:

1. die Einverleibung der Löschung des unter A2-LNr. 2 angeführten Recht des Gehens und Fahrens auf Gst. 3410/21 in EZ 436 für Gst. 3410/106.

Gefertigt aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom .....

Öffentliches Gut vertreten durch die Marktgemeinde St. Johann in Tirol:

13.12.1963

.....

(Thomas Fuchs, geb. 13.12.1963)

.....

(Bürgermeister)

05.05.1969

.....

(Kathrin Hochfilzer, geb. 05.05.1969)

.....

(Gemeinderatsmitglied)

Wien, 18.5.2021

.....

(Klaus Hintler, geb. 05.03.1971)

.....

(Gemeinderatsmitglied)

.....

(Josef Hintler-Wolf, geb. 23.02.1972) geb: 23.02.1972

13.04.1989

.....

(Isabell Fuchs, geb. 13.04.1989)

7

Vereinbarung

abgeschlossen zwischen

Öffentliches Gut (Straßen und Wege)
vertreten durch die **Marktgemeinde St. Johann in Tirol,** als Verwalterin des öffentlichen Guts,
Bahnhofstraße 5, 6380 St. Johann in Tirol,
diese wiederum vertreten durch den Bürgermeister und zwei Gemeinderatsmitglieder
im Folgenden kurz **Gemeinde**

und

Sonja Hirnsberger, geboren am 09.06.1984
Winkl-Schattseite 124 a / Top 1, 6380 St. Johann in Tirol

und

Thomas Hirnsberger, geboren am 27.12.1983
Winkl-Schattseite 124 a / Top 1, 6380 St. Johann in Tirol

und

Andreas Feller, geboren am 03.11.1974
Winkl-Schattseite 112, 6380 St. Johann in Tirol

und

Anna Maria Aschbacher, geboren am 30.09.1981
Winkl-Schattseite 102 / Top 2, 6380 St. Johann in Tirol

und

Johann Aschbacher, geboren am 14.12.1974
Winkl-Schattseite 102 / Top 2, 6380 St. Johann in Tirol

I. Eigentumsverhältnisse und Lasten

(1) Sämtliche nachfolgend in der Vereinbarung angeführten Liegenschaften sind solche des **Grundbuches 82114 St. Johann in Tirol.**

(2) Die Marktgemeinde St. Johann in Tirol ist als Vertreterin des öffentlichen Gutes Alleineigentümerin der Liegenschaft in **EZ 333**, bestehend unter anderem aus dem **Gst. 6108**.

(3) Sonja Hirnsberger und Thomas Hirnsberger sind jeweils Hälfteeigentümer der Liegenschaft **EZ 90073**, zu welcher unter anderem auch die **Gste. 1341** und **1343** gehören.

(4) Andreas Feller ist Alleineigentümer der Liegenschaft **EZ 90076**, zu welcher unter anderem auch die **Gste. 1582** und **1583** gehören.

(5) Anna Maria Aschbacher und Johann Aschbacher sind jeweils Hälfteeigentümer der Liegenschaft **EZ 90079**, zu welcher unter anderem auch die **Gste. 1310** und **1581/2** gehören.

(6) Hinsichtlich der an den Liegenschaften bestehenden Rechte und Lasten wird auf nachstehende Grundbuchsauszüge (bezugnehmende Teile) verwiesen. Aufgrund der Umfänge werden nur jene Teile wiedergegeben, die einen Bezug zu den jeweiligen Grundstücken aufweisen.

```
KATASTRALGEMEINDE 82114 St. Johann in Tirol                    EINLAGEZAHL 333
BEZIRKSGERICHT Kitzbühel
*******************************************************************************
Letzte TZ 615/2021
ÖFFENTLICHE STRASSEN UND WEGE
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
************************************** A1 ***************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE   GST-ADRESSE
  6108     G Sonst(10)            (* 2595) Änderung in Vorbereitung
   GESAMTFLÄCHE                   (504866) Änderung in Vorbereitung
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gewässer(10): Gewässer (Fließende Gewässer)
Gewässer(30): Gewässer (Gewässerrandflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
Sonst(30): Sonstige (Verkehrsrandflächen)
Wald(10): Wald (Wälder)
Wald(30): Wald (Forststraßen)
************************************** A2 ***************************************
************************************** B ****************************************
   1 ANTEIL: 1/1
     Öffentliches Gut (Straßen und Wege)
     ADR:
      a Stand 1904 Ersitzung, Eigentumsrecht
************************************** C ****************************************
  96  a Stand 1876 567/1997
          REALLAST der Verzichtsleistung auf den Ersatz jeden
          Schadens der innerhalb des Feuerrayons befindlichen Gst
          5619/1 5619/3 für die Eisenbahnbucheinlage 'D' der Kaiserin
          Elisabeth-Bahn
          (Revers 1876-07-07, fol. 766/1876)
      b 4035/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) hins.
          Trennstücke 1 2 3 aus Gst 28 in EZ 90009
```

110 a 3603/2004 2785/2016
DIENSTBARKEIT der Verlegung und des Betriebes sowie der
Erhaltung und Erneuerung einer Leitungsanlage auf Gst
5650/3 5668 5669/1 5674 5697/1 5739/3 5744 5745 6103 6108
gem. Dienstbarkeitsvertrag 2004-05-10 für
TIGAS-Erdgas Tirol GmbH
b gelöscht
********** HINWEIS **********

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

KATASTRALGEMEINDE 82114 St. Johann in Tirol EINLAGEZAHL 90073
BEZIRKSGERICHT Kitzbühel
****
Letzte TZ 669/2018
STEFFLER
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1341		Landw(10)	(11544)	Änderung in Vorbereitung
1343		GST-Fläche	(10118)	Änderung in Vorbereitung
		Landw(10)	9696	
GESAMTFLÄCHE			(269695)	Änderung in Vorbereitung

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)
Wald(10): Wald (Wälder)
Wald(30): Wald (Forststraßen)
********** A2 **********
15 a 601/2016 Abfallwirtschaftsrechtliche Genehmigung der Bodenaushubdeponie
"Lemberg" auf Gst 1341 1343 (KB-AWG/B-73/15-2015)
********** B **********
2 ANTEIL: 1/2
Sonja Hirnsberger
GEB: 1984-06-09 ADR: Winkl-Schattseite 124 a, St. Johann in Tirol 6380
a 6353/2013 Übergabe- und Pflichtteilsverzichtsvertrag 2013-07-24
Eigentumsrecht
b 6353/2013 Belastungs- und Veräußerungsverbot
3 ANTEIL: 1/2
Thomas Hirnsberger
GEB: 1983-12-27 ADR: Winkl-Schattseite 124a, St. Johann in Tirol 6380
a 6353/2013 Übergabe- und Pflichtteilsverzichtsvertrag 2013-07-24
Eigentumsrecht
b 6353/2013 Belastungs- und Veräußerungsverbot
********** C **********
1 a Stand 1857
DIENSTBARKEIT den Zaun zwischen den berechtigten Parzellen
und der belasteten Parzelle andererseits einzuhalten auf
Gst 1341 für Gst 1319 1581/2 in EZ 90079
(Kaufvertrag 1857-05-12, fol. 416/1857)
3 a Stand 1904
DIENSTBARKEIT der Benützung der zum Teil auf der belasteten
Parzelle liegenden Rohrlacke auf Gst 1343 für EZ 90074
(Übereinkommen 1903-05-29; Grundbuchanlegungsakt Prot.Nr.

164)
14 a 4903/1989
AUSGEDINGE gem. Übergabsvertrag 1989-07-27 für
Seiwald Josef, geb 1928-06-24
Seiwald Magdalena, geb 1926-06-24
15 a 1051/2010 Pfandurkunde 2010-02-02
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
für Raiffeisen RegionalBank Fieberbrunn - St. Johann in
Tirol eGen (FN 42559m)
16 a 6353/2013
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT
gem Übergabe- und Pflichtteilsverzichtsvertrag 2013-07-24
für
Josef Seiwald geb 1957-02-25
Martina Seiwald geb 1963-06-28
17 auf Anteil B-LNR 2
a 6353/2013
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
gem Übergabe- und Pflichtteilsverzichtsvertrag 2013-07-24
für
Thomas Hirnsberger geb 1983-12-27
18 auf Anteil B-LNR 3
a 6353/2013
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
gem Übergabe- und Pflichtteilsverzichtsvertrag 2013-07-24
für
Sonja Hirnsberger geb 1984-06-09
********** HINWEIS **********

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

KATASTRALGEMEINDE 82114 St. Johann in Tirol EINLAGEZAHL 90076
BEZIRKSGERICHT Kitzbühel
****
Letzte TZ 4/2021
LEMBERG
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1582		Landw(10)	(2153)	Änderung in Vorbereitung
1583		GST-Fläche	(12191)	Änderung in Vorbereitung
		Landw(10)	11749	
		Landw(30)	442	
GESAMTFLÄCHE			(285744)	Änderung in Vorbereitung

Legende:
Alpen(10): Alpen (Alpen)
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)
Wald(10): Wald (Wälder)
Wald(30): Wald (Forststraßen)
********** A2 **********
4 a Stand 1904 Recht des Fahrens auf Gst 1319 1581/2 in EZ 90079
5 a Stand 1904 Recht des Viehtriebes auf Gst 1319 1581/2 in EZ 90079
10 a 601/2016 Abfallwirtschaftsrechtliche Genehmigung der Bodenaushubdeponie
"Lemberg" auf Gst 1581/1 1582 (KB-AWG/B-73/15-2015)
********** B **********
4 ANTEIL: 1/1

Andreas Feller
GEB: 1974-11-03 ADR: Winkl-Schattseite 112, St. Johann in Tirol 6380
a 5353/2014 Übergabsvertrag 2014-07-10 Eigentumsrecht

********** C **********

4 a 1468/1991 5353/2014
REALLAST der Versorgung und Erhaltung gem. Übergabsvertrag
1990-12-27 für
Feller Maria, geb 1926-12-12
c gelöscht

10 a 5353/2014
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT
gem Punkt IV Übergabsvertrag 2014-07-10 für
Johann Feller geb 1949-10-03
Margareta Feller geb 1951-09-04

********** HINWEIS **********

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

KATASTRALGEMEINDE 82114 St. Johann in Tirol EINLAGEZAHL 90079
BEZIRKSGERICHT Kitzbühel

****

Letzte TZ 2539/2017
ALPBACH-SCHMIED
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1310		GST-Fläche	(70845)	Änderung in Vorbereitung
		Landw(10)	70190	
		Landw(30)	655	
1581/2		GST-Fläche	(1294)	Änderung in Vorbereitung
		Landw(10)	431	
		Landw(30)	863	
GESAMTFLÄCHE			(1239670)	Änderung in Vorbereitung

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Alpen(10): Alpen (Alpen)
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gewässer(10): Gewässer (Fließende Gewässer)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)
Sonst(70): Sonstige (Freizeitflächen)
Sonst(90): Sonstige (Fels- und Geröllflächen)
Wald(10): Wald (Wälder)
Wald(20): Wald (Krummholzflächen)
Wald(30): Wald (Forststraßen)

********** A2 **********

2 a Stand 1904 Miteigentumsrecht zu 1/2 Anteilen auf Gst 6028/2 in EZ 318
6 a Stand 1904 Recht des Wasserbezuges und der Leitung auf Gst 1600 in EZ 90077
10 a Stand 1904 Recht des Zaunes auf Gst 1341 in EZ 90073 für Gst 1319 1581/2
17 a 319/1909 Recht der Errichtung und Erhaltung eines Kanales auf Gst 1606 in EZ 90077

18 a 637/1913 Recht der Brunnenwasserleitung auf Gst 1669 in EZ 90078
32 a 347/1987 Recht des Fahrens mit landwirtschaftlichen Fuhren auf Gst 1291/6 1291/7 in EZ 724
34 a 347/1987 Recht der Instandhaltung der Drainagerohre auf Gst 1291/6 in EZ 724 Gst 1291/8 in EZ 2384
35 a 347/1987 Recht des Gehens und Fahrens auf Gst 1291/3 in EZ 1172
52 a 3211/1999 Recht des Gehens und Fahrens auf Gst .220/2 in EZ 90078

********** B **********

2 ANTEIL: 1/2
Anna Maria Aschbacher
GEB: 1981-09-30 ADR: Winkl-Schattseite 102, St. Johann in Tirol 6380
a 2953/2014 IM RANG 4322/2013 Übergabevertrag 2013-08-01 Eigentumsrecht
b 2953/2014 Belastungs- und Veräußerungsverbot

3 ANTEIL: 1/2
Johann Aschbacher
GEB: 1974-12-14 ADR: Winkl-Schattseite 102, St. Johann in Tirol 6380
a 2953/2014 IM RANG 4322/2013 Übergabevertrag 2013-08-01 Eigentumsrecht
b 2953/2014 Belastungs- und Veräußerungsverbot

********** C **********

4 a Stand 1857
DIENSTBARKEIT
a) des Fahrens nach Belieben
b) des Viehtriebes, jedoch im Sommer nur an Hand und Band auf dem über die Ostgrenze der belasteten Parzellen führenden Feldweges auf Gst 1319 1581/2 für EZ 90076
(Kaufvertrag 1857-05-12, folio 416/1857)

8 a 233/1913
REALLAST der Einhaltung eines Zaunes gem Abs I
Übereinkommen 1912-11-01 für EZ 90078

11 a 929/1933
DIENSTBARKEIT der Führung, Benützung und Erhaltung einer elektrischen Hochspannungsfernleitung auf Gst 1291/1 1309 1305/1 1310 6027/2 für EZ 360 GB Fieberbrunn

29 a 3179/2000 2953/2014 Schuldschein und Pfandurkunde 2000-07-26
PFANDRECHT 1,600.000,--
2,5 % Z, 12 % VuZZ, NGS 320.000,-- für
Landeskulturfonds für Tirol
c 2953/2014 Simultanhaftung mit EZ 2752
d 2953/2014 VORRANG von LNR 35 36 vor 29

30 a 3834/2005
DIENSTBARKEIT der Verlegung und des Betriebes sowie der Erhaltung und Erneuerung einer Leitungsanlage auf Gst 1291/1 1292/2 1305/1 1310 6027/2 gem. Dienstbarkeitsvertrag 2002-02-25 bzw Nachtrag 2005-06-15 für
TIGAS-Erdgas Tirol GmbH

31 a 2144/2013 Pfandurkunde 2013-04-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 390.000,--
für Raiffeisen RegionalBank Fieberbrunn - St.Johann in Tirol eGen (FN 42559m)
b 4339/2013 VORRANG von LNR 32 vor 31
c 2953/2014 VORRANG von LNR 35 36 vor 31

32 a 4339/2013 2953/2014 Schuldschein und Pfandurkunde 2013-08-14
PFANDRECHT EUR 199.000,--
0,8125 % Z, 8,5 % VuZZ, NGS EUR 39.800,-- für
Landeskulturfonds
c 4339/2013 VORRANG von LNR 32 vor 31
d 2953/2014 VORRANG von LNR 35 36 vor 32

33 a 2953/2014
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT
gem Punkt V. 1. Übergabevertrag 2013-08-01 für
Stefan Foidl geb 1950-12-09
Maria Anna Foidl geb 1959-01-12

34 a 2953/2014
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
gem Punkt V. 5. Übergabevertrag 2013-08-01 für
Stefan Foidl geb 1950-12-09
Maria Anna Foidl geb 1959-01-12
********** HINWEIS **********

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

II. Tausch

(1) Dieser Vereinbarung liegt der Teilungsplan des DI Johannes Paulitsch (Vermessung AVT-ZT-GmbH), Leharweg 9, 6380 St. Johann in Tirol, vom 15.04.2020 mit der Geschäftszahl 94421-001, welcher in der Folge nur noch kurz als „Teilungsplan" bezeichnet wird, zu Grunde.

(2) Anna Maria Aschbacher und Johann Aschbacher vertauschen und übergeben der Gemeinde und diese übernimmt im Tauschwege in ihr Alleineigentum aus Gst. 1310 in EZ 90079 das Trennstück „1" (Flächenausmaß 3 m²) laut Teilungsplan. Dieses Trennstück wird in der Folge dem Gst. 6108 in EZ 333 (Öffentliches Gut) zugeschrieben.

(3) Die Gemeinde vertauscht und übergibt an Anna Maria Aschbacher und Johann Aschbacher und diese übernehmen im Tauschwege in ihr Eigentum folgende Grundflächen:

a) aus Gst. 6108 in EZ 333 (Öffentliches Gut) das Trennstück „2" (Flächenausmaß 3 m²) laut Teilungsplan. Dieses Trennstück wird in der Folge dem Gst. 1310 in EZ 90079 zugeschrieben.
b) aus Gst. 6108 in EZ 333 (Öffentliches Gut) das Trennstück „3" (Flächenausmaß 6 m²) laut Teilungsplan. Dieses Trennstück wird in der Folge dem Gst. 1581/2 in EZ 90079 zugeschrieben.

Die vorangeführten Trennstücke „2" und „3" weisen ein Gesamtflächenausmaß von 9 m² auf.

(4) Die Gemeinde vertauscht und übergibt an Sonja Hirnsberger und Thomas Hirnsberger und diese übernehmen im Tauschwege in ihr Eigentum aus Gst. 6108 in EZ 333 (Öffentliches Gut) das Trennstück „4" (Flächenausmaß 3 m²) laut Teilungsplan. Dieses Trennstück wird in der Folge dem Gst. 1341 in EZ 90073 zugeschrieben.

(5) Sonja Hirnsberger und Thomas Hirnsberger vertauschen und übergeben der Gemeinde und diese übernimmt im Tauschwege in ihr Alleineigentum folgende Grundflächen:

a) aus Gst. 1341 in EZ 90073 das Trennstück „5" (Flächenausmaß 67 m²) laut

Teilungsplan. Dieses Trennstück wird in der Folge dem Gst. 6108 in EZ 333 (Öffentliches Gut) zugeschrieben.

b) aus Gst. 1343 in EZ 90073 das Trennstück „6" (Flächenausmaß 24 m²) laut Teilungsplan. Dieses Trennstück wird in der Folge dem Gst. 6108 in EZ 333 (Öffentliches Gut) zugeschrieben.

Die vorangeführten Trennstücke „5" und „6" weisen ein Gesamtflächenausmaß von 91 m² auf.

(6) Sonja Hirnsberger und Thomas Hirnsberger vertauschen und übergeben an Andreas Feller und dieser übernimmt im Tauschwege in sein Alleineigentum folgende Grundflächen:

a) aus Gst. 1341 in EZ 90073 das Trennstück „7" (Flächenausmaß 0 m²) laut Teilungsplan. Dieses Trennstück wird in der Folge dem Gst. 1583 in EZ 90076 zugeschrieben.

b) aus Gst. 1343 in EZ 90073 das Trennstück „8" (Flächenausmaß 0 m²) laut Teilungsplan. Dieses Trennstück wird in der Folge dem Gst. 1583 in EZ 90076 zugeschrieben.

Die vorangeführten Trennstücke „7" und „8" weisen ein Gesamtflächenausmaß von 0 m² auf.

(7) Andreas Feller vertauscht und übergibt der Gemeinde und diese übernimmt im Tauschwege in ihr Alleineigentum aus Gst. 1582 in EZ 90076 das Trennstück „9" (Flächenausmaß 128 m²) laut Teilungsplan. Dieses Trennstück wird in der Folge dem Gst. 6108 in EZ 333 (Öffentliches Gut) zugeschrieben.

(8) Das Trennstück „10" aus Gst. 1582 in EZ 90076 (Flächenausmaß 19 m²) laut Teilungsplan wird dem Gst. 1583 in EZ 90076 zugeschrieben. Eigentümer dieser Grundstücke ist Andreas Feller.

(9) Die Gemeinde vertauscht und übergibt an Andreas Feller und dieser übernimmt im Tauschwege in sein Alleineigentum aus Gst. 6108 in EZ 333 (Öffentliches Gut) das Trennstück „11" (Flächenausmaß 224 m²) laut Teilungsplan. Dieses Trennstück wird in der Folge dem Gst. 1583 in EZ 90076 zugeschrieben.

(10) Die Trennstücke müssen, sofern dies möglich ist, lastenfrei, auf jeden Fall aber geldlastenfrei, übergeben werden. Von den Vertragsparteien sind entsprechende Freistellungserklärungen einzuholen.

(11) Für Grenzen, Ausmaß, Erträgnis oder eine sonstige Beschaffenheit der Tauschflächen

(inklusive allfälliger Bodenkontaminierungen) wird wechselseitig keine Gewähr geleistet.

(12) Die tatsächliche Übergabe der vertragsgegenständlichen Tauschflächen mit der Absicht der Besitzübernahme ist bereits vor Errichtung dieser Urkunde erfolgt. Die mit dem Eigentum verbundenen Rechte und Pflichten gehen bzw. gingen am Tage der Übergabe über.

(13) Die Vertragsparteien erklären ausdrücklich, dass ihrerseits die jeweiligen Tauschflächen als gleichwertig angesehen werden und es wechselseitig keine zu leistenden Aufzahlungen oder Sonderleistungen gibt. Anlässlich der grundbücherlichen Durchführung wird aus grundbücherlichen Gründen eine geeignete Bewertung vorgenommen werden.

III. Kostentragung

(1) Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Tauschvertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Steuern werden von der Gemeinde und Andreas Feller je zur Hälfte getragen.

(2) Allfällige Kosten rechtsfreundlicher Vertretung gehen zu Lasten der jeweils beauftragenden Vertragspartei.

IV. Schlussbestimmungen, Grundverkehr

(1) Zwischen den Vertragsteilen wird einvernehmlich festgehalten, dass neben diesem Vertrag keine mündlichen Nebenabreden bestehen. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Vereinbarung des Abgehens von diesem Schriftformerfordernis.

(2) Die Ungültigkeit einzelner Vertragsbestimmungen lässt die übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen Vertragsbestimmungen treten solche, die dem Zweck dieser Bestimmungen möglichst entsprechen.

(3) Diese Vereinbarung geht mit allen Rechten und Pflichten auf beiderseitige Rechtsnachfolger über und sind bei vertraglicher Übertragung entsprechend zu überbinden.

(4) Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, welches bei der Gemeinde verbleibt. Die anderen Vertragsparteien erhalten einfache Kopien.

(5) Für allfällige Streitigkeiten die sich aus diesem Vertrag ergeben wird die ausschließliche

sachliche und örtliche Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Kitzbühel vereinbart.

(6) Sonja Hirnsberger, Thomas Hirnsberger, Andreas Feller, Anna Maria Aschbacher und Johann Aschbacher sind österreichische Staatsbürger. Die Vertragsparteien erklären, dass auf den vereinbarungsgegenständlichen Tauschflächen keine Freizeitwohnsitze geschaffen werden.

(7) Zwischen den Vertragsteilen ist beabsichtigt, die bücherliche Durchführung der Tauschvereinbarung unter Heranziehung der Sonderbestimmungen der §§ 15 ff des Liegenschaftsteilungsgesetzes zu bewerkstelligen. In diesem Fall bedarf die Vereinbarung zu ihrer Wirksamkeit zufolge des § 1 Abs. 2 lit. g TGVG keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung oder Bestätigung – andernfalls schon.

Gefertigt aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom .....

Für die Marktgemeinde St. Johann in Tirol:

Hirnsberger Sonja 3346 09.06.84 .....

(Sonja Hirnsberger, geb. 09.06.1984) (Bürgermeister)

401027 12 1983 .....

(Thomas Hirnsberger, geb. 27.12.1983) (Gemeinderatsmitglied)

Andreas Feller 2132031174 .....

(Andreas Feller, geb. 03.11.1974) (Gemeinderatsmitglied)

Anna-Maria Aschbacher 3351300981

(Anna Maria Aschbacher, geb.30.09.1981)

Hans Aschbacher 2338141274

(Johann Aschbacher, geb. 14.12.1974)

G

19456 ELBOGEN HÖFE ST.JOHANN I.T.

DIN A4
Architektur

Projektnr.	Verfasser	Phase	Bezeichnung	Maßstab	Blattnummer	Planstatum
19456	DIN A4	VE	RENDERNG NORDOST	M	03_11_f	210113

ZIMA einfach besonders
UNTERBERGER Gruppe

19456 ELBOGEN HÖFE ST.JOHANN I.T.

DIN A4
Architektur

Projekt-Nr.	Verfasser	Phase	Bezeichnung	Massstab	Blattnummer	Plandatum
19456	DIN A4	VE	RENDERING SÜDOST	M 1 : 1	03_11_h	210118

ZIMA einfach besonders
UNTERBERGER

H

dwyer | embacher | lechner **rechtsanwälte**

Grunderwerbsteuer selbstberechnet über FinanzOnline am:_____
ERfNr:

SCHENKUNGSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1.) der **ZIMA UNTERBERGER Immobilien GmbH, FN 391861t**, Leopoldstraße 1/4, A-6020 Innsbruck und

2.) dem **öffentlichen Gut der Marktgemeinde St. Johann in Tirol**, dieses wird vertreten durch die Marktgemeinde St. Johann in Tirol, Bahnhofstraße 5, A-6380 St. Johann in Tirol, welche wiederum vertreten wird durch den Bürgermeister und zwei Gemeinderatsmitglieder.

3.) Beteiligte: **Marktgemeinde St. Johann in Tirol**, Bahnhofstraße 5, A-6380 St. Johann in Tirol, vertreten durch den Bürgermeister und zwei Gemeinderatsmitglieder.

Sämtliche in diesem Vertrag angeführten Grundstücke befinden sich in der Katastralgemeinde 82114 St. Johann in Tirol.

1.) Betroffene Liegenschaften, Grundbuchsstand, Vertragszweck und aufschiebende Bedingung:

Die Fa. ZIMA UNTERBERGER Immobilien GmbH ist aufgrund des Kaufvertrages vom 13.05.2019 Eigentümerin der Liegenschaft EZ 2461, bestehend aus den hierin jeweils teilweise gegenständlichen Grundstücken 2791/1 und 2791/5. Die Liegenschaft weist den nachstehenden Grundbuchsstand auf:

```
KATASTRALGEMEINDE 82114 St. Johann in Tirol                    EINLAGEZAHL  2461
BEZIRKSGERICHT Kitzbühel
*******************************************************************************
Letzte TZ 3384/2019
LEDERER
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
************************************** A1 ***************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)            FLÄCHE  GST-ADRESSE
  2791/1      Landw(10)         (*     4380) Änderung in Vorbereitung
  2791/5      Sonst(10)         (*      320) Änderung in Vorbereitung
   GESAMTFLÄCHE                           (4700) Änderung in Vorbereitung
```

```
Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
************************************ A2 ************************************
   7  a 5861/2018 RECHT der Verlegung, der Wartung und der Erhaltung von
          Wasser-, Abwasser-, Telekom-, Strom- und anderen Versorgungsleitungen
          auf Gst 2791/4 in EZ 2901 für Gst 2791/1 2791/5
************************************ B ************************************
   7 ANTEIL: 1/1
     ZIMA UNTERBERGER Immobilien GmbH (FN 391861t)
     ADR: Leopoldstraße 1/4, Innsbruck   6020
      a 3384/2019 IM RANG 2483/2019 Kaufvertrag 2019-05-13 Eigentumsrecht
************************************ C ************************************
   1  a 447/1982 2593/2000
          DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens auf Gst 2776/22 für EZ
          2056 2099
   5  a 5861/2018
          DIENSTBARKEIT der Errichtung, Erhaltung und Erneuerung
          eines Geh- und Radweges auf Gst 2791/1 2791/5 gem Punkt
          VI.1. Kaufvertrag samt Nachtrag 2017-12-08 für
          Marktgemeinde St. Johann in Tirol
************************************ HINWEIS ************************************
          Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
*********************************************************************************
Grundbuch                                                  01.09.2021 11:18:29
```

Gemäß Vermessungsurkunde des Herrn DI Johannes Paulitsch, GZ 125004-001, wird das Trennstück 1 im Ausmaß von 167 m² von Grundstück 2791/1 abgeschrieben und dem neu zu bildenden Grundstück 2791/7 zugeschrieben. Außerdem wird von Grundstück 2791/5 das Trennstück 2 im Ausmaß von 6 m² abgeschrieben und wird auch dieses dem neu zu bildenden Grundstück 2791/7 zugeschrieben. Das Grundstück 2791/1 wird somit künftig ein Flächenausmaß von 4213 m² aufweisen, das Grundstück 2791/5 ein Flächenausmaß von 314 m² und das neugebildete Grundstück 2791/7, welches hierin vertragsgegenständlich ist, ein Flächenausmaß von 173 m².

Für den Fall, dass binnen 6 Monaten ab allseitiger grundbuchsfähiger Unterfertigung dieses Vertrages der Bebauungsplan samt ergänzendem Bebauungsplan entsprechend dem in enthaltenem Verordnungsplanentwurf Beilage./**1** samt Erläuterungsbericht Beilage **./2** des DI Dr. Erich Ortner, Ingenieurkonsulent für Raumordnung und Raumplanung, Museumstraße 37a, 6020 Innsbruck, „ZIMA Elbögengründe" nicht rechtskräftig erlassen und positiv verordnungsgeprüft sein sollte, steht der Fa. ZIMA UNTERBERGER Immobilien GmbH ein Rücktrittsrecht von diesem Vertrag zu, welches schriftlich auszuüben ist. In diesem Verordnungsplanentwurf ist das vertragsgegenständliche Grundstück 2791/7 nämlich von einer Straßenfluchtlinie umfasst und damit als Verkehrsfläche festgelegt, auf der die Marktgemeinde St. Johann in Tirol in weiterer Folge die Errichtung eines Geh- und Radweges beabsichtigt.

2.) Schenkungserklärung:

Unter Heranziehung der Vermessungsurkunde des Herrn DI Johannes Paulitsch, GZ 125004-001, übergibt hiermit die Fa. ZIMA UNTERBERGER Immobilien GmbH, FN 391861t, aus ihrer Liegenschaft EZ 2461 das aus den Trennstücken 1 des Grundstückes 2791/1 und 2 des Grundstückes 2791/5 neu gebildete Grundstück 2791/7 im Ausmaß von 173 m^2 an das öffentliche Gut der Marktgemeinde St. Johann in Tirol und wird das Grundstück 2791/7 der EZ 333 (öffentliche Straßen und Wege) zugeschrieben. Die Marktgemeinde St. Johann als Vertreterin des öffentlichen Gutes nimmt diese Schenkung ausdrücklich an.

Festgehalten wird, dass die Übergabe des Schenkungsgegenstandes in den Besitz der Schenkungsnehmerin durch Übernahme der Verwaltungsakte bereits vor Vertragsabschluss stattgefunden hat. Für den Fall, dass die Fa. ZIMA UNTERBERGER Immobilien GmbH von ihrem Rücktrittrecht gemäß Punkt 1.) dieses Vertrages Gebrauch machen sollte, verpflichtet sich die Markgemeinde St. Johann in Tirol als Vertreterin des öffentlichen Gutes, die Verfügungsgewalt über den Schenkungsgegenstand wiederum an die Schenkungsgeberin zu übertragen.

3.) Gewährleistung / bestehende Dienstbarkeiten:

Die Liegenschaft EZ 2461 ist u. a. mit nachstehender, die Grundstücke 2791/1 und 2791/5 betreffenden Dienstbarkeit belastet:

```
5   a 5861/2018
          DIENSTBARKEIT der Errichtung, Erhaltung und Erneuerung
          eines Geh- und Radweges auf Gst 2791/1 2791/5 gem Punkt
          VI.1. Kaufvertrag samt Nachtrag 2017-12-08 für
          Marktgemeinde St. Johann in Tirol
```

Die berechtigte Marktgemeinde St. Johann in Tirol verzichtet hiermit auf dieses ihr eingeräumte Recht der Errichtung, Erhaltung und Erneuerung eines Geh- und Radweges und willigt deshalb in EZ 2461 in die Einverleibung der Löschung der Belastung in C/LNr 5 ein, dies ohne weiteres Einvernehmen mit ihr.

Die Übertragung des neugebildeten Grundstückes 2791/7 erfolgt somit lastenfrei, insbesondere auch geldlastenfrei. Die Marktgemeinde St. Johann in Tirol erklärt ihrerseits als Vertreterin des öffentlichen Gutes, dass ihr Lage und Beschaffenheit der vertragsgegenständlichen Grundfläche bestens bekannt sind und übernimmt diese wie sie liegt und steht, unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung und Haftung der Schenkungsgeberin, ausgenommen die Lastenfreiheit.

4.) Grundverkehr

Bei dem vertragsgegenständlichen Grundstück handelt es sich um eine als Bauland gewidmete, aber aufgrund ihrer Größe und Konfiguration unbebaute und unbebaubare Grundfläche.

5.) Kosten:

Die mit der Erstellung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren, trägt die Marktgemeinde St. Johann in Tirol.

Von dieser erhält die Vertragserrichterin auch den Auftrag, eine Selbstberechnung der 3,5 %-igen Grunderwerbssteuer und der 1,1 %-igen Grundbuchseintragungsgebühr vorzunehmen und verpflichtet sich, den sich auf Grundlage der, der Vertragserrichterin von ihr zu diesem Zweck zur Verfügung gestellten Bewertung ergebenden Steuer- und Gebührenbetrag über Anforderung auf deren Fremdgeldkonto zum Zwecke der fristgerechten Abfuhr an das zuständige Finanzamt zu überweisen.

6.) Vollmacht:

Mit der Vertragserrichtung sowie der grundbücherlichen Durchführung desselben samt Einholung der hierzu erforderlichen Genehmigungen wird durch die Vertragsparteien Frau Mag. Helga Embacher, Rechtsanwältin, St. Johanner Str. 49a/15, 6370 Kitzbühel beauftragt und bevollmächtigt.

Die Vertragsparteien ermächtigen und bevollmächtigen die Vertragsverfasserin Mag. Helga Embacher ausdrücklich und unwiderruflich, sämtliche zur grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages notwendigen Schritte zu unternehmen, die dazu notwendigen Anträge zu stellen und sämtliche Bescheide und Beschlüsse entgegen zu nehmen.

Aufgrund dieser Vollmacht ist die Vertragsverfasserin insbesondere auch zur Errichtung und Fertigung von Nachträgen, Ergänzungen und Änderungen dieses Vertrages in beglaubigter Form berechtigt, demnach auch zur Abgabe von Aufsandungserklärungen in Ansehung des Kaufgegenstandes.

Die Vertragsparteien erteilen ausdrücklich die Zustimmung, dass die dem Grundbuchsgericht vorzulegenden Urkunden elektronisch archiviert werden.

7.) Aufsandung:

Die Vertragsparteien erteilen sohin ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages und unter Zugrundelegung der Vermessungsurkunde des Herrn DI Johannes Paulitsch, GZ 125004-001, in EZ 2461 Katastralgemeinde 82114 St. Johann in Tirol nachstehende Grundbuchshandlungen bewilligt werden:

1. Die Abschreibung des Trennstückes 1 von Grundstück 2791/1 und die Zuschreibung des Trennstückes 1 zum neu zu bildenden Grundstück 2791/7,
2. Die Abschreibung des Trennstückes 2 von Grundstück 2791/5 und die Zuschreibung des Trennstückes 2 zum neu zu bildenden Grundstück 2791/7,
3. Die Abschreibung des Grundstückes 2791/7 vom Gutsbestand der EZ 2461 und die Zuschreibung desselben zu EZ 333.

Der Abschluss dieses Vertrages wurde mit Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde St. Johann in Tirol vom 14.09.2021 genehmigt.

INNSBRUCK, AM 09. Sep. 2021

ZIMA

ZIMA UNTERBERGER Immobilien GmbH
Leopoldstraße 6/A
A-6020 Innsbruck

ZIMA UNTERBERGER Immobilien GmbH, FN 391861t

Marktgemeinde St. Johann in Tirol jeweils für sich und für das öffentliche Gut vertreten durch :

Bürgermeister

Gemeinderat

Gemeinderat

Marktgemeinde St. Johann in Tirol

Gemeinde NUMMER 70416

Fortlaufende Änderungsnummer:

ZIMA Elbögergründe

Erlassung eines Bebauungsplanes mit ergänzendem Bebauungsplan

Planerstellungsdatum: 09.06.2021

PLANUNGSBEREICH: St.Johann in Tirol

Betroffene Grundstücke: 2791/1, 2791/3

ZUR ALLGEMEINEN EINSICHT AUFLEGEN
gem. § 64 TROG 2016

vom ..... bis .....
vom ..... bis .....
vom ..... bis .....

GEMEINDESIEGEL:

ERLASSUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM .....

DER BÜRGERMEISTER:

RAUMORDNUNGSFACHLICHER PRÜFVERMERK:

KATASTRALGEMEINDE: 82114, KG St.Johann in Tirol
PLANGRUNDLAGE: DKM © BEV

DATENSTAND: 10/2020

ÜBERSICHTSPLAN Maßstab: 1:5 000
DETAILPLAN Maßstab: 1:500

VERMERK DER LANDESREGIERUNG:

KUNDMACHUNG gem. § 66 TROG 2016

vom .....
bis .....

DER BÜRGERMEISTER:

Der Planverfasser:
Ingenieurkonsulenten für Raumordnung und Raumplanung
Dipl.Ing. Andreas LOTZ & Dipl.Ing.Dr. Erich ORTNER
Museumstrasse 37a - A 6020 INNSBRUCK - Tel 0512/582360 Fax 582360 DW 19
http://www.raumplanung.co.at - email: info@raumplanung.co.at

GDSS-Dateiname: BPLSJT_2021_05_Zima

Musterlegende Planzeichen: Nach dem Tiroler Raumordnungsgesetz 2016

Planungsbereich - Bebauungsplan

Abgrenzung Planungsbereich

Bestehender Bebauungsplan

Abgrenzung verschiedener Geltungsbereiche für Bebauungsregeln innerhalb des Planungsbereiches

Fluchtlinien

§ 59(1) Straßenfluchtlinie

§ 59(1) Baufluchtlinie (gilt nur oberirdisch)

Gestaffelte Baufluchtlinie für einen bestimmten Höhenabschnitt

§ 59(2) Zähler zur Definition des Höhenabschnitts
(Bsp: ... gültig für Höhenabschnitt 2: 748 m ü.A. - 751 m ü.A.)

gilt für 1 DG

§ 59(2)u.(3) Festlegung des Gültigkeitsbereichs einer Baufluch- oder Baugrenzlinie

Bebauungsregeln

BAUWEISEN, TBO-MINDESTABSTÄNDE

§ 60(3) Offene Bauweise
§ 60(3) Gekuppelte Bauweise
§ 60(2) Geschlossene Bauweise
§ 60(4) Besondere Bauweise
§ 60(4) Besondere Bauweise, Gebäudestellungsfestlegungen gelten auch für unterirdische Gebäude
TBO § 60(1) Mindestabstand lt. TBO 2018 § 6 (1)
TBO § 56(3) Mindestabstand lt. TBO 2018 § 6 (1) a

NUTZFLÄCHE/BAUDICHTEN

§ 66(3) Nutzfläche
§ 61(5) Nutzflächendichte
§ 61(2) Baumassendichte
§ 61(4) Bebauungsdichte
§ 61(4) Bebauungsdichte, zusätzlich auch gültig für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile
M Mindestfestlegung
H Höchstfestlegung

BAUPLATZGRÖßEN

§ 56(3) höchstzulässige Baupletzgröße

BAUHÖHEN/HÖHENLAGE

§ 62(1) oberster Gebäudepunkt
oberster Punkt sonstiger baulicher Anlagen

§ 62(2) Wandhöhe *(Angabe in relativem Maß in Metern, z.B. WH H 7 m)*
xx ... Art Wandhöhe (optional, z.B. tr ... traufseitig, st ... straßenseitig, ns ... nordseitig, ts ... talseitig bzw. mA ... mit Ausnahme bestimmte Wandseite z.B. talseitig)

§ 62(1) oberer Wandabschluss *(Angabe in absolutem Höhenmaß, z.B. WA H 510 m ü.A.)*
xx ... Angabe der besonderen Art von oberem Wandabschlüssen (optional, z.B. tr ... traufseitig, st ... straßenseitig, ns ... nordseitig, ts ... talseitig bzw. mA ... mit Ausnahme bestimmte Wandseite z.B. talseitig)

§ 62(2) Höhe der Oberkante der Rohdecke des obersten unterirdischen Geschoßes oder der Bodenplatte (bei Gebäuden ohne unterirdischer Geschoße)

§ 62(4) Oberirdische Geschoße
M Mindestzulässige Bauhöhe
H Höchstzulässige Bauhöhe
Z Zwingende Bauhöhe

§ 62(7) Höhenlage in Metern über Adria

§ 62(7) Höhenlage in Metern über Fixpunkt

§ 62(1) Höhenbezugspunkt (Fixpunkt, *Höhenangabe in Metern über Adria*)

DACHNEIGUNG/FIRSTRICHTUNG

§ 56(3) Dachneigung Hauptgebäude überwiegend in Grad (ausgenommen Liftüberfahrten, untergeordnete Bauteile)
M mindestzulässige Dachneigung
H höchstzulässige Dachneigung
Z zwingende Dachneigung

Geländeveränderungen

§ 55(3) Geländeveränderungen eingeschränkt zulässig
n ... Zähler zur Definition der zulässigen Geländeveränderungen
1 ... Geländeveränderungen sind nur insofern zulässig, als keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen für den Hochwasserabfluss bzw. die Retentionswirkung im Gefahrenzonenbereich bewirkt werden

Ergänzende Textliche Festlegungen

§ 56(3) Bereiche mit textlichen Festlegungen betreffend Fassadenstrukturen, Dachlandschaften und dgl.
n ... Zähler zur Definition der textlichen Festlegungen
1 ... Die straßenseitig gelegene Fassade ist hinsichtlich Gliederung und Farbgestaltung bzw. Materialwahl unter Berücksichtigung der ausgewiesenen maximalen Ausdehnung der Gebäudekörper vertikal zu gliedern.
Mind. 50% der straßenseitigen Fassade zur LB176 ist durch eine nachhaltig zu erhaltende Begrünung auszubilden;
Dächer ohne zwingende Dachneigung sind überwiegend als begrünte Dächer auszuführen.

Planungsbereich - Ergänzender Bebauungsplan

Planungsbereich

Abgrenzung Planungsbereich

Situierung der Gebäude

§ 60(4) Gebäudesituierung - Höchstausmaß Hauptgebäude

§ 60(4) Gebäudesituierung - Teilbereich, in dem ausschließlich bestimmte Gebäudebestandteile zulässig sind
X ... Kürzel f. zulässiges Bauteil
Bk-Balkon bzw. Loggia, ET-Erschließungstrakt, VD-Vordach

§ 60(4) Situierung Nebengebäude - Höchstausmaß
X ... Kürzel Verwendungszweck
Rmp-Rampe, FH-Fahrradhügel (begrünter Fahrradabstellraum), LS-Lärmschutz,

Abgrenzung unterschiedlicher nur teilräumlich gültiger Bauhöhenfestlegungen

WH H 7.50 m
HG H 580.00 m üA
HL 580.00 m üA

Beispiele für Bauhöhenfestlegungen, die nur für bestimmte Teile des Planungsgebiets gelten

§ 56(3) Ismbiniarte Festlegung: Firstrichtung und Dachneigung

§ 62(2) höchstzulässige Höhe für einen bestimmten Gebäudeteil
zB.: HG H - höchstzulässige Bauhöhe
WH H - Wandhöhe höchstens
WA H - höchstzulässiger oberster Wandabschluss
HB H - höchstzulässige Bauhöhe sonstiger baulicher Anlagen

§ 62(2) zulässige Bauhöhe für den oberen Wandabschluss oder Wandhöhe für eine bestimmte Wand
zB. WH H 6.0 - höchstzulässige Wandhöhe 5.0 Meter

§ 60(4) höchstzulässige Bauhöhe = rechtmäßiger Bestand (L § 6 Abs 9 u. 10 TBO 2011)

Ergänzende Informationen in Bebauungsplänen

Vorschlag Gebäudesituierung

Vorschlag Baupletz-Parzellierung

575.00 Höheninformationspunkt

Infrastruktur, Katastrophen- und Immissionsschutz

Verkehrsinfrastruktur

Überörtliches Straßennetz

LDSTRA 230 Landesstraße - L (Anlage 1 Tiroler Straßengesetz) mit Hinweis auf Schutzbereich (§ 46 Tiroler Straßengesetz)

LDSTRA 171 Landesstraße - S (Anlage 2 Tiroler Straßengesetz) mit Hinweis auf Schutzbereich (§ 46 Tiroler Straßengesetz)

Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Energieversorgungsanlagen

TKB 20 kV - E Elektrisches Erdkabel mit Schutzbereich (§ 4 TEG od. § 2 Starkstromwegegesetz 1968)

Transportleitungen

TKGAS GAS Gasleitung mit Hinweis auf Sicherheitsbereich (§ 7 GWG 2011)

Wasserversorgung

TW Trinkwasserleitung (Hauptleitung)

Abwasserentsorgung

Gemeindekanal (§ 2 TKG 2000)

Nutzungsbeschränkungen

Naturgefahren

Überflutungsfläche 300-jährliches Hochwasser oder Extremereignis (Restriskogebiet)

Gelbe Gefahrenzone - Hochwasser

Rote Gefahrenzone - Hochwasser

Beilage ./1

Q
2785/13
2785/16
2785/14
2785/15
2785/32
2785/31
.1400
.1401
Wg-1
WW-1
LN
N
0 5 10 20 30 40 50 Meter

Beilage ./2

Ingenieurkonsulenten für Raumordnung und Raumplanung

LOTZ&ORTNER

Dipl.-Ing. Andreas Lotz & Dipl.-Ing.Dr. Erich Ortner

Museumstraße 37a - A-6020 INNSBRUCK
Telefon (0512) 560390 Fax: 560390 / 19
www.raumplanung.co.at – E-mail: info@raumplanung.co.at

An
Marktgemeinde St. Johann in Tirol
z.H. Herrn Bgm. Hubert Almberger
Bahnhofstr. 5
6380 St. Johann in Tirol

Innsbruck 09-06-2021
eb_bplsjt_2021_05_zima.doc

Erläuterung zur Erlassung eines Bebauungsplanes mit ergänzendem Bebauungsplan im Bereich der Gp. 2791/1 und 2791/3 KG St. Johann in Tirol
(Plandarstellung: BPLSJT_2021_05_Zima.pdf vom 09-06-2021)

SACHVERHALT

Planungsvorhaben

Die Marktgemeinde St. Johann in Tirol beabsichtigt die Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich der Gp. 2791/1 und 2791/3 KG St. Johann in Tirol.

Die Planung dient der Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Geschoßwohnungsbauten im Bereich der Ellbögengründe der Immobiliengesellschaft Zima.

Es ist die Errichtung einer Wohnanlage geplant. Das südliche Grundstück wird dabei den Bestimmungen der Flächenwidmung entsprechend als geförderte Wohnanlage errichtet.

Grundlage des Bebauungsplanes stellt dabei ein Projektentwurf des Architekturbüro DIN ~~A3~~ A4 dar, der im Vorfeld in intensiver Auseinandersetzung mit dem Planungsausschuß der Marktgemeinde als vertretbar erachtet wurde.

Ziel der Erlassung des Bebauungsplanes ist es somit dieses Projekt zu ermöglichen bzw. wiederum aber auch in der Umsetzung sicherzustellen.

Das Planungsbüro Lotz & Ortner, Innsbruck, wird zur Erarbeitung der dazu erforderlichen Plangrundlagen bzw. der entsprechenden Fachgutachten beauftragt.

Grundlagen

- Digitale Katastermappe ©BEV (aktueller Stand gemäß Datenlieferung TIRIS 10-2020)
- Örtliches Raumordnungskonzept der Marktgemeinde St. Johann in Tirol idgF
- Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Marktgemeinde St. Johann in Tirol ORKSJT_31 Ellbögengründe.pdf vom 13-11-2017
- Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde St. Johann in Tirol idgF
- Änderung des Flächenwidmungsplanes 416-2018-00001 vom 30-01-2018
- Lageplan GZl. 94328, AVT vom 04-06-2019
- Bebauungsstudie: DIN A 4 Architektur, 6020 Innsbruck
- Gefahrenzonenplan der Marktgemeinde St. Johann in Tirol (Abfrage TIRIS vom 03-05-2021 bzw. gemäß Elektronischer Flächenwidmungsplan eFWP)
- Amt der Tiroler Landesregierung, Baubezirksamt Kufstein, Wasserwirtschaft, Geschäftszahl BBAKU-315/419-2017 betreffend „Begutachtung aufgrund der Lage in einem 300-jährigen Überflutungsbereich gemäß Gefahrenzonenplan eFWP - 416-2017-00019" vom 16-08-2017
- Amt der Tiroler Landesregierung, Baubezirksamt Kufstein Straßenbau Geschäftszahl BBAKU-0-29/65-2017 betreffend „B178 Loferer Straße - Änderung des ÖROK und des Flächenwidmungsplanes für die Gp. 2791/1 der KG St. Johann i.T. (Ellbögengründe) - Stellungnahme der Landesstraßenverwaltung" vom 09-10-2017
- Abstimmung Verkehrsplanung Ingenieurbüro für Verkehrswesen Hirschhuber und Einsiedler OG email 08.04.2021 Umgrenzung Verkehrsflächen im Format Autocad CAD
- Email vom 11.06.2021 Baubezirksamt Kufstein Strassenbau DI Jürgen Wegscheider zum Entwurf vom 09.06.2021
- Biotopkartierung der Marktgemeinde St. Johann in Tirol (Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS Applikationen vom 03-05-2021)
- Örtliche Besichtigung

Grundstücksnummer(n): Gp. 2791/1, 2791/3 KG St. Johann in Tirol

Der Planungsbereich weist eine Gesamtfläche von ca. 10220 m² auf.

Gemäß Grundstücksdatenbank der Marktgemeinde St. Johann in Tirol wird folgender Eigentumsstand für die Gp. 2791/1 und 2791/3 KG St. Johann in Tirol ausgewiesen:

1/1 ZIMA UNTERBERGER Immobilien GmbH (391861t), Leopoldstraße 1-4, 6020 Innsbruck

Abbildung: Abbildung: Digitale Katastermappe mit Orthofoto, Marktgemeinde St. Johann in Tirol, AdTLR, TIRIS WEB-GIS Applikationen vom 03-05-2021

Flächenwidmung / Bauplatz

Die Grundparzellen sind als gemischtes Wohngebiet § 38 (2) bzw. als Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau § 52a gemäß TROG 2016 gewidmet. Die gegenständlichen Grundparzellen stellen im Sinne des § 2 Abs. 12 TBO 2018 einen Bauplatz dar.

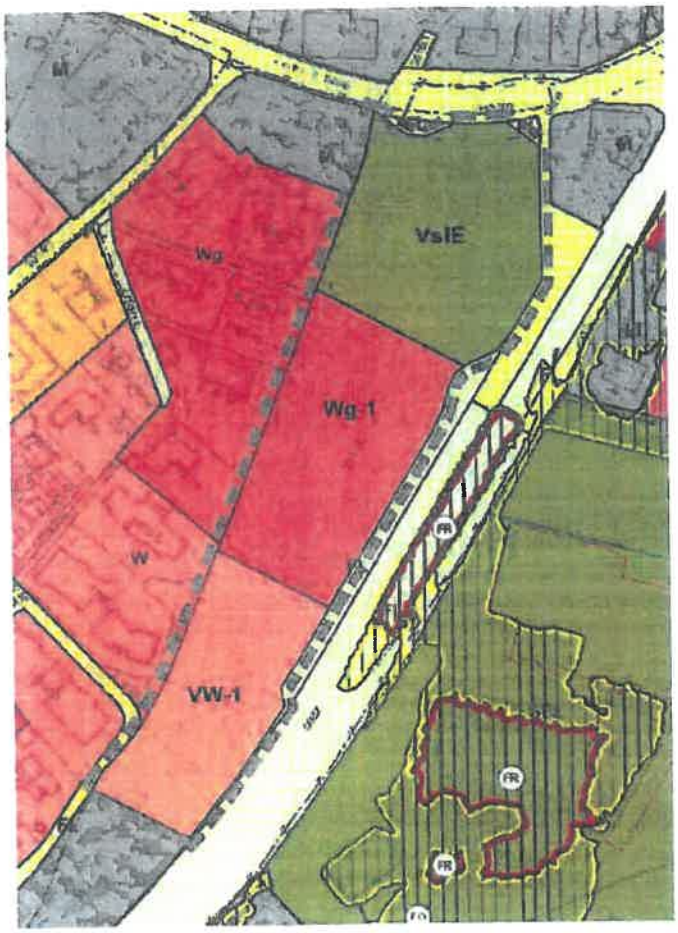


Abbildung: Flächenwidmungsplanänderung Verordnungsplan 416-2017-00031, KG St. Johann in Tirol vom 30-01-2018

Aufgrund der Lärmimmission aus der Landesstrasse wurden Festlegungen hinsichtlich einer eingeschränkten Baulandeignung getroffen:

Erläuterung: entlang der öst- und südlichen Grundstücksgrenze nur geschlossene Bebauung oder bei mehreren Baukörpern Ausbildung einer geschlossenen Fassade (Lückenschluss) über die Höhe der Baukörper - Anordnung von Aufenthaltsräumen entlang von straßenzugewandten Fassaden nur dann, wenn diese eine weitere natürliche Lüftungsmöglichkeit über eine lärmabgewandte Fassade aufweisen - keine Bereiche mit typischer Aufenthaltsnutzung im Freien (Balkone, Terrassen) entlang von straßenzugewandten Fassaden

Bebauungsplan

Für den Planungsbereich wurde noch kein Bebauungsplan erlassen.

Bestimmungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes

Für die Marktgemeinde St. Johann in Tirol besteht ein örtliches Raumordnungskonzept in Rechtskraft.

Der Planungsbereich ist im örtlichen Raumordnungskonzept als

baulicher Entwicklungsbereich für überwiegende Wohnnutzung im Einfluss der Signatur Index W 9 bzw. W 10 , Zeitzone Z 1 und Dichte D 3 und der Verpflichtung zur Bebauungsplanung ausgewiesen.

Gemäß Verordnungstext gelten folgende Festlegungen:

Festlegungen der Indexziffer: W9

Index W9: Gemischte Nutzungsstruktur aus Wohngebäuden und wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen insbesondere Pensionen, Handels- und Dienstleistungsbetrieben etc. Im Zuge der Flächenwidmung sind vorzugsweise Widmungen als gemischtes Wohngebiet vorzunehmen. Im Zuge der Bebauungsplanung ist zur Sicherstellung einer Boden sparenden Bebauung hier von einer Mindestbaumassendichte von BMD=2,4 auszugehen.

3) Ausweisung eines Entwicklungsbereiches für vorwiegend Wohnnutzung des sozialen örtlichen Wohnbedarfs mit der Indexziffer W10, der Zeitzone Z1 und der Baudichtestufe D3 gemäß den Bestimmungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Marktgemeinde St.Johann in Tirol.

Festlegungen der Indexziffer W10:

bzw. Index W10: Geschoßwohnungsbauten oder Reihenhausanlagen gemeinnütziger Bauträger. Im Zuge der Flächenwidmung ist vorzugsweise eine Widmung als Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau vorzunehmen

Im Zuge der Bebauungsplanung ist hier von einer Mindestbaudichte, die den Förderungsrichtlinien der Tiroler Wohnbauförderung entspricht, auszugehen.

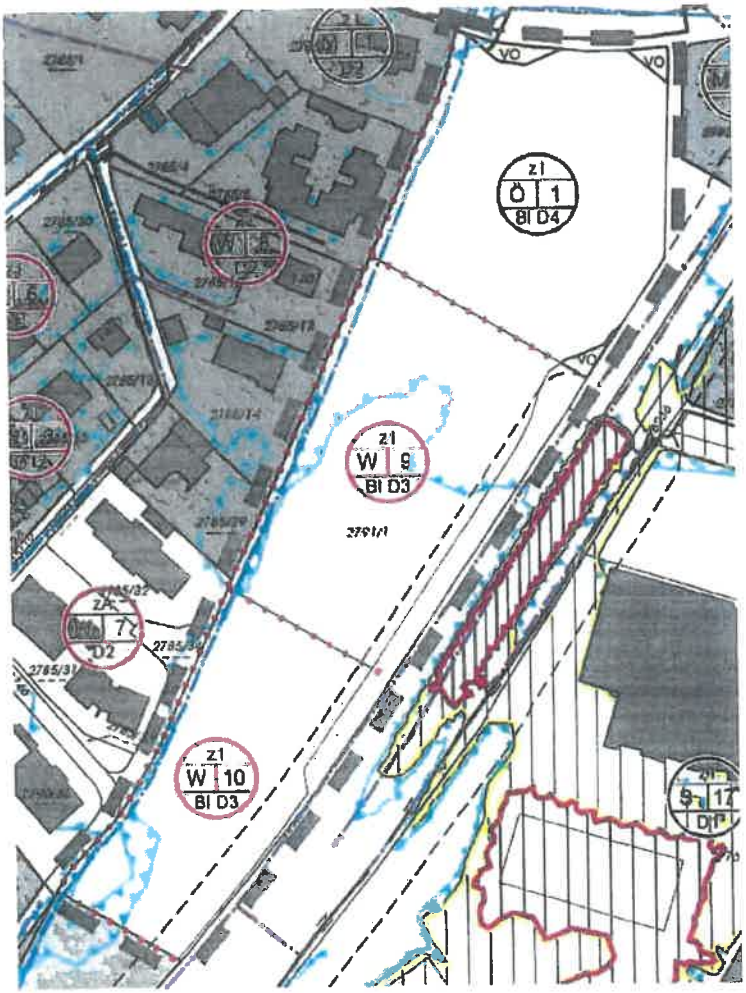


Abbildung: Änderung Örtliches Raumordnungskonzept, Plandarstellung ORKSJT_31 Ellbögengründe.pdf vom 13-11-2017

Lage

Die Grundparzellen befinden sich nördlich der B 178 Bundesstraße in einem Bereich, der vorwiegend durch Wohngebäude im Westen und gewerblich genutzten Gebäude im Osten geprägt ist.

Naturgefahren

Wildbach- und Lawinenverbauung

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß Gefahrenzonenplan der Marktgemeinde St. Johann in Tirol in keinem durch Naturgefahren bedrohten Bereich, (Naturgefahren Tirol – GZP WLV, Marktgemeinde St. Johann in Tirol, Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS Applikationen vom 03-05-2021).

Naturgefahren Wasserbau

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß Gefahrenzonenplan der Marktgemeinde St. Johann in Tirol in einem durch Naturgefahren bedrohten Bereich: Hinweisbereich bis HQ300

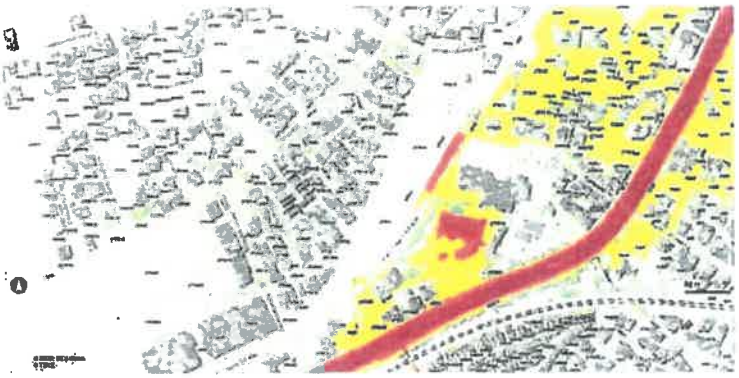


Abbildung: Naturgefahren Tirol – GZP, GZF, Marktgemeinde St. Johann in Tirol, Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS Applikationen vom 03-05-2021)

Eine entsprechende Stellungnahme wurde im Flächenwidmungsplanverfahren beim Baubezirksamt Kufstein, Wasserwirtschaft eingeholt.

Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über öffentliches Wegegut auf Gp. 6082 KG St. Johann in Tirol (B 178 Loferer Bundesstraße). Eine entsprechende Stellungnahme wurde im Flächenwidmungsplanverfahren beim Baubezirksamt Kufstein, Straßenbau eingeholt.

Im Zuge der Bebauungsplanerstellung wurde der Entwurf vom 09.06. dem Baubezirksamt übermittelt, wobei festgestellt wurde, dass seitens des Baubezirksamtes kein Einwand gegen den in der Anlage befindlichen Bebauungsplan erhoben wird.

Technische Infrastruktur

Im Bestand vorhanden bzw. ohne besondere technische Maßnahmen möglich.

INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES *(Im folgenden wird einleitend zur besseren Information der betroffenen Grundeigentümer die jeweils geltende Rechtlage (Tiroler Raumordnungsgesetz TROG 2016) dargestellt)*

§ 56 Inhalte

(1) Im Bebauungsplan sind hinsichtlich der verkehrsmäßigen Erschließung die Straßenfluchtlinien (§ 58) und hinsichtlich der Bebauung die Baufluchtlinien (§ 59 Abs. 1 und 2), die Bauweisen (§ 60), die Mindestbaudichten (§ 61) und die Bauhöhen von Gebäuden (§ 62 Abs. 1) festzulegen.

(2) Ist im Bebauungsplan eine besondere Bauweise festgelegt, so sind in einem ergänzenden Bebauungsplan die Festlegungen nach § 60 Abs. 4 dritter und vierter Satz zu treffen. Weiters können ergänzende Festlegungen über Bauhöhen getroffen werden.

(3) Im Bebauungsplan können weiters die Höchstgröße der Bauplätze, die Mindest- und die Höchstnutzfläche (§ 61 Abs. 5 zweiter und dritter Satz), die Firstrichtungen und Dachneigungen, die Baugrenzlinien (§ 59 Abs. 3) und die Höhenlage (§ 62 Abs. 7) festgelegt sowie ergänzende Festlegungen über die Baudichten (§ 61) und die Bauhöhen (§ 62 Abs. 1 bis 5) getroffen werden. Weiters kann das zulässige Ausmaß der Veränderung des Geländeniveaus im Verhältnis zum Geländeniveau vor der Bauführung festgelegt werden. Ferner kann festgelegt werden, dass statt der Mindestabstände nach § 6 Abs. 1 lit. b der Tiroler Bauordnung 2018 jene nach § 6 Abs. 1 lit. a der Tiroler Bauordnung 2018 einzuhalten sind. Gegenüber den Grenzen zu Grundstücken, für die diese Festlegung nicht gilt, sind jedoch stets die Mindestabstände nach § 6 Abs. 1 lit. b der Tiroler Bauordnung 2018 einzuhalten. Schließlich können textliche Festlegungen über die Fassadengestaltung, die Gestaltung der Dachlandschaften, das zulässige Ausmaß von Geländeveränderungen und dergleichen getroffen werden.

Vorbemerkung

Die Erlassung des Bebauungsplanes ist gemäß den Bestimmungen des

Planungsgebiet

örtlichen Raumordnungskonzeptes zwingend zur Sicherstellung einer harmonischen Gesamtentwicklung insbesondere im Hinblick auf die Erhaltung eines harmonischen Orts- Strassen- und Landschaftsbildes erforderlich. Die Einbeziehung weiterer Grundstücke erscheint zur Sicherstellung einer geordneten Gesamtentwicklung nicht erforderlich.

Abbildung: Bebauungsplan der Marktgemeinde St. Johann in Tirol BPLSJT_05_Zima vom 09.06.2021

Im Wesentlichen wir dabei entlang der Landesstrasse ein geschlossener Gebäudekörper mit verbindenden Lärmschutzteilen bestehend aus überwiegend 4 Geschossebenen, zwei dreigeschossigen Gebäudekörpern im Südwesten und drei 2-geschossigen Gebäudekörpern mit ausgebautem Dachgeschoß im Nordwesten vorgesehen.

Die strassenseitig gelegenen Fassaden werden überwiegend als begrünte Fassade ausgeführt.

Verkehrsmäßige Erschließung - Straßenfluchtlinien (§ 58 TROG 2016)

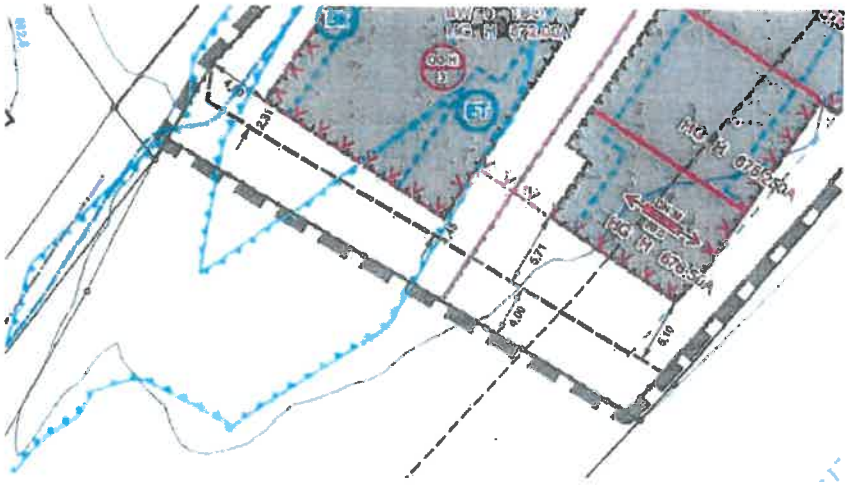
Strichlierte schwarze Linie

§58 (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.

Die Festlegung der Straßenfluchtlinie erfolgt aufgrund ausreichender Wegbreiten entlang der Widmungsgrenzen zur Straßenfläche bzw. im Südosten zur Sicherstellung einer inneren fußläufigen Wegverbindung in einem 4 Meter Abstand von der Grundgrenze.



Dieser Teilbereich wird gemäß Vorabsprachen des Bauherrn mit der Gemeinde in das öffentliche Wegegut übertragen. Dadurch kann eine Querverbindung des Ortszentrums mit den westlich anschließenden Siedlungsteilen als Fuß- und Radwegverbindung gesichert werden.

Baufluchtlinien § 59 (1) TROG 2016

Rote Linie (Strich/Strich/Punkt mit V-Signaturen)

(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.

(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.

Die Festlegung von Baufluchtlinien erfolgt projektkonform entlang der vorgesehenen Gebäudekanten, wobei die Umsetzung des vorgelegten Erschließungskonzeptes in Abstimmung mit dem Verkehrsplaner der Gemeinde eine ausreichen verkehrstechnische Erschließung gewährleistet.

Der überwiegende Teil der Stellplätze wird dabei als Tiefgaragenebene mit Zufahrt im Nordosten ausgeführt.

Baugrenzlinien § 59 (3) TROG 2016

Rote Linie (Strich/Punkt/Punkt mit T-Signaturen)

Baugrenzlinie zu Naturgefahren: Rote Linie (Strich/Punkt/Punkt mit doppelter T-Signatur)

(3) Die Baugrenzlinien sind nicht straßenseitig gelegene Linien, durch die der Mindestabstand baulicher Anlagen gegenüber anderen Grundstücken als Straßen bestimmt wird. Dabei dürfen gegenüber bebaubaren Grundstücken nur größere Abstände als die Mindestabstände von 3 bzw. 4 m (§ 6 Abs. 1 der Tiroler Bauordnung 2018) und gegenüber nicht bebaubaren Grundstücken größere oder kleinere Abstände als diese Mindestabstände festgelegt werden. Im Übrigen sind die Baugrenzlinien so festzulegen, dass das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird und den Erfordernissen des Brandschutzes entsprochen wird. Abs. 2 zweiter und dritter Satz gilt sinngemäß. Im Fall einer Gefährdung durch Naturgefahren (§ 37 Abs. 3) sind die Baugrenzlinien weiters so festzulegen, dass eine solche Gefährdung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen vermieden wird; im Fall einer Gefährdung durch Hochwasser sind die Baugrenzlinien erforderlichenfalls weiters so festzulegen, dass wesentliche Hochwasserabflussbereiche und –rückhalteräume nicht beeinträchtigt werden. Wenn dies zur Erhaltung ökologisch besonders wertvoller Flächen erforderlich ist, sind die Baugrenzlinien so festzulegen, dass diese Flächen in ihrer ökologischen Funktion erhalten bleiben. In diesen Fällen ist durch eine zusätzliche Festlegung zu bestimmen, dass § 6 Abs. 4 der Tiroler Bauordnung 2018 nicht zur Anwendung gelangt.

Die Festlegung von Baugrenzlinien ist zur Sicherstellung einer zweckmäßigen und Boden sparenden Bebauung nicht erforderlich.

Bauweise § 60 TROG 2016

BW = Bauweise
o = offene BW
g = geschlossene BW
b = besondere Bauweise
k = gekuppelte BW mit der Möglichkeit der Kuppelung der Gebäude an der gemeinsame

Die Bauweise wird durch den § 60 TROG 2016 geregelt:

(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 im Umfang des § 6 Abs. 9 und 10 der Tiroler Bauordnung 2018 ermöglicht werden.

Das Planungsgebiet ist zur Umsetzung des eingereichten und mit der Marktgemeinde abgestimmten Projektes in besonderer Bauweise zu bebauen (BW b).

Die Hauptgebäude sind mittels maximaler Ausdehnung und zum Teil mit Teilbereichen, in denen ausschließlich bestimmte Gebäudebestandteile zulässig sind (Bk- Balkon und Loggia, ET- Erschließungstrakt, VD-

Vordach) fixiert.

Die Nebengebäude sind als Rampe (Rmp) als Zugang zu der Tiefgaragenebene, Fahrradhügel (FH) und als Lärmschutzbauteil (LS) gekennzeichnet.

Bauplatzgröße §56 Abs. 3 TROG 2016

Eine höchstzulässige Bauplatzgröße wird aufgrund der feststehenden Grundstücksstruktur nicht festgelegt.

BAUDICHTE § 61 TROG 2016

„§ 61 Baudichten (1)

(1) Die Baudichten können als Baumassendichte, Bebauungsdichte, Nutzflächendichte oder in kombinierter Form festgelegt werden. Die Bebauungsdichte kann weiters für oberirdische und unterirdische bauliche Anlagen gesondert festgelegt werden. Der Berechnung der Baudichten sind unbeschadet des Abs. 3 dritter Satz die Fertigbaumaße des jeweiligen Gebäudes zugrunde zu legen.

Baumassendichte §61 (2) bzw.- Abs. (3) TROG 2016

BMD
M = mindestens
H = höchstens

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. 20 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.

Die Regelung der zulässigen Baudichte erfolgt mittels Festlegung einer mindesterforderlichen Baumassendichte (BMD M 2.5). Dadurch kann den Vorgaben des örtlichen Raumordnungskonzeptes entsprochen und eine Boden sparende Bebauung gesichert werden.

Die höchstzulässige Baudichte erfolgt indirekt dabei als Festlegung der Bauplatz bezogenen höchstzulässigen Nutzfläche.

Bebauungsdichte §61 (4) TROG 2016

BBD

(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. 20 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.

Die Einführung einer Bebauungsdichte erscheint neben den Festlegungen der Baumassendichte nicht zwingend erforderlich.

Nutzflächendichte

§61 (5) TROG 2016

NFD

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.

Die Festlegung der höchstzulässigen Baudichte erfolgt indirekt als Festlegung der höchstzulässigen Nutzfläche (NF H 4570m² im Bereich des

gemischten Wohngebietes bzw. 3315m² im Bereich der Vorbehaltsfläche des geförderten Wohnbaus.

Die dadurch ermöglichte Baudichte entspricht in etwa einer Baumassendichte von höchstens ca. 2,8, wobei die Lärmschutzeinrichtungen bzw. die daraus resultierenden zusätzlichen Baumassen aus den geneigten Dachlösungen und sonstige Nebenbauteile dabei nicht in die Baumassenberechnung einbezogen wurden.

BAUHÖHE / HÖHENLAGE

§62 TROG 2016

§ 62 Bauhöhe, Höhenlage

(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;

c) die Höhe des oberen Wandabschlusses oder bestimmter oberer Wandabschlüsse; der obere Wandabschluss ist der Schnitt der äußeren Wandfläche mit der Dachhaut.

Die Regelung der zulässigen Bauhöhe erfolgt mittels Festlegung höchster Gebäudepunkte (HG H) teilweise in Verbindung mit der Festlegung erforderlicher Dachlösungen (Firstrichtung und Mindestdachneigung).

Bauhöhe § 62 (2) und Abs. 3

WA tr = oberster traufseitiger Wandabschluß (absolut – m üA)

WH = Wandhöhe (relative Höhe)
ta = talseitig
gb = giebelseitig
st = straßenseitig
tr = traufseitig

H = höchstens
M = mindestens
Z = zwingend
B = Bestand

(2) Der oberste Punkt kann als Obergrenze, als Unter- und Obergrenze 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.

Die zusätzliche Festlegung zulässiger Wandhöhen erscheint nicht zwingend erforderlich, da die Bauhöhe durch den jeweils festgelegten höchsten Gebäudepunkt in Verbindung mit der Regelung der Objekt spezifisch festgelegten Dachlösung geregelt wird:

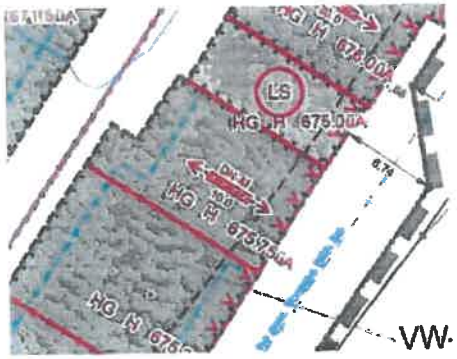


Abb.: Ausschnitt Bebauungsplan

Obergeschosse §62 (4) TROG 2016

OG
M = mindestens
H = höchstens

(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.

Die höchstzulässige Anzahl von oberirdischen Geschossen wird neben den

Z = zwingend

Bestimmungen der zulässigen Bauhöhen im Bereich an der Landestrasse mit höchstens 4 oberirdischen Geschossen und im Bereich der westlichen Baukörper mit OG H 2 bzw. 3 als Übergang zur westlich anschließenden niedrigeren Baustruktur limitiert.

HB H= höchster Punkt sonstiger baulicher Anlagen
HG H = höchster Gebäudepunkt

(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. Weiters gelten Festlegungen über den obersten Punkt nicht für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die aus zwingenden technischen Gründen nur mit einer größeren als der danach zulässigen Höhe errichtet werden können.

Die maximale Höhenentwicklung des Planungsgebietes wird Objekt bezogen durch die Festlegung von höchsten Gebäudepunkten geregelt.

Die Höhen der einzelnen Gebäudeteile sind im Verordnungsplan gesondert festgelegt.

Im Bereich der geschlossenen Bebauung an der Landesstrassen werden den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend nur die jeweils höchsten Bauhöhen mit HG H 675.90üA bzw. 676.5üA ausgewiesen, diese Höhen werden jedoch in den einzelnen Bauteilen entsprechend reduziert.

Im Bereich der offenen Bebauung im Westen werden die generellen Bauhöhen ebenfalls unter Berücksichtigung der höchsten Gebäudehöhen mit 672.0üA bzw. 671.5üA angesetzt, auch hier werden sodann für die einzelnen Gebäudeteile bzw. Nebengebäude (zB. FH 665.5üA) entsprechende zulässige Gebäudehöhen ausgewiesen.

Abb.: Ausschnitt Rampe in die Tiefgarage. Hier wird zusätzlich nach Westen zur Sicherstellung einer mit den Abstandsbestimmungen der TBO zulässige Wandhöhe der Nebengebäude mit höchstens 2.8 Metern ausgewiesen.

Im Bereich der Gebäude mit höchstens 2 oberirdischen Geschossen gem. TROG 2016 wird die niedrigeren Gebäudeteile mit 669.0 bzw. 669.5 üA ausgewiesen.

Abb.: Bereich der 2-geschossigen Bebauung mit Dachgeschossausbau

Durch diese Bestimmungen wird sichergestellt, dass sich die dadurch ermöglichten Baukörper hinsichtlich ihrer Ausmaße und Proportionen harmonisch in das Orts- Strassen- und Landschaftsbild eingliedern.

Höhenlage §62 (7) TROG 2016

Die Höhenlage ist eine durch die absolute Höhe oder durch einen sonstigen Fixpunkt bestimmte horizontale Ebene.

HL

Die Festlegung einer Höhenlage zur Berechnung der einzuhaltenden Grenzabstände unter Bezugnahme auf diese Höhenlage erscheint zur Sicherstellung einer zweckmäßigen Bebauung nicht erforderlich.

Es ist daher hinsichtlich der Berechnung der erforderlichen Grenzabstände von der relativen Wandhöhe ab dem bestehenden Gelände auszugehen.

Zusätzliche Festlegungen gemäß §56 (3) TROG 2016 Firstrichtungen und Dachneigungen bzw. Zulässige Veränderungen des Geländeniveaus

Folgende Festlegungen zusätzlicher Regelungen der Bebauung erscheinen zur Sicherstellung einer harmonischen Gesamtentwicklung des umgebenden Siedlungskörpers neben einer zwingenden Firstrichtung mit Mindestdachneigung (DN M) erforderlich, wobei generell im gesamten Planungsgebiet die zulässige Geländeveränderung (Gel-.1) durch die Lage in einem durch Hochwasser gefährdeten Bereich nur insofern zulässig ist, als dadurch keine nachteilige Auswirkung auf den Hochwasserabfluß bzw. die Retention im Gefahrenzonenbereich ausgeübt wird.

Zudem wird im Bereich der östlichen geschlossenen Gebäudefront eine überwiegende Begrünung der Fassaden und unter anderem eine vertikale Gliederung der Fassaden in einzelne wahrnehmbare Gebäudekörper vorgesehen (TBR-1).

Geländeveränderungen

Gel n — § 56(3)

Geländeveränderungen eingeschränkt zulässig
n ... Zähler zur Definition der zulässigen Geländeveränderungen
1 ... Geländeveränderungen sind nur insofern zulässig, als keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen für den Hochwasserabfluss bzw. die Retentionswirkung im Gefahrenzonenbereich bewirkt werden

Ergänzende Textliche Festlegungen

TBR n — § 56(3)

Bereiche mit textlichen Festlegungen betreffend Fassadenstrukturen, Dachlandschaften und dgl.
n ... Zähler zur Definition der textlichen Festlegungen
1 .. Die strassenseitig gelegene Fassade ist hinsichtlich Gliederung und Farbgestaltung bzw. Materialwahl unter Berücksichtigung der ausgewiesenen maximalen Ausdehnung der Gebäudekörper vertikal zu gliedern.
Mind. 50% der strassenseitgen Fassade zur LB178 ist durch eine nachhaltig zu erhaltende Begrünung auszubilden;
Dächer ohne zwingende Dachneigung sind überwiegend als begrünte Dächer auszuführen.

Erforderliche zusätzliche Fachgutachten bzw. ergänzende Maßnahmen

Aufgrund des erhobenen raumordnerischen Sachverhalts sind zusätzliche Fachgutachten zur Beurteilung des Sachverhalts erforderlich.

Stellungnahme Baubezirksamt Kufstein Abt. Wasserwirtschaft.

bau

dadurch
ortionen

Fixpunkt

Dipl.-Ing. Dr. Erich Ortner

ftenden
int zur

stände
nen.

heinen
des
ng mit
amten
Lage
sig ist,
bzw.

eine
tikale
örper

Vermessung AVT-ZT-GmbH
Ingenieurkonsulenten für
Vermessungswesen

Dipl.-Ing. Johannes Paulitsch
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent
für Vermessungswesen
Leharweg 9, 6380 St. Johann in Tirol
Tel. +43 50 6930 55 st.johann@avt.at
Befugt mit Bescheid des Bundesministeriums für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft vom 09.02.2015, Zahl: 91.514/0030 - I/3/2015
FN 459689p | LG Innsbruck

NSTY. INNSBRUCK · LANDECK · MILLSTATT AM SEE · REUTTE · ST. JOHANN IN TIROL · ZELL AM ZILLER www.avt.at

Katastralgemeinde: 82114 St. Johann in Tirol
Gerichtsbezirk: Kitzbühel

Republik: Österreich
Land: Tirol

VERMESSUNGSURKUNDE

GZ. 125004-001

Betreff: **Grundteilung**

ZIMA UNTERBERGER Immobilien GmbH

VORAUSEXEMPLAR

Plantyp: Plan
EPSG Code: 31255

STP Version: 2.0
EPSG Bezeichnung: MGI / Gauß-Krüger M31

Die vorgenommene Aufnahme, sowie die Vermarkung der Teilungslinien im Sinne des § 845 ABGB wird bestätigt. Das Urheber- und Eigentumsrecht verbleibt nach den gesetzlichen Bestimmungen beim Planverfasser. Eine Vervielfältigung ist unzulässig und strafbar.

© Copyright

Beurkundet für die ZT-GmbH

St. Johann i. T.,
vermessen, am 12.11.2020
ausgefertigt, am 25.03.2021

Katastralgemeinde: 82114 St. Johann in Tirol

GZ.: 125004-001

Gegenüberstellung - Altstand

Katasterstand vor der Teilung											
Ez.	Kg.Ez.	Gst.Nr.	Kg.Nr.	A	G	Ber.	Banu	FT	Fläche [m²]	Rd	Eigentümer
2461	82114	2791/1	82114	A		o	201		4380	0	ZIMA UNTERBERGER Immobilien GmbH (391861t) Leopoldstraße 1/4 A-6020 Innsbruck
2461	82114	2791/5	82114	A		o	801		320	0	ZIMA UNTERBERGER Immobilien GmbH (391861t) Leopoldstraße 1/4 A-6020 Innsbruck
									4700	0	

VORAUSEXEMPLAR

Legende:	
Ez.	Einlagezahl
Kg.Ez.	Katastralgemeindenummer der Einlagezahl
Gst.Nr.	Grundstücksnummer
Kg.Nr.	Katastralgemeindenummer des Grundstücks
A	Änderungsgrund [N = Neuaufstellung Grundstück, A = Änderung, L = Löschung]
G	Rechtsindikator [G = Grundstück im Grenzkataster, leer = Grundstück im Grundsteuerkataster]
Ber.	Berechnungsart [R = Restfläche, o = aus Koordinaten berechnet, g = grafisch ermittelt, Ro = ursprünglich aus Koordinaten berechnet und durch Addition/Subtraktion verändert, leer = aus GDB übernommen]
Banu	Code der Benützungsabschnitte
FT	Flächentyp [T = Teilfläche für Benützungsabschnitt, leer = Flächenangabe bezieht sich auf das ganze Grundstück]
Rd	Rundungsdifferenz

Katastralgemeinde: 82114 St. Johann in Tirol

GZ.: 125004-001

Gegenüberstellung - Teilung

Trennstücke							
Trn.Nr.	Fläche [m²]	Ber.	Herkunftsgrundstück		Zielgrundstück		
			Kg.Nr.	Gst.Nr.	Kg.Nr.	Gst.Nr.	
1	167	o	82114	2791/1	82114	2791/7	o
2	6	o	82114	2791/5	82114	2791/7	
	173						

VORAUSEXEMPLAR

Legende:	
Trn.Nr.	Trennstücksnummer
Ber.	Berechnungsart [R = Restfläche, o = aus Koordinaten berechnet, g = grafisch ermittelt]
Gst.Nr.	Grundstücksnummer
Kg.Nr.	Katastralgemeindenummer des Grundstücks

Katastralgemeinde: 82114 St. Johann in Tirol GZ.: 125004-001

Gegenüberstellung - Neustand

Katasterstand nach der Teilung											
Ez.	Kg.Ez.	Gst.Nr.	Kg.Nr.	A	G	Ber.	Banu	FT	Fläche [m²]	Rd	Eigentümer
NEU1	82114	2791/7	82114	N		o	801		173	0	
2461	82114	2791/1	82114	A		Ro	201		4213	0	ZIMA UNTERBERGER Immobilien GmbH (391861t) Leopoldstraße 1/4 A-6020 Innsbruck
2461	82114	2791/5	82114	A		Ro	801		314	0	ZIMA UNTERBERGER Immobilien GmbH (391861t) Leopoldstraße 1/4 A-6020 Innsbruck
Summen:									4700	0	

VORAUSEXEMPLAR

Legende:	
Ez.	Einlagezahl
Kg.Ez.	Katastralgemeindenummer der Einlagezahl
Gst.Nr.	Grundstücksnummer
Kg.Nr.	Katastralgemeindenummer des Grundstücks
A	Änderungsgrund [N = Neuaufstellung Grundstück, A = Änderung, L = Löschung]
G	Rechtsindikator [G = Grundstück im Grenzkataster, leer = Grundstück im Grundsteuerkataster]
Ber.	Berechnungsart [R = Restfläche, o = aus Koordinaten berechnet, g = grafisch ermittelt, Ro = ursprünglich aus Koordinaten berechnet und durch Addition/Subtraktion verändert, leer = aus GDB übernommen]
Banu	Code der Benützungsabschnitte
FT	Flächentyp [T = Teilfläche für Benützungsabschnitt, leer = Flächenangabe bezieht sich auf das ganze Grundstück]
Rd	Rundungsdifferenz

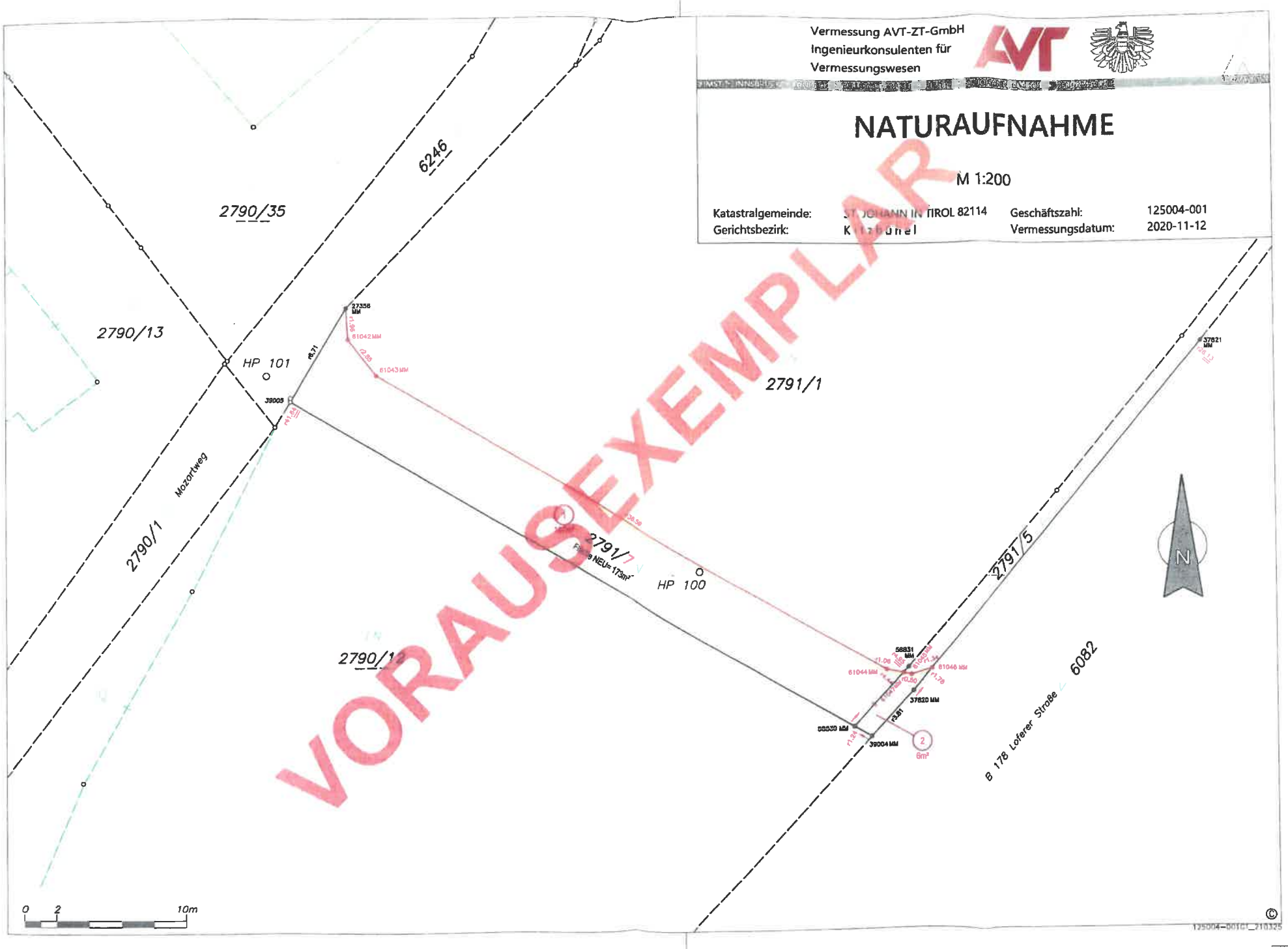
Vermessung AVT-ZT-GmbH
Ingenieurkonsulenten für
Vermessungswesen

NATURAUFNAHME

M 1:200

Katastralgemeinde: ST. JOHANN IN TIROL 82114
Gerichtsbezirk: Kufstein

Geschäftszahl: 125004-001
Vermessungsdatum: 2020-11-12



VORAUSEXEMPLAR

BRZ: 1719/2021

Die Echtheit der Firmazeichnung der **ZIMA UNTERBERGER Immobilien GmbH** (FN 391861 t) mit dem Sitz in der politischen Gemeinde Innsbruck und der Geschäftsanschrift 6020 Innsbruck, Leopoldstraße 1/4, durch----------

1. Herrn **Josef Gruber**, geboren am 01.10.1965 (ersten Oktober neunzehnhundertfünfundsechzig), 6335 Thiersee, Bänken 2, als Geschäftsführer und --
2. Herrn **Ingenieur Magister (FH) Alexander Wolf**, geboren am 31.07.1977 (einunddreißigsten Juli neunzehnhundertsiebenundsiebzig), 6250 Kundl, Am Rain 47, als Geschäftsführer ----------

wird bestätigt. ----------

Weiters bestätige ich, dass die Parteien erklärt haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. ----------

Auf Grund der heute vorgenommenen Einsichtnahme in das elektronisch geführte Firmenbuch bestätige ich gemäß Paragraph 89a (neunundachtzig a) der Notariatsordnung, dass Herr **Josef Gruber** als Geschäftsführer und Herr **Ingenieur Magister (FH) Alexander Wolf** als Geschäftsführer am heutigen Tag berechtigt sind, für die im Firmenbuch zu FN 391861 t eingetragene **ZIMA UNTERBERGER Immobilien GmbH** mit dem Sitz in der politischen Gemeinde Innsbruck und der Geschäftsanschrift 6020 Innsbruck, Leopoldstraße 1/4, gemeinsam rechtsverbindlich zu zeichnen.----------

Innsbruck, am 09.09.2021 (neunten September zweitausendeinundzwanzig). ---

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet.

Dr. Robert SOLLERER LL.M. ÖFFENTLICHER NOTAR 4 Innsbruck, Tirol REPUBLIK ÖSTERREICH

Dr. Robert SOLLERER LL.M.
öffentlicher Notar

1 (Kopie)

Vertrag über die Einräumung von Reallasten

abgeschlossen zwischen

1.) der **ZIMA UNTERBERGER Immobilien GmbH**, FN 391861t, Leopoldstraße 1/4, A-6020 Innsbruck als verpflichtete Grundeigentümerin und

2.) der **Marktgemeinde St. Johann in Tirol**, Bahnhofstraße 5, A-6380 St. Johann in Tirol, vertreten durch den Bürgermeister und zwei Gemeinderatsmitglieder, als Berechtigte.

wie folgt:

Sämtliche in diesem Vertrag angeführten Grundstücke befinden sich in der Katastralgemeinde 82114 St. Johann in Tirol.

1.) Betroffene Liegenschaften, Grundbuchsstand, Vertragszweck und aufschiebende Bedingung:

Die Firma ZIMA UNTERBERGER Immobilien GmbH ist aufgrund des Kaufvertrages vom 13.05.2019 Eigentümerin der Liegenschaften EZ 2461, bestehend aus den Grundstücken 2791/1 und 2791/5 sowie EZ 2900, bestehend aus den Grundstücken 2791/3 und 2791/6. Mit einem gesonderten Vertrag zwischen der Firma ZIMA UNTERBERGER Immobilien GmbH und dem öffentlichen Gut der Marktgemeinde St. Johann in Tirol wird vom Grundstück 2791/1 das auf Grundlage der Vermessungsurkunde des DI Johannes Paulitsch, GZ 125004-001 neu zu bildende Grundstück 2791/7 im Ausmaß von 167 m² abgeschrieben werden und halten die Vertragsparteien hier der Ordnung halber fest, dass diese Teilfläche des Grundstückes 2791/1 von der hierin gegenständlichen Rechtseinräumung zugunsten der Marktgemeinde St. Johann in Tirol nicht betroffen ist. Die Grundstücke 2791/1 und 2791/3 sollen einer Bebauung zugeführt werden. Im Zuge der Errichtung des in diesem Zusammenhang von der Firma ZIMA UNTERBERGER Immobilien GmbH entwickelten Projektes „Elbogenhöfe" sollen unter anderem Fassadenbegrünungen und, soweit Flachdächer errichtet werden, auch extensive Dachbegrünungen hergestellt werden. Im Hinblick auf die beabsichtigte Bebauung der vertragsgegenständlichen Liegenschaften EZn 2461 und 2900 wurden der Entwurf eines Bebauungsplanes mit ergänzendem Bebauungsplan für die Grundstücke 2791/1 und 2791/3 des DI Dr. Erich Ortner, Planbezeichnung „ZIMA Elbögen-

gründe" samt Erläuterungsbericht erstellt, welche diesem Vertrag als Beilagen **./1 und ./2** angefügt sind. Der Verordnungsplanentwurf enthält u. a. eine textliche Festlegung wie folgt: *„Mindestens 50 % der straßenseitigen Fassade ist durch eine nachhaltig zu erhaltende Begrünung auszubilden."*

Zweck dieses Vertrages ist nunmehr eine auch zivilrechtliche Regelung und Sicherstellung der Verpflichtung zur Errichtung, Erhaltung und allfälligen Erneuerung einer solchen Begrünung durch die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke 2791/1 und 2791/3 zugunsten der Marktgemeinde St. Johann in Tirol. Dies insbesondere auch zur Förderung und Unterstützung der Herstellung einer möglichst weitgehenden Klimaneutralität im Gemeindegebiet.

Dieser Vertrag wird unter der aufschiebenden Bedingung abgeschlossen, dass binnen 6 Monaten ab seiner allseitigen grundbuchsfähigen Unterfertigung der Bebauungsplan samt ergänzendem Bebauungsplan entsprechend dem Verordnungsplanentwurf samt Erläuterungsbericht des DI Dr. Erich Ortner, Ingenieurkonsulent für Raumordnung und Raumplanung, Museumstraße 37a, 6020 Innsbruck „ZIMA Elbögengründe" in Beilagen **./1** und **./2**, rechtskräftig erlassen und positiv verordnungsgeprüft vorliegt. Bei Nichteintritt dieser aufschiebenden Bedingung gilt dieser Vertrag als endgültig nicht zustande gekommen.

2.) Rechtseinräumungen:

a)

Die Firma ZIMA UNTERBERGER Immobilien GmbH, FN 391861t, räumt hiermit für sich und Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes 2791/1 in EZ 2461 der Marktgemeinde St. Johann in Tirol die immerwährende Reallast der Errichtung, Erhaltung und Erneuerung einer Fassadenbegrünung an mindestens 50 % der auf dem Grundstück 2791/1 straßenseitig, der Pass-Thurn-Straße, zugekehrten Gebäudefassaden ein.

b)

Die Firma ZIMA UNTERBERGER Immobilien GmbH, FN 391861t, räumt hiermit für sich und Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes 2791/3 in EZ 2900 der Marktgemeinde St. Johann in Tirol die immerwährende Reallast der Errichtung, Erhaltung und Erneuerung einer Fassadenbegrünung an mindestens 50 % der auf dem Grundstück 2791/3 straßenseitig, der Pass-Thurn-Straße, zugekehrten Gebäudefassaden ein.

Hinsichtlich der Ausgestaltung der Fassadenbegrünungen sind die Vertragsparteien übereingekommen, dass sich diese an der Visualisierung laut Planbeilage **./3** orientieren sollen, wobei jedoch ausdrücklich klargestellt wird, dass es sich bei dieser Visualisierung um einen Entwurf zur Orientierung handelt und nicht um eine Vorgabe mit der Verpflichtung zur de-

tailgetreuen Umsetzung. Vielmehr bleibt es den verpflichteten Eigentümern der belasteten Grundstücke überlassen, Begrünungssysteme und Pflanzen ihrer Wahl zu verwenden und jene Fassadenbereiche zu definieren, an denen die Begrünung im Umfang, der sich aus der Reallast ergebenden Verpflichtung ausgeführt werden soll.

c)

Die Firma ZIMA UNTERBERGER Immobilien GmbH, FN 391861t, räumt hiermit für sich und Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes 2791/1 in EZ 2461 der Marktgemeinde St. Johann in Tirol die immerwährende Reallast der Errichtung, Erhaltung und Erneuerung der Begrünung der auf dem Grundstück 2791/1 errichteten Flachdächer ein.

d)

Die Firma ZIMA UNTERBERGER Immobilien GmbH, FN 391861t, räumt hiermit für sich und Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes 2791/3 in EZ 2900 der Marktgemeinde St. Johann in Tirol die immerwährende Reallast der Errichtung, Erhaltung und Erneuerung der Begrünung der auf dem Grundstück 2791/3 errichteten Flachdächer ein.

Hinsichtlich der Ausgestaltung der Dachbegrünungen sind sich die Vertragsparteien darüber einig, dass von einer ausschließlich extensiven Begrünung auszugehen ist.

Mit Fertigstellung des Gesamtprojektes „Elbogenhöfe" auf den Grundstücken 2791/1 und 2791/3 müssen auch die erforderlichen Maßnahmen für die Begrünung sowohl der Fassaden wie auch der Flachdächer durch die Eigentümer der verpflichteten Grundstücke durchgeführt sein. Sollte dies jahreszeitlich bedingt nicht möglich sein, ist die Begrünung spätestens im darauffolgenden Frühjahr anzulegen.

Die Marktgemeinde St. Johann in Tirol nimmt diese Rechtseinräumungen, für die kein Entgelt zu entrichten ist, und die zu verbüchern sind, an.

4.) Vollmacht:

Mit der Vertragserrichtung sowie der grundbücherlichen Durchführung desselben wird durch die Vertragsparteien Frau Mag. Helga Embacher, Rechtsanwältin, St. Johanner Straße 49a/15, 6370 Kitzbühel, beauftragt und bevollmächtigt.

Alle Vertragsparteien ermächtigen und bevollmächtigen die Vertragsverfasserin Mag. Helga Embacher ausdrücklich und unwiderruflich, sämtliche zur grundbücherlichen Durchführung dieses Dienstbarkeitsvertrages notwendigen Schritte zu unternehmen, die dazu notwendigen Anträge zu stellen und sämtliche Bescheide und Beschlüsse entgegen zu nehmen.

Aufgrund dieser Vollmacht ist die Vertragsverfasserin insbesondere auch zur Errichtung und Fertigung von Nachträgen, Ergänzungen und Änderungen dieses Vertrages in beglaubigter Form berechtigt, demnach auch zur Abgabe von Aufsandungserklärungen in Ansehung des Vertragsgegenstandes, soweit dies zur grundbücherlichen Durchführung erforderlich ist.
Die Vertragsparteien erteilen ausdrücklich die Zustimmung, dass die dem Grundbuchsgericht vorzulegenden Urkunden elektronisch archiviert werden.

5.) Gerichtsstand:

Die Vertragsparteien vereinbaren für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertragsverhältnis die Anwendung österreichischen Rechts sowie die Zuständigkeit des für St. Johann in Tirol sachlich zuständigen Gerichtes.

6.) Rechtsnachfolger/Schriftlichkeit:

Die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen auch auf die jeweiligen Rechtsnachfolger der Parteien über und sind in vollem Umfange etwaigen Erwerbern der belasteten Grundstücke aufzuerlegen und können sodann durch und gegen diese geltend gemacht werden.
Ergänzungen und Änderungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, ebenso das Abgehen hiervon.

7.) Kosten:

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren trägt die Marktgemeinde St. Johann in Tirol, die Kosten einer allfälligen anwaltlichen Beratung trägt jede Vertragspartei selbst.

8.) Aufsandung:

Die Vertragsparteien erklären hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieser Urkunde auch nur über einseitiges Ansuchen einer Vertragspartei im Grundbuch 82114 St. Johann in Tirol folgende Grundbuchshandlungen vorgenommen werden:

In EZ 2461:

a)
Die Einverleibung der Reallast der Errichtung, Erhaltung und Erneuerung einer Fassadenbegrünung auf Grundstückes 2791/1 zugunsten der Marktgemeinde St. Johann in Tirol gemäß Punkt 2. a) dieses Vertrages.

b)

die Einverleibung der Reallast der Errichtung, Erhaltung und Erneuerung der Begrünung der auf dem Grundstück 2791/1 errichteten Flachdächer zugunsten der Marktgemeinde St. Johann in Tirol gemäß Punkt 2.c) dieses Vertrages.

In EZ 2900:

a)

Die Einverleibung der Reallast der Errichtung, Erhaltung und Erneuerung einer Fassadenbegrünung auf Grundstückes 2791/3 zugunsten der Marktgemeinde St. Johann in Tirol gemäß Punkt 2. b) dieses Vertrages.

b)

die Einverleibung der Reallast der Errichtung, Erhaltung und Erneuerung der Begrünung der auf dem Grundstück 2791/3 errichteten Flachdächer zugunsten der Marktgemeinde St. Johann in Tirol gemäß Punkt 2.d) dieses Vertrages.

Der Abschluss dieses Vertrages wurde mit Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde St. Johann in Tirol vom 14.09.2021 genehmigt.

INNSBRUCK, AM 09. Sep. 2021

ZIMA

ZIMA UNTERBERGER Immobilien GmbH
Leopoldstraße 1/4
A-6020 Innsbruck

ZIMA UNTERBERGER Immobilien GmbH, FN 391861t

Marktgemeinde St. Johann in Tirol vertreten durch:

Bürgermeister

Gemeinderat

Marktgemeinde
St. Johann in Tirol

Gemeinde NUMMER: 70416

Fortlaufende Änderungsnummer:

ZIMA Eilbegangründe

Erlassung eines Bebauungsplanes mit ergänzendem Bebauungsplan

Planerstellungsdatum: 09.06.2021

PLANUNGSBEREICH: St.Johann in Tirol
Betroffene Grundstücke: .27.91/1, 27.91/3.. .....

ZUR ALLGEMEINEN EINSICHT AUFLEGEN
gem. § 64 TROG 2016

vom ..... bis .....
vom ..... bis .....
vom ..... bis .....

GEMEINDESIEGEL:

ERLASSUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM
.....

DER BÜRGERMEISTER:

RAUMORDNUNGSFACHLICHER PRÜFVERMERK:

KATASTRALGEMEINDE: 82114, KG St.Johann in Tirol
PLANGRUNDLAGE: DKM © BEV

DATENSTAND: 10/2020

ÜBERSICHTSPLAN Maßstab: 1:5.000
DETAILPLAN Maßstab: 1:500

VERMERK DER LANDESREGIERUNG:

KUNDMACHUNG gem. § 66 TROG 2016

vom .....
bis .....

DER BÜRGERMEISTER:

Der Planverfasser:
Ingenieurkonsulenten für Raumordnung und Raumplanung
Dipl.Ing. Andreas LOTZ & Dipl.Ing.Dr. Erich ORTNER
Museumstrasse 37a - A 6020 INNSBRUCK - Tel 0512/580280 Fax 580280 DW 19
http://www.raumplanung.co.at - email: info@raumplanung.co.at

GDSS-Dateiname: BPLSJT_2021_05_Zima

Musterlegende Planzeichen: Nach dem Tiroler Raumordnungsgesetz 2016

Planungsbereich - Bebauungsplan

Abgrenzung Planungsbereich

Bestehender Bebauungsplan

Abgrenzung verschiedener Geltungsbereiche für Bebauungsregeln innerhalb des Planungsbereiches

Fluchtlinien

§ 58(1) Straßenfluchtlinie
§ 59(1) Baufluchtlinie *(gilt nur oberirdisch)*
§ 59(2) Gestaffelte Baufluchtlinie für einen bestimmten Höhenabschnitt
Zähler zur Definition des Höhenabschnitts
(Bsp: ... gültig für Höhenabschnitt 2: 748 m ü.A. - 751 m ü.A.)
§ 59(2)o.(3) Festlegung des Gültigkeitsbereichs einer Baufluchl- oder Baugrenzlinie

Bebauungsregeln

BAUWEISEN, TBO-MINDESTABSTÄNDE

BW o — § 60(3) Offene Bauweise
BW k — § 60(3) Gekuppelte Bauweise
BW g — § 60(2) Geschlossene Bauweise
BW b — § 60(4) Besondere Bauweise
BW bi (+u) — § 60(4) Besondere Bauweise, Gebäudesituierungsfestlegungen gelten auch für unterirdische Gebäude
TBO — § 60(1) Mindestabstand lt. TBO 2018 § 5 (1)
0.4 — § 60(3) Mindestabstand lt. TBO 2018 § 6 (1) a

NUTZFLÄCHE/BAUDICHTEN

NF — § 56(3) Nutzfläche
NFD — § 61(5) Nutzflächendichte
BMD — § 61(2) Baumassendichte
BBD — § 61(4) Bebauungsdichte
BBD (+u) — § 61(4) Bebauungsdichte, zusätzlich auch gültig für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile
M — Mindestfestlegung
H — Höchstfestlegung

BAUPLATZGRÖSSEN

BP H ..... m² — § 56(3) höchstzulässige Bauplatzgröße

BAUHÖHEN/HÖHENLAGE

HG — § 62(1) oberster Gebäudepunkt
HB — oberster Punkt sonstiger baulicher Anlagen
WH xx — § 62(2) Wandhöhe *(Angabe in relativem Maß in Metern, z.B. WH H 7 m)*
xx ... Art Wandhöhe *(optional, z.B. tr ... traufseitig, st ... straßenseitig, na ... nordseitig, ta ... talseitig bzw. mA ... mit Ausnahme bestimmte Wandseite zB. talseitig)*
WA xx — § 62(1) oberer Wandabschluss *(Angabe in absolutem Höhenmaß, z.B. WA H 510 m ü.A.)*
xx ... Angabe der besonderen Art von oberen Wandabschlüssen *(optional, z.B. tr ... traufseitig, st ... straßenseitig, na ... nordseitig, ta ... talseitig bzw. mA ... mit Ausnahme bestimmte Wandseite zB. talseitig)*
OKRD — § 62(2) Höhe der Oberkante der Rohdecke des obersten unterirdischen Geschoßes oder der Bodenplatte (bei Gebäuden ohne unterirdischer Geschoße)
OG — § 62(4) Oberirdische Geschoße
M — Mindestzulässige Bauhöhe
H — Höchstzulässige Bauhöhe
Z — Zwingende Bauhöhe
HL xxx m ü.A. — § 62(7) Höhenlage in Metern über Adria
HL xxx m ü FP — § 62(7) Höhenlage in Metern über Fixpunkt
+575.00 — § 62(1) Höhenbezugspunkt (Fixpunkt, *Höhenangabe in Metern über Adria*)

DACHNEIGUNG/FIRSTRICHTUNG

DN ..... — § 58(3) Dachneigung Hauptgebäude überwiegend in Grad (ausgenommen Lichtöberfahrten, untergeordnete Bauteile)
M — mindestzulässige Dachneigung
H — höchstzulässige Dachneigung
Z — zwingende Dachneigung

Geländeveränderungen

Gel n — § 59(3) Geländeveränderungen eingeschränkt zulässig
n ... Zähler zur Definition der zulässigen Geländeveränderungen
1 ... Geländeveränderungen sind nur insofern zulässig, als keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen für den Hochwasserabfluss bzw. die Retendenswirkung im Gefahrenzonenbereich bewirkt werden

Ergänzende Textliche Festlegungen

TFB n — § 56(3) Bereiche mit textlichen Festlegungen betreffend Fassadenstrukturen, Dachlandschaften und dgl.
n ... Zähler zur Definition der textlichen Festlegungen
1 .. Die strassenseitig gelegene Fassade ist hinsichtlich Gliederung und Farbgestaltung bzw. Materialwahl unter Berücksichtigung der ausgewiesenen maximalen Ausdehnung der Gebäudekörper vertikal zu gliedern.
Mind. 50% der strassenseitigen Fassade zur LS17B ist durch eine nachhaltig zu erhaltende Begrünung auszubilden;
Dächer ohne zwingende Dachneigung sind überwiegend als begrünte Dächer auszuführen.

Planungsbereich - Ergänzender Bebauungsplan

Planungsbereich

Abgrenzung Planungsbereich

Situierung der Gebäude

§ 60(4) Gebäudesituierung - Höchstausmaß Hauptgebäude
§ 60(4) Gebäudesituierung - Teilbereich, in dem ausschließlich bestimmte Gebäudebestandteile zulässig sind
X ... Kürzel f. zulässiges Bauteil
Bk-Balkon bzw. Loggia, ET-Erschließungstrakt, VD-Vordach
§ 60(4) Situierung Nebengebäude - Höchstausmaß
X ... Kürzel Verwendungszweck
Rmp-Rampe, FH-Fahrradhügel (begrünter Fahrradabstellraum), LS-Lärmschutz,
Abgrenzung unterschiedlicher nur teilräumlich gültiger Bauhöhenfestlegungen

WH H 7.50 m
HG H 580.00 m üA
HL 580.00 m üA
Beispiele für Bauhöhenfestlegungen, die nur für bestimmte Teile des Planungsgebiets gelten

§ 56(3) kombinierte Festlegung: Firstrichtung und Dachneigung
§ 62(2) höchstzulässige Höhe für einen bestimmten Gebäudeteil
zB.: HG H - höchstzulässige Bauhöhe
WH H - Wandhöhe höchstens
WA H - höchstzulässiger oberster Wandabschluss
HB H - höchstzulässige Bauhöhe sonstiger baulicher Anlagen
§ 62(2) zulässige Bauhöhe für den oberen Wandabschluss oder Wandhöhe für eine bestimmte Wand
zB. WH H 5.0 - höchstzulässige Wandhöhe 5.0 Meter
§ 60(4) höchstzulässige Bauhöhe = rechtmäßiger Bestand (lt. § 6 Abs 9 u. 10 TBO 2011)

Ergänzende Informationen in Bebauungsplänen

Vorschlag Gebäudesituierung
Vorschlag Bauplatz-Parzellierung
+575.00 Höheninformationspunkt

Infrastruktur, Katastrophen- und Immissionsschutz

Verkehrsinfrastruktur

Überörtliches Straßennetz

LDSTRA 239 — Landesstraße - L (Anlage 1 Tiroler Straßengesetz) mit Hinweis auf Schutzbereich (§ 49 Tiroler Straßengesetz)
LDSTRA 171 — Landesstraße - B (Anlage 2 Tiroler Straßengesetz) mit Hinweis auf Schutzbereich (§ 49 Tiroler Straßengesetz)

Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Energieversorgungsanlagen

EKD SKV-E — Elektrischer Erdkabel mit Schutzbereich (§ 4 TEG od. § 2 Starkstromwegegesetz 1968)

Transportleitungen

TRGAS GAS — Gasleitung mit Hinweis auf Sicherheitsbereich (§ 7 GWG 2011)

Wasserversorgung

TW — Trinkwasserleitung (Hauptleitung)

Abwasserentsorgung

Gemeindekanal (§ 2 TIKG 2000)

Nutzungsbeschränkungen

Naturgefahren

HQ300 — Überflutungsfläche 300-jährliches Hochwasser oder Extremereignis (Restrisikogebiet)
HQ150 — Gelbe Gefahrenzone - Hochwasser
HQ30 — Rote Gefahrenzone - Hochwasser

Beilage ./1

VsIE
Wg-1
Wg-1
Wg-1
Wg-1
Wg-1
VW-1
VW-1
VW-1
Q
2785/14
2785/13
2785/18
2785/15
2785/22
2785/31
.1400
.1401
V
VR
LN
N
0 5 10 20 30 40 50 Meter

Beilage ./ 2

Ingenieurkonsulenten für Raumordnung und Raumplanung

LOTZ&ORTNER

Dipl.-Ing. Andreas Lotz & Dipl.-Ing.Dr. Erich Ortner

Museumstraße 37a - A-6020 INNSBRUCK
Telefon (0512) 560390 Fax: 560390 / 19
www.raumplanung.co.at – E-mail: info@raumplanung.co.at

An
Marktgemeinde St. Johann in Tirol
z.H. Herrn Bgm. Hubert Almberger
Bahnhofstr. 5
6380 St. Johann in Tirol

Innsbruck 09-06-2021
eb_bplsjt_2021_05_zima.doc

Erläuterung zur Erlassung eines Bebauungsplanes mit ergänzendem Bebauungsplan im Bereich der Gp. 2791/1 und 2791/3 KG St. Johann in Tirol
(Plandarstellung: BPLSJT_2021_05_Zima.pdf vom 09-06-2021)

SACHVERHALT

Planungsvorhaben

Die Marktgemeinde St. Johann in Tirol beabsichtigt die Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich der Gp. 2791/1 und 2791/3 KG St. Johann in Tirol.

Die Planung dient der Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Geschoßwohnungsbauten im Bereich der Ellbögengründe der Immobiliengesellschaft Zima.

Es ist die Errichtung einer Wohnanlage geplant. Das südliche Grundstück wird dabei den Bestimmungen der Flächenwidmung entsprechend als geförderte Wohnanlage errichtet.

Grundlage des Bebauungsplanes stellt dabei ein Projektentwurf des Architekturbüro DIN ~~A3~~ A4 dar, der im Vorfeld in intensiver Auseinandersetzung mit dem Planungsausschuß der Marktgemeinde als vertretbar erachtet wurde.

Ziel der Erlassung des Bebauungsplanes ist es somit dieses Projekt zu ermöglichen bzw. wiederum aber auch in der Umsetzung sicherzustellen.

Das Planungsbüro Lotz & Ortner, Innsbruck, wird zur Erarbeitung der dazu erforderlichen Plangrundlagen bzw. der entsprechenden Fachgutachten beauftragt.

Grundlagen

- Digitale Katastermappe ©BEV (aktueller Stand gemäß Datenlieferung TIRIS 10-2020)
- Örtliches Raumordnungskonzept der Marktgemeinde St. Johann in Tirol idgF
- Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Marktgemeinde St. Johann in Tirol ORKSJT_31 Ellbögengründe.pdf vom 13-11-2017
- Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde St. Johann in Tirol idgF
- Änderung des Flächenwidmungsplanes 416-2018-00001 vom 30-01-2018
- Lageplan GZl. 94328, AVT vom 04-06-2019
- Bebauungsstudie: DIN A 4 Architektur, 6020 Innsbruck
- Gefahrenzonenplan der Marktgemeinde St. Johann in Tirol (Abfrage TIRIS vom 03-05-2021 bzw. gemäß Elektronischer Flächenwidmungsplan eFWP)
- Amt der Tiroler Landesregierung, Baubezirksamt Kufstein, Wasserwirtschaft, Geschäftszahl BBAKU-315/419-2017 betreffend „Begutachtung aufgrund der Lage in einem 300-jährigen Überflutungsbereich gemäß Gefahrenzonenplan eFWP - 416-2017-00019" vom 16-08-2017
- Amt der Tiroler Landesregierung, Baubezirksamt Kufstein Straßenbau Geschäftszahl BBAKU-0-29/65-2017 betreffend „B178 Loferer Straße - Änderung des ÖROK und des Flächenwidmungsplanes für die Gp. 2791/1 der KG St. Johann i.T. (Ellbögengründe) - Stellungnahme der Landesstraßenverwaltung" vom 09-10-2017
- Abstimmung Verkehrsplanung Ingenieurbüro für Verkehrswesen Hirschhuber und Einsiedler OG email 08.04.2021 Umgrenzung Verkehrsflächen im Format Autocad CAD
- Email vom 11.06.2021 Baubezirksamt Kufstein Strassenbau DI Jürgen Wegscheider zum Entwurf vom 09.06.2021
- Biotopkartierung der Marktgemeinde St. Johann in Tirol (Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS Applikationen vom 03-05-2021)
- Örtliche Besichtigung

Grundstücksnummer(n): Gp. 2791/1, 2791/3 KG St. Johann in Tirol

Der Planungsbereich weist eine Gesamtfläche von ca. 10220 m² auf.

Gemäß Grundstücksdatenbank der Marktgemeinde St. Johann in Tirol wird folgender Eigentumsstand für die Gp. 2791/1 und 2791/3 KG St. Johann in Tirol ausgewiesen:

1/1 ZIMA UNTERBERGER Immobilien GmbH (391861t), Leopoldstraße 1-4, 6020 Innsbruck

Abbildung: Abbildung: Digitale Katastermappe mit Orthofoto, Marktgemeinde St. Johann in Tirol, AdTLR, TIRIS WEB-GIS Applikationen vom 03-05-2021

Flächenwidmung / Bauplatz

Die Grundparzellen sind als gemischtes Wohngebiet § 38 (2) bzw. als Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau § 52a gemäß TROG 2016 gewidmet. Die gegenständlichen Grundparzellen stellen im Sinne des § 2 Abs. 12 TBO 2018 einen Bauplatz dar.

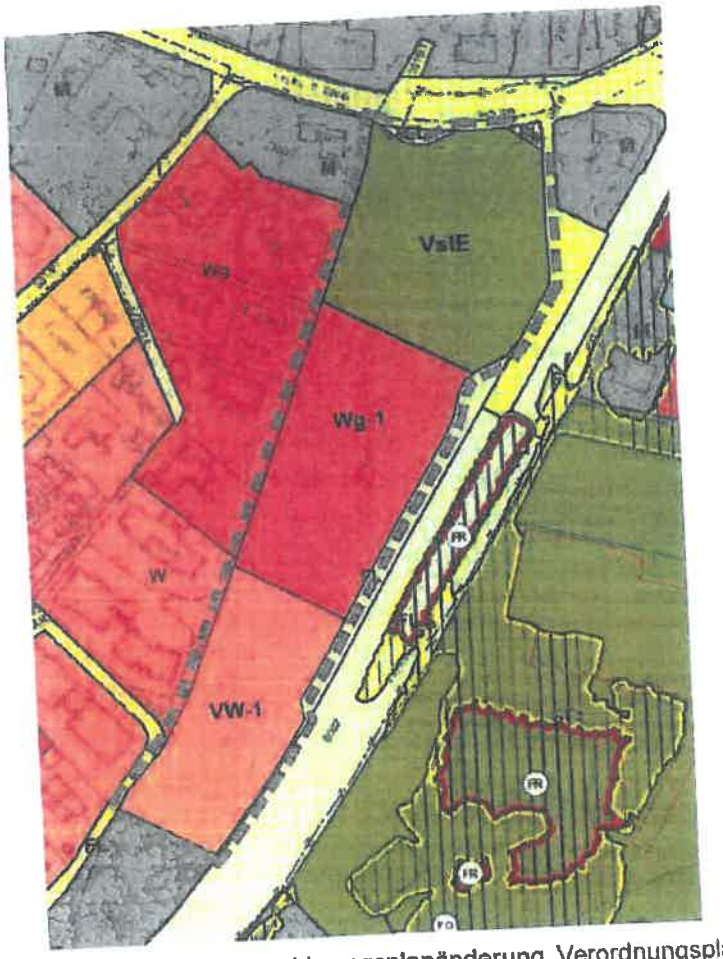


Abbildung: Flächenwidmungsplanänderung Verordnungsplan 416-2017-00031, KG St. Johann in Tirol vom 30-01-2018

Aufgrund der Lärmimmission aus der Landesstrasse wurden Festlegungen hinsichtlich einer eingeschränkten Baulandeignung getroffen:

Erläuterung: entlang der öst- und südlichen Grundstücksgrenze nur geschlossene Bebauung oder bei mehreren Baukörpern Ausbildung einer geschlossenen Fassade (Lückenschluss) über die Höhe der Baukörper - Anordnung von Aufenthaltsräumen entlang von straßenzugewandten Fassaden nur dann, wenn diese eine weitere natürliche Lüftungsmöglichkeit über eine lärmabgewandte Fassade aufweisen - keine Bereiche mit typischer Aufenthaltsnutzung im Freien (Balkone, Terrassen) entlang von straßenzugewandten Fassaden

Bebauungsplan

Für den Planungsbereich wurde noch kein Bebauungsplan erlassen.

Bestimmungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes

Für die Marktgemeinde St. Johann in Tirol besteht ein örtliches Raumordnungskonzept in Rechtskraft.

Der Planungsbereich ist im örtlichen Raumordnungskonzept als

baulicher Entwicklungsbereich für überwiegende Wohnnutzung im Einfluss der Signatur Index W 9 bzw. W 10 , Zeitzone Z 1 und Dichte D 3 und der Verpflichtung zur Bebauungsplanung ausgewiesen.

Gemäß Verordnungstext gelten folgende Festlegungen:

Festlegungen der Indexziffer: W9

Index W9: Gemischte Nutzungsstruktur aus Wohngebäuden und wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen insbesondere Pensionen, Handels- und Dienstleistungsbetrieben etc. Im Zuge der Flächenwidmung sind vorzugsweise Widmungen als gemischtes Wohngebiet vorzunehmen. Im Zuge der Bebauungsplanung ist zur Sicherstellung einer Boden sparenden Bebauung hier von einer Mindestbaumassendichte von BMD=2,4 auszugehen.

3) Ausweisung eines Entwicklungsbereiches für vorwiegend Wohnnutzung des sozialen örtlichen Wohnbedarfs mit der Indexziffer W10, der Zeitzone Z1 und der Baudichtestufe D3 gemäß den Bestimmungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Marktgemeinde St.Johann in Tirol.

Festlegungen der Indexziffer W10:

bzw. Index W10: Geschoßwohnungsbauten oder Reihenhausanlagen gemeinnütziger Bauträger. Im Zuge der Flächenwidmung ist vorzugsweise eine Widmung als Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau vorzunehmen

Im Zuge der Bebauungsplanung ist hier von einer Mindestbaudichte, die den Förderungsrichtlinien der Tiroler Wohnbauförderung entspricht, auszugehen.

.16-

den
ung

enze
pern
über
men
diese
eine
scher
von

splan

liches

pt als

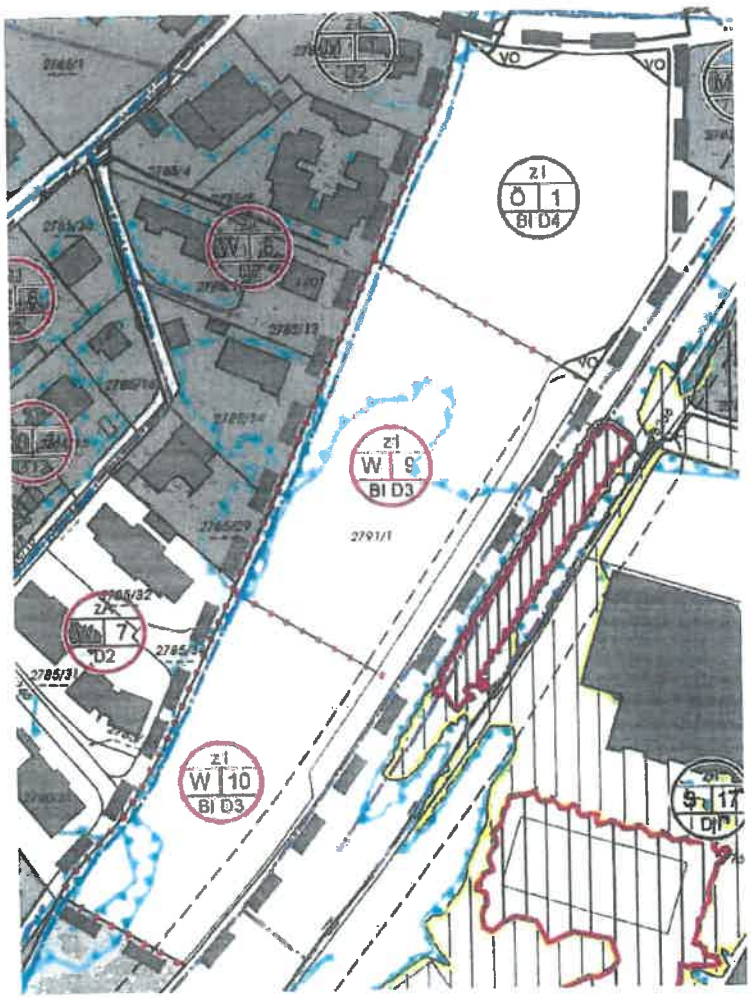


Abbildung: Änderung Örtliches Raumordnungskonzept, Plandarstellung ORKSJT_31 Ellbögengründe.pdf vom 13-11-2017

Lage

Die Grundparzellen befinden sich nördlich der B 178 Bundesstraße in einem Bereich, der vorwiegend durch Wohngebäude im Westen und gewerblich genutzten Gebäude im Osten geprägt ist.

Naturgefahren

Wildbach- und Lawinenverbauung

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß Gefahrenzonenplan der Marktgemeinde St. Johann in Tirol in keinem durch Naturgefahren bedrohten Bereich, (Naturgefahren Tirol – GZP WLV, Marktgemeinde St. Johann in Tirol, Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS Applikationen vom 03-05-2021).

Naturgefahren Wasserbau

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß Gefahrenzonenplan der Marktgemeinde St. Johann in Tirol in einem durch Naturgefahren bedrohten Bereich: Hinweisbereich bis HQ300

Abbildung: Naturgefahren Tirol – GZP, GZF, Marktgemeinde St. Johann in Tirol, Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS Applikationen vom 03-05-2021)

Eine entsprechende Stellungnahme wurde im Flächenwidmungsplanverfahren beim Baubezirksamt Kufstein, Wasserwirtschaft eingeholt.

Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über öffentliches Wegegut auf Gp. 6082 KG St. Johann in Tirol (B 178 Loferer Bundesstraße). Eine entsprechende Stellungnahme wurde im Flächenwidmungsplanverfahren beim Baubezirksamt Kufstein, Straßenbau eingeholt.

Im Zuge der Bebauungsplanerstellung wurde der Entwurf vom 09.06. dem Baubezirksamt übermittelt, wobei festgestellt wurde, dass seitens des Baubezirksamtes kein Einwand gegen den in der Anlage befindlichen Bebauungsplan erhoben wird.

Technische Infrastruktur

Im Bestand vorhanden bzw. ohne besondere technische Maßnahmen möglich.

INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES *(Im folgenden wird einleitend zur besseren Information der betroffenen Grundeigentümer die jeweils geltende Rechtlage (Tiroler Raumordnungsgesetz TROG 2016) dargestellt)*

§ 56 Inhalte

(1) Im Bebauungsplan sind hinsichtlich der verkehrsmäßigen Erschließung die Straßenfluchtlinien (§ 58) und hinsichtlich der Bebauung die Baufluchtlinien (§ 59 Abs. 1 und 2), die Bauweisen (§ 60), die Mindestbaudichten (§ 61) und die Bauhöhen von Gebäuden (§ 62 Abs. 1) festzulegen.

(2) Ist im Bebauungsplan eine besondere Bauweise festgelegt, so sind in einem ergänzenden Bebauungsplan die Festlegungen nach § 60 Abs. 4 dritter und vierter Satz zu treffen. Weiters können ergänzende Festlegungen über Bauhöhen getroffen werden.

(3) Im Bebauungsplan können weiters die Höchstgröße der Bauplätze, die Mindest- und die Höchstnutzfläche (§ 61 Abs. 5 zweiter und dritter Satz), die Firstrichtungen und Dachneigungen, die Baugrenzlinien (§ 59 Abs. 3) und die Höhenlage (§ 62 Abs. 7) festgelegt sowie ergänzende Festlegungen über die Baudichten (§ 61) und die Bauhöhen (§ 62 Abs. 1 bis 5) getroffen werden. Weiters kann das zulässige Ausmaß der Veränderung des Geländeniveaus im Verhältnis zum Geländeniveau vor der Bauführung festgelegt werden. Ferner kann festgelegt werden, dass statt der Mindestabstände nach § 6 Abs. 1 lit. b der Tiroler Bauordnung 2018 jene nach § 6 Abs. 1 lit. a der Tiroler Bauordnung 2018 einzuhalten sind. Gegenüber den Grenzen zu Grundstücken, für die diese Festlegung nicht gilt, sind jedoch stets die Mindestabstände nach § 6 Abs. 1 lit. b der Tiroler Bauordnung 2018 einzuhalten. Schließlich können textliche Festlegungen über die Fassadengestaltung, die Gestaltung der Dachlandschaften, das zulässige Ausmaß von Geländeveränderungen und dergleichen getroffen werden.

Vorbemerkung

Die Erlassung des Bebauungsplanes ist gemäß den Bestimmungen des

Planungsgebiet

örtlichen Raumordnungskonzeptes zwingend zur Sicherstellung einer harmonischen Gesamtentwicklung insbesondere im Hinblick auf die Erhaltung eines harmonischen Orts- Strassen- und Landschaftsbildes erforderlich. Die Einbeziehung weiterer Grundstücke erscheint zur Sicherstellung einer geordneten Gesamtentwicklung nicht erforderlich.

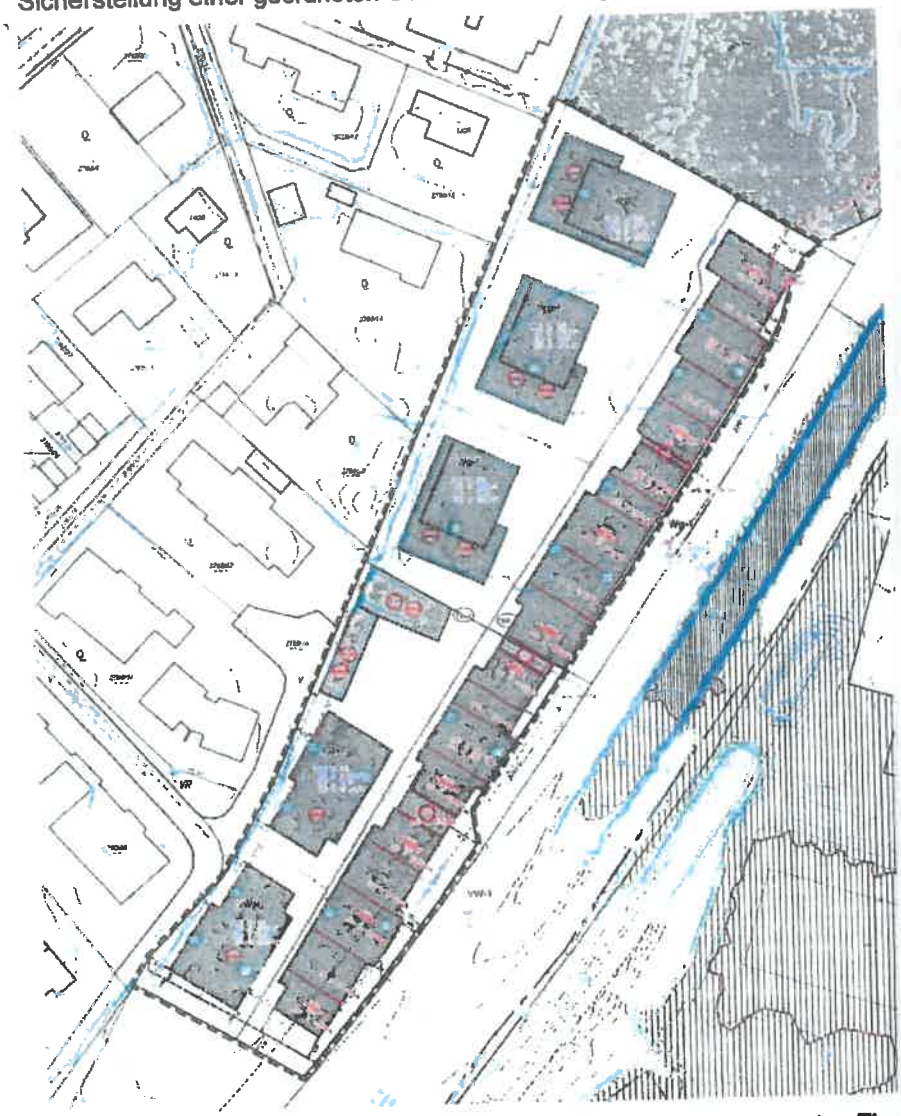


Abbildung: Bebauungsplan der Marktgemeinde St. Johann in Tiro BPLSJT_05_Zima vom 09.06.2021

Im Wesentlichen wir dabei entlang der Landesstrasse ein geschlossene Gebäudekörper mit verbindenden Lärmschutzteilen bestehend au überwiegend 4 Geschossebenen, zwei dreigeschossigen Gebäudekörpern im Südwesten und drei 2-geschossigen Gebäudekörpern mit ausgebauten Dachgeschoß im Nordwesten vorgesehen.

Die strassenseitig gelegenen Fassaden werden überwiegend als begrünt Fassade ausgeführt.

einer
f die
bildes
t zur

in Tirol

hlossener
end aus
dekörpern
gebautem

begrünte

Verkehrsmäßige Erschließung - Straßenfluchtlinien (§ 58 TROG 2016)

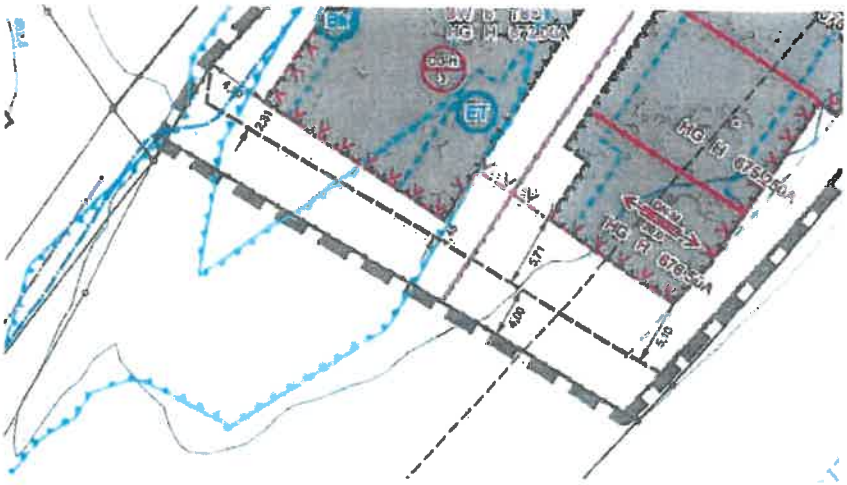
Strichlierte schwarze Linie

§58 (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.

Die Festlegung der Straßenfluchtlinie erfolgt aufgrund ausreichender Wegbreiten entlang der Widmungsgrenzen zur Straßenfläche bzw. im Südosten zur Sicherstellung einer inneren fußläufigen Wegverbindung in einem 4 Meter Abstand von der Grundgrenze.



Dieser Teilbereich wird gemäß Vorabsprachen des Bauherrn mit der Gemeinde in das öffentliche Wegegut übertragen. Dadurch kann eine Querverbindung des Ortszentrums mit den westlich anschließenden Siedlungsteilen als Fuß- und Radwegverbindung gesichert werden.

Baufluchtlinien § 59 (1) TROG 2016

Rote Linie (Strich/Strich/Punkt mit V-Signaturen)

(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.

(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.

Die Festlegung von Baufluchtlinien erfolgt projektkonform entlang der vorgesehenen Gebäudekanten, wobei die Umsetzung des vorgelegten Erschließungskonzeptes in Abstimmung mit dem Verkehrsplaner der Gemeinde eine ausreichen verkehrstechnische Erschließung gewährleistet.

Der überwiegende Teil der Stellplätze wird dabei als Tiefgaragenebene mit Zufahrt im Nordosten ausgeführt.

Baugrenzlinien § 59 (3) TROG 2016

Rote Linie (Strich/Punkt/Punkt mit T-Signaturen)

Baugrenzlinie zu Naturgefahren: Rote Linie (Strich/Punkt/Punkt mit doppelter T-Signatur)

(3) Die Baugrenzlinien sind nicht straßenseitig gelegene Linien, durch die der Mindestabstand baulicher Anlagen gegenüber anderen Grundstücken als Straßen bestimmt wird. Dabei dürfen gegenüber bebaubaren Grundstücken nur größere Abstände als die Mindestabstände von 3 bzw. 4 m (§ 6 Abs. 1 der Tiroler Bauordnung 2018) und gegenüber nicht bebaubaren Grundstücken größere oder kleinere Abstände als diese Mindestabstände festgelegt werden. Im Übrigen sind die Baugrenzlinien so festzulegen, dass das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird und den Erfordernissen des Brandschutzes entsprochen wird. Abs. 2 zweiter und dritter Satz gilt sinngemäß. Im Fall einer Gefährdung durch Naturgefahren (§ 37 Abs. 3) sind die Baugrenzlinien weiters so festzulegen, dass eine solche Gefährdung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen vermieden wird; im Fall einer Gefährdung durch Hochwasser sind die Baugrenzlinien erforderlichenfalls weiters so festzulegen, dass wesentliche Hochwasserabflussbereiche und –rückhalteräume nicht beeinträchtigt werden. Wenn dies zur Erhaltung ökologisch besonders wertvoller Flächen erforderlich ist, sind die Baugrenzlinien so festzulegen, dass diese Flächen in ihrer ökologischen Funktion erhalten bleiben. In diesen Fällen ist durch eine zusätzliche Festlegung zu bestimmen, dass § 6 Abs. 4 der Tiroler Bauordnung 2018 nicht zur Anwendung gelangt.

Die Festlegung von Baugrenzlinien ist zur Sicherstellung einer zweckmäßigen und Boden sparenden Bebauung nicht erforderlich.

Bauweise § 60 TROG 2016

BW = Bauweise
o = offene BW
g = geschlossene BW
b = besondere Bauweise
k = gekuppelte BW mit der Möglichkeit der Kuppelung der Gebäude an der gemeinsame

Die Bauweise wird durch den § 60 TROG 2016 geregelt:

(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 im Umfang des § 6 Abs. 9 und 10 der Tiroler Bauordnung 2018 ermöglicht werden.

Das Planungsgebiet ist zur Umsetzung des eingereichten und mit der Marktgemeinde abgestimmten Projektes in besonderer Bauweise zu bebauen (BW b).

Die Hauptgebäude sind mittels maximaler Ausdehnung und zum Teil mit Teilbereichen, in denen ausschließlich bestimmte Gebäudebestandteile zulässig sind (Bk- Balkon und Loggia, ET- Erschließungstrakt, VD-

Vordach) fixiert.

Die Nebengebäude sind als Rampe (Rmp) als Zugang zu der Tiefgaragenebene, Fahrradhügel (FH) und als Lärmschutzbauteil (LS) gekennzeichnet.

Bauplatzgröße §56 Abs. 3 TROG 2016

Eine höchstzulässige Bauplatzgröße wird aufgrund der feststehenden Grundstücksstruktur nicht festgelegt.

BAUDICHTE § 61 TROG 2016

„§ 61 Baudichten (1)

(1) Die Baudichten können als Baumassendichte, Bebauungsdichte, Nutzflächendichte oder in kombinierter Form festgelegt werden. Die Bebauungsdichte kann weiters für oberirdische und unterirdische bauliche Anlagen gesondert festgelegt werden. Der Berechnung der Baudichten sind unbeschadet des Abs. 3 dritter Satz die Fertigbaumaße des jeweiligen Gebäudes zugrunde zu legen.

Baumassendichte §61 (2) bzw.- Abs. (3) TROG 2016

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. 20 der Tiroler Bauordnung 2018 sind.

BMD
M = mindestens
H = höchstens

(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.

Die Regelung der zulässigen Baudichte erfolgt mittels Festlegung einer mindesterforderlichen Baumassendichte (BMD M 2.5). Dadurch kann den Vorgaben des örtlichen Raumordnungskonzeptes entsprochen und eine Boden sparende Bebauung gesichert werden.

Die höchstzulässige Baudichte erfolgt indirekt dabei als Festlegung der Bauplatz bezogenen höchstzulässigen Nutzfläche.

Bebauungsdichte §61 (4) TROG 2016

BBD

(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. 20 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.

Die Einführung einer Bebauungsdichte erscheint neben den Festlegungen der Baumassendichte nicht zwingend erforderlich.

Nutzflächendichte

§61 (5) TROG 2016

NFD

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.

Die Festlegung der höchstzulässigen Baudichte erfolgt indirekt als Festlegung der höchstzulässigen Nutzfläche (NF H 4570m² im Bereich des

gemischten Wohngebietes bzw. 3315m² im Bereich der Vorbehaltsfläche des geförderten Wohnbaus.

Die dadurch ermöglichte Baudichte entspricht in etwa einer Baumassendichte von höchstens ca. 2,8, wobei die Lärmschutzeinrichtungen bzw. die daraus resultierenden zusätzlichen Baumassen aus den geneigten Dachlösungen und sonstige Nebenbauteile dabei nicht in die Baumassenberechnung einbezogen wurden.

BAUHÖHE / HÖHENLAGE

§62 TROG 2016

§ 62 Bauhöhe, Höhenlage

(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;

c) die Höhe des oberen Wandabschlusses oder bestimmter oberer Wandabschlüsse; der obere Wandabschluss ist der Schnitt der äußeren Wandfläche mit der Dachhaut.

Die Regelung der zulässigen Bauhöhe erfolgt mittels Festlegung höchster Gebäudepunkte (HG H) teilweise in Verbindung mit der Festlegung erforderlicher Dachlösungen (Firstrichtung und Mindestdachneigung).

Bauhöhe § 62 (2) und Abs. 3

WA tr = oberster traufseitiger Wandabschluß (absolut – m üA)

WH = Wandhöhe (relative Höhe)
ta = talseitig
gb = giebelseitig
st = straßenseitig
tr = traufseitig

H = höchstens
M = mindestens
Z = zwingend
B = Bestand

(2) Der oberste Punkt kann als Obergrenze, als Unter- und Obergrenze 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.

Die zusätzliche Festlegung zulässiger Wandhöhen erscheint nicht zwingend erforderlich, da die Bauhöhe durch den jeweils festgelegten höchsten Gebäudepunkt in Verbindung mit der Regelung der Objekt spezifisch festgelegten Dachlösung geregelt wird:

Abb.: Ausschnitt Bebauungsplan

Obergeschosse §62 (4) TROG 2016

OG
M = mindestens
H = höchstens

(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.

Die höchstzulässige Anzahl von oberirdischen Geschossen wird neben der

ıaltsfläche

/a einer
ɔei die
sätzlichen
ɜnbauteile

ɜie absolute
verden:

eitigen oder
in Gebäude
hhaut;

:hlüsse; der

höchster
estlegung
ıg).

r zwingend
Geschoße
ıgt werden.
labschlüsse
).

ɜabsichtigte
ße und der

zwingend
höchsten
ɜpezifisch

Hälfte der
dritter und
wenn der
ırundfläche

ɜben den

Z = zwingend

HB H= höchster Punkt sonstiger baulicher Anlagen
HG H = höchster Gebäudepunkt

Bestimmungen der zulässigen Bauhöhen im Bereich an der Landestrasse mit höchstens 4 oberirdischen Geschossen und im Bereich der westlichen Baukörper mit OG H 2 bzw. 3 als Übergang zur westlich anschließenden niedrigeren Baustruktur limitiert.

(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. Weiters gelten Festlegungen über den obersten Punkt nicht für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die aus zwingenden technischen Gründen nur mit einer größeren als der danach zulässigen Höhe errichtet werden können.

Die maximale Höhenentwicklung des Planungsgebietes wird Objekt bezogen durch die Festlegung von höchsten Gebäudepunkten geregelt.

Die Höhen der einzelnen Gebäudeteile sind im Verordnungsplan gesondert festgelegt.

Im Bereich der geschlossenen Bebauung an der Landesstrassen werden den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend nur die jeweils höchsten Bauhöhen mit HG H 675.90üA bzw. 676.5üA ausgewiesen, diese Höhen werden jedoch in den einzelnen Bauteilen entsprechend reduziert.

Im Bereich der offenen Bebauung im Westen werden die generellen Bauhöhen ebenfalls unter Berücksichtigung der höchsten Gebäudehöhen mit 672.0üA bzw. 671.5üA angesetzt, auch hier werden sodann für die einzelnen Gebäudeteile bzw. Nebengebäude (zB. FH 665.5üA) entsprechende zulässige Gebäudehöhen ausgewiesen.

Abb.: Ausschnitt Rampe in die Tiefgarage. Hier wird zusätzlich nach Westen zur Sicherstellung einer mit den Abstandsbestimmungen der TBO zulässige Wandhöhe der Nebengebäude mit höchstens 2.8 Metern ausgewiesen.

Im Bereich der Gebäude mit höchstens 2 oberirdischen Geschossen gem. TROG 2016 wird die niedrigeren Gebäudeteile mit 669.0 bzw. 669.5 üA ausgewiesen.

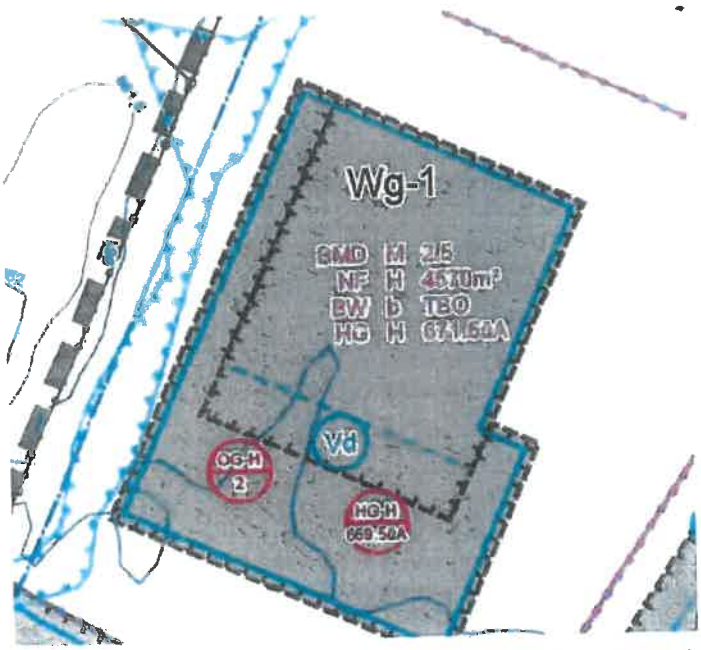


Abb.: Bereich der 2-geschossigen Bebauung mit Dachgeschossausbau

Durch diese Bestimmungen wird sichergestellt, dass sich die dadurch ermöglichten Baukörper hinsichtlich ihrer Ausmaße und Proportionen harmonisch in das Orts- Strassen- und Landschaftsbild eingliedern.

Höhenlage §62 (7) TROG 2016

HL

Die Höhenlage ist eine durch die absolute Höhe oder durch einen sonstigen Fixpunkt bestimmte horizontale Ebene.

Die Festlegung einer Höhenlage zur Berechnung der einzuhaltenden Grenzabstände unter Bezugnahme auf diese Höhenlage erscheint zur Sicherstellung einer zweckmäßigen Bebauung nicht erforderlich.

Es ist daher hinsichtlich der Berechnung der erforderlichen Grenzabstände von der relativen Wandhöhe ab dem bestehenden Gelände auszugehen.

Zusätzliche Festlegungen gemäß §56 (3) TROG 2016 Firstrichtungen und Dachneigungen bzw. Zulässige Veränderungen des Geländeniveaus

Folgende Festlegungen zusätzlicher Regelungen der Bebauung erscheinen zur Sicherstellung einer harmonischen Gesamtentwicklung des umgebenden Siedlungskörpers neben einer zwingenden Firstrichtung mit Mindestdachneigung (DN M) erforderlich, wobei generell im gesamten Planungsgebiet die zulässige Geländeveränderung (Gel-.1) durch die Lage in einem durch Hochwasser gefährdeten Bereich nur insofern zulässig ist als dadurch keine nachteilige Auswirkung auf den Hochwasserabfluß bzw die Retention im Gefahrenzonenbereich ausgeübt wird.

Zudem wird im Bereich der östlichen geschlossenen Gebäudefront eine überwiegende Begrünung der Fassaden und unter anderem eine vertikale Gliederung der Fassaden in einzelne wahrnehmbare Gebäudekörper vorgesehen (TBR-1).

Geländeveränderungen

Gel n — § 56(3)

Geländeveränderungen eingeschränkt zulässig
n ... Zähler zur Definition der zulässigen Geländeveränderungen
1 ... Geländeveränderungen sind nur insofern zulässig, als keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen für den Hochwasserabfluss bzw. die Retentionswirkung im Gefahrenzonenbereich bewirkt werden

Ergänzende Textliche Festlegungen

TBR n — § 56(3)

Bereiche mit textlichen Festlegungen betreffend Fassadenstrukturen, Dachlandschaften und dgl.
n ... Zähler zur Definition der textlichen Festlegungen
1 .. Die strassenseitig gelegene Fassade ist hinsichtlich Gliederung und Farbgestaltung bzw. Materialwahl unter Berücksichtigung der ausgewiesenen maximalen Ausdehnung der Gebäudekörper vertikal zu gliedern.
Mind. 50% der strassenseitgen Fassade zur LB178 ist durch eine nachhaltig zu erhaltende Begrünung auszubilden;
Dächer ohne zwingende Dachneigung sind überwiegend als begrünte Dächer auzuführen.

Erforderliche zusätzliche Fachgutachten bzw. ergänzende Maßnahmen

Aufgrund des erhobenen raumordnerischen Sachverhalts sind zusätzliche Fachgutachten zur Beurteilung des Sachverhalts erforderlich.

Stellungnahme Baubezirksamt Kufstein Abt. Wasserwirtschaft.

bau

dadurch
ortionen

Fixpunkt

Dipl.-Ing. Dr. Erich Ortner

altenden
eint zur

bstände
ehen.

scheinen
g des
tung mit
esamten
die Lage
issig ist,
uß bzw.

ont eine
vertikale
dekörper

19456 ELBOGEN HÖFE ST.JOHANN i.T.

Beilage .15 DIN A4

Architektur

Projektnr.	Verfasser	Plotter	Bezeichnung	Maßstab	Dateiformat	Plandatum
19456	DIN A4	VE	RENDERNG NORDOST	M	03_11_f	210118

ZIMA einfach besonders

UITTERBERGER

BRZ: 1720/2021

Die Echtheit der Firmazeichnung der **ZIMA UNTERBERGER Immobilien GmbH** (FN 391861 t) mit dem Sitz in der politischen Gemeinde Innsbruck und der Geschäftsanschrift 6020 Innsbruck, Leopoldstraße 1/4, durch----------

1. Herrn **Josef Gruber**, geboren am 01.10.1965 (ersten Oktober neunzehnhundertfünfundsechzig), 6335 Thiersee, Bänken 2, als Geschäftsführer und --
2. Herrn **Ingenieur Magister (FH) Alexander Wolf**, geboren am 31.07.1977 (einunddreißigsten Juli neunzehnhundertsiebenundsiebzig), 6250 Kundl, Am Rain 47, als Geschäftsführer ----------

wird bestätigt. ----------

Weiters bestätige ich, dass die Parteien erklärt haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. ----------

Auf Grund der heute vorgenommenen Einsichtnahme in das elektronisch geführte Firmenbuch bestätige ich gemäß Paragraph 89a (neunundachtzig a) der Notariatsordnung, dass Herr **Josef Gruber** als Geschäftsführer und Herr **Ingenieur Magister (FH) Alexander Wolf** als Geschäftsführer am heutigen Tag berechtigt sind, für die im Firmenbuch zu FN 391861 t eingetragene **ZIMA UNTERBERGER Immobilien GmbH** mit dem Sitz in der politischen Gemeinde Innsbruck und der Geschäftsanschrift 6020 Innsbruck, Leopoldstraße 1/4, gemeinsam rechtsverbindlich zu zeichnen.----------

Innsbruck, am 09.09.2021 (neunten September zweitausendeinundzwanzig).---

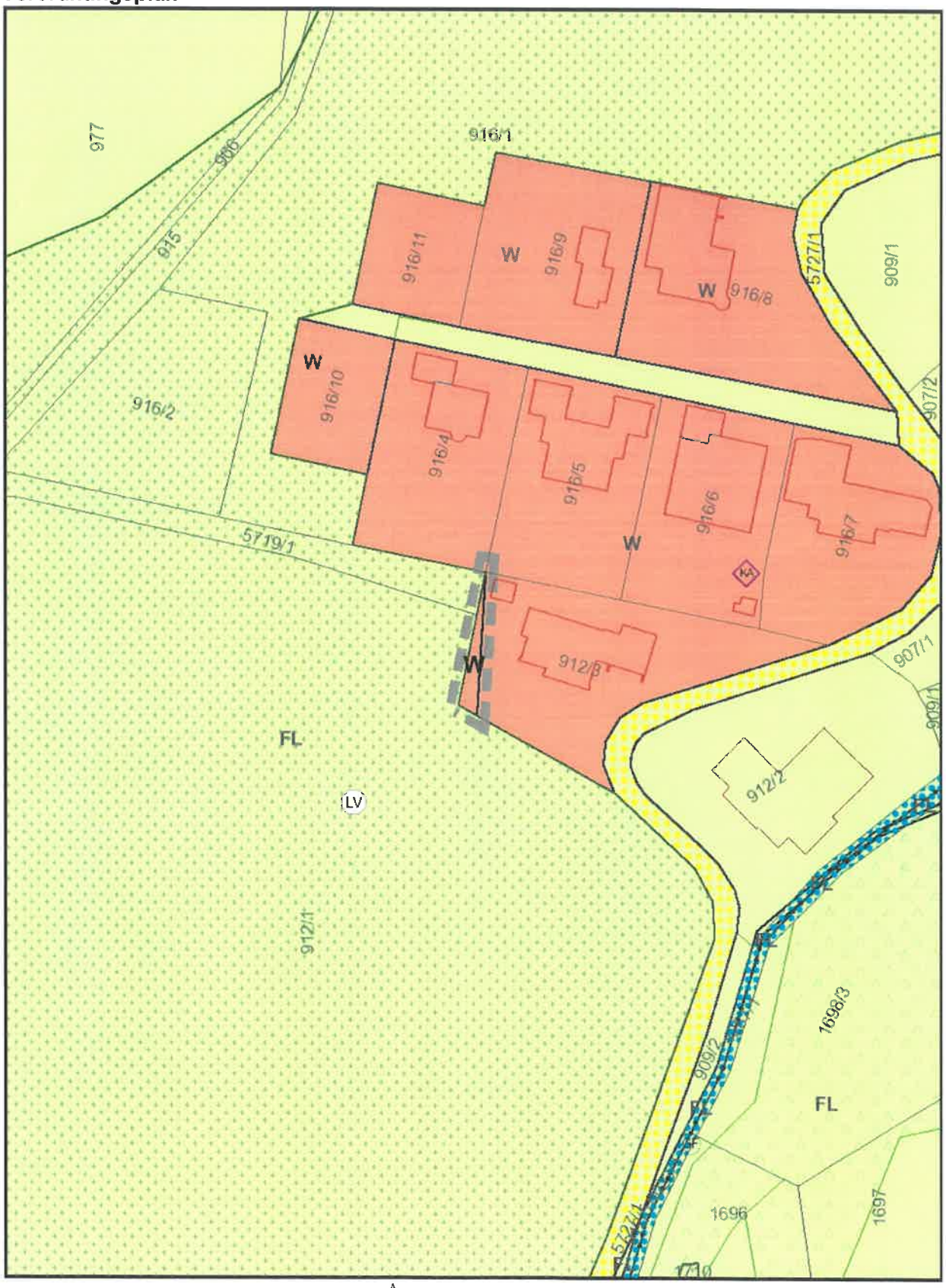
Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet.

Dr. Robert SOLLERER LL.M. ÖFFENTLICHER NOTAR 4 Innsbruck, Tirol REPUBLIK ÖSTERREICH

Dr. Robert SOLLERER LL.M.
öffentlicher Notar

J (JULIUS)

Verordnungsplan

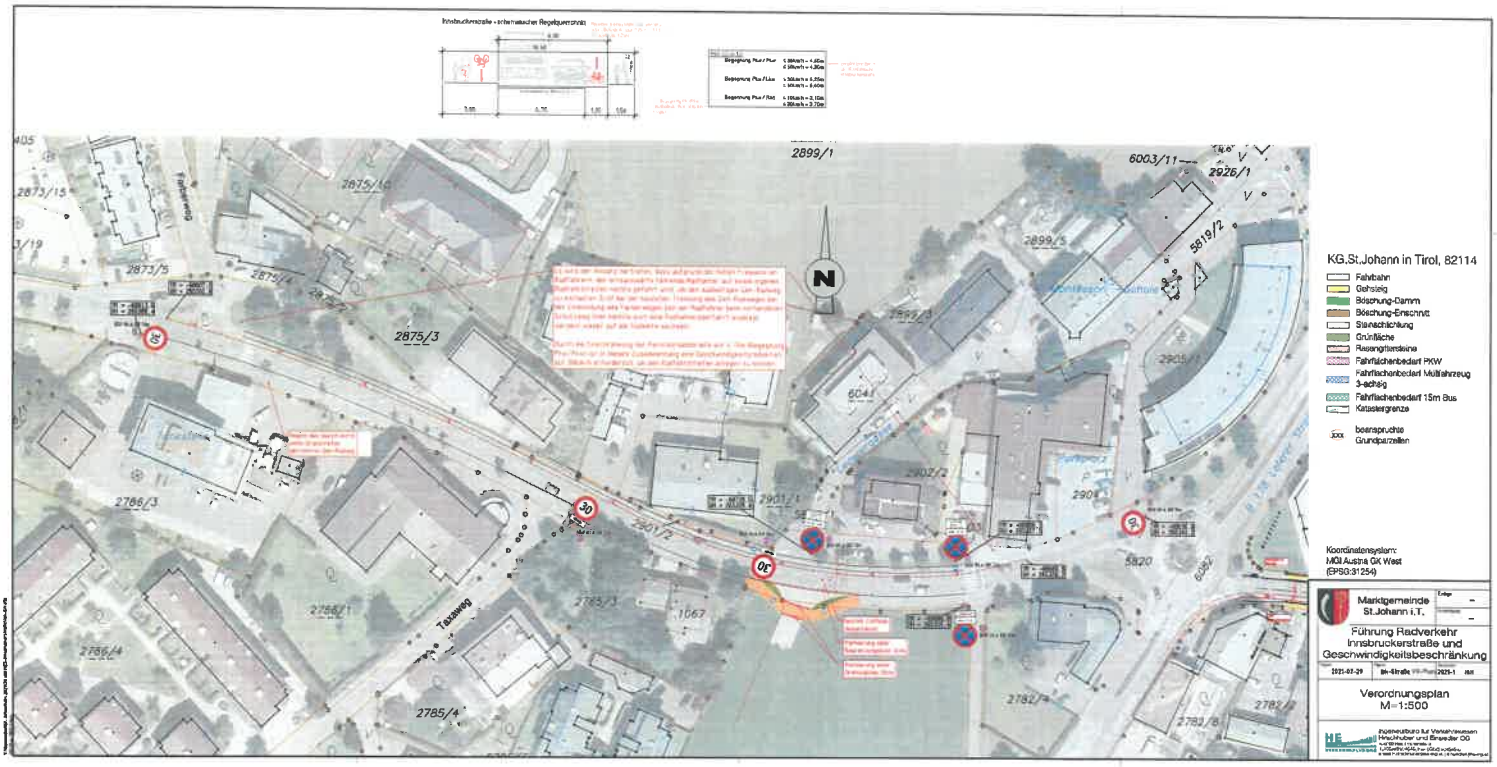


Plan automatisch generiert am 25.06.2021 durch *tiris*

N

0 10 20 40 60 m

K


Fischerweg
Talzeweg
2899/1
6003/11
2926/1
5819/2
2899/5
2875/16
2873/15
2873/5
2875/4
2875/3
2892/3
2905/1
6041
2902/2
2904
2901/1
2901/2
2786/3
2786/1
2786/4
2785/3
1067
2785/4
2782/4
2782/8
2782/2
5820
6062
30
N
KG.St.Johann in Tirol, 82114
Fahrbahn
Gehsteig
Böschung-Damm
Böschung-Einschnitt
Steinschlichtung
Grünfläche
Rasengittersteine
Fahrflächenbedarf PKW
Fahrflächenbedarf Multifahrzeug 3-achsig
Fahrflächenbedarf 15m Bus
Katastergrenze
beanspruchte Grundparzellen
Koordinatensystem:
MGI Austria GK West
(EPSG:31254)
Marktgemeinde St.Johann i.T.
Führung Radverkehr Innsbruckerstraße und Geschwindigkeitsbeschränkung
2021-07-29
BH-Straße
2025-1
Verordnungsplan
M=1:500

GR Claudia PALI (parteifrei)
GV Heribert MARICHER (parteifrei)

MARKTGEMEINDEAMT
ST. JOHANN IN TIROL
Eing. 10. Sep. 2021
Zahl: ..... Beil.: ..... Abt.: .....
Gesehen: ...../.....

Marktgemeinde St. Johann in Tirol
Bürgermeister Mst. Hubert Almberger
Bahnhofstraße 5
6380 St. Johann

St. Johann/T, am 10.09.2021

ANTRAG

zur 52. Gemeinderatssitzung, der Marktgemeinde St. Johann/T, am 14.09.2021

Fußgängerübergang B164 Hochkönigbundesstraße – Bereich Reitham

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen & Herren des Gemeinderates!

Hiermit stellen wir, GR Claudia Pali und GV Heribert Mariacher folgenden Antrag:

ANTRAG:
Der Gemeinderat möge die Errichtung eines Fußgängerüberganges im Bereich Reitham auf der B164 (siehe Foto) beschließen.

BEGRÜNDUNG:
Wie auf den angehängten Fotos ersichtlich befinden sich links und rechts jeweils 1 Bushaltestelle auf der B164 Hochkönigbundesstraße. Derzeit ist in diesem Bereich ein sicheres Überqueren der besagten Fahrbahn nur erschwert möglich.

Aufgrund vermehrter Besiedelung und die Forcierung des Naherholungsgebietes (Spazierweg) kommt es in diesem Ortsabschnitt zu einer viel höheren Frequentierung als noch vor ein paar Jahren. Des Weiteren ist das Verkehrsaufkommen ebenfalls angestiegen.

Ein weiterer Aspekt für die Errichtung eines Fußgängerüberganges ist die Gewährleistung für ein sicheres Überqueren der Straße für Schulkinder, welche beim Schulbetrieb diese Bushaltestellen benützen.

GR Claudia Pali

GV Heribert Mariacher

ad Antrag zur 52. Gemeinderatssitzung am 14.09.2021 von GR Claudia Pali und GV Heribert Mariacher: Fußgängerübergang B164 Hochkönigbundesstraße – Bereich Reitham

Derzeitige Situation Bushaltestellen (links und rechts) Reitham:

ad Antrag zur 52. Gemeinderatssitzung am 14.09.2021 von GR Claudia Pali und GV Heribert Mariacher: Fußgängerübergang B164 Hochkönigbundesstraße – Bereich Reitham

Beantragter Fußgängerübergang: (Bildbearbeitung):

GR Claudia PALI (parteifrei)
GV Heribert MARICHER (parteifrei)

MARKTGEMEINDEAMT
ST. JOHANN IN TIROL
Eing. 10. Sep. 2021
Zahl: ..... Beil.: ..... Abt.: .....
Gegenerf.: .....

Marktgemeinde St. Johann in Tirol
Bürgermeister Mst. Hubert Almberger
Bahnhofstraße 5
6380 St. Johann

St. Johann/T, am 10.09.2021

ANTRAG

zur 52. Gemeinderatssitzung, der Marktgemeinde St. Johann/T, am 14.09.2021

Gehweg oder Fahrradweg oder Geh- und Fahrradweg?

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen & Herren des Gemeinderates!

Hiermit stellen wir, GR Claudia Pali und GV Heribert Mariacher folgenden Antrag:

ANTRAG:
Der Gemeinderat möge die Evaluierung und Beschilderung der Gehwege bzw. Fahrradwege bzw. Geh- und Fahrradwege beschließen.

BEGRÜNDUNG:
Durch den stärker werdenden Radverkehr, insbesondere durch E-Bike Fahrer mit erhöhter Geschwindigkeit, sind eine ganze Reihe „neuer" Probleme entstanden, die man offenbar nicht vorhergesehen hat. Beispielsweise hört man von Fußgängern Klagen darüber, ihr Sicherheit und ihre spontane Mobilität in Bereichen abseits der Flächen für den motorisierten Verkehr würden durch den stärker werdenden Radverkehr noch weiter eingeschränkt. Die Radfahrer wiederum beschweren sich darüber, dass Fußgänger sich in ihren zugesprochenen Bereichen bewegen und deren Verkehrsflächen nicht respektieren.

Da in vielen Bereichen nicht klar ersichtlich ist, ob es sich um einen reinen Gehweg oder Fahrradweg oder Geh- und Fahrradweg handelt, sollen eventuelle Missverständnisse ausgeräumt und Fehler korrigiert werden. Beispiele für unklare Situationen siehe Fotos.

Ausgewiesene Gehwege sollten als solche beschildert werden um Fahrradfahrer darauf aufmerksam zu machen. Insbesondere im Falle eines Konfliktes bzw. Unfalles ist die korrekte Bezeichnung und Beschilderung aus rechtlicher Sicht unumgänglich (Haftungsfrage).

Als E5 Gemeinde und fahrradfreundlicher Ort, sollten Fahrradwege klar als solche erkennbar sein. Des Weiteren sollte es aber im Gegenzug auch gekennzeichnete fahrradfreie Bereiche für Fußgänger geben.

Das Ziel einer umfassenden umweltorientierten Verkehrspolitik muss es daher sein, insbesondere die beiden nichtmotorisierenden individuellen Formen der Verkehrsteilnahme durch bauliche verkehrsorganisatorische und informatorische Maßnahmen zu fördern.

GR Claudia Pali

GV Heribert Mariacher

ad Antrag zur 52. Gemeinderatssitzung am 14.09.2021 von GR Claudia Pali und GV Heribert Mariacher:
Gehweg oder Fahrradweg oder Geh- und Fahrradweg?

BEISPIELE FÜR UNKLARE SITUATIONEN: reiner Gehweg? reiner Fahrradweg? Geh- und Fahrradweg???

Bereich Autohaus Schwaiger Richtung Schwimmbadweg

„Kreuzung" Brücke Schwimmbadweg Richtung Koasapark

Weg Durchführung Richtung Prantlstraße (li) bzw.
Weg Richtung Eggerwerk / Oberndorf (re)

Redford Promenade, neben Notheggerparkplatz
Richtung Kindergarten weiterführend Richtung NMS

ad Antrag zur 52. Gemeinderatssitzung am 14.09.2021 von GR Claudia Pali und GV Heribert Mariacher:
Gehweg oder Fahrradweg oder Geh- und Fahrradweg?

weitere BEISPIELE FÜR UNKLARE SITUATIONEN: reiner Gehweg? reiner Fahrradweg? Geh- und Fahrradweg???

Rovaniemi Promenade, neben Motorikpark
Richtung Neue Mittelschule

Brücke „Kreuzung" NMS – Fuldabrück Promenade
Richtung Schuhhaus Lackner

Bruggbäckweg (Schuhhaus Lackner)

Murweg („Dr. Gröbner" - Richtung Flugplatz)