

<b>BEBAUUNGSPLAN</b> <b>GEMEINDE MUNDERFING</b>				EV. NR. BPL	
				5	
				2019	
<b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 5 – SATZUNGEN</b> <b>„NEUHÖLLERSBERG“</b>					
<b>ÖFFENTLICHE AUFLAGE</b>			<b>BESCHLUSS</b>		
			DES GEMEINDERATES		
AUFLAGE	VON	BIS	ZAHL		
			DATUM		
RUNDSIEGEL                      BÜRGERMEISTER/IN			RUNDSIEGEL                      BÜRGERMEISTER/IN		
<b>GENEHMIGUNG</b>			<b>KUNDMACHUNG</b>		
DER OÖ. LANDESREGIERUNG					
			KUNDMACHUNG	VOM	
			ANSCHLAG	AM	
			ABNAHME	AM	
			RUNDSIEGEL                      BÜRGERMEISTER/IN		
<b>VERORDNUNGSPRÜFUNG</b>					
DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG					
<b>PLANVERFASSER</b>					
		NAME	 REGIOPLAN INGENIEURE Salzburg GmbH Siezenheimer Straße 39A 5020 Salzburg office@regioplan.org www.regioplan.org		
		ANSCHRIFT			
RUNDSIEGEL                      ORT                      DATUM                      UNTERSCHRIFT					
PROJ. NR.	PLAN NR.	GEZ.	DATUM:	M	DIN A4
<b>1055/03b</b>	<b>03</b>	<b>NL, HY</b>	<b>21.02.2019</b>		

# Satzungen zum Bebauungsplan Nr. 5 „Neuhöllersberg“ der Gemeinde Munderfing (Oberösterreich)

Stand: 21.02.2019

## Punkt 1: Die genaue Abgrenzung des Planungsgebietes und die Darstellung seiner Lage im Gemeindegebiet

Die Abgrenzung des Planungsgebietes ist durch die umgrenzende dick strichlierte Linie ersichtlich gemacht. Die Lage im Gemeindegebiet ist aus dem Übersichtsplan zu entnehmen.

## Punkt 2: Die im Flächenwidmungsplan dargestellten Widmungen und die Darstellung von überörtlichen Planungen

Sämtliche im Planungsgebiet befindlichen Grundstücke sind gemäß dem rechtswirksamen Flächenwidmungsplan Nr. 5 bzw. der im Verfahren befindlichen Einzeländerung Nr. 5.20 dargestellt. Die öffentlich zugänglichen Erholungsflächen sind entsprechend ihrem Verwendungszweck (Parkanlagen) sowie die Grünzüge entsprechend ihrer zulässigen Nutzung besonders gekennzeichnet.

Widmung „M - Gemischtes Baugebiet“: Die Widmung „M“ dient als Flächenvorsorge für zentrale Funktionen zur Ausbildung eines Subzentrums. Vorbehaltung dieser Flächen für Gemeindebedarfseinrichtungen, z.B. Nahversorgung, Dienstleister, Kinderbetreuungseinrichtungen, in Abhängigkeit von der Anzahl der Wohneinheiten und der Bevölkerungsstruktur.

## Punkt 3: Fluchtlinien

Straßenfluchtlinien gemäß Plandarstellung. Straßenfluchtlinien, das sind die Grenzen zwischen öffentlichen / öffentlich nutzbaren Verkehrsflächen und anderen Grundstücken.

Grenzlinien: Grenze unterschiedlicher Widmung.

Nutzungslinien: Grenze unterschiedlicher baulicher Nutzung

Baufluchtlinien: Mit Hauptgebäuden bebaubarer Bereich) sind kotiert oder maßstabsgerecht direkt dem Plan zu entnehmen. Unabhängig der Baufluchtlinien ist verbindlich ein Hofcharakter auszubilden.

Außerhalb der Baufluchtlinien (= im Abstand: „gesamter Bereich außerhalb der Baufluchtlinie bis zur Bauplatz- und der Nachbargrundgrenze und/oder Straßenfluchtlinie“) sind keine Hauptgebäude, ausgenommen im Abstand gesetzlich zulässige Teile von Hauptgebäuden, sowie untergeordnete Bauwerke wie Stiegehäuser, Windfänge, Erker, Loggien, erdgeschossige Wintergärten, obergeschossige Terrassen und Balkone und dergleichen sind - unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 3 m zu den Straßenfluchtlinien und Nachbargrundgrenzen (außer die Baufluchtlinien liegen näher) - zulässig. Das Gesamtausmaß aller Gebäude + Schutzdächer außerhalb der Baufluchtlinien wird mit 10 % des Bauplatzes, insgesamt höchstens 100 m<sup>2</sup> bebauter Fläche begrenzt. Bei mehreren Geschossen erfolgt eine Zusammenrechnung (Aufsummierung untergeordneter Bauwerke an einem Geschoss, z.B. bei drei Geschossen mit je 15 m<sup>2</sup> bebauter Fläche = 45 m<sup>2</sup> von max. 100 m<sup>2</sup>). Für die Ermittlung der bebauten Fläche sind die projizierten

SATZUNGEN ZUM BBPL Nr. 05 „Neuhöllersberg“ der Gemeinde Munderfing

Dachflächen heranzuziehen. Vordächer sind unabhängig von Ihrer konstruktiven Ausbildung immer in die Ermittlung der bebauten Fläche einzurechnen.

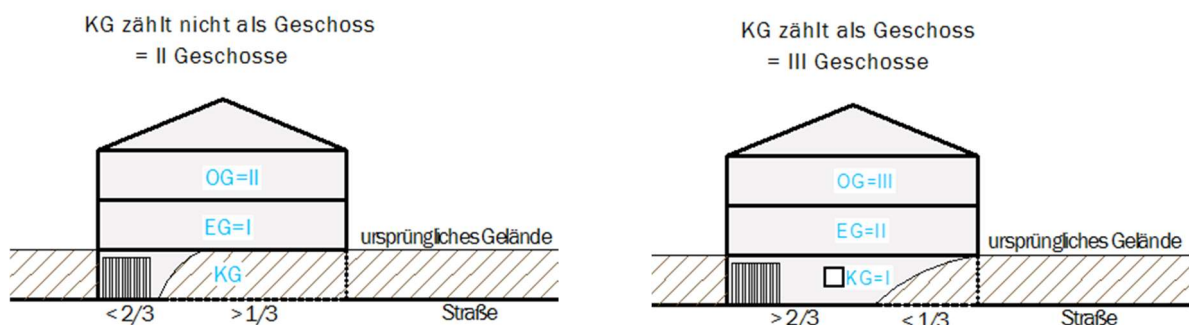
Grundstücke mit Grünlandwidmung, Sonderwidmungen in Grünland (Grünzug, Trenngrün, Erholungsflächen) sowie Parzellen im Bauland, welche keine Fluchtlinien aufweisen dürfen nicht bebaut werden; ausgenommen sind bestimmungsgemäße Bauwerke sowie im Bauland ebenerdige Gebäude bis zu einer bebauten Grundfläche von max. 15 m<sup>2</sup>.

### Punkt 4: Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe wird durch die Angabe der maximalen Geschossanzahl und der maximalen Firsthöhen in der Nutzungsschablone festgelegt.

#### Anzahl der Geschosse:

- ▶ Die Anzahl der Geschosse: max. II+DG.
  - Ein Kellergeschoss wird, wenn dieses straßenseitig mit zumindest 2/3 seiner ansichtswirksamen Fassadenfläche in Erscheinung tritt, mit in die Geschossanzahl der Geschosse eingerechnet.



Beispiel

#### Traufen- und Firsthöhen

- ▶ Aufgrund der Lage des Planungsgebietes teilweise innerhalb des 100 jährlichen Hochwasserabflussbereiches beziehen sich die in der Nutzungsschablone angegeben max. Traufen- und Firsthöhen (in Meter) auf eine Höhe von HQ 100 plus 50 cm Freiboard. Das jeweilige exakte Bezugsniveau ist daher von einem hierzu Befugten Ingenieurbüro zu ermitteln.
- ▶ Für Gebäude außerhalb des 100 jährlichen Hochwasserabflussbereiches beziehen sich die in der Nutzungsschablone angegeben max. Traufen- und Firsthöhen (in Meter) werden vom gewachsenen Gelände gemessen. Ausgangspunkt ist für diese Gebäude demnach das Naturgelände.

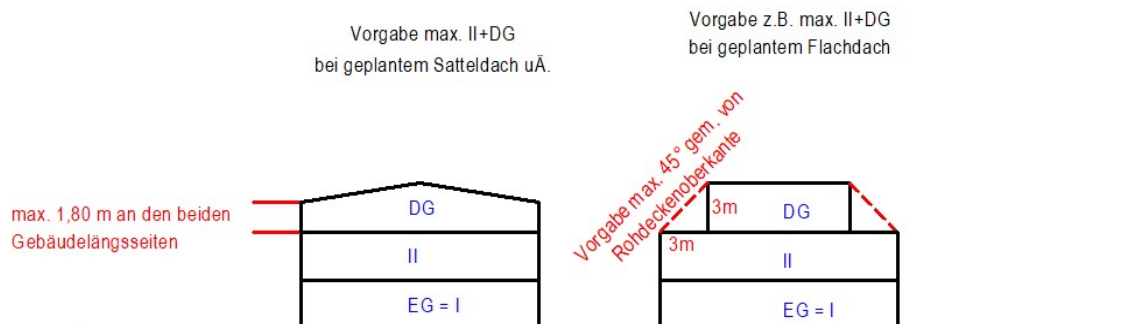
Für Stiegenhaus- oder Liftüberdachungen kann die Firsthöhe punktuell um max. 1,0 m überschritten werden.

SATZUNGEN ZUM BBPL Nr. 05 „Neuhöllersberg“ der Gemeinde Munderfing

Auf dem Dach angebrachte Einrichtungen wie Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, Parabolspiegel u. Ä. sind nicht an die angegebene Firsthöhe gebunden. Bei Flachdächern sind derartige Einrichtungen mind. 2 m von der Attika zurückzusetzen (oder allseitiger Rücksprung gegenüber der Attika mit einer gedachten Dachschräge von 45°).

Definition der Geschosse:

- ▶ Bei Angabe der Geschosse kann eine Übermauerung des letzten Obergeschosses (Rohdeckenoberkante) bis zu maximal 30 cm erfolgen. Ein zusätzlicher Dachausbau ist zulässig.
- ▶ Bei Angabe eines Dachraums „DR“ darf die Übermauerung – gemessen von der Rohdeckenoberkante bis Oberkante Mauerwerk – 1,20 m (zzgl. max. 25 cm Pfette) nicht überschreiten.
- ▶ Bei Angabe eines Dachgeschosses „DG“ dürfen die Begriffsmerkmale des Dachraumes überschritten werden, ohne dabei diejenigen eines Geschosses zu erreichen. Die Übermauerung – gemessen von der Rohdeckenoberkante bis Oberkante Mauerwerk – darf an den beiden Gebäudelängsseiten 1,80 m (zzgl. max. 25 cm Pfette) nicht überschreiten. Sonderregelung im Falle einer geplanten Flachdachausführung: Bei Angabe eines Dachgeschosses „DG“ dürfen bei einer Flachdachausführung die Begriffsmerkmale eines dritten Geschosses erreicht werden, wobei der Rücksprung des Dachgeschosses gegenüber den Außenmauern des letzten Geschosses allseits jedenfalls einer gedachten Dachschräge von 45° betragen muss.



Beispiel

## Punkt 5: Verkehrsflächen

Verlauf und Breite der Verkehrsflächen im öffentlichen Raum lt. Plandarstellung. Das Parken auf öffentlichen Verkehrsflächen ist unzulässig. Die Ausgestaltung des Straßenraumes innerhalb der Straßenfluchtlinien wird nicht vorgegeben.

Im Bereich der zentralen Aufschließungsstraße (Sammelstraße) ist verbindlich ein zusätzlicher Fußweg auszugestalten.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Fußwegeverbindungen zu den öffentlich zugänglichen Erholungsflächen (Widmung „Parkanlage“) verlaufen über Privatgrund. Die uneingeschränkte Nutzung dieser

Fußwegverbindung für die Öffentlichkeit ist in Form eines Gestattungsvertrages mit dem Eigentümer zu regeln. Der Verlauf dieser Fußwegeverbindungen erfolgt in Abstimmung mit dem landschaftsplanerischen Freiraumkonzept zur Grünraumgestaltung. Die uneingeschränkte Nutzung dieser Fußwegeverbindung für die Öffentlichkeit ist in Form eines Gestattungsvertrages mit dem Grundeigentümer zu regeln.

### **Punkt 6: Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Energieversorgung, Oberflächenentwässerung**

Die Wasserversorgung erfolgt über eine öffentliche Wasserversorgungsanlage.

Die Abwasserbeseitigung hat über die gemeindeeigene Kanalisation zu erfolgen.

Die Energieversorgung hat über ein öffentliches Versorgungsnetz zu erfolgen.

Oberflächenentwässerung auf Eigengrund: Regenwässer sind ausschließlich auf eigenem Grund zu versickern.

Oberflächenentwässerung der Straßenwässer: Anfallende Oberflächenwässer der Straßenwässer werden direkt vor Ort (z. B. Versickerungsmulden) zur Versickerung gebracht.

### **Punkt 7: Bestehende Bauten und Anlagen**

Bestehende Bauten und Anlagen gemäß Plandarstellung. Als Grundlage diene die digitale Katastermappe aus dem Jahre 2017, welche durch einzelne Nachführungen aus Bauakten, Orthophoto und eigenen Erhebungen ergänzt wurde. Maßungenaugkeiten bei den Gebäudegrenzen, Gebäudehöhen und / oder Nutzungen sind daher möglich.

### **Punkt 8: Bauweise und Maß der baulichen Nutzung**

#### **Bauweise**

Die Bauweise wird planlich in der Nutzungsschablone dargestellt. An Bauweisen sind zu unterscheiden: offene Bauweise (o), geschlossene Bauweise (g), gekuppelte Bauweise (gk), Gruppenbauweise (gr) und sonstige Bauweise (s).

**Offene Bauweise:** „Ungeachtet der Baufluchtlinien hat bei einer offenen Bauweise bei Gebäudeteilen die höher als 9 m sind, der Abstand von der Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze wenigstens ein Drittel ihrer Höhe (bzw.  $h/3$ ) zu betragen. In Gebieten mit offener Bauweise können Bauplatzteilungen stattfinden. Zu den neuen Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen gelten die allgemeinen gesetzlichen Abstandsbestimmungen“.

**Sonstige Bauweise (s):** „Der Anbau an die Bauplatzgrenze oder das Unterschreiten des Mindestabstandes von 3 m (bzw.  $h/3$ ) ist - innerhalb der Baufluchtlinie - möglich.“

#### **Maß der baulichen Nutzung**

**Anmerkung:** Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke ist durch die Gebäudehöhe, die Geschoßflächenzahl, die Grundflächenzahl oder die Baumassenzahl auszudrücken. Darüber hinaus kann das Maß der baulichen Nutzung insbesondere durch Festlegung der Anzahl der Geschosse näher bestimmt oder

SATZUNGEN ZUM BBPL Nr. 05 „Neuhöllersberg“ der Gemeinde Munderfing

durch Angabe der bebaubaren Fläche des Bauplatzes oder der Höchstzahl der in den Gebäuden zulässigen Wohneinheiten beschränkt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) in der Nutzungsschablone angegeben.

Geschossflächenzahl (GFZ) = Bruttogeschossfläche / Nettogrundstücksfläche (Bauplatz): max. 0,5.

Die GFZ von max. 0,5 gilt unter der Voraussetzung der Errichtung einer Tiefgarage, wobei zumindest ein KFZ-Abstellplatz pro Wohneinheit in der Tiefgarage verbindlich zu situieren ist. Beim Verzicht auf die Errichtung einer Tiefgarage gilt als Vorgabe eine max. GFZ von 0,4.

Bruttogeschossfläche = Summe der Bruttogeschossflächen aller Geschosse (inkl. im Abstand gesetzlich zulässige Teile von Hauptgebäuden), ausgenommen Keller (Ausnahmen siehe unten), Tiefgarage, ebenerdige und nicht überbaute Kleingaragen (Ausnahmen siehe unten), Balkone und offene Laubengänge.

Loggien, Stiegenhäuser (ausgenommen Freitreppen) und Wintergärten hingegen sind zur Gänze einzurechnen, ebenso jene Flächen des Dachgeschosses (mit 80%, bei Flachdachausführung mit 100%) oder Dachraumes (mit 60%), die sich für einen Wohnraum eignen. Als ausgebaut gilt ein Dachraum sobald Dachflächenfenster, Dacheinschnitte, Gaupen, Aufbauten etc. vorhanden sind und/oder die Übermauerung der Rohdeckenoberkante zumindest an einer Gebäudeseite 60 cm überschreitet.

Falls ein Kellergeschoss an einer Gebäudeseite als ansichtswirksames Geschoss in Erscheinung tritt (Definition siehe Punkt 4), ist auch dieses (mit 50%) mit in die GFZ einzurechnen.

Werden Garagen (inkl. Nebenräumen - NR) mit mehr als 25 % bis zu 50 % ihrer Grundfläche überbaut, wird die Gesamtbruttofläche der Garage + NR zur Hälfte (50 %) in die GFZ eingerechnet. Werden mehr als 50 % der Garage (inkl. Nebenräumen - NR) überbaut, so wird die Garage zur Gänze (100 %) in die GFZ eingerechnet.

Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Bauplatz kann bei Notwendigkeit eingeschränkt werden. Dies wird in der Nutzungsschablone dementsprechend dargestellt.

### **Punkt 9: Verlauf der Anlagen für Energieversorgung und Fernmeldeeinrichtungen**

Die im Plangebiet verlaufenden Leitungen sind – soweit Unterlagen digital vorhanden - planlich dargestellt. Der allfällige Schutzbereich dieser Leitungen ist – gemäß Plandarstellung – zu berücksichtigen. Allfällige - nicht eingetragene - Bauverbots- und Schutzbereiche sind mit dem jeweiligen Leitungsnetzbetreiber abzuklären. Keine Gewähr auf Vollständigkeit und Lagerichtigkeit.

Die bestehende Hochspannungsfreileitung (30kV) im Südwesten des Planungsgebietes führt über einen geplanten bebaubaren Bereich. Etwaig geplante Bauvorhaben innerhalb des Schutzbereiches bedürfen daher einer Zustimmung seitens des Leitungsbetreibers bzw. können Ausnahmen vom Bauverbot ausschließlich vom Leitungsbetreiber erteilt werden.

## Punkt 10: Stellplätze für Kraftfahrzeuge

### KFZ-Stellplätze:

- ▶ Büro – und Geschäftsgebäuden: Pro 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei Büro – und Geschäftsgebäuden und pro 10 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei Gastgewerbebetrieben ist jeweils 1 Stellplatz für Kraftfahrzeuge nachzuweisen.
- ▶ Wohngebäude:
  - Für Wohnungen unter 30 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein KFZ Stellplatz und für Wohnungen ab 30 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche sind mind. 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf eigenem Grund bereit zu stellen.
  - Zu jedem Wohnhof sind darüber hinaus ausreichende Besucherparkplätze zu errichten.

### Garagen, mit Schutzdächern versehene Abstellplätze und Carports können

- ▶ innerhalb der bebaubaren Fläche errichtet werden,
- ▶ innerhalb des Hauptgebäudes untergebracht werden oder daran angebaut werden,
- ▶ im Abstand (= Bauwich: „gesamter Bereich außerhalb der Baufluchtlinie bis zur Bauplatz- / Nachbargrundgrenze und/oder Straßenfluchtlinie“) errichtet werden. Ein Abstand von mind. 5 m ist zur Straßenflucht hin einzuhalten. Wird ein Bauplatz oder ein zu bebauendes Grundstück von mehreren öffentlichen/öffentlich nutzbaren Verkehrsflächen begrenzt, so gelten diese Abstände unabhängig über welche Seite das Grundstück vorrangig oder tatsächlich aufgeschlossen wird. Ausnahmen können von der Baubehörde genehmigt werden, ein Mindestabstand von 3 m zur Straßenflucht ist jedenfalls einzuhalten; d.h. innerhalb dieses 3 m Bereiches sind - ausgenommen Steher/Säulen (mind. 1,5m vom Straßengrund entfernt) und Dacheindeckung (mind. 1,0m vom Straßengrund entfernt) - keinerlei Seitenverkleidungen (Beplankungen aller Art, Rankgitter, Pergolen, etc.) und Garagentore zulässig.

Die Summe aller im jeweiligen Abstand gelegenen, den Nachbargrundstücken zugewandten Längen von Gebäuden + Schutzdächern einschließlich allfälliger Dachvorsprünge darf 15 m nicht überschreiten. Das Gesamtausmaß aller Gebäude + Schutzdächer außerhalb der Baufluchtlinien wird mit 10 % des Bauplatzes, insgesamt höchstens 100 m<sup>2</sup> bebauter Fläche begrenzt. Für die Ermittlung der bebauten Fläche sind die projizierten Dachflächen heranzuziehen. Vordächer sind unabhängig von Ihrer konstruktiven Ausbildung immer in die Ermittlung der bebauten Fläche einzurechnen.

Tiefgarage: Für die gegenständlichen Wohnhöfe ist die Errichtung von Tiefgaragen vorgesehen, wobei zu mindest ein KFZ-Abstellplatz pro Wohneinheit in der Tiefgarage zu situieren ist (siehe auch Pkt. 8 der Satzungen). Etwaige Auswirkungen auf den Grundwasserstand / die Grundwasserströmung, etc. sind in Form einer geotechnischen Untersuchung vorab darzustellen.

## Punkt 11: Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Alle als „Erholungsfläche – Parkanlage“ und „Grünzug“ gewidmeten und ausgewiesenen Flächen sind entsprechend ihrer Definition zu nutzen und zu gestalten. Der Bereich der Widmung „Parkanlage“ im Südwesten des Planungsgebietes dient als öffentlich zugängliche Erholungsfläche. Die uneingeschränkte Nutzung dieser Erholungsfläche für die Öffentlichkeit ist in Form eines Gestattungsvertrages mit dem

SATZUNGEN ZUM BBPL Nr. 05 „Neuhöllersberg“ der Gemeinde Munderfing

Eigentümer zu regeln. Ein landschaftsplanerisches Freiraumkonzept (Gestaltungs-, Wege- und Bepflanzungskonzept) hat verbindlich zu erfolgen.

Im Nahbereich von den Mehrparteienhäusern (ab vier Wohneinheiten) ist auf eigenem Grund auch ohne Darstellung im BBPL ein entsprechender Kleinkinder- und Kinderspielplatz einzurichten. Die Spielplätze können – in Abstimmung mit der Forstbehörde bzw. dem Gewässerbezirk - auch innerhalb der Widmung „Grünzug 2“ errichtet werden. Dieses besagt: „Dieser Bereich ist von jeglichen baulichen Anlagen – ausgenommen bewilligungs- und anzeigefreie Bauvorhaben gem. § 26 der OÖ BauO 1994 in Absprache mit der Forstbehörde bzw. dem Gewässerbezirk – freizuhalten....“

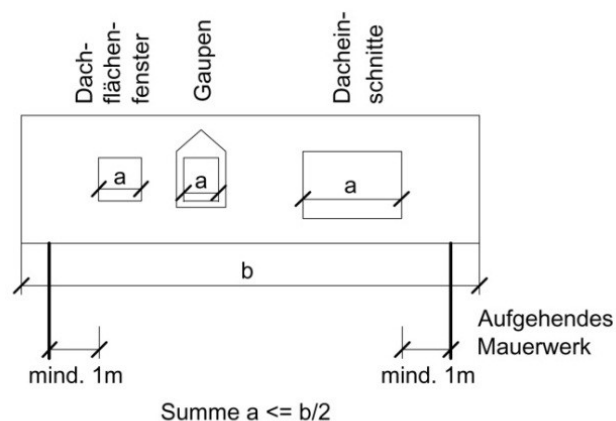
Gemeinschaftsplatz: Ausbildung eines öffentlich zugänglichen Gemeinschaftsplatzes im Bereich des sog. „Subzentrums“ (nördlich der Widmung „M“) mit hoher Aufenthaltsqualität als Treffpunkt für alle Bewohner in „Höllersberg“.

### Punkt 12: Bestimmungen über die Nutzungen, Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Ein 10 m breiter Streifen zum Hummelbach ist der natürlichen vegetativen Entwicklung der Uferbereiche vorbehalten und in der Regel von jeglichen baulichen Anlagen bzw. Versiegelungen freizuhalten. Die natürliche vegetative Entwicklung der Uferbereiche (vorhandenes Uferbegleitholz) ist zu erhalten und eine Bestockung mit standortgerechten Laubböhmern (Erle, Esche, Weide,..) ist erwünscht. Eine entsprechende landschaftsplanerische Begleitplanung hat zu erfolgen.

### Punkt 13: Äußere Gestaltung von Bauten und Anlagen

- ▶ Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Neigung bis zu 45° zu versehen.
- ▶ Zur Vermeidung störender Blendungen auf Nachbarobjekte sind bei der Farbwahl der Dacheindeckung grelle Farben (blitzblau, etc.) sowie stark glänzende Oberflächen nicht zulässig.
- ▶ Die Breite der Dacheinbauten darf bei Ausnutzung der festgelegten Geschossanzahl maximal die Hälfte der Gesamtlänge der Traufe betragen (vgl. Skizze).





## Punkt 14: Bestimmungen über Einfriedungen, Stützmauern, Steinwürfe, freistehende Mauern und Geländeänderungen

Generell sind sämtliche Einfriedungen (*das sind Einrichtungen, die ein Grundstück einfriedet, das heißt schützend umgibt*), erforderliche Stützmauern (*das sind Einrichtungen, um das dahinterliegende Gelände abzustützen*), Steinwürfe, freistehende Mauern u.ä. sowie Geländeänderungen in einem 8 Meter Bereich von den Straßengrundgrenzen (Straßenfluchtlinie) mit der Straßenverwaltung abzustimmen.

Einfriedungen entlang der Straßengrundgrenzen (Straßenfluchtlinien) und übrigen Nachbargrundgrenzen (innerhalb eines 3 Meter Bereiches zur Nachbargrundgrenze) können

- ▶ als Gitter- oder Holzzäune mit Punktfundamenten (Materialanteil max. 30 % der Sichtfläche) bis zu einer Höhe von 1,80 m,
- ▶ oder als Streifenfundamente mit Sockelausbildung sowie massive Mauerwerke (z.B. betonierte Mauern, Granitmauern, Gabionen, Steinschichtungen o. Ä.) bis zu max. 1,00 m Höhe ausgebildet werden. Ab 1,00 m bis zu einer Höhe von 1,80 m sind wiederum Gitter- und Holzzäune mit einem Materialanteil von max. 30 % der Sichtfläche zulässig,
- ▶ im Falle von durch das Urgelände bedingten Hanglagen sind abgetreppte bzw. rückversetzte (max. 60° Neigung) Böschungen und Stützmauern (z.B. Blocksteine, Löffelsteine, Gabionen o. Ä.) bis zu einer max. Höhe von 1,50 m - gemessen vom Urgelände - zulässig. Darauf sind aus Sicherheitsgründen Gitter- oder Holzzäune (Materialanteil = max. 30 % der Sichtfläche) mit Punktfundamenten wiederum bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.
- ▶ Eine Heckenbepflanzung bzw. zusätzliche Hinterpflanzung kann mit einer maximalen Höhe von 1,80 m - bezogen auf das Straßenniveau - ausgeführt werden. Ergänzende straßenseitige Bestimmung: Im Falle einer natürlichen Einfriedung ist ein Mindestpflanzabstand (Stamm) von 0,5 m jedenfalls einzuhalten, damit im ausgewachsenen Zustand ein ausreichender Abstand zum öffentlichen Gut auf Dauer gewährleistet wird.
- ▶ Bei Straßeneinmündungen sind die Einfriedungen so zu situieren, dass auch bei Bestehen eines Zaunes gefahrlos in die Kreuzung eingefahren werden kann. Im Kreuzungsbereich sind keine hochwüchsigen Hecken zulässig (freie Sicht).

## Punkt 15: Bestimmungen über Nebengebäude

Nebengebäude (außer Garagen) sind

- ▶ innerhalb der Baufluchtlinien zulässig, dürfen jedoch eine Hauptbebauung nicht behindern,
- ▶ im Abstand (= Bauwich: „gesamter Bereich außerhalb der Baufluchtlinie bis zur Bauplatz- / Nachbargrundgrenze und/oder Straßenfluchtlinie“), unter Einhaltung eines Abstandes von mind. 3 m zur Straßenfluchtlinie, zulässig. Wird ein Bauplatz oder ein zu bebauendes Grundstück von mehreren öffentlichen/öffentlich nutzbaren Verkehrsflächen begrenzt, so gelten diese Abstände unabhängig davon über welche Seite das Grundstück vorrangig oder tatsächlich aufgeschlossen wird. Die Summe aller im jeweiligen Abstand gelegenen, den Nachbargrundstücken zugewandten Längen von Gebäuden +

SATZUNGEN ZUM BBPL Nr. 05 „Neuhöllersberg“ der Gemeinde Munderfing

Schutzdächern einschließlich allfälliger Dachvorsprünge darf 15 m nicht überschreiten. Das Gesamtausmaß aller Gebäude + Schutzdächer außerhalb der Baufluchtlinien wird mit 10 % des Bauplatzes, insgesamt höchstens 100 m<sup>2</sup> bebauter Fläche begrenzt. Für die Ermittlung der bebauten Fläche sind die projizierten Dachflächen heranzuziehen. Vordächer sind unabhängig von Ihrer konstruktiven Ausbildung immer in die Ermittlung der bebauten Fläche einzurechnen.

- ▶ Überdachte Abstellplätze für Fahrräder sowie Müllinseln sind – unabhängig der Baufluchtlinien - auf dem gesamten Bauplatz zulässig.
- ▶ Bauhütten sind nach Baufertigstellung zu entfernen.

### **Punkt 16: Abzutragende Bauten und Anlagen**

Abzutragende Bauwerke sind im Plan gesondert gekennzeichnet.

### **Punkt 17: Sonstige Bestimmungen**

Gefahrenzonen – Hochwasser: Teile des Planungsgebietes befinden sich innerhalb des 100 jährlichen Hochwasserabflussbereich (HQ-100) des Schwemmbaches. Gegebenenfalls sind für Bauvorhaben eine wasserrechtliche Bewilligung zu erwirken bzw. sind sämtliche bodenverändernde Maßnahmen mit der zuständigen Wasserrechtsbehörde (Gewässerbezirk) abzustimmen. Eine Baulandwidmung kann nur erfolgen, wenn Hochwasserabfluss- und Rückhalteräume dadurch nicht maßgeblich beeinträchtigt werden und ein Ausgleich für verloren gehende Retentionsräume nachgewiesen wird.

Geogenes Risiko: Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb des Beurteilungsraumes der Gefahrenhinweiskarte. Gegebenenfalls sind entsprechende Hinweise/Auflagen bzw. Gutachten im Bauverfahren erforderlich.

Baulandsicherung und Infrastrukturkostenbeitrag: Der Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung zur Baulandsicherung über die zeitgerechte und widmungsgemäße Nutzung von Grundstücken und ein Beitrag zur Errichtung der technischen Infrastruktur gemäß § 16 OÖ ROG (Vereinbarungen der Gemeinde mit den Grundeigentümern über die zeitgerechte und widmungsgemäße Nutzung von Grundstücken), ist verbindlicher Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Nutzungsvereinbarung:

- ▶ Für ortsansässige, nicht bei der KTM AG beschäftigte, stehen 20% der Wohnungen zur Verfügung. Die Gemeinde Munderfing hat ein Vorschlagsrecht.