

BEBAUUNGSPLAN GEMEINDE MUNDERFING				EV. NR. BPL	
				6	
				2020	
BEBAUUNGSPLAN Nr. 6 – SATZUNGEN „SPAR“					
ÖFFENTLICHE AUFLAGE			BESCHLUSS		
			DES GEMEINDERATES		
AUFLAGE	VON	BIS	ZAHL		
			DATUM		
RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER/IN			RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER/IN		
GENEHMIGUNG			KUNDMACHUNG		
DER OÖ. LANDESREGIERUNG					
			KUNDMACHUNG	VOM	
			ANSCHLAG	AM	
			ABNAHME	AM	
			RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER/IN		
VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG					
PLANVERFASSER					
		NAME	 REGIOPLAN INGENIEURE Salzburg GmbH Siezenheimer Straße 39A 5020 Salzburg office@regioplan.org www.regioplan.org		
		ANSCHRIFT			
RUNDSIEGEL		ORT	DATUM	UNTERSCHRIFT	
PROJ. NR. 1055/06a	PLAN NR.	GEZ. EP, HY	DATUM: 09.06.2020	M	DIN A4

Satzungen zum Bebauungsplan Nr. 6 „SPAR“ der Gemeinde Munderfing (Oberösterreich)

Stand: 09.06.2020

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 der Flächenwidmungsplanänderung Nr. 5.26 dargestellt. Die Grundstücke sind als „K – Kerngebiet“ gewidmet.

Punkt 3: Fluchtlinien

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

Grenzlinien: Grenze unterschiedlicher Widmung.

Nutzungslinien: Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung

Baufluchtlinien: (= mit Hauptgebäuden bebaubarer Bereich) sind kotiert oder maßstabsgerecht direkt dem Plan zu entnehmen.

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, Vordächer, 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.

Punkt 4: Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe wird durch die Angabe der maximalen Traufen- und Firshöhen in der Nutzungsschablone festgelegt.

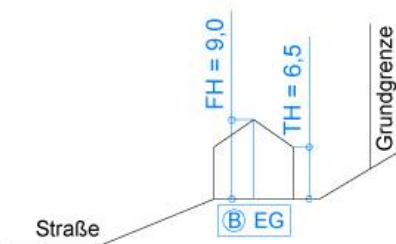
Traufen- und Firshöhen

- ▶ Wenn nichts anderes angegeben, beziehen sich die in der Nutzungsschablone angegebenen max. Traufen- und/oder Firshöhen (in Meter) auf das bestehende Geländeniveau.

SATZUNGEN ZUM BBPL Nr. 06 „SPAR“ der Gemeinde Munderfing

- ▶ Bei Bedarf (z. B. bei nicht definierbarer Höhenlage von Gebäuden) können die max. Traufen- und Firsthöhen, ausgehend von der Bestandshöhe (B) des Erdgeschosses (EG) oder des Kellergeschosses (KG) in der Nutzungsschablone festgelegt werden.

Traufen- und Firsthöhen bei bestehenden Gebäuden in nicht definierbaren Höhenlagen
(z.B. Traufhöhe = 6,5 m und Firsthöhe = 9,0 m)



Beispiel

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

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°).

- ▶ Gebäude (Turm), welche die maximal vertretbare Bauhöhe bereits erreicht haben, sind im Plan gesondert mit HB (Bestandshöhe) = maximal zulässige Höhe gekennzeichnet: Eine Überbauung der Bestandshöhe (Oberkante Giebelfront bzw. Blendfassade und Firsthöhe) ist nicht mehr zulässig. Geringfügige Veränderungen der Firsthöhe aufgrund einer Sanierung des Daches oder Veränderung des Dachstuhles sowie punktuelle Überhöhungen bei Stiegenhäusern und Liftüberdachungen sind – nach erfolgter positiver Einzelprüfung - zulässig. Bestand und Planung sind dabei gegenüberzustellen und in Form einer Einzelbeurteilung auf die Ortsbildverträglichkeit hin zu prüfen.
- ▶ Baubehördlich genehmigte Bauten sind in der vorhandenen Bestandshöhe zulässig. Überschreitet ein mit (HB) gekennzeichnetes Gebäude ein oder mehrere in der Nutzungsschablone angegebenen Parameter, gelten bei Neubauten und Ersatzbauten (nach Abbruch) diese Parameter jedoch zwingend. Dies gilt nicht infolge der Zerstörung durch Elementarereignisse oder Brand.

Punkt 5: Verkehrsflächen

Verlauf und Breite der Verkehrsflächen lt. Plandarstellung. Es wird dazu angemerkt, dass es sich bei der östlich gelegenen Straße um die ehemalige B147 handelt, welche mittlerweile in eine Gemeindestraße übergeführt wurde.

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.

Punkt 7: Bestehende Bauten und Anlagen

Bestehende Bauten und Anlagen gemäß Plandarstellung. Als Grundlage diene die digitale Katastermappe aus dem Jahre 2018, welche durch einzelne Nachführungen aus Bauakten, Orthophoto und dem Vorentwurf des Außenanlagenplanes der SPAR Munderfing vom 17.09.2019, SPAR Österreichische Warenhandels-AG, Marchtrenk 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).

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

Im Falle einer „sonstigen Bauweise“ wird die mögliche Notwendigkeit einer brandabschnittsbildenden Wand (Feuermauer) gemäß dem § 12 des OÖ BauTG 1994 idgF hingewiesen.

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 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 Geschoßhöhe und durch die Angabe der bebaubaren Fläche des Bauplatzes in der Nutzungsschablone angegeben.

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.

Punkt 10: Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Bezüglich Flächenausmaß und Situierung von Garagen, mit Schutzdächern versehene Abstellplätze und Carports gelten die allgemeinen baurechtlichen Bestimmungen. Vor der Errichtung von Garagen, mit Schutzdächern versehenen Abstellplätzen und Carports ist die Zustimmung der Straßenverwaltung einzuholen.

KFZ-Stellplätze:

- ▶ Büro – und Geschäftsgebäuden: Pro 30 m² Nutzfläche bei Büro- und Geschäftsgebäuden und pro 10 m² Nutzfläche bei Gastgewerbebetrieben ist jeweils 1 Stellplatz für Kraftfahrzeuge nachzuweisen.
- ▶ Wohngebäude: Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf eigenem Grund bereit zu stellen mind. 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf eigenem Grund bereit zu stellen.

Punkt 11: Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Keine Bestimmungen.

Punkt 12: 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.
- ▶ Bei Pultdächern darf eine Neigung von max. 25° - parallel zur Gebäudelängserstreckung - nicht überschritten werden.
- ▶ Flachdächer. Bei Angabe einer Traufen- und Firsthöhe in der Nutzungsschablone gilt bei Flachdachausführung: Traufenhöhe = Attika Oberkante = Firsthöhe mit der Ergänzung, dass die in der Nutzungsschablone angegeben max. Traufenhöhe um 50 cm überschritten werden darf.

Punkt 13: Bestimmungen über Einfriedungen, Stützmauern, Steinwürfe, freistehende Mauern und Geländeänderungen

- ▶ Generell sind sämtliche Einfriedungen (das sind Einrichtungen, die ein Grundstück einfrieden, das heißt schützend umgeben), 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.
- ▶ Bezüglich Einfriedungen, Stützmauern, Steinwürfe, freistehende Mauern und Geländeänderungen gelten die allgemeinen baurechtlichen Bestimmungen.

SATZUNGEN ZUM BBPL Nr. 06 „SPAR“ der Gemeinde Munderfing

- ▶ Bei Straßeneinmündungen sind die Einfriedungen jedoch 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 14: Bestimmungen über die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie Maßnahmen der Dach- und Gebäudebegrünung

Aufgrund der Widmung „Kerngebiet“ wird auf die verbindliche Vorgabe eines Grünflächenanteils sowie Bestimmungen über die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern verzichtet. Auf die Möglichkeit der Errichtung von Dach- und Fassadenbegrünungen wird hingewiesen.

Punkt 15: Bestimmungen über Nebengebäude

Nebengebäude sind

- ▶ innerhalb der Baufluchtlinien zulässig, dürfen jedoch eine Hauptbebauung nicht behindern;
 - ▶ außerhalb der Baufluchtlinien entsprechend den baurechtlichen Bestimmungen zulässig;
- Überdachte Abstellplätze für Fahrräder sowie Müllinseln sind – unabhängig der Baufluchtlinien - auf dem gesamten Bauplatz zulässig.

Punkt 16: Abzutragende Bauten und Anlagen

Abzutragende Bauwerke sind im Plan gesondert gekennzeichnet.

Punkt 16: 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.