

BEBAUUNGSPLAN GEMEINDE MUNDERFING		EV. NR. BPL	
		5	
		2021	
BEBAUUNGSPLAN Nr. 5 – SATZUNGEN „NEUHÖLLERSBERG“			
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 ANSCHRIFT	 REGIOPLAN INGENIEURE Salzburg GmbH Siezenheimer Straße 39A 5020 Salzburg office@regioplan.org www.regioplan.org
RUNDSIEGEL ORT DATUM UNTERSCHRIFT			
PROJ. NR. 1055/03b	PLAN NR. 04-c_1	GEZ. SR, HY	DATUM:21.02.2019 M 05.07.2021
		DIN A4	

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

Stand: 05.07.2021

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. Erholungsflächen sind entsprechend ihrem Verwendungszweck (Spielplatz) sowie die Grünzüge entsprechend ihrer zulässigen Nutzung besonders gekennzeichnet.

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. 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 - zulässig. Das Gesamtausmaß aller Gebäude + Schutzdächer außerhalb der Baufluchtlinien wird mit 10 % des Bauplatzes, insgesamt höchstens 100 m² bebauter Fläche begrenzt. Bei mehreren Geschoßen erfolgt eine Zusammenrechnung (Aufsummierung untergeordneter Bauwerke an einem Geschoß, z.B. bei drei Geschoßen mit je 15 m² bebauter Fläche = 45 m² von max. 100 m²). 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.

Grundstücke mit Grünlandwidmung, Sonderwidmungen in Grünland (Grünzug, Trenngrün, Erholungsflächen) sowie Parzellen im Bauland, welche keine Fluchtlinien aufweisen dürfen nicht bebaut werden;

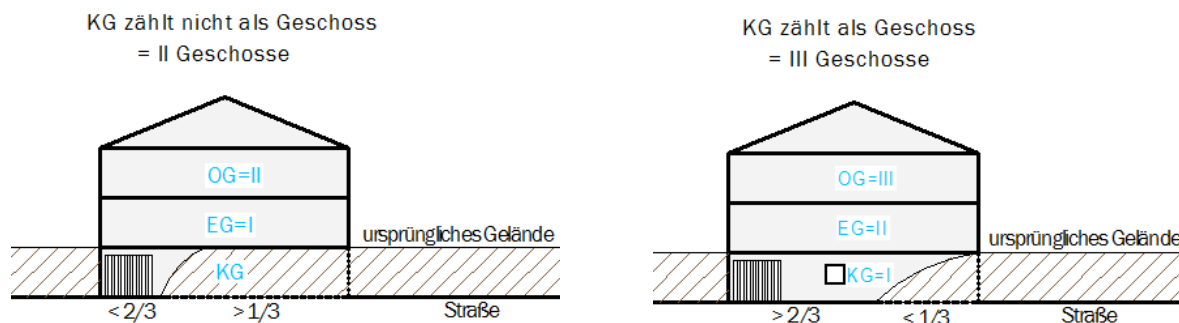
ausgenommen sind bestimmungsgemäße Bauwerke sowie im Bauland ebenerdige Gebäude bis zu einer bebauten Grundfläche von max. 15 m².

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+DR bis III.
 - Ein Kellergeschoß wird, wenn dieses straßenseitig mit zumindest $\frac{2}{3}$ seiner ansichtswirksamen Fassadenfläche in Erscheinung tritt, mit in die Geschoßanzahl der Geschoße eingerechnet.



Beispiel

Traufen- und Firsthöhen

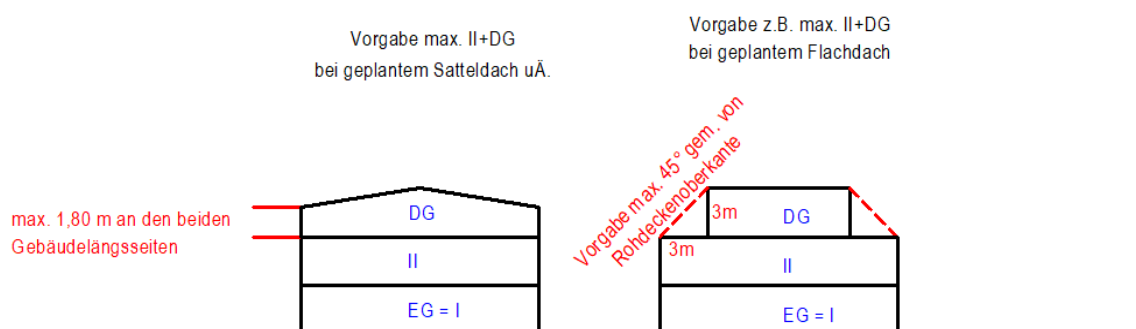
- ▶ Aufgrund der Lage des Planungsgebietes teilweise innerhalb des 100 jährlichen Hochwasserabflussbereiches beziehen sich die in der Nutzungsschablone angegeben max. Traufen- und Firsthöhen (in Meter) auf eine Höhe von HQ 100 plus 50 cm Freiboard. Das jeweilige exakte Bezugsniveau ist daher von einem 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.

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.

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. Maßungenaugigkeiten 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 Bauflichtlinien 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. Ein künftiger Mindestabstand von 3,0 m, gemessen von der fertigen Außenwand, zur Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze ist einzuhalten. Darüber hinaus sind die im BBPL dargestellten begrenzenden Bauflichtlinien verbindlich.

Gekuppelte Bauweise (gk): Auf zwei benachbarten Bauplätzen müssen die Gebäude an der gemeinsamen seitlichen Grenze aneinandergelagert, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden.

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

Im Falle einer „gekuppelten Bauweise“ und „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 Geschoßflächenzahl (GFZ) in der Nutzungsschablone angegeben.

Geschoßflächenzahl (GFZ) = Bruttogeschoßfläche / Nettogrundstücksfläche (Bauplatz): max. 0,5 bis 0,6.

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, Stiegehäuser (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 keinen geplanten bebaubaren Bereich.

Punkt 10: Stellplätze für Kraftfahrzeuge

- ▶ Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge bereit zu stellen. Sollten bauliche Veränderungen zu einer Erhöhung der Wohneinheiten führen, so sind die zusätzlichen Stellplätze entweder auf eigenem Grund bereit zu stellen oder - wenn dies baulich nicht möglich ist - in räumlicher Nähe zur Liegenschaft (max. 300 m Wegentfernung) nachweislich dauerhaft zu mieten, zu pachten oder anzukaufen.

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

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

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 m² 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.
- ▶ Die Errichtung von Tiefgaragen und Parkdecks ist auch ohne gesonderte Darstellung im Plan grundsätzlich zulässig. Die Einhausung der dazugehörigen Ein- und Ausfahrtsrampen ist auch ohne gesonderte Darstellung im Plan zulässig. 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.

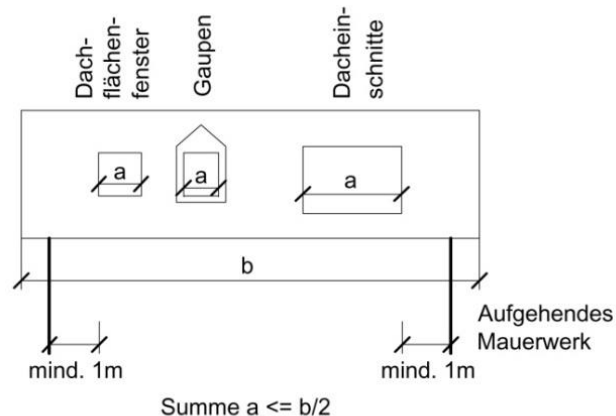
Punkt 12: Bestimmungen über die Nutzungen, Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

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 Laubböhlzern (Erle, Esche, Weide,..) ist erwünscht.

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).

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



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

Generell sind sämtliche Einfriedungen (*das sind Einrichtungen, die ein Grundstück einfriedet, das heißt schützend umgibt*), 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,
- ▶ 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 (= Bauwisch: „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 + 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 m² 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.