

Beilage zum Ortsentwicklungskonzept ÖEK:

Einheitliche Richtlinien für die Erstellung von Bebauungsplänen i.S. einer zukunftsorientierten Bauweise
Anregungen zur Änderung bzw. Ergänzung 2009:

Orts-Bebauungs-Konzept Nr. 1(2)

Ergänzend zu den rechtlichen Bestimmungen gilt folgendes für Grundstücke die im aktuellen Flächenwidmungsplan als Bauland eingetragen sind und wo (noch) kein Bebauungsplan verordnet ist:

In den Widmungen Wohngebiet, Reines Wohngebiet, Dorfgebiet:

- Kleinhausbauten in offener Bauweise (max. 3 Wohnungen, gewerbl. Nutzung lt. OÖ. ROG)
- Bebaubare Fläche Hauptgebäude max. 30 % d. Grundstücksfläche, Grundflächenzahl GRZ 30
- Gebäudehöhe über bestehendem Gelände FH max. 9 m, in Hochwassergebieten max. 10 m, Pult- u. Flachdächer max. 8 m bzw. 8,5 m in Hochwassergebieten. Ausgenommen wenn ein höherer Baubestand bzw. angrenzendes Nachbar Objekt vorhanden, nicht höher als dieses.
Gebäudehöhe max. bei Flach-/Pultdach 8,5 m, Sattel-/Walmdach 9 m, im Hochwasser +1 m
- (Stütz)Mauern und Anschüttungen max. 1,5 m über bestehendem Gelände, ausgenommen für (Lärm)Schutzmaßnahmen, Mauern ab 1,0 m sind zu begrünen.
- Je Wohneinheit mindestens 2 PKW Abstellplätze.
- Der Lichteinfall für Wohn- u. Aufenthaltsräume ist von einer Bebauung frei zu halten, im Sinne der Bestimmung des § 18 Absatz (2) OÖ. Bautechnikgesetz.
- Lärmschutz – im Bereich von stark befahrenen Straßen bzw. entlang der Bahnlinie sind einheitliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. bepflanzter Erdwall, Lärmschutzwand...) zu errichten. Bei Überschreitung der zulässigen Schallpegel ist für die Außenbauteile der Gebäude ein entsprechend dem Stand der Technik höherer Schallschutz vorzusehen.

In den Widmungen gemischtes Baugebiet M u. MB, Betriebsbaugebiet:

- Gebäudehöhe über bestehendem Gelände FH max. 10 m, **in Hochwassergebieten + 1m**

Allgemeines:

- In Gebieten mit **Ab- und** Überschwemmungsgefahr (z.B. HW 2002) sind die Strömungs- bzw. Abflussverhältnisse sowie die Hang-, Grund- und Hochwassersituationen zu berücksichtigen. Erdgeschoßfußboden mindestens 0,2 m über dem HW Spiegel 2002. (Öl)Tankanlagen sind gegen Auftrieb zu sichern, Leitungen oder Öffnungen sind vor Wassereintritt zu schützen. Bei Lagerungen (z.B. Pellets u. dgl.) ist die Gefahr des Aufquellens im Wasser zu beachten und sind im HW 30 grundsätzlich Öl- u. Pelletsheizungen möglichst zu vermeiden.
Hochwassergeschützte Gestaltung von Gebäuden laut (Bau)Gesetzgebung beachten.
- Die Gestaltung der Fassaden, Dachformen, Dacheindeckungen und Dachneigungen, ist mit Rücksicht auf das Ortsbild vorzunehmen.
- Anlagen, Zäune, Bepflanzungen und dgl. dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
- Abwasser- u. Trinkwasseranschluss zum Ortsnetz, Kabel u. Leitungen möglichst unterirdisch.
- Rechtswirksame Bebauungspläne gelten weiter.

(Größere) Projekte:

außerhalb dieser Richtlinien, z.B. Wohnanlagen, verdichtete Bauformen oder geschlossen bebaute Gebiete (Ortskern, Kerngebiet) und besondere Lagen (z.B. im Bereich Hügelrand, Bachufer, Landesstraße, Eisenbahn, bzw. wo überörtliche Interessen im besonderen Maß berührt werden) müssen durch einen Bebauungsplan bzw. im Sinne der Empfehlung des Ortsbildbeirates/**beraters** geregelt werden.