

Marktgemeinde Auroldmünster
Schloßstraße 1

4971 Auroldmünster

Projekt:	BBPL Nr. 10 „Zentrum“	Datum:	17. Juli 2018/ 04.Sept.2018
Projekt-Nr.:	1054/01a	Name:	M. Hayder
Betreff:	Neuplanungsgebietsverordnung	DW:	-17

VERORDNUNG ZUM NEUPLANUNGSGEBIET

§ 45 Abs. (1) der OÖ BauO 1994 idgF

Der Gemeinderat kann durch Verordnung bestimmte Gebiete zu Neuplanungsgebieten erklären, wenn ein Flächenwidmungsplan oder ein Bebauungsplan für dieses Gebiet erlassen oder geändert werden soll und dies im Interesse der Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung erforderlich ist. Der Gemeinderat hat anlässlich der Verordnung die beabsichtigte Neuplanung, die Anlass für die Erklärung ist, in ihren Grundzügen zu umschreiben.

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Auroldmünster hat in seiner Sitzung am **xx.xx.2018 beschlossen:**

Die in der nachstehenden Abbildung abgegrenzten Grundstücke mit in Summe ca. 18,5 ha, davon Bauland „Wohngebiet“ im Ausmaß von 6,5 ha, „Kerngebiet“ 6,0 ha, „Gemischtes Baugebiet“ 0,96 ha und „Sondergebiet des Baulandes“ im Ausmaß von 0,73 ha werden gemäß § 45 BauO 1994 idgF zum Neuplanungsgebiet erklärt:



Abbildung (ohne Maßstab) mit Abgrenzung des Neuplanungsgebietes (Stand: Entwurf FWP Nr. 5 vom Juli 2018).

Begründung:

Die Marktgemeinde Arolzmünster hat nur für wenige Bereiche im Gemeindegebiet Bebauungspläne erlassen.

Im Verordnungsteil der „Textlichen Festlegungen“ des derzeit im Vorverfahren befindlichen ÖEK Nr. 02 ist dazu folgendes verankert:

Thematik / Problematik:

- ▶ Geordnete Siedlungsentwicklung

Maßnahme:

- ▶ Erstellung von Nutzungs-, Aufschließungs- und Parzellierungskonzepten als Grundlage für die weiterführende Bebauungsplanung bei der Erschließung neuer sowie Erweiterung bestehender Siedlungsgebiete unter Vermeidung von Sackgassen. Ausgewogenes Angebot von Bauland für verdichteten Wohnbau als auch für Einzelbebauung.

Aufgrund der Vorgaben des örtlichen Entwicklungskonzeptes ist - insbesondere im Hinblick auf weitgehend einheitliche Bebauungsvoraussetzungen für den gesamten Dauersiedlungsraum der Marktgemeinde Arolzmünster, der optimalen Erschließung noch unbebauter Grundstücke, der Anpassung der Auswirkungen neuer Gesetzgebungen (insbesondere Novellierung des BauTG 2013) in den Satzungen - im Interesse der Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Erschließung, Parzellierung und Bebauung die Erklärung der gesamten Ortschaft „Zentrum“ zum Neuplanungsgebiet notwendig.

Folgende, für die Planung maßgebliche Punkte sind Inhalt der Neuplanungsgebietsverordnung:

- ▶ Der Geltungsbereich innerhalb des Neuplanungsgebietes betrifft sämtliche Grundstücke, die sich in den Widmungskategorien § 22 Abs. (1) „Wohngebiet“, Abs. (4) „Kerngebiet“, Abs. (5) „Gemischtes Baugebiet“ und § 23 Ab. (4) „Sondergebiet des Baulandes“ .
- ▶ Im Sinne einer aktiven Bodenpolitik der Marktgemeinde Arolzmünster und zur Vereinheitlichung von Bebauungsparametern bzw. nachvollziehbaren Abstufung von maximalen Bebauungsvorgaben für Siedlungslagen in räumlicher Nähe zueinander, soll für den gegenständlichen Siedlungsraum „Zentrum“ nach erfolgter städtebaulicher Überprüfung zur (weiteren) Gewährleistung einer zweckmäßigen, geordneten und zeitgemäßen Bebauung, ein Bebauungsplan erstellt werden.
- ▶ Durch Neu- und Umbauten veränderte Baubestände, geänderte Nutzungs- und Grundstücksgrenzen durch die digitale Katastermappe (DKM = digitale Katastermappe aus dem Jahre 2017) und geänderte Widmungen sowie Ersichtlichmachungen des Landes und des Bundes, machen zudem die Erstellung eines Bebauungsplanes nachvollziehbar sinnvoll. Durch digitale Nachführungen aus Bauakten und Kartierungen vor Ort sowie bei Notwendigkeit durch eine Naturstandkartierung eines hierfür befugten Geometers kann weitgehend ein lagerichtiges Erfassen bestehender Gebäude erzielt werden.

- ▶ Bei der Erlassung von Bebauungsplänen ist die im Interesse der baulichen Ordnung erforderliche räumliche Verteilung der Gebäude und sonstigen Anlagen sowie gegebenenfalls das Maß der baulichen Nutzung möglichst so festzulegen, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung vermieden wird. Insbesondere ist auf ein ausreichendes Maß an Licht, Luft und Sonne sowie auf die Erfordernisse des Umweltschutzes Rücksicht zu nehmen. Durch die digitale Bestandserfassung der Gebäude sowie mit Hilfe von Orthophotos wird auch eine gerechtere Darstellung der planlichen Inhalte für die jeweiligen Bauplätze möglich. Dies ist vor allem im Hinblick auf die Vermeidung der Verbauung von noch unverbauten Gartenzonen von besonderer Bedeutung.
- ▶ Im Falle von Flächen mit Bauerwartungsland sowie noch größerer unbebauter Grundstücke, Vorsehen von optimalen Erschließungswegen unter der Vermeidung von Sackgassen. Darstellung der tatsächlichen Straßenfluchtlinien entsprechend dem aktuellen Vermessungsstand der digitalen Katastermappe mit Ergänzung etwaiger Parkplätze größerer Bedeutung auf öffentlichen und privaten Grund. Eintragung bestehender und etwaig geplanter Fuß- und Radwegeverbindungen.
- ▶ Baufluchtlinien: Ausweisung der Baufluchtlinien in Abstimmung bzw. unter Berücksichtigung der umliegenden Nachbarparzellen. Die Baufluchtlinien werden - wie in allen anderen Bebauungsplänen der Marktgemeinde - auf die Parzelle bezogen ausgewiesen, maximale Bebauungstiefen und Mindestabstände zu den Nachbargrundgrenzen (um das Konfliktpotential durch Bauwerke zu den Nachbarn möglichst gering zu halten) werden ortsüblich (unter Berücksichtigung des weitgehenden Ein- bis Zweifamilienwohnhauscharakters) festgelegt. Dabei sollen die Baufluchtlinien zunächst an den Gebäudebestand angepasst und bauliche Erweiterungsmöglichkeiten städtebaulich verträglich und parallel zu den Grundgrenzen des jeweiligen Bauplatzes ausgewiesen werden. Untergeordnete Bauwerke sowie Garagen, Schutzdächer und Carports sollen auch im Bauwich (im Abstand) nach Maßgabe der Bestimmungen in vergleichbaren Satzungen in Auroldmünster Bebauungsplänen zulässig sein.
- ▶ Gebäudehöhen und Bauweisen: Grundsätzliche Kennwerte unter Berücksichtigung von Entwicklungspotentialen bestehender Bauwerke mit größeren Abmessungen: keine Verbauung über das ortsübliche Maß hinaus. D.h. eine Dichte welche der Umgebung entspricht. Erhöhung der Geschosshöhen sowie der baulichen Dichte aufgrund der Zentrumslage, jedoch nur unter besonderer Berücksichtigung des bestehenden Ortsbildes (gegebenenfalls Erstellung von Ortsbildgutachten); d.h. max. GFZ von max. 1,00; max. Geschosshöhe III+DG unter Angabe einer max. Firsthöhe von 12,0 m, keine Festlegung max. zulässiger WE. In begründeten Einzelfällen kann von diesen Vorgaben auch abgewichen werden. Neben der „offenen Bauweise“ sind auch anderen Bauweisen bis hin zur „geschlossenen Bauweise“ zulässig.
- ▶ Festlegung klarer und einheitlicher Bestimmungen hinsichtlich Anzahl und Abstandsbestimmungen bei Garagen, Carports und mit Schutzdächern versehene Abstellplätze. Bei Neubauten generell und bei Zu- und Umbauten die zu einer Erhöhung der derzeit vorhandenen Wohneinheiten führen, sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen. Im unmittelbaren Ortszentrum (weitgehend angegrenzt mit der Widmung „K“ gilt bzgl. Stellplätze grundsätzlich folgende Vorgabe: „Bei Zu- und Umbauten,

die zu einer Erhöhung der Wohnungsanzahl um mehr als 3 Wohneinheiten führt, sowie bei Neubauten und Ersatzbauten generell, ist für jede neue Wohneinheit ein Stellplatz vorzusehen. Diese sind auf eigenem Grund bereit zu stellen oder - wenn dies baulich nicht möglich ist - in räumlicher Nähe zur Liegenschaft nachweislich dauerhaft zu mieten, zu pachten oder anzukaufen. Bei der Errichtung von max. 3 neuen Wohneinheiten ist auf Antrag eine Ausnahme von der Verpflichtung zur Errichtung von Stellplätzen möglich“:

- ▶ Die Dachform und -neigung der Dächer für die Hauptgebäude soll im Wesentlichen frei wählbar sei.
- ▶ Berücksichtigung von Spielplätzen bzw. allgemein zugänglichen Erholungsflächen bei der Erstellung des Bebauungsplanes. Situierung an weitgehend konfliktfreien Bereichen unter Berücksichtigung eines harmonischen Übergangs zur freien Landschaft.
- ▶ Berücksichtigung etwaiger Hanglagen bei der Höhenentwicklung (Absoluthöhen) bei der Bebauungsplanerstellung.
- ▶ Berücksichtigung des Erhalts der natürlichen Oberflächenentwässerung (offene Gräben, etc.) sowie etwaiger Gefahrenzonenplanung, gegebenenfalls in Form von Oberflächenentwässerungskonzepten.
- ▶ Berücksichtigung etwaiger Waldflächen sowie bestockter Bachuferschutzzonen durch Beschränkung der Nutzung und Zurücknahme der Baufluchtlinien.
- ▶ Berücksichtigung sämtlicher Ersichtlichmachungen im rechtswirksamen FWP, wie Hochspannungsleitungen, archäologischen Fundhoffnungsgebiete, geogenes Baugrundrisiko, etc. in der Bebauungsplanung.
- ▶ Sofern digital vorhanden, Übernahme des Leitungskatasters (Kanal, Wasser, Lichtwellenleitungen, etc.) in den Bebauungsplan.
- ▶ Erstellen von Satzungen – unter Berücksichtigung der Auswirkungen neuer Gesetzgebungen (insbesondere Novellierung des BauTG 2013) - in Anlehnung an die Bebauungspläne neueren Datums innerhalb der Marktgemeinde Aurolzmünster.

§ 45 Abs. (2) der OÖ BauO idgF

Die Erklärung zum Neuplanungsgebiet hat die Wirkung, dass Bauplatzbewilligungen, Bewilligungen für die Änderung von Bauplätzen und bebauten Grundstücken und Baubewilligungen - ausgenommen Baubewilligungen für Bauvorhaben gemäß § 24 Abs. 1 Z 4 - nur ausnahmsweise erteilt werden dürfen, wenn nach der jeweils gegebenen Sachlage anzunehmen ist, dass die beantragte Bewilligung die Durchführung des künftigen Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans nicht erschwert oder verhindert.

§ 45 Abs. (3) der OÖ BauO idgF

Verpflichtungen, die sich bei Erteilung einer Bewilligung gemäß Abs. 2 ergeben hätten, wenn der neue oder geänderte Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan schon zur Zeit ihrer Erteilung rechtswirksam gewesen

wäre, können nach dem Rechtswirksamwerden des Plans von der Baubehörde nachträglich vorgeschrieben werden, sofern die Bewilligung noch wirksam ist.

§ 45 Abs. (4) der OÖ BauO idgF:

Die Verordnung über die Erklärung zum Neuplanungsgebiet tritt entsprechend dem Anlass, aus dem sie erlassen wurde, mit dem Rechtswirksamwerden des neuen Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans oder der Änderung des Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans, spätestens jedoch nach zwei Jahren, außer Kraft.

§ 45 Abs. (5) der OÖ BauO idgF

Der Gemeinderat kann die Erklärung zum Neuplanungsgebiet durch Verordnung höchstens zweimal auf je ein weiteres Jahr verlängern. Eine darüber hinausgehende Verlängerung auf höchstens zwei weitere Jahre kann durch Verordnung des Gemeinderates erfolgen, wenn sich die vorgesehene Erlassung oder Änderung des Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans ausschließlich deswegen verzögert, weil überörtliche Planungen berücksichtigt werden sollen; eine solche Verordnung bedarf der Genehmigung der Landesregierung, die zu erteilen ist, wenn mit einer Fertigstellung und Berücksichtigung der überörtlichen Planung innerhalb der weiteren Verlängerungsfrist gerechnet werden kann. Auch im Fall einer Verlängerung tritt die Verordnung mit dem Rechtswirksamwerden des neuen Plans oder der Änderung des Plans außer Kraft.

In der Hoffnung mit diesem Entwurf zur Neuplanungsgebietsverordnung gedient zu haben, verbleibe ich

mit freundlichen

Mario Hayder
(Geschäftsführer)