



GEMEINDEAMT ST.PANTALEON

5120 St. Pantaleon, Pantaleoner Straße 25
Pol. Bez. Braunau am Inn - DVR: 0057673
Tel. 06277/7990 – Fax. DW 12 gemeinde@st-pantaleon.ooe.gv.at

VERORDNUNG ZUM NEUPLANUNGSGEBIET „Vordernberger Siedlung„

§ 37b Abs. (1) der OÖ ROG 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 Gemeinde Sankt Pantaleon hat in seiner Sitzung am 25.09.2024 beschlossen:

Die in der nachstehenden Abbildung abgegrenzten Grundstücke im Bauland „Wohngebiet und teilweise im Grünland „Für Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ mit in Summe ca. 28.570 m² (oder 2,8 ha), wurden gemäß § 37b Oö. ROG 1994 idgF zum Neuplanungsgebiet erklärt:

Amt der Oö. Landesregierung
Die Verordnungsprüfung hat keine Gesetzwidrigkeit ergeben



Für die Oö. Landesregierung
im Auftrag

Müller

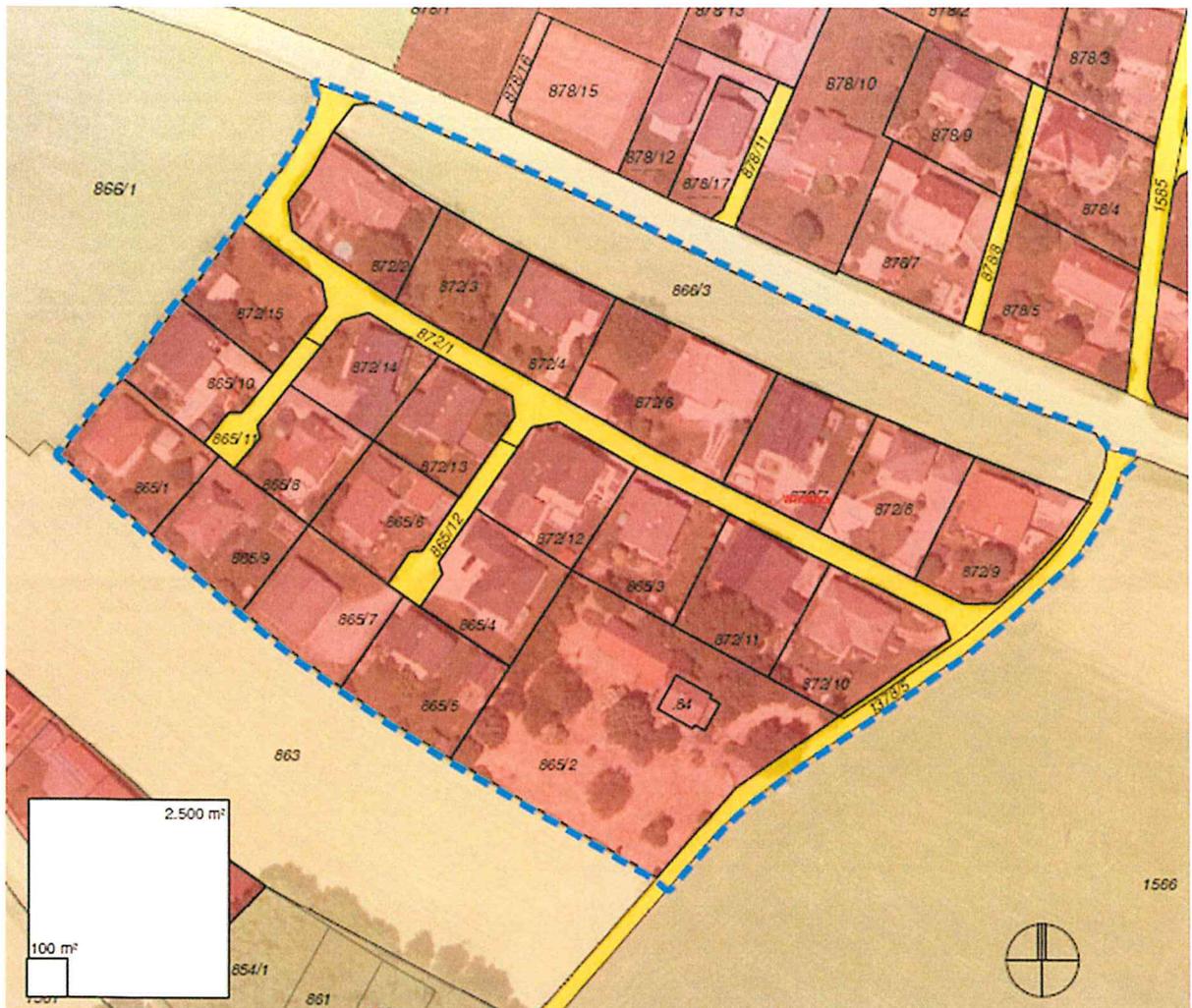


Abbildung Abgegrenztes Neuplanungsgebiet (blau) mit Flächenmaßstab

Begründung:

Bei dem Neuplanungsgebiet handelt es sich um einen dezentralen Siedlungskörper dessen Siedlungsränder allseits an Grünland grenzen. Der Siedlungskörper „Vordernberger Siedlung“ stammt aus den 70er Jahren ist folglich aufgeschlossen, parzelliert und mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern bebaut. Wenige Baulandreserven befinden sich noch innerhalb des betreffenden Gebiets. Aufgrund der zu erwartenden baulichen Veränderungen im Hinblick auf das Wohnen in der „Vordernberger Siedlung“ und im Interesse der Sicherung einer weiterhin zweckmäßigen und geordneten Bebauung unter Berücksichtigung der struktureller Vorgaben der Umgebung, wird es als erforderlich erachtet für das in der Abbildung abgegrenzte Planungsgebiet ein Neuplanungsgebiet zu erlassen und darauf aufbauend einen Bebauungsplan zu verordnen.

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

- ▶ **Ziel:** 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, insbesondere auch im Hinblick auf die Ermöglichung einer ökologischen Bauweise, der Hygiene und der Feuersicherheit. Eine Bebauung ist nur insoweit zulässig, als die bestehende bauliche Struktur des Gebietes sichergestellt ist.

- ▶ **Bauweise:** „offene“ Bauweise.

- ▶ **Wohneinheiten:** max. 3 Wohneinheiten pro 1.000 m².

- ▶ **Geschoßanzahl:** max. II +DR
 - Bei Angabe eines Dachraums „DR“ darf die Übermauerung – gemessen von der Rohdeckenoberkante – 1,20 m (zzgl. max. 25 cm Pfette) nicht überschreiten.
 - Ein Kellergeschoß wird, wenn dieses mit zumindest 2/3 einer ansichtswirksamen Fassadenfläche in Erscheinung tritt, mit in die Geschoßanzahl der Geschoße eingerechnet.

- ▶ **Gebäudehöhe:** max. zulässige Traufenhöhe (TH) von 6,5 m und max. zulässige Firsthöhe (FH) von 9,0 m gemessen vom Bestandsgelände.

- ▶ **GFZ (Geschoßflächenzahl):** max. 0,45
Definition Geschoßflächenzahl: „Geschoßflächenzahl (GFZ) = Bruttogeschoßfläche / Nettogrundstücksfläche (Bauplatz).
 - Bruttogeschoßfläche = Summe der Bruttogeschoßflächen aller Geschoße (inkl. im Abstand gesetzlich zulässige Teile von Hauptgebäuden), ausgenommen Keller (Ausnahmen siehe unten), Tiefgarage, freistehende Nebengebäude, ebenerdige und nicht überbaute Kleingaragen (Ausnahmen siehe unten), Balkone und offene Laubengänge.
 - Loggien, Stiegenhäuser (ausgenommen Freitreppen) und Wintergärten hingegen sind zur Gänze einzurechnen, ebenso die Flächen des Dachgeschoßes (mit 80%, bei Flachdachausführung mit 100%) oder des 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, ist auch dieses (mit 50%) mit in die GFZ einzurechnen.

- ▶ **Baufluchtlinien:** Ausweisung der Baufluchtlinien in Abstimmung bzw. unter Berücksichtigung der umliegenden Nachbarparzellen. Die Baufluchtlinien werden 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.
Untergeordnete Bauwerke sowie Garagen, Schutzdächer und Carports sollen auch im Abstand nach Maßgabe der Bestimmungen in vergleichbaren Satzungen von Bebauungsplänen in St. Pantaleon zulässig sein.

- ▶ Grünraumplanung: Eingrünung der Siedlungsränder mit heimischen standortgerechten Bäume und Sträuchern, die geeignet sind, die dahinterliegende Bebauung harmonisch in das Landschaftsbild einzubinden, ist obligatorisch.
- ▶ KFZ-Stellplätze: Pro Wohneinheit sind 2 Stellplatz für Kraftfahrzeuge auf Eigengrund vorzusehen.

§ 37b Abs. (2) der OÖ ROG 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.

§ 37b Abs. (3) der OÖ ROG 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.

§ 37b Abs. (4) der OÖ ROG 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.

§ 37b Abs. (5) der OÖ ROG 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.

Genehmigt in der Gemeinderatssitzung vom 25.09.2024.

Der Bürgermeister:

Valentin DAVID

Keine Einwände
Der Bürgermeister

Angeschlagen am: 10.10.2024

Abgenommen am: 28.10.2024

