

Datum: 4.4.2024
Zeichen: 031/2(BBPl.18)-2024/Pi.
Bearbeiter: Fr. Petra Pichler
Telefon: 07237/2370/DW 206
E-Mail: pichler@langenstein.ooe.gv.at

Gegenstand: Erstellung Bebauungsplan Nr. 18 „Dirnbergerstrasse“
Planaufgabe zur öffentlichen Einsichtnahme

KUNDMACHUNG

Gemäß § 33 Abs. 3 Oö. Raumordnungsgesetz 1994, LGBl. Nr. 114/1993 i.d.g.F., wird kundgemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 18 mit der Bezeichnung „Dirnbergerstrasse“ beim Gemeindeamt Langenstein für vier Wochen ab Anschlag während der Amtsstunden zur öffentlichen Einsichtnahme aufliegt und auf der Homepage der Gemeinde Langenstein unter www.langenstein.at öffentlich einsehbar ist.

Jedermann, der ein berechtigtes Interesse glaubhaft machen kann, ist berechtigt, während der Auflagefrist schriftliche Anregungen oder Einwendungen beim Gemeindeamt einzubringen.

Der Bürgermeister:



Aufreiter Christian

Angeschlagen am: 11.04.2024

Abgenommen am: 23.05.2024 



BEBAUUNGSPLAN GEMEINDE LANGENSTEIN		EV.NR.BBP	EV.NR.Ä.
		18	
		2024	
BEBAUUNGSPLAN NR.18 "DIRNBERGERSTRASSE"			
M 1:1.000		Stellungnahmeverfahren gem. §33(2) ROG 1994	
ÖFFENTLICHE AUFLAGE		BESCHLUSS DES GEMEINDERATES	
AUFLAGE	VON BIS	ZAHL	
		DATUM	
RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER/IN		RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER/IN	
GENEHMIGUNG DER OÖ. LANDESREGIERUNG		KUNDMACHUNG	
		KUNDMACHUNG	VOM
		ANSCHLAG	AM
		ABNAHME	AM
		RECHTSWIRKSAM	AB
		RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER/IN	
VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG			
PLANVERFASSER			
 RAUMKONZEPTION Raumkonzeption ZT-GmbH, A-4040 Linz, Hauptstraße 10 T +43 (0) 732 / 781707-22, email mm@raumkonzeption.at GZ: r_ls_23_04-A DI Max Mandl, Linz, 06.03.2024			

VERBINDLICHE VERBALFESTLEGUNGEN IM PLANUNGSRAUM

Technische Infrastruktur

Die Wasserver- und Entsorgung erfolgt über das öff. Kanal- und Wassernetz. Die Energieversorgung erfolgt über das vorhandene Elektrizitätsnetz. Nähere Auflagen bzgl. der Wasserver- und -entsorgung sowie der Energievers. können im Rahmen des Bauplatz- bzw. Baubewilligungsverfahrens, auf der Grundlage eines Konzeptes (eines dafür befugten Planungsbüros), erteilt werden. Heizungen dürfen nur auf Basis von erneuerbaren Energien (z.B. Biomasseheizung, Wärmepumpen,...) errichtet werden. Heizungen auf Basis von Erdgas, Erdöl, Kohle oder rein elektrische Heizungen ohne Wärmepumpe sind nicht zulässig. Die Errichtung von PV-Anlagen und/oder thermischen Solaranlagen ist anzustreben.

Baugestaltung

Die Gestaltqualität der Baumassen, Fassaden und Dächer ist durch Farbgebung und Materialwahl entsprechend zu gewährleisten.

Bebauungsdichte (Geschoßflächenzahl)

GFZ = Gesamtgeschoßfläche der Hauptgebäude / Fläche des Bauplatzes

Als Gesamtgeschoßfläche der Hauptgebäude gelten:

- Summe der Bruttogeschoßfläche aller Geschoße, bei dem die Fußbodenoberkante allseits über dem angrenzenden künftigen Gelände liegt (EG+OG gem. OÖ BauTG 2013; einschließlich fünfseitig umschlossener Bereiche (z.B.: Loggien)).
- Die Bruttogeschoßfläche von Geschoßen, bei denen die Fußbodenoberkante nicht allseits über dem angrenzenden künftigen Gelände liegt, geht zu jenem Anteil in die Berechnung der GFZ ein, wie der Anteil der äußeren Begrenzungsflächen über den anschließenden Gelände nach Fertigstellung liegt.
- Summe der Bruttogeschoßfläche von Dachgeschoßen (Übermauerung mehr als 1,2m), auch wenn die Flächen dzt. noch nicht ausgebaut sind.

Bei der Berechnung der Gesamtgeschoßfläche werden Balkone, Terrassen, Vordächer und ähnliche bauliche Anlagen nicht berücksichtigt.

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird durch die Angabe der max. Anzahl der Gesamtgeschoße - bezogen auf die bewilligte, künftige Höhenlage des Geländes (nach Fertigstellung der Bauführung) - wie folgt festgelegt: Teilbereich [A]: 6 Gesamtgeschoße; TB [B]: 4 Gesamtgeschoße; TB [C]: 3 Gesamtgeschoße; TB [D], [E] und [F]: 2 Gesamtgeschoße

Im Bereich von Wohnnutzungen ist bei Geschoßen mit mehr als 4,0m Geschoßhöhe die darüber hinausgehende Höhe als jeweils weiteres Geschoß zu werten (ausg. Erdgeschoß TB [D]).

Dachneigung, Dachformen

Die Dachneigung und -form ist unter Berücksichtigung des Ortsbildes grundsätzlich frei wählbar. Die DN von Steildächern darf max. 45° betragen. Die Breite möglicher Dacheinbauten darf insg. max. 50% der Gesamtlänge der Gebäudefront betragen. Dachaufbauten sind auch als Weiterführung der Fassadenflächen zulässig. Im Falle der Errichtung von 2 und mehr oberirdischen Geschoßen werden Pultdächer mit max. 12° begrenzt.

Haupt-, Nebengebäude, Stiegenhäuser

Haupt- und Nebengebäude entspr. OÖ BauTG 2013 in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der gegenständlichen BBP-Änderung geltenden Fassung.

Stiegenhäuser, Windfänge und dgl. im Ausmaß von max. 15m² verbauter Fläche sind auch außerhalb der Baufluchtlinie zulässig. Allerdings ist ein Mindestabstand von 3m zu den Nachbargrundgrenzen und von 2m zu den Straßenfluchtlinien einzuhalten. Nur in begründeten Ausnahmefällen (nicht ortsbildrelevant, keine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit sowie benachbarter Grundstücke, ...) kann die Baubehörde geringere Abstände genehmigen.

Verbindliche Nutzungsvorgaben

TB [C]: mind. 60% der Wohnungen müssen als 2-Raum-Whg. oder größer und mind. 30% als 3-Raum-Whg. oder größer errichtet werden.

TB [D]: mind. 2/3 der EG-Zone ist gewerblich (Einzelhandel bzw. Dienstleistungen) zu nutzen.

Grundstücksgrenzen, Nutzungsgrenzen, Bauplatzgrenzen

Die planlich dargestellten Grundstücksgrenzen sind kein Bestandteil der Verordnung. Die planlich dargestellten Nutzungsgrenzen dienen der städtebaulichen Gliederung der Baumassen. Eine geringfügige Verschiebung bei Aufrechterhaltung der grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzung ist zulässig. Ebenso dienen die planlich dargestellten Bauplatzgrenzen der städtebaulichen Gliederung. Die Bauplatzgrenzen dürfen im Sinne der grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzung verändert werden.

Ruhender Verkehr

TB [C] und [D]: Bei Neu-, Zu- und Umbauten ist für max. 2-Raumwohnungen bis max. 55m² Wohnnutzfläche (WNFL) nur ein unabhängig voneinander nutzbarer PKW-Abstellplatz am Bauplatz nachzuweisen. Für größere Wohnungen sind mind. 2 unabhängig voneinander nutzbare PKW-Abstellplätze am Bauplatz erforderlich. Ausgenommen sind Vorhaben mit verbindlich umgesetzten Maßnahmen eines Mobilitätsmanagements, die eine Reduktion des Stellplatzschlüssels nachweislich rechtfertigen.

TB [C]: hier sind verpflichtend Tiefgaragen zu errichten: Je WE mind. 1 TG-Platz.

TB [A], [B], [C] und [D]: Zusätzlich zu den vorgeschr. Stellplätzen ist je Bauplatz mind. 1 öff. nutzbb. Stellplatz für soziale Dienste (Rettung, Essen auf Rädern, Mobile Betreuung, etc.) vorzusehen.

TB [E] und [F]: Bei Neu-, Zu- und Umbauten sind für die 1. Wohneinheit mind. 2 unabhängig voneinander nutzbare PKW-Abstellplätze am Bauplatz nachzuweisen, für jede weitere WE sind ebenso 2 Stellplätze am Bauplatz erforderlich, jedoch müssen diese nicht unabhängig voneinander sein. Bei der Err. einer Garconniere (max. 45m² WNFL) reicht 1 unab. voneinander nutzbb. Stellplatz am Bauplatz.

Bei der Errichtung von Carports ist ein Abstand zur Straßenflucht von mind. 1m, bei Garagen ein Abstand von mind. 5m einzuhalten. Die Baubehörde kann in begründeten Ausnahmefällen (unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse, ...) auch einen geringeren Abstand genehmigen.

VERBINDLICHE VERBALFESTLEGUNGEN IM PLANUNGSRAUM

Grünflächenanteil (GFA), Gründach:

TB[C] bis [F]: Pro Bauplatz ist ein Grünflächenanteil von mind. 25% einzuhalten. Davon sind mind. 50% zwingend als Grünfläche über gewachsenem Boden auszuführen. In den verbleibenden Grünflächenanteil sind wahlweise einzurechnen:

- Dachflächen unterirdischer baulicher Anlagen (z.B. Tiefgaragen, etc. ohne Einbauten), bei denen die oberste Schicht des Dachaufbaues als Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 50cm inkl. organischen Pflanzen ausgeführt ist, können zu 100% angerechnet werden.
- begrünzte Dachflächen mit einer Vegetationsschicht über 30cm können zu 80% angerechnet werden.
- begr. Dachflächen mit einer Vegetationsschicht von 15cm bis 30cm können zu 60% angerechnet werden.
- begr. Dachflächen mit einer Vegetationsschicht von 8cm bis 15cm können noch zu 40% angerechnet werden.
- begr. Dachflächen mit einer Vegetationsschicht unter 8cm können noch zu 20% angerechnet werden.
- teilversiegelte Flächen auf gewachsenem Boden (Rasengittersteine, Schotterwege, ...) mit einem Versiegelungsgrad von weniger als 50% können zu 25% angerechnet werden.

Gesamter Planungsraum: Bei der Errichtung von Hauptgebäuden mit einer Bruttogrundrissfläche von **mehr als 100m²** und einer Dachneigung bis 20° ist verpflichtend ein zumindest extensives Gründach (ausgenommen technisch notwendige Servicewege) zu errichten.

Stützmauern, Einfriedungen

Die Neuerrichtung von Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 2,0m über dem jeweils tiefer gelegenen Gelände, sowie neue Stützmauern mit einer aufgesetzten Absturzsicherung mit einer Gesamthöhe von mehr als 3,0m über dem jeweils tiefer gelegenen Gelände sind nur in direktem Zusammenhang mit einem Hauptgebäude oder in begründeten Ausnahmefällen (nicht ortsbildrelevant, keine Einschränkung benachbarter Bauplätze sowie der Verkehrssicherheit, von der Grenze des öffentlichen Gutes durchgehend mind. 0,6m abzurücken, Begrünung,...) mit Zustimmung der Baubehörde zulässig.

Einfriedungen und Stützmauern entlang von öff. Straßen und Wegen, deren Breite weniger als 6m ist, müssen jedenfalls 60cm von der Straßenfluchtlinie abgerückt werden. Einfriedungen zum öff. Gut sind im Zuge des Baubewilligungsverfahrens unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben (Straßengesetz, Sichten gem. RVS, etc.) zwingend in den Einreichunterlagen darzustellen.

Einfriedungen zu Fuß- und Radwegen sind entweder 60cm abzurücken oder dürfen nicht in geschlossener Form (müssen also durchsichtig sein) ausgeführt werden.

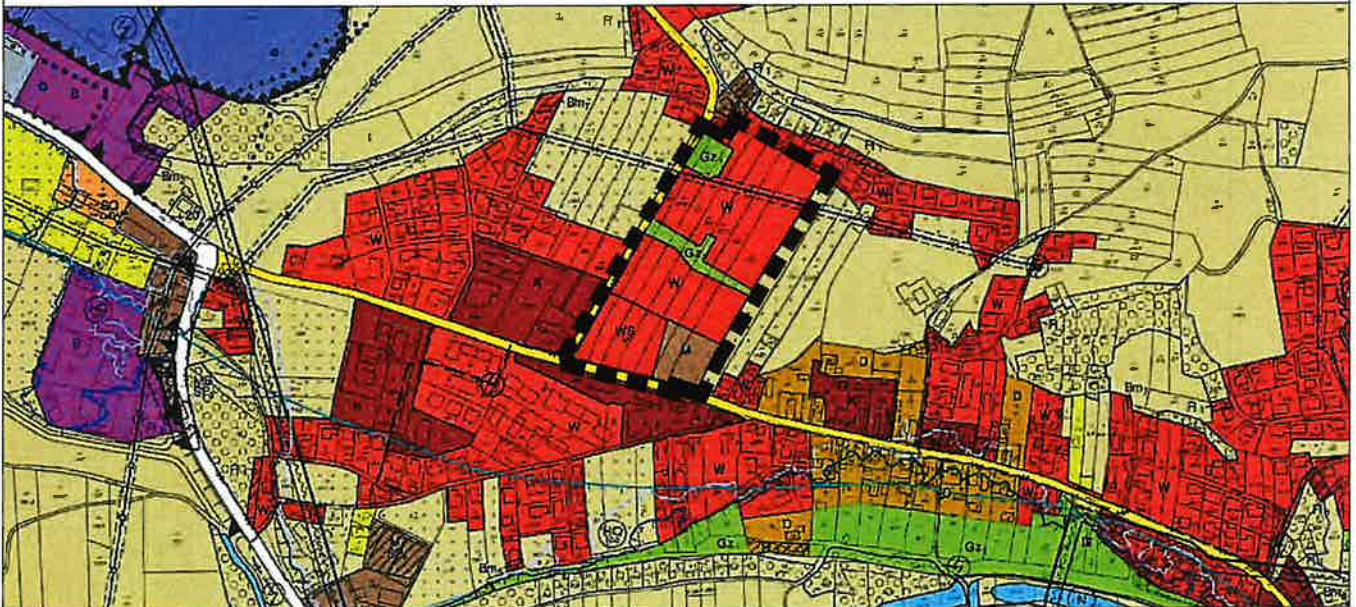
Kinderspielflächen

Die gem. §46 Oö BauTG 2013 bzw. gem. §11 Oö BauTV 2013 erforderlichen Spielflächen für Wohngebäude mit mehr als 3 Wohnungen sind jeweils am Bauplatz nachzuweisen.

Oberflächenentwässerung

Im Zuge von Bauplatz- bzw. Baubewilligungsverfahren sind entsprechende Retentionsmaßnahmen am Bauplatz vom Bauwerber nachzuweisen. Zudem können im Zuge von Bauplatz- bzw. Baubewilligungsverfahren nähere Auflagen bzgl. der Oberflächenentwässerung, auf der Grundlage eines Konzeptes (eines dafür befugten Planungsbüros) erteilt werden.

LAGE DES PLANUNGSRAUMES IM GEMEINDEGEBIET (AUSSCHNITT FW INKL. LFD. ÄND.); OHNE MASSSTAB



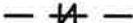
LEGENDE DER VERWENDETEN PLANZEICHEN

NORMATIVER INHALT

O	OFFENE BAUWEISE		GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
o/gr	OFFENE ODER GRUPPENBAUWEISE ZULÄSSIG		BAUFLUCHTLINIE
o/gk	OFFENE ODER GEKUPPELTE BAUWEISE ZULÄSSIG		STRASSENFLUCHTLINIE
o/gk/gr	OFFENE, GEKUPPELTE ODER GRUPPENBAUWEISE ZULÄSSIG		GRENZLINIE (gem. FW)
S	SONSTIGE BAUWEISE Innerhalb der festgelegten Baufluchtlinien ist unabhängig von den bestehenden bzw. geplanten Bauplatzgrenzen zur Gänze eine Bebauung möglich.		NUTZUNGSGRENZE
II	MAX. ZULÄSSIGE GESAMTGESCHOSSANZAHL Summe der oberirdischen Geschosse (je Gebäudeabschnitt gem. OIB-Begriffsbestimmungen) exkl. Dachraumausbau (Übermauerung bis 1,2m)		EIN- UND AUSFAHRTSVERBOT
GFZ	MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL		GEPLANTE BAUPLATZGRENZE (schematische Darstellung, unverbindliche Lage)
A	TEILBEREICH A		ÖFF. VERKEHRSFLÄCHE FW = FUSSWEG
	KALTLUFTSCHNEISE FREIHALTEN Gebäude unzulässig.		PLATZGESTALTUNG Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist ein mind. 250m² (P1) bzw. 200m² (P2) großer, öff. nutzbarer Platz (autofrei) Richtung Hauptstraße vorzusehen und zu gestalten.
	KALTLUFTSCHNEISE FREIHALTEN Gebäude unzulässig. Innerhalb dieser Flächen ist jeweils ein mind. 2m breiter, öff. nutzbarer Fußweg vorzusehen.		FREIHALTEBEREICH für Parkplätze. Mind. nach jedem 10. Stellplatz ist eine kleine Grünfläche (optional mit einer Baumpflanzung) vorzusehen.

ERSICHTLICHMACHUNGEN

Die Darstellung der Ersichtlichmachungen erfolgte aufgrund von übergeordneten Planungsträgern übermittelter Daten bzw. Pläne. Für die Richtigkeit / Vollständigkeit der planlichen Darstellung der Ersichtlichmachungen sowie für die aus dieser Darstellung entstehenden Rechtsfolgen übernimmt der Planverfasser keinerlei Haftung. Widmungen sind gem. Flächenwidmung dargestellt.

W	BAULAND WOHNGEBIET		VERKABELTE HOCHSPANNUNGSLEITUNG 30kV
WS(M)	BAULAND SOZIALER WOHNBAU M: geförderter mehrgeschoßiger Wohnbau		HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG mit Schutzbereich (LinzNetz 30kV) Verlegung geplant
M	BAULAND GEMISCHTES BAUGEBIET		GEFAHRENZONE TYP A (gem. FW) (Setzungsempfindlicher Untergrund)
	GRÜNLAND GRÜNZUG (gem. FW) Gz2: öffentliche Freifläche; bauliche Anlagen für öff. Nutzungen und technische Infrastruktur zulässig. Gz3: Retention		GEFAHRENZONE TYP A (gem. FW) (Feststoffverlagerung am Hang)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

	BESTEHENDE GEBÄUDE außerhalb des Planungsraumes, Darstellung gem. DKM 2022
	HÖHENSCHICHTLINIEN - 1 METER Darstellung gem. DHM 2014, Land OÖ
	TRAFO PLANUNG

PLANGRUNDLAGE

Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV):
Digitale Katastralmappe (DKM): Stand 2022

MASSSTABSLEISTE SOWIE ANGABE DER NORDRICHTUNG

