



# 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](mailto:gemeinde@st-pantaleon.ooe.gv.at)

## VERORDNUNG ZUM NEUPLANUNGSGEBIET

§ 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 von St. Pantaleon hat in seiner Sitzung vom 03.11.2021 beschlossen:

Die in der nachstehenden Abbildung abgegrenzten Grundstücke Nr. 1469/1, 1469/11, 1470/12, 1470/13, 1472/17, 1472/18, 1472/20, 1472/24, 1472/25, 1472/30, 1472/34 und 1472/35 der KG Wildshut in der Ortschaft Riedersbach mit einer Gesamtfläche von ca. 8.570 m<sup>2</sup> oder ca. 0,86 ha werden gemäß § 37b Oö. ROG 1994 idgF zum Neuplanungsgebiet erklärt:



Abbildung 1: Abgrenzung und Lageplan des Neuplanungsgebietes (türkise Linie).

### Begründung:

Bei den gegenständlichen Grundstücken handelt es sich um überwiegend bebaute und teils noch in der Baulandreserve befindliche Parzellen innerhalb der Ortschaft Riedersbach, welche mit der Widmungskategorie „Wohngebiet“ ausgewiesen sind.

Das Siedlungsgebiet in Riedersbach ist in den 70er Jahren und im nördlichen und östlichen Anschluss an die Wohnanlagen der WAG erweitert worden. Die Bebauung erfolgte überwiegend in Form von Einfamilienhäusern. Zwischenzeitlich befinden sich vereinzelt auch Gebäude in gering verdichteter Bauweise, das heißt Zwei- oder Mehrfamilienhäuser innerhalb des Siedlungsgebiets.

Geplant ist aktuell die Bebauung der Parz. Nr. 1470/13 mit zwei Zweifamilienhäusern (insgesamt 4 Wohneinheiten) in zweigeschoßiger Bauweise mit ausgebautem Dachraum und einer errechneten Geschoßflächenzahl (GFZ) von etwa 0,5. Mit einer zeitnahen baulichen Verwertung ist ebenfalls zu rechnen.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der strukturellen Vorgaben des Baubestandes wird es als erforderlich erachtet für das im Lageplan abgegrenzte Planungsgebiet ein Neuplanungsgebiet zu erlassen und – unter Berücksichtigung der Bestandsbebauungen und deren Bebauungsparameter – darauf aufbauend einen Bebauungsplan zu verordnen.

Gemäß § 31 des OÖ ROG idGF hat jede Gemeinde in Durchführung der Aufgabe der örtlichen Raumordnung durch Verordnung Bebauungspläne zu erlassen, soweit dies zur Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung oder zur Erreichung eines möglichst wirksamen Umweltschutzes erforderlich ist.

### 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.

- ▶ Bauweise: Offene Bauweise.
- ▶ Gebäudehöhe: max. Firsthöhe 9,0 m und Traufenhöhe 6,5 m, jeweils gemessen vom Naturgelände.
- ▶ Geschoßanzahl: max. II.

*Definition der Geschoße (im Zusammenhang mit der Berechnung der GFZ):*

- *Bei Angabe der Geschoße „II“ kann eine Übermauerung des obersten Geschoßes (Rohdeckenoberkante) bis zu maximal 30 cm erfolgen. Ein zusätzlicher Dachausbau ist zulässig.*
  - *Bei Ausbildung eines Dachraums „I+DR“ darf die Übermauerung – gemessen von der Rohdeckenoberkante – 1,20 m nicht überschreiten.*
  - *Bei Ausbildung eines Dachgeschoßes „I+DG“ dürfen die Begriffsmerkmale des Dachraumes überschritten werden, ohne dabei diejenigen eines Vollgeschoßes 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*
  - *Ein Kellergeschoß wird, wenn dieses straßenseitig mit zumindest 2/3 seiner ansichtswirksamen Fassadenfläche in Erscheinung tritt, mit in die Geschoßanzahl der Geschoße eingerechnet.*
- ▶ Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 0,4.

*Definition: 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, ebenerdige und nicht überbaute Kleingaragen (Ausnahmen siehe unten), Balkone und offene Laubengänge. Loggien, Stiegenhäuser (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 (siehe Definition Geschoßanzahl), ist auch dieses zu 50% 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.*

- ▶ Wohneinheiten: Pro Grundstück (lt. Lageplan der Neuplanungsgebietsverordnung) sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.

- ▶ KFZ-Stellplätze: Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf Eigengrund vorzusehen.
- ▶ Erstellen von Satzungen in Anlehnung an die Bebauungspläne in St. Pantaleon.

§ 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 Oö. BauO 1994 - 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. Dies gilt für anzeigepflichtige Bauvorhaben gemäß § 25 Abs. 1 Oö. BauO 1994, ausgenommen Bauvorhaben gemäß § 25 Abs. 1 Z 12 Oö. BauO 1994, sinngemäß.

§ 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.

Mit freundlichen Grüßen  
Der Bürgermeister

  
i.V. Ing. Walter Pohl  
(Vizebürgermeister)

Angeschlagen: 5. 11. 2021

Abgenommen: 19. 11. 2021



Abnahme am:  
25. 11. 2021

Keine Einwände  
Der Bürgermeister  
  
