

**Neuplanungsgebiet
Grundstück Nr. 1419/3
2. Verlängerung**

Günther Reisinger
+43 7674 615-260
+43 676 848003 260
g.reisinger@attnang-puchheim.ooe.gv.at
GZ: GA IV-Bau-203/89-2024-De
Attnang-Puchheim, 19.03.2025

KUNDMACHUNG

betreffend die Verlängerung der Verhängung eines Neuplanungsgebietes

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Attnang-Puchheim hat in seiner Sitzung am 06. 02. 2025 die nachstehende Verordnung betreffend die Verlängerung der Verhängung eines Neuplanungsgebietes beschlossen:

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.

§ 1

Das in der nachstehenden Abbildung abgegrenzte Grundstück Nr. 1419/3 (KG Attnang-Puchheim) in der Stadtgemeinde Attnang-Puchheim mit in Summe ca. 1.515 m² wird gemäß § 37b Oö. ROG 1994 idgF zum Neuplanungsgebiet erklärt:

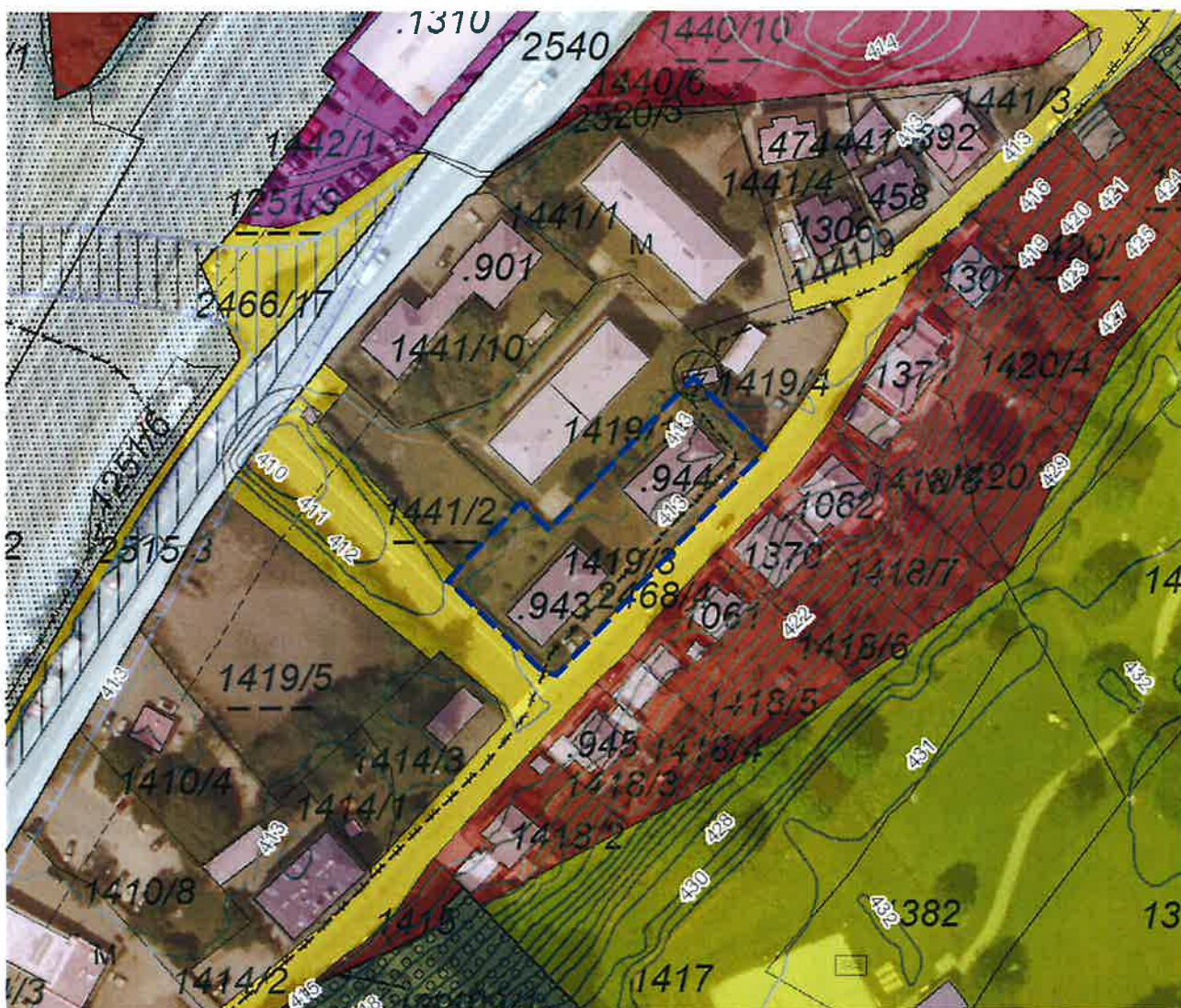


Abbildung 1: Abgrenzung des Neuplanungsgebietes (blau strichlierte Linie).

§ 2

Begründung:

Beim gegenständlichen Grundstück handelt es sich um eine mit zwei Wohnhäusern bebaute Fläche in der Widmungskategorie „M - gemischtes Baugebiet“. Die Fläche befindet sich im Nahbereich zum Bahnhof und in Randlage zum Stadtzentrum und befindet sich im Besitz der ÖBB Infrastruktur Aktiengesellschaft. Die angrenzenden Flächen befinden sich überwiegend in der Widmungskategorie „Gemischtes Baugebiet“ bzw. „Wohngebiet“. Die umliegende Bebauung beschränkt sich auf 2- bis 3-geschoßige Wohngebäude.

Aufgrund der Lage und beschriebenen Umgebungssituation wird es als erforderlich erachtet, für das gegenständliche Grundstück ein Neuplanungsgebiet zu erlassen und – unter Berücksichtigung der Bestandsbebauungen und der Bebauungsparameter angrenzender Bebauungspläne – 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.
- ▶ **Wohneinheiten:** max. 10 WE für die als „M – Gemischtes Baugebiet“ gewidmeten Fläche.
- ▶ **Geschoßanzahl:** max. II
 - Ein Kellergeschoß wird, wenn dieses mit zumindest 2/3 einer ansichtswirksamen Fassadenfläche in Erscheinung tritt, mit in die Geschoßanzahl der Geschoße eingerechnet.
 - Bei Angabe der Geschoße kann eine Übermauerung des letzten Obergeschoßes (Rohdeckenoberkante) bis zu maximal 30 cm erfolgen. Ein zusätzlicher Dachausbau ist zulässig.
- ▶ **Gebäudehöhe:** max. zul. Traufenhöhe (TH) und max. zul. Firsthöhe (FH) gemäß Gebäudebestand
- ▶ **Dachform:** Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach.
- ▶ **GFZ (Geschoßflächenzahl):** max. 0,60

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:**
 - Baufluchtlinien werden mit 5 m zur Straßenfluchtlinie gesetzt.
 - Baufluchtlinien zur nordwestlichen und nordöstlichen Nachbargrundgrenze gemäß den gesetzlichen Bestimmungen, mind. jedoch 4,0 m.
 - Baubehördlich genehmigte Bauten sind im Bestand – auch außerhalb etwaiger Baufluchtlinien - zulässig. Dort wo die dargestellten Baufluchtlinien nicht mit dem Bestand übereinstimmen, sind bei Neubauten und Ersatzbauten (nach Abbruch) die im BBPL eingetragenen Baufluchtlinien bindend.
- ▶ **KFZ-Stellplätze:**
 - Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf Eigengrund vorzusehen.
- ▶ Verbindliche Berücksichtigung eines **Kleinkinder- und Kinderspielplatzes.**
 - Vorgabe: Mind. 100 m² plus je 10 m² pro Wohneinheit.
 - Die Situierung des Spielplatzes hat an gefahrloser Stelle zu erfolgen.
- ▶ Erstellen von **Satzungen** in Anlehnung an die Bebauungspläne neueren Datums innerhalb der Stadtgemeinde Attnang-Puchheim.

§ 3

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. Bauordnung 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. Bauordnung 1994, ausgenommen Bauvorhaben gemäß § 25 Abs. 1 Z 12 Oö. Bauordnung 1994, sinngemäß.

§ 4

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.

§ 5

Die gegenständliche Verordnung über die Erklärung zum Neuplanungsgebiet wird zwei Wochen nach ihrer Kundmachung rechtswirksam.

§ 6

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, wenn sie nicht verlängert wird.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 06. Februar 2025 die Erklärung zum Neuplanungsgebiet durch Verordnung auf ein weiteres Jahr verlängert.

Der Bürgermeister:


Peter Groiß

