

Kundmachungsfrist bis <u>14.7.25</u>
angeschlagen am <u>30.6.25</u> <u>Req</u>
abgenommen am <u> </u> / <u> </u>

Neuplanungsgebiet
Friedhofweg - Pestalozzigasse
2. Verlängerung

Günther Reisinger
+43 7674 615-260
+43 676 848003 260
g.reisinger@attnang-puchheim.ooe.gv.at
GZ: GAIV-Bau-203/90-2024-De
Attnang-Puchheim, 26.06.2025

KUNDMACHUNG

betreffend die Verlängerung der Verhängung eines Neuplanungsgebietes

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Attnang-Puchheim hat in seiner Sitzung am 27. 03. 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

Die in der nachstehenden Abbildung abgegrenzten Grundstücke Nr. 1498/1, 1491/1, 1493, 1497/1, 1517, 1518 (KG 50303 Attnang-Puchheim) in der Ortschaft Attnang mit in Summe ca. 10.455 m² oder ca. 1,04 ha werden gemäß § 37b Oö. ROG 1994 idgF zum Neuplanungsgebiet erklärt:

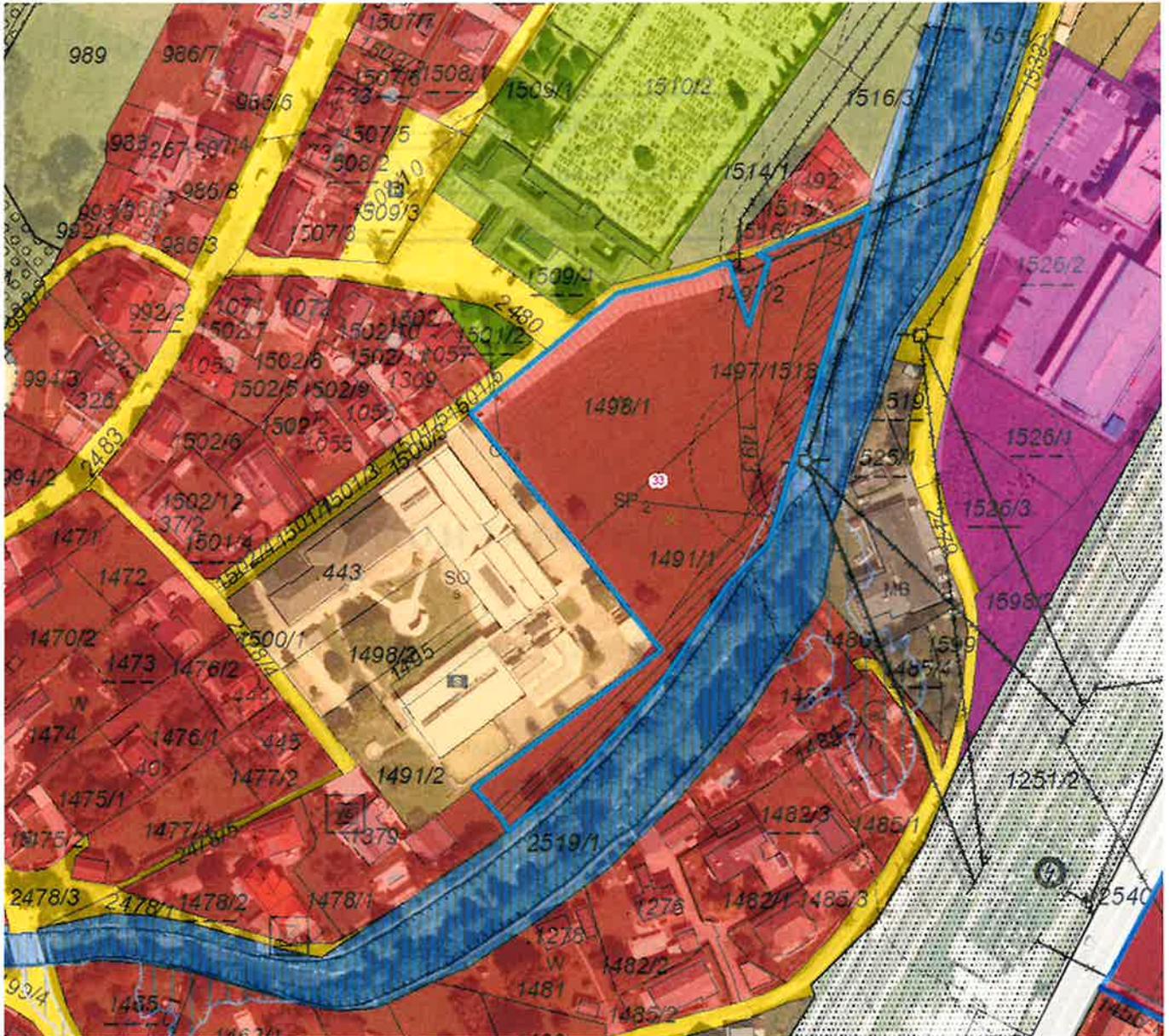


Abbildung 1 (ohne Maßstab): Abgrenzung des Neuplanungsgebietes (türkis umrandet).

§ 2

Begründung:

Bei den gegenständlichen Grundstücken handelt es sich um unbebaute Liegenschaften, welche einer Verwertung zugeführt werden sollen. Die Grundstücke befinden sich nördlich des Hauptortes von Attnang-Puchheim, westlich der Bahnlinie und unmittelbar angrenzend die Berufsschule Attnang sowie dem Friedhof und sind als „Wohngebiet“ gewidmet. Entlang des Gewässers, dem Redlbach, befindet sich eine 10 m breite Schutz- oder Pufferzone im Bauland (SP2 = „Gewässerbegleitender Grünzug: Dieser ist der natürlichen vegetativen Entwicklung der Uferbereiche vorbehalten und in der Regel von jeglicher baulichen Nutzung bzw. Versiegelung freizuhalten. Das vorhandene Uferbegleitgehölz ist zu erhalten bzw. ist eine Bestockung mit standortgerechten Laubbölgern (Erle, Esche, Weide, etc.) erwünscht.“). Die betreffenden Grundstücke befinden sich randlich eines

bestehenden Siedlungsgebietes, welches sich im Großen und Ganzen durch eine homogene Bebauung mit klassischen Ein- bis Zweifamilienhäusern bis hin zu kleinteiligeren Mehrfamilienhäusern auszeichnet. Des Weiteren befinden sich in dem bestehenden Siedlungsgebiet die Berufsschule mit der dafür erforderlichen Baumasse sowie der Attnanger Friedhof.

Aufgrund der Größe der Baulandreserve, der besonderen Ortslage, der eingeschränkten Erschließungswege, der Lage im Bachuferschutzbereich, im Schutzbereich von Hochspannungsfreileitungen, sowie der überwiegend kleinstrukturierten 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, insbesondere auch im Hinblick auf die Ermöglichung einer ökologischen Bauweise, der Hygiene und der Feuersicherheit.
- ▶ **Örtliche und Überörtliche Interessen:** Wahrung der erforderlichen Pachtstellplätze seitens der Stadtgemeinde Attnang-Puchheim für den Friedhofsbereich. Wahrung der Schutzbereiche für Hochspannungsfreileitungen und Bachuferschutzbereiche durch Freihaltung von Gebäuden und Schutzdächern.
- ▶ **Bauweise:** „offen“. Die punktuelle Bebauung hat Vorrang gegenüber anderen Bauformen.
- ▶ **Geschoßanzahl:** max. II+DG (Dachgeschoß).
 - *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.*
 - *Definition Dachgeschoß: Bei Angabe eines Dachgeschoßes „DG“ dürfen die Begriffsmerkmale des Dachraumes überschritten werden, ohne dabei diejenigen eines Geschoßes zu erreichen. Die Übermauerung – gemessen von der Rohdeckenoberkante – darf an 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 Geschoßes erreicht werden, wobei der Rücksprung des Dachgeschoßes gegenüber den Außenmauern des letzten Geschoßes allseits jedenfalls einer gedachten Dachschräge von 45° betragen muss.*
- ▶ **Gebäudehöhe:** Max. zul. Firsthöhe (FH) von 9,5 m vom Bestandsgelände.
- ▶ **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, Stiegehäuser (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.
- ▶ **Wohneinheiten:**
 - max. 5 WE / 1.000 m² Nettobauland
- ▶ **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 Konfliktpotenzial durch Bauwerke zu den Nachbarn möglichst gering zu halten) werden ortsüblich (unter Berücksichtigung des weitgehenden Ein- bis Mehrfamilienwohnhauscharakters) festgelegt. Untergeordnete Bauwerke sowie Garagen, Schutzdächer und Carports sollen auch im Bauwich (im Abstand) nach Maßgabe der Bestimmungen in vergleichbaren Satzungen von Bebauungsplänen in Attnang-Puchheim zulässig sein.
- ▶ **KFZ-Stellplätze:**
 - Pro Wohneinheit sind 2 Stellplatz 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 – unter Berücksichtigung der Auswirkungen neuer Gesetzgebungen - 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 27. März 2025 die Erklärung zum Neuplanungsgebiet durch Verordnung auf ein weiteres Jahr verlängert.

Der Bürgermeister:


Peter Groß



