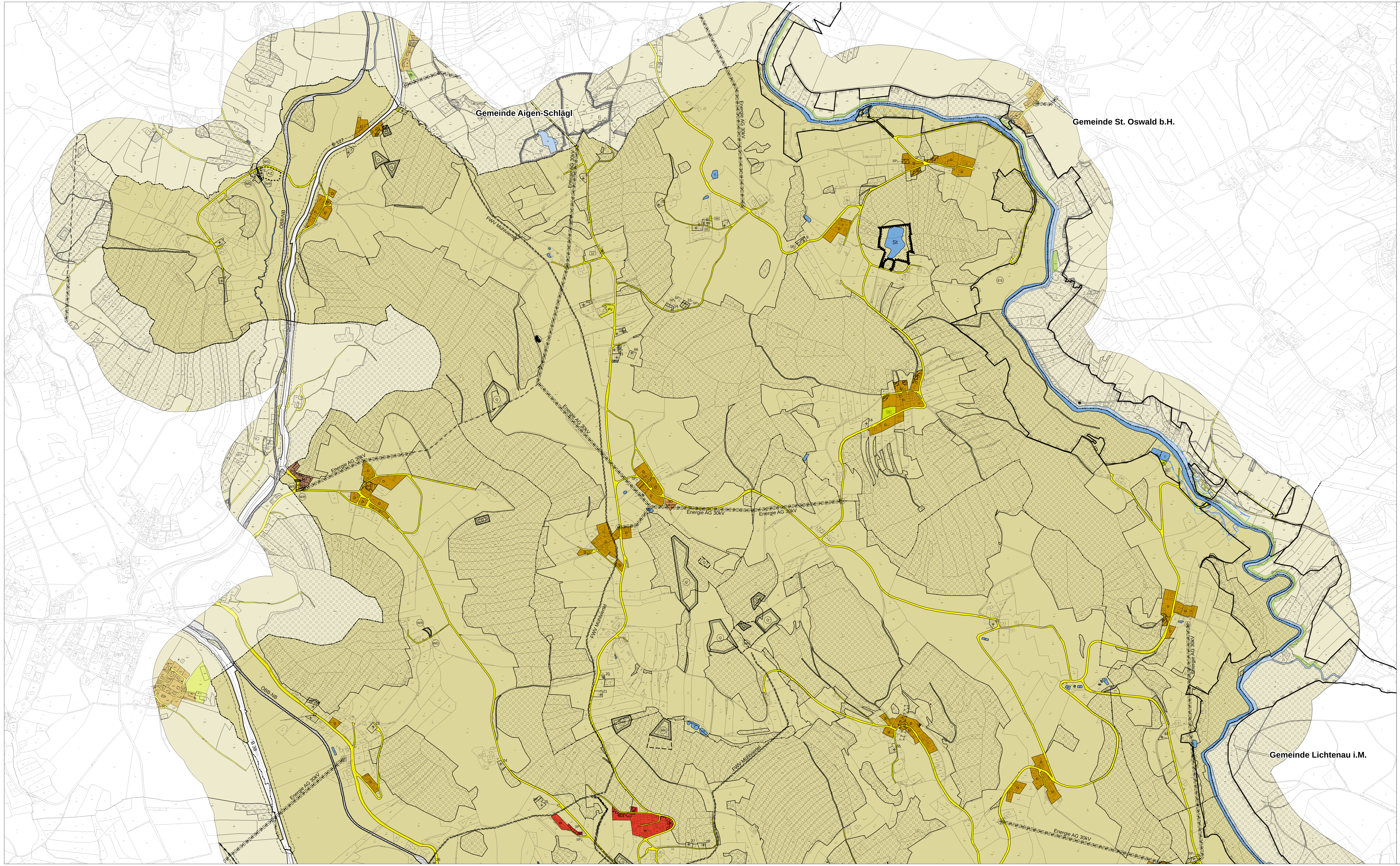


LEGENDE UND SCHRIFTLICHE ERGÄNZUNGEN

1. Widmungen

1.1. Bauland

- W – Wohngebiet
- D – Dorfgebiet
- K – Kerngebiet
- M – Gemischtes Baugebiet
- MB – Eingeschränktes Gemischtes Baugebiet
  Index 1: unter Ausschluss betriebsfremder Wohnnutzung
  Index 2: unter Ausschluss jeglicher Wohnnutzung
- B – Betriebsbaugebiet
- WE – Zweitwohnungsgebiet
- GM – Geschäftsgebiet Bestand - mit gemischtem Warenangebot
  Index 1: Einschließlich Lebens- und Genussmittel der Grundversorgung;
- G – Gebiet für Geschäftsbauten mit einer Gesamtverkaufsfläche über 300 m² und maximal 1500 m²
  Index 1: GVF max. 1.450 m², davon 850 m² für Lebensmittel;
  Index 2: GVF max. 1.500m², davon max. 600 m² Verkaufsfläche für Lebens- und Genussmittel sowie Waren des täglichen Bedarfs;
  Index 3: GVF max. 1.000m²; Fachmärkte für Sportartikelhandel;
- G – Gebiet für Geschäftsbauten auf Grundlage eines Raumordnungsprogramms mit mehr als 1.500m² Gesamtverkaufsfläche
  Index 1: GVF max.17.000m²; Keine Lebens- und Genussmittel der Grundversorgung;
  Index 2: GVF max.1.800m²; Fachmärkte ohne Lebens- und Genussmittel d. Grundversorgung;
  Index 3: GVF max.3.000m²; Unter Ausschluss des Verkaufs von Lebens- und Genussmittel;
- SO – Sondergebiet des Baulandes (mit Angabe der Zweckbestimmung)
- SP – Schutz- oder Pufferzone im Bauland
  - SP 1: Freifläche Bahn: 10m Abstandsbereich zur Bahntrasse als Lärmimmissionsschutz – Nebengebäude zulässig;
  - SP 2: Freifläche Waldrandabstand: Auf diesen Flächen ist die Errichtung von Gebäuden, ausgenommen Nebengebäude und bauliche Anlagen (z.B. Schwimmbäder und Einfriedungen), unzulässig;
  - SP 3: Freifläche best. Wohngebäude im Grünland: Einschränkung des bebaubaren Bereiches der Bauplätze bestehender Wohngebäude im Grünland auf unter 1.000m² - Nebengebäude zulässig;
  - SP 4: Freifläche Nutzungstrennung: Bepflanzung zur Unterstützung der funktionalen Trennung unterschiedlicher Nutzungen
  - SP 5: Freifläche Betriebsabstand: Abstandsbereich zum bestehenden Betrieb im Betriebsbaugebiet – Nebengebäude zulässig;
  - SP 6: Immissionsschutz zu naturräumlich sensiblen Bereichen (Bachlauf, Waldremise);
  - SP 7: Im Wesentlichen Erhaltung der landschaftsgliedernden Bepflanzungselemente (Bäume, Sträucher); Kinderspielplatz ist zulässig;
  - SP 8: Aufschüttungen sind nicht zulässig;
  - SP 9: Freifläche Nebengebäude: es ist ausschließlich die Errichtung von Nebengebäuden (z.B. Garagen) und baulichen Anlagen (z.B. Schwimmbäder und Einfriedungen) zulässig;
  - SP 10: Ausführung der Außenbauten unter schalltechnischen Gesichtspunkten;
  - SP 11: Maßnahmen zum Schutz vor betrieblichen Immissionen für Wohngebiete: keine Gebäudeöffnungen;
  - SP 12: Immissionsschutzmaßnahmen Luft: nach Erfordernis Festlegung von immissionsbezogenen Nutzungsorientierungen, Abluftführungen, Filtersysteme etc.
  - SP 13: Es sind Lärmschutzanlagen nach Stand der Technik zu errichten, sodass die vom Betriebsbaugebiet ausgehenden Emissionen auf die im Wohngebiet zulässigen Grenzwert gemäß OÖ. GrenzwertVO idgF gedämpft werden.
  - SP 14: Betriebsbaugebiet: lärmabschirmende Randbebauung (z.B. Bürogebäude, Lagerräume, Personalräume, usw.) oder bei Gebäuden mit Produktion lärmabschirmende Außenwände (keine öffenbaren Fenster, Lärmschutzfenster); Gemischtes Baugebiet: im Fall der Errichtung von betriebsfremden Wohnungen dürfen lediglich untergeordnete Räume mit Fensteröffnungen errichtet werden (wie Laubengang, WC, Bad, Küche, Abstellraum, usw.);
  - SP 15: Die Bettenräume sind primär in dem der Bundesstraße abgewandten Teil anzuordnen. Wenn Räume wie Operations-, Untersuchungs-, Bettenräume, Intensivmedizin u. dgl. straßenseitig situiert werden, sind die Fenster als Lärmschutzfenster auszubilden, ausgenommen davon sind Nebenräume.
  - SP 16: Betriebsbaugebiet: lärmabschirmende Randbebauung (z.B. Bürogebäude, Lagerräume, Personalräume, usw.) oder bei Gebäuden mit Produktion lärmabschirmende Außenwände (keine öffenbaren Fenster, Lärmschutzfenster). Wohngebiet: es dürfen lediglich untergeordnete Räume mit Fensteröffnungen (wie Laubengang, WC, Bad, Küche, Abstellraum, usw.) errichtet werden;
  - SP 17: Fensteröffnungen bei Wohn- und Schlafräumen sind als Lärmschutzfenster auszuführen.
  - SP 18: Schallschutzmaßnahmen gegenüber B -38: Lärmschutzwall / -wand oder Kombination; Nachweis an Hand eines Lärmschutzprojektes erforderlich.
  - SP 19: Schallschutzorientierte Grundrissplanung - Schlafräume an der von der Bundesstraße abgewandten Seite.
  - SP 20: Jegliche Bebauung und Versiegelung unzulässig.
  - SP 21: Freifläche Waldrandabstand: Hauptgebäude unzulässig; Nebengebäude und Schutzdächer sind nur in Abstimmung mit der Bezirksforstinspektion zulässig. Rechtmäßig bestehende Gebäude sind nicht betroffen.
  - SP 22: Gebäunde unzulässig;
  - SP 23: Hochspannungsfreileitung: Die Errichtung von Gebäuden, Schutzdächern sowie sonstigen Bauwerken und Anlagen, welche den dauerhaft sicheren und ungestörten Betrieb von Hochspannungsleitungen gefährden, sind unzulässig;
  - SP 24: Wohnnutzung unzulässig;

1.2. Verkehrsflächen

- Fließender Verkehr
- P – Parkplatz (privat)

1.3. Grünland

- Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
- Sport- und Spielfläche
- Spiel- und Liegewiese, Spielplatz
- Parkanlage
- Freibad
- RSP – Reitsportanlage
- HND – Hundeabrichteplatz
- HP – Hundepension
  Es ist ausschließlich die Tierhaltung in geschlossenen Räumen unter Berücksichtigung eines ausreichenden Lärmschutzes hinsichtlich der umliegenden Wohngebäude zulässig. Freiflächen für die Tierhaltung sind unzulässig.
- BW – Bienenwirtschaft
- BE – Bade- und Eisstockanlage
- Dauerkleingärten
- Gärtnerei
- KOA – Kompostieranlage
  Index 1: Gebäude unzulässig;
- Friedhof
- Gz – Grünzug
  - Gz1: Siedlungsstrukturell bzw. ökologisch erhaltenswerter Freiraum als Gliederungselement der Stadtlandschaft: Auf diesen Flächen ist die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlangen, ausgenommen Anlagen der öffentlichen Strom-, Gas- und Wasserversorgung und dgl. unzulässig;
  - Gz2: Siedlungsstrukturell erhaltenswerter Freiraum: diese Flächen sind von jeglicher Bepflanzung freizuhalten;
  - Gz3: Freihaltebereich Hochwasserabflussbereich: jegliche Bebauung und Geländeveränderung unzulässig;
  - Gz4: Bauwerke, Ab- und Zwischenlagerungen, Einfriedungen und Steinschlichtungen unzulässig;
  - Gz5: Landschaftsschutz: Gebäude unzulässig;
- Trg – Trenngrün
  - Trg1: Immissionsschutz zu Straße: Auf diesen Flächen ist die Errichtung von Gebäuden und Anlagen, ausgenommen Immissionsschutzmaßnahmen, Anlagen der Straßenverwaltung sowie der öff. Strom-, Gas- und Wasserversorgung udgl. unzulässig;
  - Trg2: Die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen, ausgenommen Einfriedungen und Steinschlichtmauern, sind unzulässig;
- St – Rohstoffgewinnungs- und Rohstoffaufbereitungsstätte
  St = Steinbruch;
- FA – Sonderausweisung für Funkanlagen
- PV – Sonderausweisung für Photovoltaikanlagen
- Bestehender Betrieb des Gastgewerbes im Grünland (bis zu höchstens 150 Sitzplätzen)

Nutzung	lfd. Nr.	Anschrift	Grundstücksnummer
Gasthaus	1	Reith 12	775

- B 1 – Sonderausweisung für bestehende land- u. forstwirtschaftliche Gebäude
  W = Wohnnutzung
  E = Ersatzbau

Nutzung	lfd. Nr.	Hausnummer	Grundstücksnr.	max. WE
W	1	Scheiblberg 5	3102/1	8
E	1	Sexling 14	.99	-

- +1 – Bestehendes Wohngebäude im Grünland.

Die Signatur + weist eine von Grünland umgebene Baulandfläche (in der Regel unter 1000 m²) mit einem bestehenden Wohngebäude als Hauptgebäude aus. Weitere Hauptgebäude sind unzulässig. Für die in einem Anhang zum Flächenwidmungsteil dargestellte Fläche, die im nachfolgenden Verzeichnis fortlaufend mit der jeweiligen Grundstücksnummer, der Hausnummer und dem Flächenausmaß angeführt ist, wird die Widmung Dorfgebiet festgelegt.

Verzeichnis der Bestehenden Wohngebäude im Grünland

lfd. Nr.	Grundstücksnr.	Flächenausmaß ca.	Hausnummer
1	337	625m²	Katzing 13
2	277/3	999m²	Katzing 18
3	108	877m²	Katzing 8
4	134/2	472m²	Katzing 17
5	505/3	925m²	Reith 21
6	1523/2	1.005m²	Reith 20
7	1500/2	833m²	Reith 19
8	1525/4	999m²	Reith 4
9	2325/3	963m²	Steineck 14
10	702/3	991m²	Reith 16
11	727/2	1.223m²	Perwolfing 23
12	3056/2	1.273m²	Perwolfing 22
13	3058	1.167m²	Perwolfing 21
14	1370/3, 1530/2	998m²	Reith 17
15	1378	978m²	Reith 18
16	2440/2	984m²	Krien 11
17	2885	1.010m²	Märzing 9
18	2858/2	1.114m²	Gattergaßling 10
19	14/2	923m²	Märzing 15
20	942/1	465m²	Perwolfing 16
21	958	994m²	Perwolfing 15
22	607/2	931m²	Hehenberg 9
23	561/1	1.038m²	Hehenberg 11
24	1087/1	806m²	Arbesberg 15
25	.71/1, 1094	1.541m²	Fürling 50
26	430/4	815m²	Hehenberg 14
27	1292	576m²	Fürling 15
28	1364/1	742m²	Fürling 16
29	312/2	835m²	Wandschaml 8
30	2912/2	995m²	Wandschaml 12
31	2909/2	999m²	Wandschaml 11
32	2737/2	842m²	Hundbrenning 12
33	2206	1.091m²	Hundbrenning 22
34	2060/2	1.233m²	Hundbrenning 23
35	2057	940m²	Hundbrenning 21
36	65/2	1.054m²	Spielleiten 4
37	1853	979m²	Sexling 13
38	159	928m²	Sexling 17
39	49/8	1.144m²	Stifterstraße 67
40	15/2, 5/3	659m²	Hundbrenning 18
41	2278	954m²	Nößlbach 27
43	4301	899m²	Frindorf 20
44	2230/2	1.165m²	Nößlbach 33
45	1150/3	1.027m²	Nößlbach 28
46	1150/1	941m²	Nößlbach 21
47	2234/2	1.340m²	Nößlbach 30
48	2236/1	576m²	Nößlbach 19
49	2533	810m²	Nößlbach 8
50	1135/2	609m²	Nößlbach 10
51	1093/4	497m²	Nößlbach 22
52	1135/1	934m²	Nößlbach 12
53	1111/3	685m²	Nößlbach 14
54	1112/4	1.073m²	Nößlbach 20
55	1086/3, 1075/2	671m²	Nößlbach 13
56	2511/2	906m²	Grub 7
57	1558/2	1.196m²	Hintring 9
58	3097/2	1.079m²	Scheiblberg 7
59	1558/4	1.242m²	Hintring 10
60	4055/2	1.115m²	Neundling 21
61	.64, 4051	950m²	Neundling 16
62	2275/2	1.898m²	Nößlbach 38
63	2263/2	1.467m²	Nößlbach 35
64	2264	1.215m²	Nößlbach 29
65	2072/2	1.000m²	Fraundorf 11
66	3057	885m²	Perwolfing 13
67	.168	996m²	Keppling 4
68	618	2.139m²	Hehenberg 12
70	1551	890m²	Reith 8
71	221	700m²	Katzing 5
72	2432/2	875m²	Nößlbach 7
73	3305	763m²	Harrau 8
74	3286	943m²	Harrau 11
75	2625/2	686m²	Lanzersdorf 24
76	.281, 2411/2	750m²	Lanzersdorf 19
77	2508/2	733m²	Lanzersdorf 22
78	3065/1	1.068m²	Scheiblberg 10

2. Ersichtlichmachungen

Die Darstellung der Ersichtlichmachungen erfolgte aufgrund von übergeordneten Planungsträgern übermittelter, überwiegend auf Basis analoger Grundlagen digitalisierter Pläne. Der aktuelle Stand, die lagegenaue Richtigkeit und die Vollständigkeit ist bei Vorhaben vom jeweiligen Planungsträger einzuholen. Für die Richtigkeit / Vollständigkeit der planlichen Darstellung der Ersichtlichmachungen sowie für die aus dieser Darstellung entstehenden Rechtsfolgen übernimmt der Planverfasser keinerlei Haftung.

2.1. Verkehr

- B127 – Landesstraßen B mit Schutzzonen
  Festgelegte Widmung: Land- und Forstwirtschaft
- L 1550 – Landesstraßen L
  Festgelegte Widmung: Land- und Forstwirtschaft
- ÖBB-HB – Hauptbahn
  Festgelegte Widmung: Land- und Forstwirtschaft
- Hubschrauberlandeplatz mit Sicherheitszone

2.2. Versorgungsleitungen

- Energie AG – Hochspannungsfreileitung oder Bahnstromleitung mit Schutzbereich
- Energie AG – Verkabelte Hochspannungsleitung mit Schutzbereich
- Energie AG – Gasleitung mit allfälligem Schutzstreifen
  G = Gasleitung
- FWV – Wasserleitung mit allfälligem Schutzstreifen
  TW = Trinkwasserleitung
- WAGNER – Kraftwerk
- Umspannwerk
- Transformatorstation
- Stationen mit Einrichtungen im Leitungsverlauf

2.3. Forstwirtschaft

- Wald entsprechend der forstrechtlichen Planung

2.4. Naturschutz

- ES – Europaschutzgebiet
- AZ – Archäologische Fundzone

2.5. Gewässer

- W – Gewässer
  Festgelegte Widmung: Land- und Forstwirtschaft
- HA HW 30 – Hochwasserabflussgebiet mit Hochwasserlinien
  HW 30: 30-jährliches Hochwasserereignis
- HA HW 100 – Hochwasserabflussgebiet mit Hochwasserlinien
  HW 100:100-jährliches Hochwasserereignis
- BR – Weiteres und engeres Brunnenschutzgebiet
- Q – Weiteres und engeres Quellschutzgebiet
- WR – Rote Zone Wildbach
- WG – Gelbe Zone Wildbach
- Ü – Hinweisbereich
  Ü=Überflutung

2.6. Verdachtsfläche - Altlast

- Verdachtsfläche - Altlast

2.7. Sonstige Ersichtlichmachungen

- Geogene Risikozone - Risikotyp A

3. Darstellung des Grenzverlaufes

- Landesgrenze
- Gemeindegrenze
- Katastralgemeindegrenze

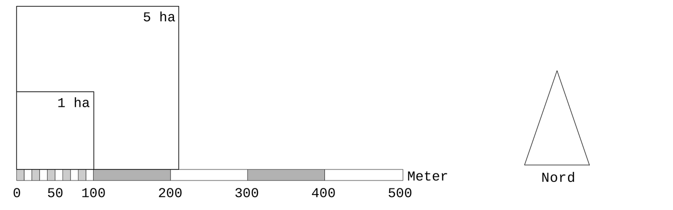
4. Planzeichen zur näheren Kennzeichnung

Quelle: Wasserquelle mit grundbücherlich eingetragenem Wasserrecht.

5. Plangrundlagen

- Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV): Digitale Katastralmappe (DKM): Stand 2018
- Flächenwidmung der Nachbargemeinden: Stand 2017 (generalisierte Darstellung)

Längen- und Flächenmaßstab 1:5000 sowie Angabe der Nordrichtung:



FLÄCHENWIDMUNGSPLAN
STADTGEMEINDE ROHRBACH-BERG

EV.NR. FW 1
2020

TEIL A: FLÄCHENWIDMUNGSTEIL NR.1
M = 1:5.000 Planteil: NORD

GRUNDLAGE TEIL B: ÖEK NR. 1

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 22.09.2020

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

AUFLAGE	VON	BIS
	18.02.2019	26.03.2019

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES

ZAHL	4/2020
DATUM	22.09.2020

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER/IN

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER/IN

GENEHMIGUNG DER OÖ. LANDESREGIERUNG

KUNDMACHUNG

KUNDMACHUNG	VOM 09.10.2020
ANSCHLAG	AM 09.10.2020
ABNAHME	AM 27.10.2020

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER/IN

VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG

PLANVERFASSER

DI Marcus Girardi, GZ: ro_17_02_04, 06.07.2020

ZT-Kanzlei DI Marcus Girardi, 4040 Linz, Hauptstraße 10
T +43(0)732/781707-44, mg@raum2.at, www.raum2.at

raum 2
Netzwerk für Städtebau und Raumplanung Linz-Wien