1. Legende der verwendeten Planzeichen

1.1. BAULANDKONZEPT

1.1.1 Funktionen - Generalisierte Flächenwidmung

- WF — Wohnfunktion
- DF — Dörfliche Siedlungsfunktion
- MF — Mischfunktion
- BF — Betriebliche Funktion
  Index 1: Übergangsbereich unterschiedlicher Funktionen, gegebenenfalls Widmungsabstufung bzw. Schutzmaßnahmen erforderlich
- HF — Handelsfunktion
- SF — Sonderfunktion mit Angabe der Zweckbestimmung
- ZF — Zentrumsfunktion

1.1.2. Entwicklungsziele

- WF — Wohnfunktion
- DF — Dörfliche Siedlungsfunktion
- MF — Mischfunktion
- BF — Betriebliche Funktion
  Index 1: Übergangsbereich unterschiedlicher Funktionen, gegebenenfalls Widmungsabstufung bzw. Schutzmaßnahmen erforderlich
- ZF — Zentrumsfunktion
- Vorrangige Entwicklungsrichtung: (Farbe entsprechend der geplanten Funktion)
- DF — Symbol für einen singulären Standort ohne genaue Angaben über den tatsächlichen Flächenbedarf (Farbe entsprechend der Funktion)
  DF = Dörfliche Siedlungsfunktion
  BF = Betriebliche Funktion

Siedlungsgrenzen

Siedlungsgrenze maßstabsgetreu: Diese Siedlungsgrenzen sind maßstabsgetreu zu interpretieren. Kleinräumige Erweiterungen ohne zusätzliche Bauplatzschaffung zur Erweiterung bestehender Objekte bzw. zur Errichtung von Garagen und Nebengebäuden sind zulässig.

Wo keine Entwicklungsziele festgelegt sind, sind die bestehenden Baulandgrenzen als maßstabsgetreue Siedlungsgrenzen zu interpretieren.

1.2. VERKEHRSKONZEPT

1.2.1. Funktionen - Generalisierte Flächenwidmung

- Gemeindestraße von bes. Verkehrsbedeutung
- P — Parkplätze von besonderer Verkehrsbedeutung

1.2.1. Entwicklungsziele

- geplante Gemeindestraße von bes. Verkehrsbedeutung
- geplanter Fußweg

1.3. GRÜNLANDKONZEPT

1.3.1. Funktionen - Generalisierte Flächenwidmung

- Landwirtschaftliche Funktion
- Erholungsfunktion
  - Sport- und Spielfläche
  - Spiel- und Liegewiese, Spielplatz
  - Freibad
  - Parkanlage
  - Hundeabrichteplatz
- Sonderfunktion mit Angabe der Zweckbestimmung

1.3.2. Entwicklungsziele

- Grünkeil / Trenngrün
- Grünverbindung
- Trenngrün
- Wildtierkorridor
  WTK = Vermeidung von Widmungen, die die Funktion des Wildtierkorridors maßgeblich beeinträchtigen kann;

2. Textliche Festlegungen

Zur Verdeutlichung der Planungsabsichten werden folgende - zeichnerisch nicht darstellbare - Planungsabsichten textlich festgelegt:

2.1. GENERELLE ZIELSETZUNGEN ZUM BAULANDKONZEPT

Die Gesamtüberarbeitung soll auf der Grundlage einer kompakten, flächen- und kostensparenden Siedlungsentwicklung erfolgen. Im Regelfall soll eine durchschnittliche Bauplatzgröße von 1.000m² nicht überschritten werden. In Abhängigkeit einer optimalen Nutzung der vorhandenen Infrastruktur soll die grundsätzliche Wohnbautätigkeit im Umfeld des Hauptortes liegen.

2.2. BAULANDSICHERUNG - ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Neuwidmung von Bauland soll generell nach Ausnutzung der bestehenden Baulandreserven erfolgen. Eine zeitgerechte und widmungskonforme Verwendung der Baulandflächen ist insbesondere bei größeren Neuwidmungen (ab 2.000m²) durch geeignete privatwirtschaftliche Maßnahmen (Baulandsicherungsverträge) zu gewährleisten.

Bei Neuwidmungen ist der Erschließungsaufwand generell durch eine ökonomische Parzellierungs- und Erschließungsstruktur zu minimieren. Dies gilt insbesondere für größere Neuwidmungsflächen, bei denen grundsätzlich davon auszugehen ist, dass die Widmung entsprechender Flächen durch eine ökonomische Erschließungs- bzw. Bebauungsplanung erfolgt, damit die anfallenden Infrastrukturkosten zur Ver- und Entsorgung durch Interessentenbeiträge gedeckt werden. Darüber hinaus kann die Gemeinde durch andere geeignete Maßnahmen wie z.B. durch privatwirtschaftliche Vereinbarungen udgl. die Finanzierung der Herstellung der technischen Infrastrukturen durch die Grundeigentümer sicherstellen, um eine Belastung der öffentlichen Haushalte zu vermeiden.

2.3. ABSTANDSBESTIMMUNGEN ZUM WALD

Bei Neuwidmungen ist ein Abstand von mind.30m zur nächsten Waldfläche einzuhalten. Im unmittelbaren Nahbereich (mind. 30m) von bestehenden und geplanten Bauflächen (Baulandpotentiale) dürfen keine Neuaufforstungen vorgenommen werden. In Abhängigkeit von Exposition, Topographie, Bestockung, Windrichtung etc. kann in begründeten Einzelfällen und nach Absprache mit der BH-Forstabteilung eine Verringerung des Abstandes vorgenommen werden.

2.4. ABSTANDSBESTIMMUNGEN ZU GEWÄSSERN

In der Regel ist eine Schutz- und Pufferzone entlang von Bächen bzw. wasserführenden Gräben mit einer Mindestbreite von 10m beidseitig (gemessen ab der Oberkante des Baches/Grabens) einzuhalten. Die Uferbereiche sind der natürlichen vegetativen Entwicklung vorbehalten und von jeglicher baulichen Nutzung bzw. Versiegelung freizuhalten. Das vorhandene Uferbegleitgehölz ist zu erhalten bzw. ist eine Bestockung mit standortgerechten Laubhölzern erwünscht.

3. SONSTIGER INHALT

2.1. LAGEKENNZEICHNUNG

2.1.1. BEBAUUNG

- Bebautes Bauland sowie bestehende Wohngebäude im Grünland
- Gebäude und Grundstücksgrenzen außerhalb von Baulandwidmungen (Darstellung gem. DKM)

2.1.2. VERKEHR - INFRASTRUKTUR

- Verkehrsfläche (Ersichtlichmachung)
- Hauptbahn (Ersichtlichmachung)
- FWV — Wasserleitung mit Schutzstreifen

2.1.3. FREIRAUM

- Wald
- Gewässer
- Rote Gefahrenzone Wildbach
- Europaschutzgebiet
- Detailgewässernetz (gem. Land OO.)
- Gelbe Gefahrenzone Wildbach

2.1.4. DARSTELLUNG DES GRENZVERLAUFES

- Gemeindegrenze
- Katastralgemeindegrenze

2.1.6. PLANGRUNDLAGE

- Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV): vereinfachte Darstellung der digitalen Katastralmappe (DKM): Stand 2018
- Funktionspläne der Nachbargemeinden: Stand 2017 (generalisierte Darstellung)

2.1.7. MASSSTABSLEISTE SOWIE ANGABE DER NORDRICHTUNG

Längen- und Flächenmaßstab 1:10000

1 ha

0 100 200 400 600 800 1.000 Meter

Nord

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN
STADTGEMEINDE ROHRBACH-BERG

EV.NR.
ÖEK 1
2020

TEIL B:
ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT NR.1
FUNKTIONSPLAN

M = 1:10.000

ÖFFENTLICHE AUFLAGE			BESCHLUSS DES GEMEINDERATES	
AUFLAGE	VON	BIS	ZAHL	4/2020
	18.02.2019	26.03.2019	DATUM	22.09.2020

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER/IN

GENEHMIGUNG DER OÖ. LANDESREGIERUNG

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER/IN

KUNDMACHUNG

KUNDMACHUNG	VOM 09.10.2020
ANSCHLAG	AM 09.10.2020
ABNAHME	AM 27.10.2020

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER/IN

VERORDNUNGSPRÜFUNG 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