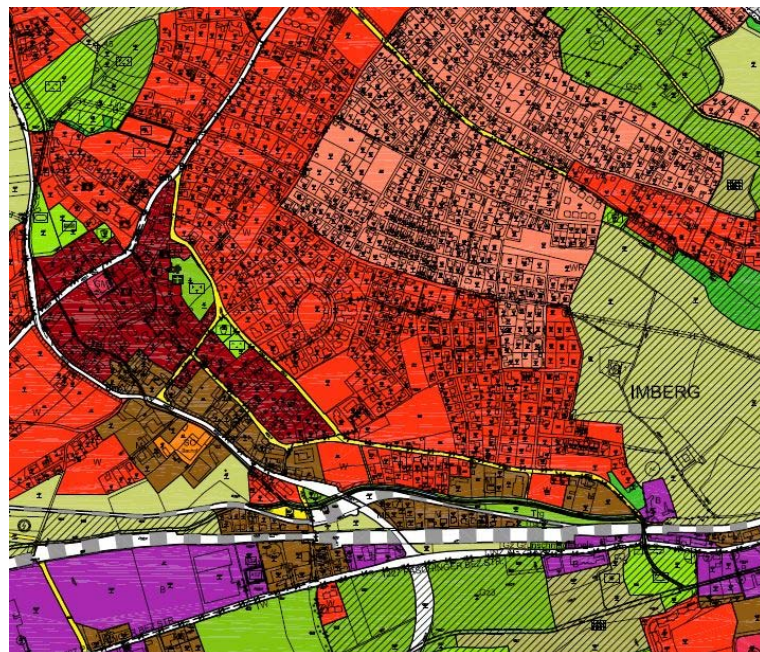




# Leitfaden



## Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

Sie<sup>1</sup> haben eine Verständigung der Stadtgemeinde Leonding erhalten, in dem die „öffentliche Auflage“ eines **Flächenwidmungs- oder Bebauungsplanes** angekündigt wird?

## Keine Sorge!

Wir haben für Sie einen Leitfaden zusammengestellt, mit dem es Ihnen leichter fällt „derartige Pläne“ besser zu verstehen. Denn es kann sein, dass Sie persönlich von den Planentwicklungen betroffen sind. Falls Bedenken bestehen können Sie diese während des sogenannten Auflageverfahrens in Form einer Stellungnahme vorbringen.

*AF*  
**LEONDING**  
RATHAUS

Änderungsplan Nr. 542 - zum Flächenwidmungsplan Nr. 5 i.d.g.F.  
Anhörung der Betroffenen  
Vorlage zur Stellungnahme gem. § 33 (1) bzw. § 36 (4) Oö. ROG 1994

Auskunft erteilt: Herr Ing. Hoßá	Zi.Nr.: 010
☎ (0732) 6878-462	
FAX (0732) 6878-443	
e-mail <a href="mailto:rathaus@leonding.at">rathaus@leonding.at</a>	
GZ.: 5-81600-031121-2013 Wa/Pk	

Leonding, am 05.12.2013

VERSTÄNDIGUNG

Die Stadtgemeinde Leonding beabsichtigt die Änderung des rechtswirksamen Flächenwidmungsplanes Nr. 5 i.d.g.F. im Bereich der Grundstücke Nr. 1300/9 und 1300/10, KG Leonding.

Es ist beabsichtigt im Bereich der Grundstücke 1300/9 und 1300/10 eine Sonderausweisung im Grünland für die Nutzungen als Wohnnutzung auszuweisen. Die Gesamtwohnungsanzahl soll mit 10 Wohneinheiten begrenzt werden.

Gemäß § 36 Abs. 4 in Verbindung mit § 33 Abs. 1 Oö. ROG 1994 i.d.g.F. wird hiermit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Stellungnahme als betroffener Grundeigentümer wird bis längstens **07.01.2014** erwartet.


Die übrigen Stellungnahmen der Planungsträger gemäß § 33 Abs. 1 Oö. ROG 1994 i.d.g.F. werden fristgerecht, innerhalb von acht Wochen, erwartet.


Der Entwurf des Änderungsplanes liegt während der für den Parteienverkehr bestimmten Zeit (täglich von 08:00 bis 12:00 und Di, Do zusätzlich von 16:00 bis 18:00) beim Rathaus Leonding, EG, Zimmer 006 zur Einsichtnahme auf. Weiters ist der Plan auf der Homepage unter [www.leonding.at/de/flaechenwidmungsplanaenderung](http://www.leonding.at/de/flaechenwidmungsplanaenderung) abrufbar.

Die Durchführung des Änderungsverfahrens erfolgt, da Interessen Dritter nicht verletzt werden und kein Widerspruch zu den Planungszielen der Gemeinde vorliegt. Der Beschluss über die Einleitung des Änderungsverfahrens mit Änderungsbegründung erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates am 31.10.2013.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag des Bürgermeisters der Stadt Leonding:  
Der Teamleiter Stadtplanung  
IV Ing. Hauf

F.d.R.d.A.

*Pfoser* 

Stadt Leonding • Bezirk Linz-Land O.Ö. • Stadtplatz 1 • A-4060 Leonding • E-Mail: [rathaus@leonding.at](mailto:rathaus@leonding.at)  
Telefon: 0732 / 68 78 - 0 • FAX: 0732 / 68 78 - 266 • [www.leonding.at](http://www.leonding.at) • DVR-Nr.: 0048356 • UID ATU 22643405 

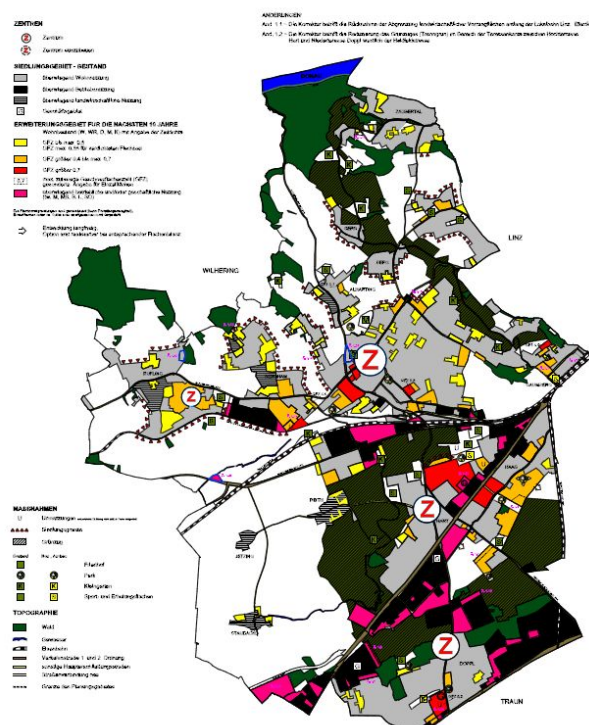
<sup>1</sup> Zu Gunsten der einfacheren Lesbarkeit wird sowohl für die männliche wie die weibliche Form die männliche Form verwendet.

Die folgenden Seiten sollen Ihnen eine Hilfestellung und Unterstützung bei der Interpretation und zum Verständnis dieser Pläne sein. Es stimmt, dass Pläne nicht immer leicht zu lesen sind. Sie werden von Experten erstellt, um Fakten eindeutig zu formulieren und „Regeln zum Bauen aufzustellen“. Diese Regeln sind im **Oberösterreichischen Raumordnungsgesetz** festgelegt. Aber auch andere Vorschriften und Richtlinien sind zu beachten, wie das Örtliche Entwicklungskonzept, Kleingartenverordnung, Gefahrenzonenplan, etc.

## Planung läuft auf mehreren Ebenen ab:

Der einzeln und alleinig betrachtete Plan ist in der Raumordnung meist nur ein winziges Teilstück in einem Geflecht von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen, welches grossteils die ganze Gemeinde überdeckt. Damit sich die vielen einzelnen Interessen auf begrenztem Raum vereinbaren lassen, gibt es übergeordnet ein **örtliches Entwicklungskonzept**. Hier werden Entwicklungsachsen und Siedlungsschwerpunkte festgelegt. Mit diesem Planungsinstrument wird die längerfristige Entwicklung der Stadtgemeinde gesteuert, sie ist jedoch für den Einzelnen nicht verbindlich.

## STADTGEMEINDE LEONDING ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT



**Flächenwidmungs- und Bebauungspläne** enthalten detailliertere Informationen, verbindliche Nutzungen und zulässige Bebauungsmöglichkeiten für Ihr Grundstück, für die Nachbarliegenschaften und für Ihre Wohngegend. Dieses Planungsinstrument dient sowohl den Grundeigentümern, Mietern, Bauwerbern, als auch der Behörde.

### Wie kommt es zur Änderung eines Bebauungsplanes?

- **Vorlage einer Anregung**

Eine Anregung um Abänderung des Bebauungsplanes kann von jedem Bürger bzw. auch von der Behörde eingebracht werden.

- **Beratung**

Der Entwurf eines neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes wird nun dem Ausschuss für Raumplanung und Verkehr zur Begutachtung vorgelegt. Dieser gibt eine Empfehlung an den Gemeinderat ab.

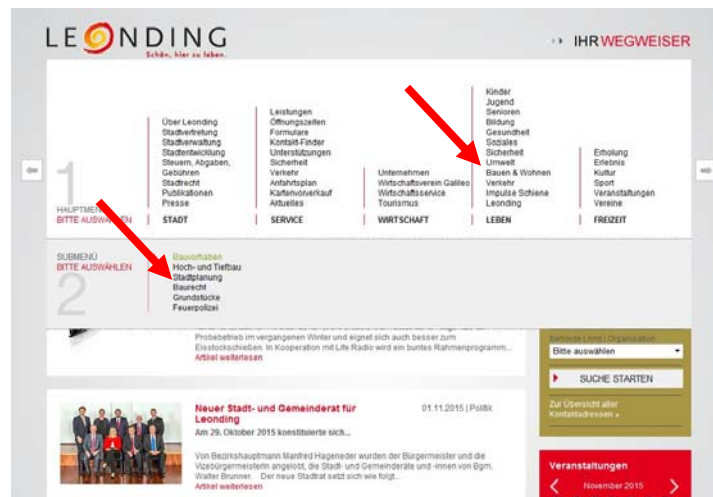
- **Vorlage im Gemeinderat**

Der Gemeinderat leitet das Änderungsverfahren ein oder lehnt die Anregung auf Abänderung ab. Wird der Beschluss auf Einleitung des Änderungsverfahrens im Gemeinderat gefasst, so startet das Verfahren gemäß Raumordnungsgesetz und die betroffenen Grundeigentümer erhalten eine Möglichkeit zur Stellungnahme.

Interessensvertretungen, Grundstückseigentümer und das Land Oberösterreich werden dann zur Stellungnahme im Auflageverfahren eingeladen. Und auch Sie können während dieser „**öffentlichen Auflage**“, soweit Sie Betroffener sind und eine diesbezügliche Verständigung bekommen haben, den Plan und die wesentlichsten Grundlagen einsehen und dazu schriftlich Stellung nehmen. Dazu bestehen zwei Möglichkeiten:

- **Planeinsicht via Internet** (rund um die Uhr)

[www.leonding.at](http://www.leonding.at) → Wegweiser → Bauen & Wohnen → Stadtplanung → aktuelle Raumplanungsverfahren



- **Planeinsicht persönlich im Rathaus** (nach Möglichkeit mit Terminvereinbarung)



Nach **Beschluss im Gemeinderat** gilt dann der neue Flächenwidmungs- und Bebauungsplan so lange, bis ein neuer Plan beschlossen wird.

## 1) Der Flächenwidmungsplan:

Dieser enthält verbindliche Festlegungen, wie einzelne Grundstücke in Zukunft genutzt werden dürfen, z.B.

- als Bauland
- als Grünland
- als Verkehrsfläche
- als Vorbehaltsfläche

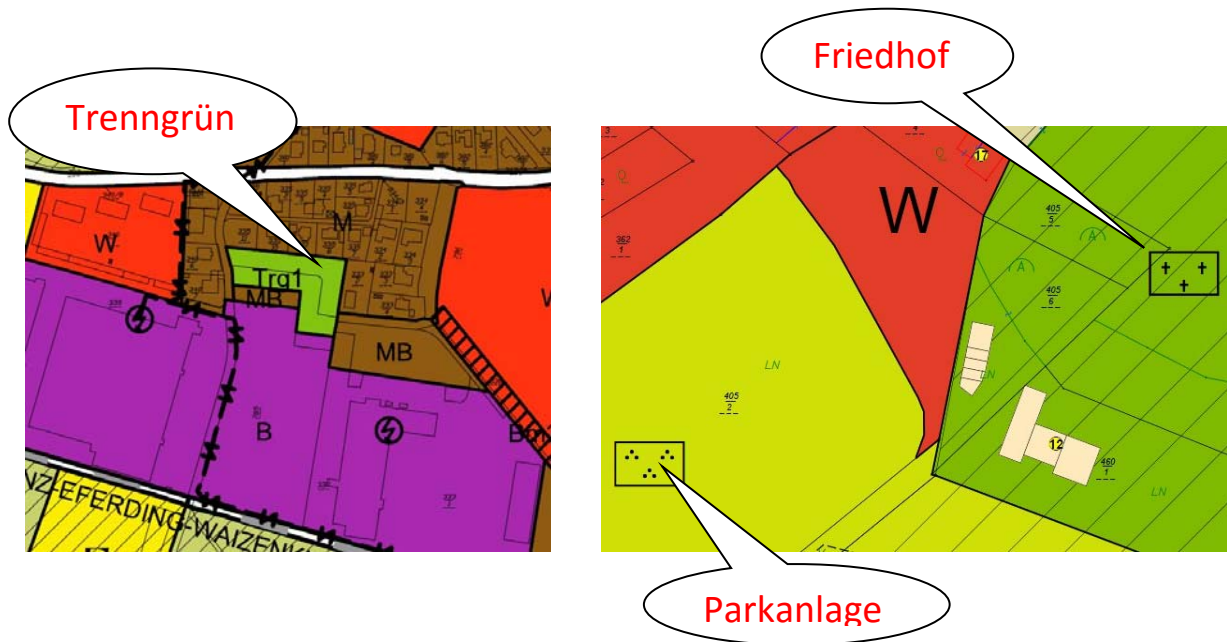
Also eine Skizzierung, nach welchen Grundsätzen der Ausbau der Stadt geordnet werden soll. Das **Oberösterreichische Raumordnungsgesetz** sieht vier Widmungsarten (inkl. jeweilige Unterkategorien) vor. Diese sind Grünland, Bauland, Verkehrsflächen und Vorbehaltsflächen. Damit wird aber nicht nur der Wohnbau geregelt, sondern auch andere Nutzungen wie Arbeit, Freizeit, Ausbildung oder Soziales.

### Auszug der wichtigsten Bezeichnungen im Flächenwidmungsplan:

#### Grünland

- **Land- und Forstwirtschaft** sind Flächen, die für land- und forstwirtschaftliche Nutzung bestimmt sind. In ländlichen Gebieten dürfen nur Gebäude oder Anlagen errichtet werden, die landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen oder berufsgärtnerischen Zwecken dienen, wie z.B. landwirtschaftliche Betriebsgebäude, Glashäuser, Wohnhäuser von Landwirten etc.
- **Erholungsgebiete** sind Bereiche, die für Anlagen bestimmt sind, die der Erholung der Bevölkerung dienen, wie z. B. Parkanlage, Spiel- und Liegewiese, Spielplatz, Sport- und Spielfläche, Dauerkleingarten, Friedhof, Hundeabrichtplatz

- **Grünflächen mit besonderer Widmung** (Grünzug welcher nach Kategorien unterteilt wird, Trenngrün als Abstand zu Verkehrsflächen)

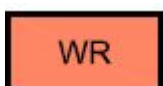


Es dürfen nur jene Bauten errichtet werden, die für die Erhaltung oder Benützung dieser Anlagen erforderlich sind.

## Bauland



**W Wohngebiete;** Gebiete, in denen nur Wohngebäude und Bauten zulässig sind, die religiösen, kulturellen, sozialen oder öffentlichen Zwecken dienen. Betriebe kleineren Umfanges innerhalb von Wohngebäuden sind erlaubt, wenn sichergestellt ist, dass die Wohnbevölkerung nicht durch Emissionen belästigt wird.



Teile des Wohngebietes können als **WR Reines Wohngebiet** ausgewiesen werden. Hier dürfen neben Wohngebäuden nur solche in Wohngebieten zulässigen Bauten und sonstigen Anlagen errichtet werden, die dazu dienen, den täglichen Bedarf der Bewohner zu decken.



**D Dorfgebiete;** Hier dürfen vorwiegend nur Gebäude und Betriebe errichtet werden die land-, forst- und berufsgärtnerischer Natur sind. Im Übrigen aber auch Bauten und Anlagen, die auch im Wohngebiet errichtet werden dürfen.



**M Gemischte Baugebiete** sind Gebiete, in denen eine Mischung von Wohnungen und solchen Betrieben angestrebt wird, die keine unzumutbaren Belästigungen der Nachbarschaft verursachen.



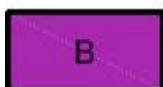
**MB Eingeschränktes gemischtes Baugebiet;** hier gibt es keine Wohnnutzung.



**K Kerngebiet;** Flächen mit überwiegend städtischer oder typischer zentrumsbildender Struktur, vorrangig für öffentliche Bauten.



**I Industriegebiete;** Hier dürfen nur Gebäude oder Anlagen für Betriebs- oder Geschäftszwecke aller Art mit Ausnahmen von Beherbergungsbetrieben errichtet werden.



**B Betriebsbaugebiete;** Flächen die zur Aufnahme von Betrieben vorgesehen sind, die die Umgebung weder erheblich stören noch gefährden, Verwaltungsgebäude und Betriebswohnungen zulässig.



## Verkehrsfläche

Als Verkehrsflächen sind jene Flächen zu widmen, die dem fließenden Verkehr dienen und besondere Verkehrsbedeutung besitzen, einschließlich der dazugehörigen Anlagen.



**P** Parkplatz eventuell mit Vorgabe des Verhältnisses Bepflanzung ← → Stellplatz

## Vorbehaltsflächen

Vorgesehen Flächen für z.B. Schule, Altersheim, Kindergarten etc.



## Abruf des aktuellen Flächenwidmungsplanes rund um die Uhr:

Der Flächenwidmungsplan kann ganz einfach, von auch zu Hause, über die Kartierung des Land Oberösterreich über die Seite <http://doris.ooe.gv.at> abgerufen werden.



## 2) Der Bebauungsplan:

Dieser legt die Regeln fest, in welcher Weise die von den Flächenwidmungsplänen erfassten Grundflächen in Zukunft bebaut werden dürfen (Höhe, Art der Bebauung, Abstand zu anderen Gebäuden etc.). Bestehende und bewilligte Bauten sind erst dann durch neue Bebauungsbestimmungen betroffen, wenn wesentliche Bestandsänderungen vorgenommen werden sollen.

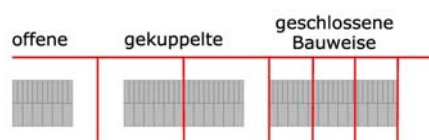
### Auszug der wichtigsten Bezeichnungen im Bebauungsplan:

Wichtig sind die **schwarzen Zeichen in Blockbuchstaben**. Das sind die Abkürzungen für die Bebauungsbestimmungen und für die Flächenwidmung. Alles andere beschreibt (wie ein Stadtplan) die bestehende Situation (Gebäude, Straßen). Bei den schwarzen Zeichen gibt es vier ganz einfache Unterscheidungen.

- **Großbuchstaben**, wie z. B. **W**, **WR** oder **MB**, geben im Allgemeinen die Flächenwidmung an. Mit der Flächenwidmung wird festgelegt, wie Grund und Boden künftig genutzt werden kann.



- **Kleinbuchstaben**, wie z. B. **o**, geben Auskunft über die Bauweise (gekuppelte Bauweise, offene Bauweise etc.). Diese regelt in Zusammenhang mit den Fluchtlinien, wie die Gebäude auf den Grundstücken anzuordnen sind.

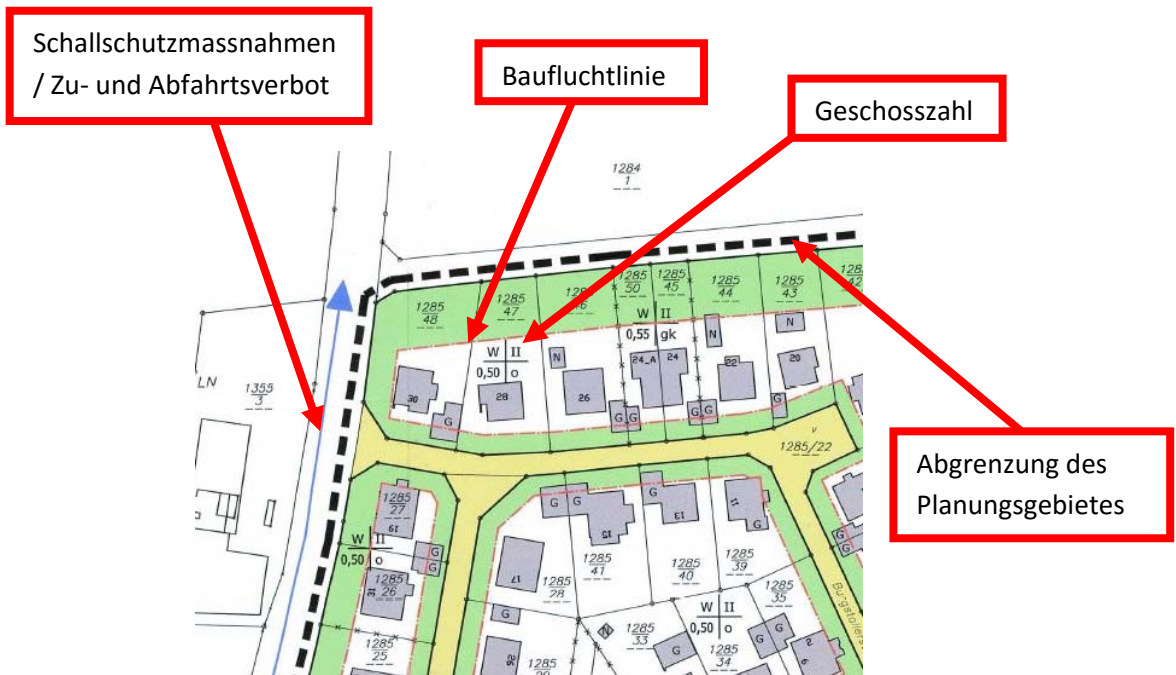


- **Römische Ziffern**, wie z. B. **II**, bestimmen die Vollgeschosszahl und geben damit die zulässige Gebäudehöhe an. Als Vollgeschoss gilt jedes zur Gänze über Gelände liegende Geschoss. In den Hang reichende Geschosse, bzw. Kellergeschosse werden bei der Berechnung der Geschossanzahl nicht berücksichtigt. In Hanglagen darf talseitig maximal ein Geschoss in Erscheinung treten.
- **Geschossflächenzahl (GFZ)**, wie z. B. **0,5** bestimmt die flächenmäßige Ausnutzbarkeit des Grundstückes und wird durch das Verhältnis von Bruttogeschossfläche (BGF) zu Bauplatzgröße wiedergegeben. Als BGF wird die Flächensumme aller Geschosse zuzüglich der BGF der Wohn- und Aufenthaltsräume aller übrigen Geschosse definiert. Loggien sowie der ausbaubare Dachraum werden bei der Berechnung der Geschossflächenzahl mit einbezogen. Bei ausbaubaren Dachräumen bzw. bei Dachgeschossen ist jene Grundfläche in das Maß der baulichen Nutzung mit einzurechnen auf welche eine Raumhöhe von 1,50m aufweist. Nicht berücksichtigt werden Keller, Tiefgaragen, ebenerdige und nicht überbaute Kleingaragen sowie Balkone.
- **Grundflächenzahl (GRZ)**, wie z. B. **0,3**, ist mit 50% der Geschossflächenzahl (GFZ) zuzüglich 10% der Bauplatzgröße (max. 100m<sup>2</sup>) begrenzt. Zur Berechnung der Grundflächenzahl wird die bebaute Fläche von sämtlichen baulichen Anlagen herangezogen. Weiters werden bei der Berechnung private Aufschließungsstraßen von der Bauplatzgröße in Abzug gebracht.

**Beispiel:** Berechnung der Maximalwerte für eine Bauparzelle mit 600 m<sup>2</sup>

#### GFZ - GRZ Berechnung

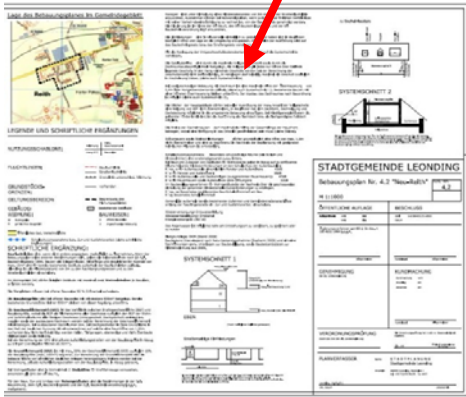
Grundstücksgröße	600,00 [m <sup>2</sup> ]
GFZ lt. Bebauungsplan	0,50 [---]
<b>max GFZ</b>	<b>300,00 [m<sup>2</sup>]</b>
50% von max GFZ	150,00 [m <sup>2</sup> ]
10% der Grundstücksgröße (max. 100m <sup>2</sup> )	60,00 [m <sup>2</sup> ]
<b>max GRZ</b>	<b>210,00 [m<sup>2</sup>]</b>



**Linien**, wie z. B. -----, sind Grenzen zwischen Gebieten mit verschiedenen Widmungen oder mit unterschiedlichen Bebauungsbestimmungen (z.B. Baufluchtlinie, Straßenfluchtlinie).

Darüber hinaus gibt es die sogenannten „**schriftlichen Ergänzungen**“, welche die Zeichnung ergänzen und als textlicher Zusatz zur eigentlichen Planung zu verstehen sind.

Schriftliche Ergänzungen



## Rechte und Pflichten:

Wesentlich sind auch die sogenannten „**subjektiv-, öffentlichen Nachbarrechte**“. Das heißt, dass Sie dann, wenn auf dem Nachbargrundstück ein Neu- oder Umbau ansteht, ein Recht darauf haben, dass die im Bebauungsplan oder in der Bauordnung festgesetzten Bestimmungen eingehalten werden. Diese sind im Wesentlichen:

- Abstände eines Gebäudes zu den Nachbargrundgrenzen
- Gebäudehöhe
- Flächenmäßige Ausnutzbarkeit (GFZ)
- Bestimmungen hinsichtlich der Fluchtlinien

Die wichtigsten mit dem Bebauungsplan verbundenen Verpflichtungen im Baufall sind:

- Eine mögliche Flächenabtretung für neue Verkehrsflächen
- Eventueller Infrastrukturbeitrag für Verkehrsflächen, sowie Gehsteigerstellung
- Wasserversorgung+ Kanalanschluss (Anschlussgebühren)
- Inanspruchnahme der öffentlichen Müllabfuhr
- Stellplatzverpflichtung bei Neu- und Zubauten

Dieser Leitfaden kann natürlich nicht auf alle Fragen Antworten geben. Wenn Sie sich genauer informieren wollen, stehen Ihnen die Berater der Stadtplanung zur Verfügung. Auch können über die Homepage des Landes Oberösterreich die FAQs betreffend Raumordnung und Baurecht eingesehen werden.

<https://www.land-oberoesterreich.gv.at/76775.htm>

**Stadtgemeinde Leonding**

Abt. Stadtplanung, Klimaschutz und Mobilität, EG

Stadtplatz 1

4060 Leonding

**Parteienverkehr:**

**Mo - Fr von 8.00–12.00 Uhr sowie Di und Do von**

**16.00–18.00 Uhr Tel.: +43 732 6878**

**e-Mail: [rathaus@leonding.at](mailto:rathaus@leonding.at)**