

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN  
**GEMEINDE UNTERWEITERSDORF**



EV.NR.


ÖEK 3

2021

**TEIL B: ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT NR. 3**

M = 1:10.000

<b>ÖFFENTLICHE AUFLAGE</b>		<b>BESCHLUSS DES GEMEINDERATES</b>	
AUFLAGE	VON 14.04.2020	BIS 12.05.2020	ZAHL Z1.: 004-1-GR/003/2020-8 Z1.: 004-1-GR/001/2021-5
		DATUM	02.07.2020, 11.03.2021
			
RUNDSIEGEL		BÜRGERMEISTER/IN	
<b>GENEHMIGUNG DER OÖ. LANDESREGIERUNG</b>		<b>KUNDMACHUNG</b>	
Amt der Oö. Landesregierung <b>RO-2019- 354911/34</b>  Dieser Plan wurde mit Bescheid der Oö. Landesregierung vom <b>06.05.2021</b> gemäß § 34 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 i.d.g.F. aufsichtsbehördlich genehmigt. Für die Oö. Landesregierung im Auftrag  		KUNDMACHUNG VOM 11.05.2021 ANSCHLAG AM 11.05.2021 ABNAHME AM 26.05.2021 RECHTSWIRKSAM AB 26.05.2021	
			
		RUNDSIEGEL	
		BÜRGERMEISTER/IN	
<b>VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG</b>		Amt der Oö. Landesregierung Die Verordnungsprüfung hat keine Gesetzeskraft ergeben. Für die Oö. Landesregierung im Auftrag 	
<b>PLANVERFASSER</b>			

 DI Max Mandl A-4040 Linz, Hauptstraße 10  
 Ingenieurkonsulent für Raumplanung  
 Staatl. bef. u. beid. Ziviltechniker  
 T +43(0)732/781707-22, email mm@raum2.at

DI Max Mandl, GZ: uw\_18\_03\_06, 11.03.2021

ZT-Kanzlei DI Max Mandl, 4040 Linz, Hauptstraße 10  
 T +43(0)732/781707-22, mm@raum2.at, www.raum2.at

**raum 2**  
 Netzwerk für Städtebau und Raumplanung Linz-Wien

TEIL B: ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT NR. 3

M = 1:10.000

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

AUFLAGE	VOM	BIS
	14.04.2020	12.05.2020

BESCHLUSS  
DES GEMEINDERATES

ZAHL	Z1.	Z1.
	004-1-GR/003/2020-8	004-1-GR/001/2021-5
DATUM	02.07.2020, 11.03.2021	

RUNDSIEGEL

BÜRGERMEISTER/IN

GENEHMIGUNG  
DER OÖ. LANDESREGIERUNG

RUNDSIEGEL

BÜRGERMEISTER/IN

KUNDMACHUNG

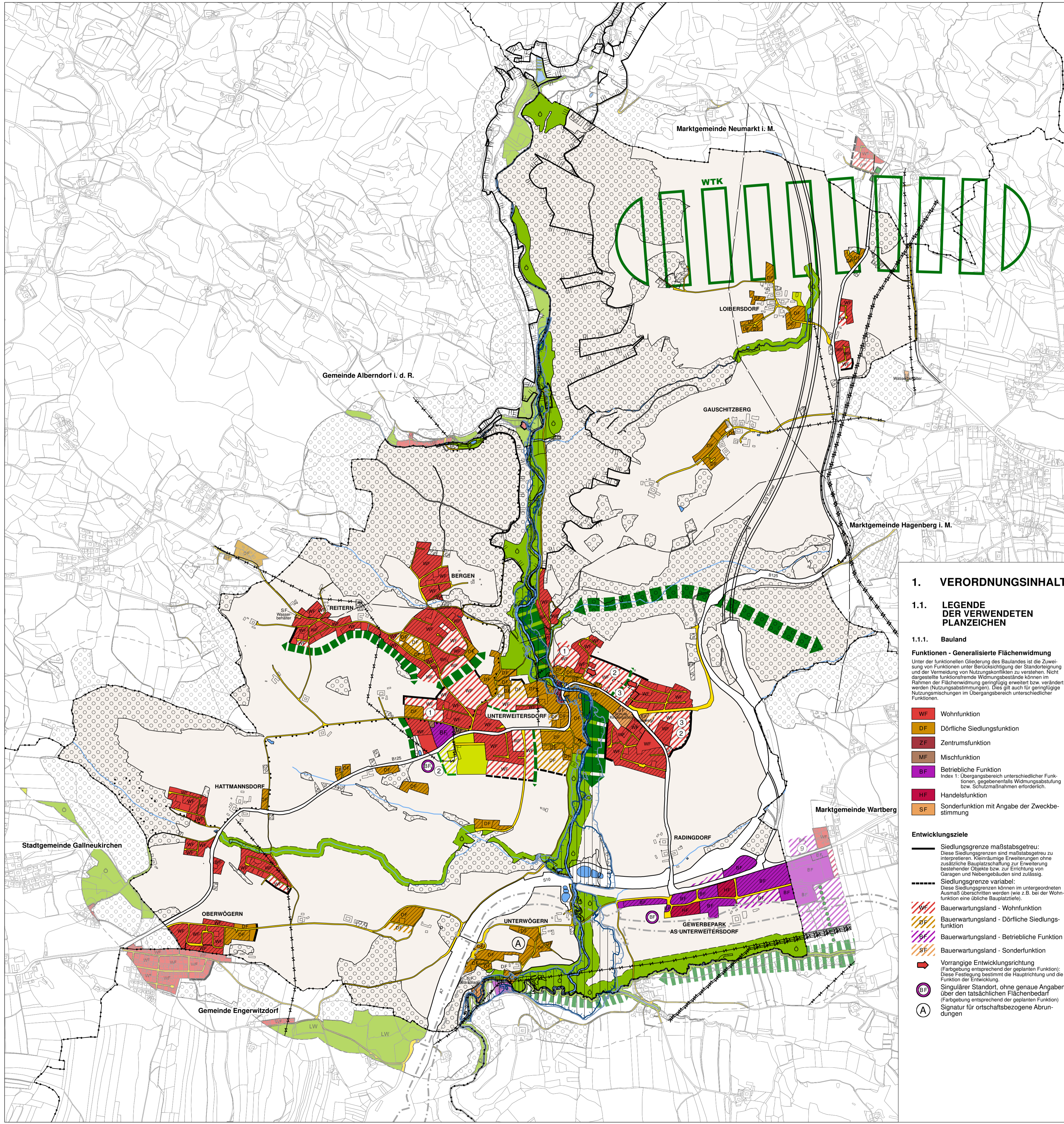
KUNDMACHUNG	VOM
	11.05.2021
ANSCHLAG	AM 11.05.2021
ABNAHME	AM 26.05.2021
RECHTSWIRKSAM	AB 26.05.2021

VERORDNUNGSPRÜFUNG  
DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG

PLANVERFASSER

DI Max Mandl, GZ: uw\_18\_03\_06, 11.03.2021

ZT-Kanzlei DI Max Mandl, 4040 Linz, Hauptstraße 10  
T +43 (0) 732/781707-22, mm@raum2.at, www.raum2.at



1. VERORDNUNGSINHALT

1.1. LEGENDE  
DER VERWENDETEN  
PLANZEICHEN

1.1.1. Bauland

Funktionen - Generalisierte Flächenwidmung

Unter der funktionellen Gliederung des Baulandes ist die Zuweisung von Funktionen unter Berücksichtigung der Standortreife und der Vermeidung von Nutzungskonflikten zu verstehen. Nicht dargestellte funktionelle Widmungsbestände können im Rahmen der Flächenwidmung geringfügig erweitert bzw. verändert werden (Nutzungsabstimmungen). Dies gilt auch für geringfügige Nutzungsmischungen im Übergangsbereich unterschiedlicher Funktionen.

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

Entwicklungsziele

- Siedlungsgrenze maßstabsgetreu:** Diese Siedlungsgrenzen sind maßstabsgetreu zu interpretieren. Kleinstufige Erweiterungen ohne zusätzliche Bauplatzschaffung zur Erweiterung bestehender Objekte bzw. zur Errichtung von Garagen und Nebengebäuden sind zulässig.
- Siedlungsgrenze variabel:** Diese Siedlungsgrenzen können im untergeordneten Ausmaß überschritten werden (wie z.B. bei der Wohnfunktion eine übliche Bauplatzgröße).
- Bauerwartungsland - Wohnfunktion**
- Bauerwartungsland - Dörfliche Siedlungsfunktion**
- Bauerwartungsland - Betriebliche Funktion**
- Bauerwartungsland - Sonderfunktion**
- Vorrangige Entwicklungsrichtung** (Farbgebung entsprechend der geplanten Funktion): Diese Festlegung bestimmt die Hauptrichtung und die Funktion der Entwicklung.
- Singulärer Standort, ohne genaue Angaben über den tatsächlichen Flächenbedarf** (Farbgebung entsprechend der geplanten Funktion)
- Signatur für ortsschaftsbezogene Abrundungen**

1.1.2. Freiraum

Funktionen - Generalisierte Flächenwidmung

- Erholungsfunktion**

Entwicklungsziele

- Landchaftliche Vorrangzone O** - von besonderer ökologischer Bedeutung
- Entwicklungsgrenze variabel**
- Optionale Grünlandentwicklung - Erholungsfunktion**
- Trenngrün**
- Grünzug, Grüngürtel, Grünkeil** (siedlungsstrukturell bzw. ökologisch erhaltenswerter Freiraum)

1.2. TEXTLICHE  
FESTLEGUNGEN

1.2.1. Erläuterung der planlich gesondert gekennzeichneten Flächen

- 1** Baulandwidmung nur auf der Grundlage eines Erschließungs- und Oberflächenentwässerungskonzeptes.
- 2** Baulandwidmung nur auf der Grundlage eines Gesamterschließungskonzeptes in Abstimmung mit der Landesstraßenverwaltung.
- 3** Primäre Verwendung für den mehrgeschossigen Wohnbau.

1.2.2. Abstandsbestimmungen zu Gewässern (Grünzug)

In der Regel ist eine Schutz- und Pufferzone entlang von Bächen bzw. (nicht dauerhaft) wasserführenden Gräben mit einer Mindestbreite von 10 Metern bedinglich (gemessen ab der Oberkante des Baches/Grabens) einzuhalten, welche der natürlichen vegetativen Entwicklung der Uferbereiche vorbehalten und von jeglicher baulicher Nutzung bzw. Versiegelung freizuhalten ist. Das vorhandene Ufervegetationsgehölz ist zu erhalten bzw. ist eine Bestockung mit standortgerechten Laubbäumen (Eiche, Esche, Weide,...) erwünscht.

1.2.3. Abstandsbestimmungen zum Wald

Bei Neuwidmungen ist grundsätzlich ein Abstand von 30 Metern zwischen der Wild- und der Baulandwidmungsgrenze einzuhalten. Eine Unterschreitung ist nur in Ausnahmefällen und mit Zustimmung des forstlichen Dienstes der Bezirkshauptmannschaft zulässig. Ein entsprechender Lokalausweis ist hierzu erforderlich. Bei Neuaufstellungen ist ein Mindestabstand zu Baulandwidmungen von 30 Metern einzuhalten. Bei der Entwicklung von Aufstellungsplanungen ist diese Abstandsregelung einzuhalten. Dieser Abstand ist bei Ertelung von Aufstellungsgenehmigungen nach dem Oö. Alm- und Kulturländerschutzgesetz zu berücksichtigen.

2. SONSTIGER INHALT

2.1. LAGEKENNZEICHNUNGEN

2.1.1. Bauland

- Gebäude außerhalb von Baulandwidmungen gem. DKM
- Besaultes Bauland sowie bestehende Wohngebäude im Grünland

2.1.2. Verkehr - Infrastruktur

- Gemeindestraße von besonderer Verkehrsbedeutung
- Bundesstraße A und S sowie Landesstraße B
- S10 Tunnelstrecke
- Punktmäßige Darstellung für Fußwege
- Freihaltebereich gem. Raumordnungsprogramm "Flächenerhaltung Region Linz-Preperten" (LGBI. Nr. 22/2017)
- Hochspannungsleitung
- Erdgasleitung
- Trinkwasserleitung

2.1.3. Freiraum

- Wald entsprechend der forstrechtlichen Planung
- Gewässer
- Detailgewässernetz gem. Land Oö
- Hochwasserabflussgebiet eines 30-jährlichen Hochwasserereignisses
- Hochwasserabflussgebiet eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses
- Rote Zone Wildbach
- Gelbe Zone Wildbach
- Europaschutzgebiet "Tal der kleinen Gusen"
- Wildtierkorridor gem. Oö. Umweltschutz Vermeidung von Widmungen, die die Funktion des Wildtierkorridors maßgeblich beeinträchtigen können.

2.1.4. Darstellung des Grenzverlaufes

- Gemeindegrenze
- Katastralgemeindegrenze

2.2. PLANGRUNDLAGE

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

Maßstabsleiste M=1:10.000, Angabe der Nordrichtung:

