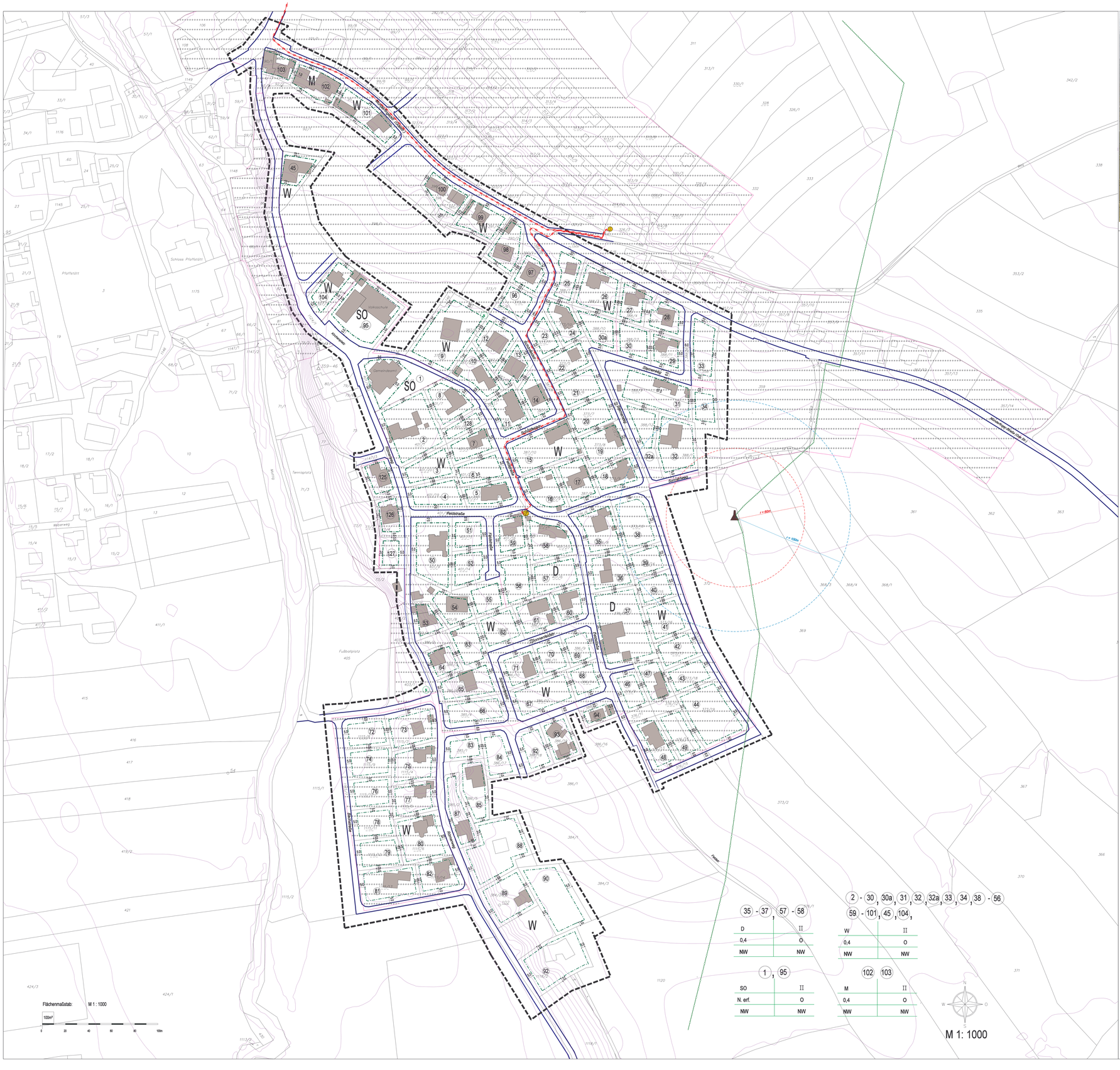
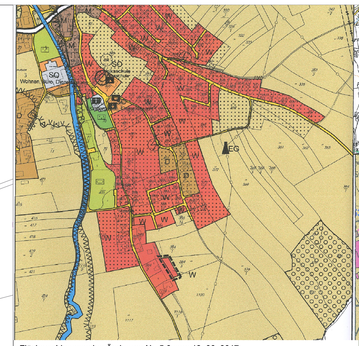


35 - 37, 57 - 58	
D	II
0,4	O
NW	NW

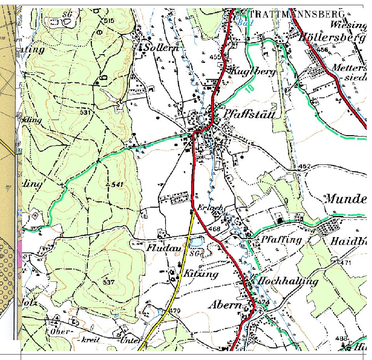
2 - 30, 30a, 31, 32, 32a, 33, 34, 38 - 56, 59 - 101, 45, 104,	
W	II
0,4	O
NW	NW

1, 95	
SO	II
N. erf.	O
NW	NW

102 103	
M	II
0,4	O
NW	NW



Flächenwidmungsplan Änderung Nr. 5.6 vom 12. 06. 2017



LEGENDE

BESTAND

- GRUNDGRENZE
- BESTEHENDE GEBÄUDE
- STRASSENFLUCHTLINIE
- VERKABELTE HOCHSPANNUNGSLEITUNG 30KV
  Schutzstreifen 1m links u. rechts von der Leitungsachse
- TRANSFORMATORSTATION
- GASLEITUNG (RAG)
- BOHRTURM ERDGAS
- BOHRSTATION PFAF - 004 (RAG) SICHERHEITSABSTAND 100m
- ÖFFENTLICHE VERKEHSFLÄCHE
- HOCHSPANNUNG MIT SCHUTZBEREICH
  ENERGIE AG
- HÖHENSCHICHTLINIE
- GEOGENES BAUGRUNDRISIKO TYPE A: setzungsgefährdete Flächen

PLANUNG

- GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- BAUFLUCHTLINIE
- GRUNDGRENZE
- GRUNDGRENZE NEU
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER BAULICHER NUTZUNG
- STRASSENFLUCHTLINIE
- WOHNHÄUSER INNERHALB DER BEBAUBAREN FLÄCHE
- (9) ORDNUNGSZAHL

NUTZUNGSSCHABLONE

OBJEKTNUMMER

WIDMUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
max GESCHOSSFLÄCHENZAHL	BAUWEISE
DACHFORM	DACHNEIGUNG

W	WOHNGEBIET
D	DORFGEBIET
M	MISCHGEBIET
SO	SONDERGEIET DES BAULANDES
O	OFFENE BAUWEISE
GK	GRUPPEN BAUWEISE
S	SONSTIGE BAUWEISE
NW	NACH WAHL
II G	MAX. ANZAHL DER GESCHOSSE HIER: II GESCHOSSE

VARIANTE

GESTALTUNGSRICHTLINIEN

A Sondergebiet des Baulandes
Objekte: 1 , 95
Kommunalbauten Gestaltungsrichtlinien nach Erfordernis

B Gemischtes Baugebiet
Objekte: 102 u. 103

C Dorfgebiet Objekte: 35 - 37, 57, 58

D Wohngebiet Objekte: 2 - 30, 30a, 31, 32, 32a, 33, 34, 38 - 56, 59 - 101, 45, 104

1 Gebäude: Innerhalb bebaubarer Fläche zu errichten.
Einzelhausbebauung mit maximal zwei Wohneinheiten pro Bauplatz (ausgenommen Objekt 100, 12, 13, 14, 2, 10, 53)

Bebauung:
Offene Bauweise mit den im Plan eingetragenen Mindestabständen von den Nachbargrundgrenzen.
Einzelhaus Bebauung: max. 2 Geschoß
Kellergeschoß ausbaufähig soweit es die Geländeverhältnisse zulassen.
Bei eingeschossiger Bauweise mit ausgebauten Dachgeschoß mit max 1,50m Kniestockhöhe innen bei Traufe.
Maximale Gesamtgebäudehöhe (von FOK bis einschließlich First OK):
innerhalb des vorgegebenen Profiles
max. EG FOK bei Eingangsseite jeweils in Mitte des Gebäudes zum Straßenniveau
max +50 cm über Straßenniveau bzw über höchsten natürlichen Geländeanschnitt
Eine Aufteilung bei größeren Grundstücken mit derzeit einer Ordnungszahl ist möglich
Für die neu entstandenen Grundstücken sind die Bauwiche mit mindestens 3m Abstand zu den Nachbargrundgrenzen , bzw der Abstand der Straßenfluchtlinie mit mindestens 5m einzuhalten

Dächer: Dachform und Dachneigung sowie Dachdeckung nach Wahl
innerhalb des vorgegebenen Profiles

2. Garagen, Schutzdächer und Stellplätze:
Entsprechend OÖ BauTG 2013 jedoch mind. 2Stellplätze / Wohneinheit
sowie OÖ Straßengesetz 1991 gem.§ 18 Abs.1

3. Nebengebäude: Entsprechend O. Ö. BauTG 2013

4. Schutzwasserwirtschaft:
4.1 Bebauung entlang der Bachstraße: Objekte Nr. 72, 74, 76, 78, 79, 81 liegen gemäß Abflussuntersuchung 2016 teilweise im äußersten Rand des 30 sowie 100jährigen Hochwasser Abflussbereich der Mattig. Die Bestimmungen des § 47 OÖ Bautechnikgesetzes sind sinngemäß einzuhalten.

4.2 Hangwässer: Bei der Bauverhandlung ist eine geringe Oberflächenwassergefährdung (Hangwasser) insbesondere im Falle von Starkregenereignissen zu berücksichtigen.

5. Böschungen: Die Grundstückseigentümer gestatten, kostenlos den Straßenerichtern soweit erforderlich, die Ausführung von Böschungen auf ihren Grundstücken entlang der Erschließungsstraßen.

6.Geschoßflächenzahl: Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Gesamtgeschoßfläche zur Fläche des Bauplatzes

Die Geschoßfläche: Ist nach den Außenmaßen der Hauptgebäude in allen Geschossen zu ermitteln.
Die Flächen von Räumen, die zu Wohnzwecken dienen bzw. in Nichtwohngebäuden zum dauernden Aufenthalt von Menschen ausgebaut sind, welche in anderen Geschossen (Untergeschoss und Dachgeschossen) liegen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.
Als Bezugsfläche wird die gesamte Grundstücksfläche des Planungsraumes abzüglich öffentlicher Verkehrsflächen herangezogen.

7. Trinkwasserversorgung: Einzelbrunnen

8. Abwasserbeseitigung: Ortskanal

9. Plangrundlage: Digitale Katastermappe der
OÖ Landesbaudirektion Stand: Mai 2016
Parzellierungsentwurf Variante 3 Geometer Brunner ZT - GmbH 5280 Braunau

GEMEINDE
PFAFFSTÄTT

EV. NR. BPL.
2
2017

BEBAUUNGSPLAN NR. 2
"PFAFFSTÄTT - ZENTRUM - SÜD"

M 1 : 1000

ÖFFENTLICHE AUFLAGE			BESCHLUSS DES GEMEINDERATES	
AUFLAGEBEINHEIS	VON	BIS	ZAHL	
AUFLAGE	VON	BIS	DATUM	
RUNDSIEGEL	BÜRGERMEISTER		RUNDSIEGEL	BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG DER O. Ö. LANDESREGIERUNG	KUNDMACHUNG	
	KUNDMACHUNG	VOM
	ANSCHLAG	AM
	ABNAHME	AM
	RUNDSIEGEL	BÜRGERMEISTER

VERORDNUNGSPRÜFUNG
DURCH DAS AMT DER O. Ö. LANDESREGIERUNG

PLANVERFASSER

ARCHITEKT DIPL.-ING. DIETER KREBS
BEGRÜNDER AUTOKENTWÜRFE UND BIONISCHER ZYKLOTHEORIE
ALLGEMEIN & BIONISCHER ARCHITEKTURBÜRO SACHVERSTÄNDIGER
A-4710 GREIN/MÜHLK. ZAUNBERGSTR. 7 TEL. 0 72 14/6 38 3 ST
TELEFAX 06 8 20 32

GREIS/GRICHEN 19. 06. 2017

RUNDSIEGEL	ORT	DATUM	UNTERSCHRIFT