

# GEMEINDE KEMATEN an der Krems

EV.NR.BPL

35

2020

## BEBAUUNGSPLAN NR. 35 KEMATEN ZENTRUM / OST

M 1:1000

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

BESCHLUSS  
DES GEMEINDERATES

AUFLAGE

VON

BIS

19.2. - 26.4. 2019

ZAHL

Raum 0(031)-4/2019-See

DATUM

18. Juni 2019



RUNDSIEGEL

BÜRGERMEISTER



RUNDSIEGEL

BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG

DER O.Ö. LANDESREGIERUNG

KUNDMACHUNG

Eine Vorlage gemäß § 34 Abs. 1  
Oö. ROG 1994 zur Genehmigung  
war nicht erforderlich, weil über-  
örtliche Interessen im besonderen  
Maße nicht berührt werden

KUNDMACHUNG

VOM 09. Dezember 2019

ANSCHLAG

AM 16. Dezember 2019

ABNAHME

AM 13. Jänner 2020



RUNDSIEGEL

BÜRGERMEISTER

VERORDNUNGSPRÜFUNG

DURCH DAS AMT DER O.Ö. LANDESREGIERUNG

Amt der Oö. Landesregierung  
Die Verordnungsprüfung hat keine Gesetzwidrigkeit ergeben  
Für die Oö. Landesregierung  
im Auftrag



PLANVERFASSER



RUNDSIEGEL

NAME:

Generalplaner

team m  
architekten

ANSCHRIFT:

a-4020 Linz, eisenhandstraße 13-15, tel.(0732) 784381-84, fax 784381-24

ORT LINZ

DATUM 25.5.2018, 1.10.2018, 17.5.2019

UNTERSCHRIFT

# PLANZEICHEN

|  |                                                |
|--|------------------------------------------------|
|  | STRASSENFLUCHTLINIE                            |
|  | BAUFLUCHTLINIE                                 |
|  | ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER BAULICHER NUTZUNG |
|  | GRENZLINIE                                     |
|  | BAUPLATZGRENZE GEPLANT                         |
|  | GRUNDSTÜCKSGRENZE VORHANDEN                    |
|  | GRUNDSTÜCKSGRENZE AUFZULASSEN                  |

|    |                          |
|----|--------------------------|
| o  | OFFENE BAUWEISE          |
| gk | GEKUPPELTE BAUWEISE      |
| s  | SONSTIGE BAUWEISE        |
| II | MAX. ANZAHL DER GESCHOßE |
| FH | FIRSTHÖHE                |

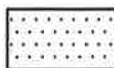
GFZ 0.75 MAX. GESCHOßFLÄCHENZAHL

|   |                      |
|---|----------------------|
| W | WOHNGEBIET           |
| K | KERNGEBIET           |
| M | GEMISCHTES BAUGEBIET |

|  |                                                                       |
|--|-----------------------------------------------------------------------|
|  | BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE MIT ANGABE DER GESCHOSSANZAHL                  |
|  | BESTEHENDE BETRIEBS-U. SONSTIGE GEBÄUDE MIT ANGABE DER GESCHOSSANZAHL |
|  | BESTEHENDE GEMISCHT GENUTZTE GEBÄUDE MIT ANGABE DER GESCHOSSANZAHL    |

241

PARZELLENUMMER



GEOGENE RISIKOZONE- RISIKOTYP A



SCHUTZ-PUFFERZONE IM BAULAND  
Keinerlei Baumaßnahmen zulässig.  
Bepflanzung verpflichtend wie Gz.



SCHUTZ-PUFFERZONE IM BAULAND  
Es dürfen nur Lärmschutzmaßnahmen errichtet werden.  
(z.B. Erdwall, Lärmschutzwand od. dgl.)



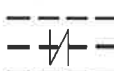
SCHUTZ-PUFFERZONE IM BAULAND  
Es dürfen errichtet werden: Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Erdwall, Lärmschutzwand od. dgl.) Gebäude die keines Immissions-schutzes bedürfen. Gebäudetelle mit Wohnnutzung sind lärm-schutzorientiert oder mit Lärmschutzfenstern auszuführen.



ARCHÄOLOGISCHES  
FUNDHOFFNUNGSGEBIET



HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG  
MIT SCHUTZBEREICH



VERK. HOCHSPANNUNGSLEITUNG  
MIT SCHUTZBEREICH



TRANSFORMATORSTATION



BUNDESSTRASSE MIT  
SCHUTZZONEN

NUTZUNGSSCHABLONE

| BAULANDKATEGORIE   | GESCHOßANZAHL/<br>FIRSTHÖHE |
|--------------------|-----------------------------|
| GESCHOßFLÄCHENZAHL | BAUWEISE                    |

GRENZE DES PLANUNGSRAUMES

|       |    |
|-------|----|
| 1     | 2  |
| W/M/K | II |
|       | o  |

|   |   |    |
|---|---|----|
|   | 3 |    |
| W |   | II |
|   |   | S  |

|   |   |     |
|---|---|-----|
|   | 4 |     |
| W |   | III |
|   |   | o   |

|          |   |     |
|----------|---|-----|
|          | 5 |     |
| W/K      |   | III |
| GFZ 0.75 |   | o   |

|   |   |         |
|---|---|---------|
|   | 9 |         |
| K |   | FH=10,5 |
|   |   | s       |

|   |    |    |    |     |    |    |
|---|----|----|----|-----|----|----|
| 8 | 10 | 11 | 12 | 15  | 16 | 17 |
| K |    |    |    | III |    |    |
|   |    |    |    | s   |    |    |

|   |    |    |     |
|---|----|----|-----|
| 7 | 14 | 18 | 19  |
| K |    |    | III |
|   |    |    | o   |

|     |    |
|-----|----|
| 13  | 20 |
| W/M | II |
|     | gk |

|   |    |   |
|---|----|---|
|   | 21 |   |
| K |    | I |
|   |    |   |

## GFZ : Bruttogeschoßfläche / Nettogrundstücksfläche

Die Bruttogeschoßfläche ist dabei die Summe der Bruttogeschoßfläche aller Geschoße, ausgenommen Keller, Tiefgaragen, überdachte Tiefgarageneinfahrten, ebenerdige nicht überbaute Kleingaragen, Balkone, Terrassen und Loggien.

Der ausgebaute Dachraum und bei Untergeschoßen in Hanglagen die für Aufenthaltsräume nutzbaren Flächen, sind in die Bruttogeschoßfläche mit einzurechnen.

# ERLÄUTERUNGEN UND TEXTLICHE FESTLEGUNGEN

## GEBÄUDE:

**Nutzungsschablone 1 :** Innerhalb der Baufluchtlinien können Wohngebäude mit max.2 Geschoßen und max.2 Wohneinheiten pro Bauplatz in offener Bauweise errichtet werden. Für nicht angegebene Abstände zu den Bauplatzgrenzen gelten die Abstandsvorschriften des Oö. Bau TG 2013 .

**Nutzungsschablone 2:** Innerhalb der Baufluchtlinien können Gebäude mit max.2 Geschoßen in offener Bauweise errichtet werden.

**Nutzungsschablone 3:** Innerhalb der Baufluchtlinien können Wohngebäude mit max.2 Geschoßen in sonstiger Bauweise errichtet werden.

sonstige Bauweise : Die Gebäude können in offener Bauweise (max.3 Wohneinheiten pro Bauplatz ) bzw. bei entsprechender Grundteilung in gekuppelter Bauweise (max.2 Wohneinheiten pro Bauplatz ) errichtet werden.

**Nutzungsschablone 4:** Innerhalb der Baufluchtlinien können Wohngebäude mit max.3 Geschoßen in offener Bauweise errichtet werden.

**Nutzungsschablone 5:** Innerhalb der Baufluchtlinien können Gebäude mit max.3 Geschoßen in offener Bauweise errichtet werden. Geschoßflächenzahl max.0.75.

**Nutzungsschablone 7 u.19:** Innerhalb der Baufluchtlinien können Gebäude mit max.3 Geschoßen in offener Bauweise errichtet werden.

**Nutzungsschablone 8:** Innerhalb der Baufluchtlinien kann ein Gebäude mit max.3 Geschoßen in sonstiger Bauweise errichtet werden.

sonstige Bauweise : Das Gebäude kann an die südliche und westliche Grundgrenze angebaut werden.

**Nutzungsschablone 9:** Innerhalb der Baufluchtlinien kann ein Gebäude in sonstiger Bauweise errichtet werden. Geschoßanzahl lt. Bestand.

sonstige Bauweise : Das Gebäude (Bestand) kann an die östliche Grundgrenze angebaut werden.

**Nutzungsschablone 10:** Innerhalb der Baufluchtlinien können Gebäude mit max.3 Geschoßen in sonstiger Bauweise errichtet werden.

sonstige Bauweise : Wo nicht angegeben können die Gebäude an die Grundgrenzen angebaut bzw.in einem Abstand zu diesen errichtet werden (Geschlossen bebautes Gebiet).

**Nutzungsschablone 11:** Innerhalb der Baufluchtlinien kann ein Gebäude in sonstiger Bauweise errichtet werden. Geschoßanzahl lt. Bestand.

sonstige Bauweise : Das Gebäude kann an die südwestliche Grundgrenze angebaut werden.

**Nutzungsschablone 12:** Innerhalb der Baufluchtlinien kann ein Gebäude in sonstiger Bauweise errichtet werden. Geschoßanzahl lt. Bestand.

sonstige Bauweise : Das Gebäude kann an die östliche Grundgrenze angebaut werden.

**Nutzungsschablone 14 u.18:** Innerhalb der Baufluchtlinien kann ein Gebäude mit max.3 Geschoßen in offener Bauweise errichtet werden.

**Nutzungsschablone 15:** Innerhalb der Baufluchtlinien können Gebäude mit max.3 Geschoßen in sonstiger Bauweise errichtet werden.

sonstige Bauweise : Wo nicht angegeben können die Gebäude(Bestand) an die Grundgrenzen angebaut bzw.in einem Abstand zu diesen errichtet werden (Geschlossen bebautes Gebiet).

**Nutzungsschablone 16:** Innerhalb der Baufluchtlinien kann ein Gebäude mit max.3 Geschoßen in sonstiger Bauweise errichtet werden.

sonstige Bauweise : Das Gebäude kann an die östliche Grundgrenze angebaut werden.

**Nutzungsschablone 17:** Innerhalb der Baufluchtlinien kann ein Gebäude mit max.3 Geschoßen in sonstiger Bauweise errichtet werden.

sonstige Bauweise : Das Gebäude kann an die östliche und südliche Grundgrenze angebaut werden.

**Nutzungsschablone 13 u. 20:** Innerhalb der Baufluchtlinien können Gebäude mit max.2 Geschoßen in gekuppelter Bauweise errichtet werden.

**Nutzungsschablone 21:** Innerhalb der Baufluchtlinien kann ein Nebengebäude mit mit mehr als 15 Meter Länge errichtet werden.

mit mehr als 15 Meter Länge errichtet werden.

## **GEBÄUDEHÖHEN, DACHFORMEN :**

**Nutzungsschablone 1,2,3,u. 20:** Bei Ausführung von Pult-u. Flachdächern ist eine max.First bzw. Gebäudehöhe von 8,0m über dem bestehenden Gelände zulässig. Bei anderen Dachformen darf die Firsthöhe max.9,5m über dem bestehenden Gelände betragen.  
Die Errichtung eines Schlauchturmes mit 14 Meter Höhe für ein Feuerwehrgebäude ist auf dem Grundstück 313 / 3 zulässig.

**Nutzungsschablone 4 :** max.Gebäudehöhe 10,5m über dem bestehenden Gelände .

**Nutzungsschablone 5 u. 19 :** Bei Ausführung von Pult-u. Flachdächern ist eine max.First bzw. Gebäudehöhe von 10,0m über dem bestehenden Gelände zulässig. Bei anderen Dachformen darf die Firsthöhe max.11,0m über dem bestehenden Gelände betragen.  
Grundstücke 10 / 2 u. .19 : max.First bzw.Gebäudehöhen (10,0m /11,0m) über dem Niveau des südlich angrenzenden Parkplatz.

**Nutzungsschablone 7 , 8 ,11 , 12 u. 14:** Neu- und Zubauten sind hinsichtlich Gebäudehöhen,Dachformen und des äußeren Erscheinungsbildes mit dem zuständigen Ausschuss der Gemeinde und der Ortsplanung abzusprechen.

**Nutzungsschablone 9:** Satteldach mit einer Firsthöhe von max.10,5m über Erdgeschoßfußbodenoberkante. Traufenhöhe lt. Bestand.  
Neu- und Zubauten sind hinsichtlich des äußeren Erscheinungsbildes mit dem zuständigen Ausschuss der Gemeinde und der Ortsplanung abzusprechen.

**Nutzungsschablone 10:** Bei Ausführung von Pult-u. Flachdächern ist eine max.First bzw. Gebäudehöhe von 11,0m über dem Niveau der Linzerstraße zulässig. Bei anderen Dachformen darf die Firsthöhe max.13,0m über dem Niveau der Linzerstraße betragen.  
Talseitig dürfen die Gebäude max.5 geschoßig in Erscheinung treten.  
Ab einem 3-geschoßigen Erscheinungsbild sind entsprechende Abtreppungen der Geschoße durchzuführen.

Neu- und Zubauten sind hinsichtlich des äußeren Erscheinungsbildes mit dem zuständigen Ausschuss der Gemeinde und der Ortsplanung abzusprechen.

**Nutzungsschablone 13:** Bei Ausführung von Pult-u. Flachdächern ist eine max.First bzw. Gebäudehöhe von 8,0m über dem Niveau der Linzerstraße zulässig. Bei anderen Dachformen darf die Firsthöhe max.10,5m über dem Niveau Linzerstraße betragen.

**Nutzungsschablone 15,16,17u.18:** Bei Ausführung von Pult-u. Flachdächern ist eine max.First bzw. Gebäudehöhe von 11,0m über dem Niveau der Linzerstraße zulässig. Bei anderen Dachformen darf die Firsthöhe max.13,0m über dem Niveau der Linzerstraße betragen.

Neu- und Zubauten sind hinsichtlich des äußeren Erscheinungsbildes mit dem zuständigen Ausschuss der Gemeinde und der Ortsplanung abzusprechen.

## **EXISTENDES GELÄNDE: Zeitpunkt Juli 2016**

**NEBENGEBÄUDE:** laut OÖ BauTG 2013

**STELLPLÄTZE:** Je Wohneinheit sind auf den Baugrundstücken mind. 2 PKW Stellplätze vorzusehen, wobei der Garagen und Carportvorplatz nicht als Stellplatz zählt.  
Grundstück 239: mind.1,8 PKW Stellplätze je Wohneinheit inkl. notwendiger Besucherstellplätze.

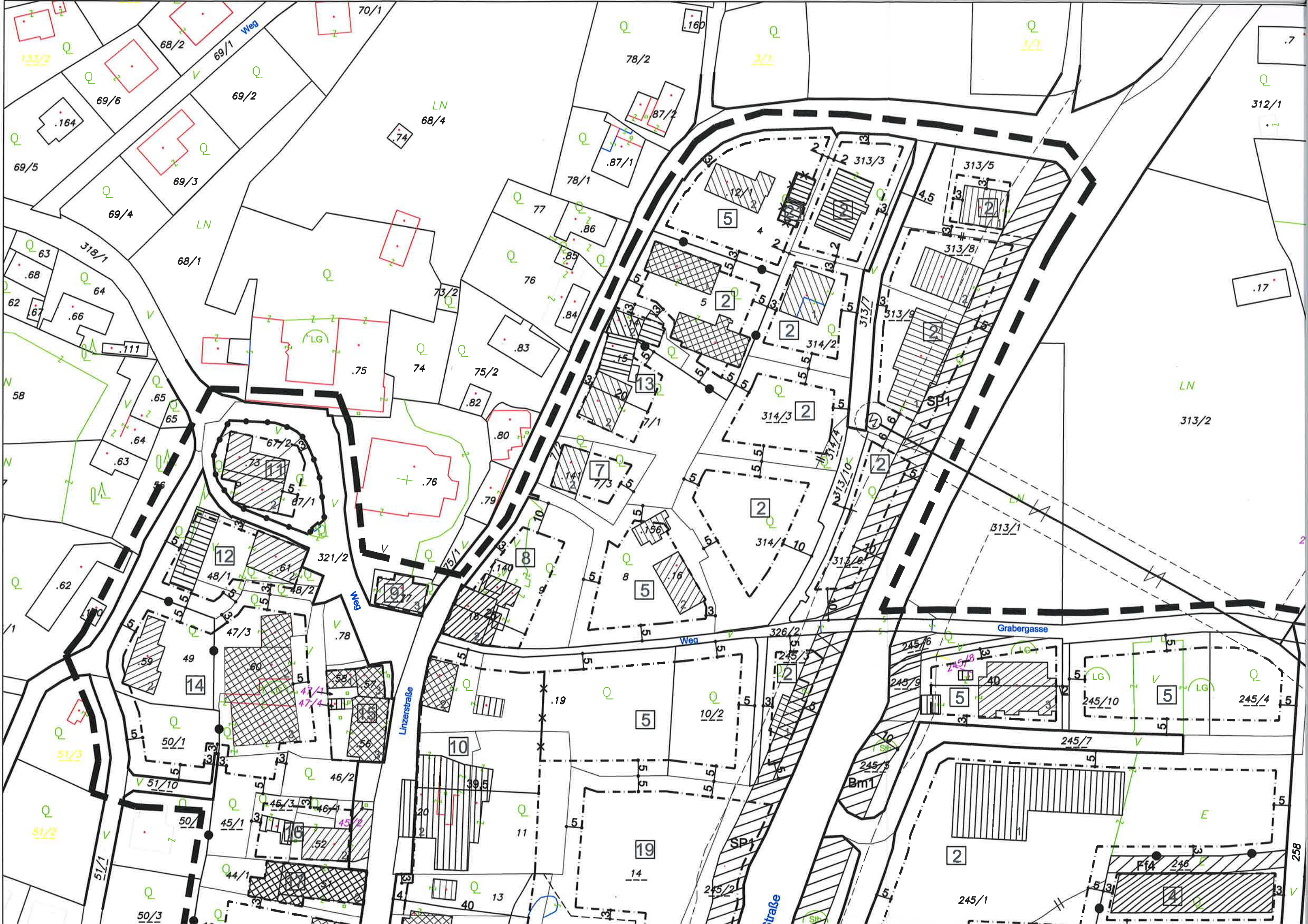
**ABWASSER:** Anschluss an Ortskanal

**TRINKWASSER:** Anschluss an Wassergenossenschaft Neuhofen ; Eigenversorgung

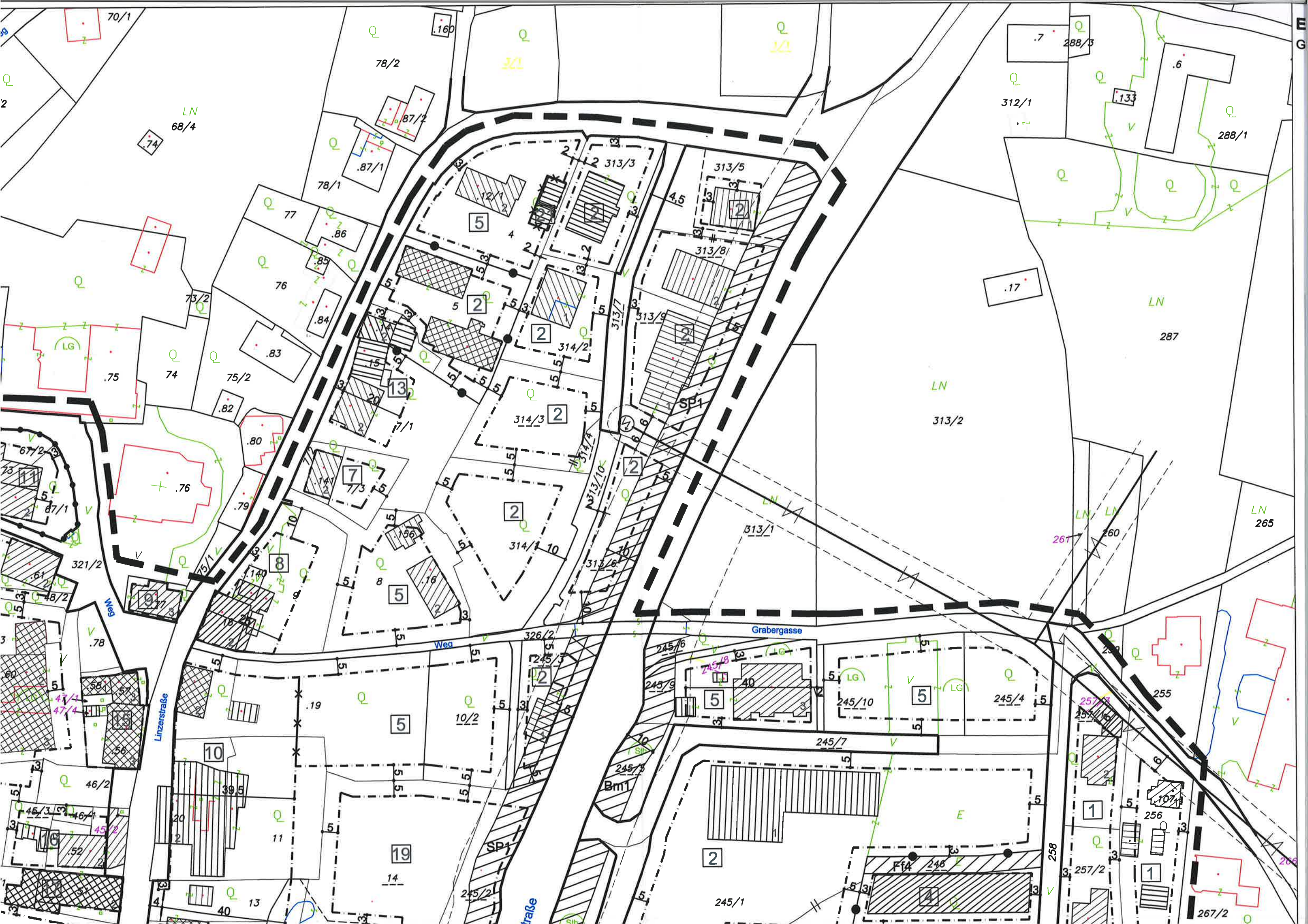
**ENERGIEVERSORGUNG:** Anschluss an bestehendes Energieversorgungsnetz

**GENESES BAUGRUNDRIKO:** Das Planungsgebiet wurde mit dem Flächentyp A2 -Anfälligkeit gegenüber Hangbewegung bewertet.  
Eine entsprechende Berücksichtigung(insbesondere Nachbarrechte) im Bauverfahren ist notwendig.





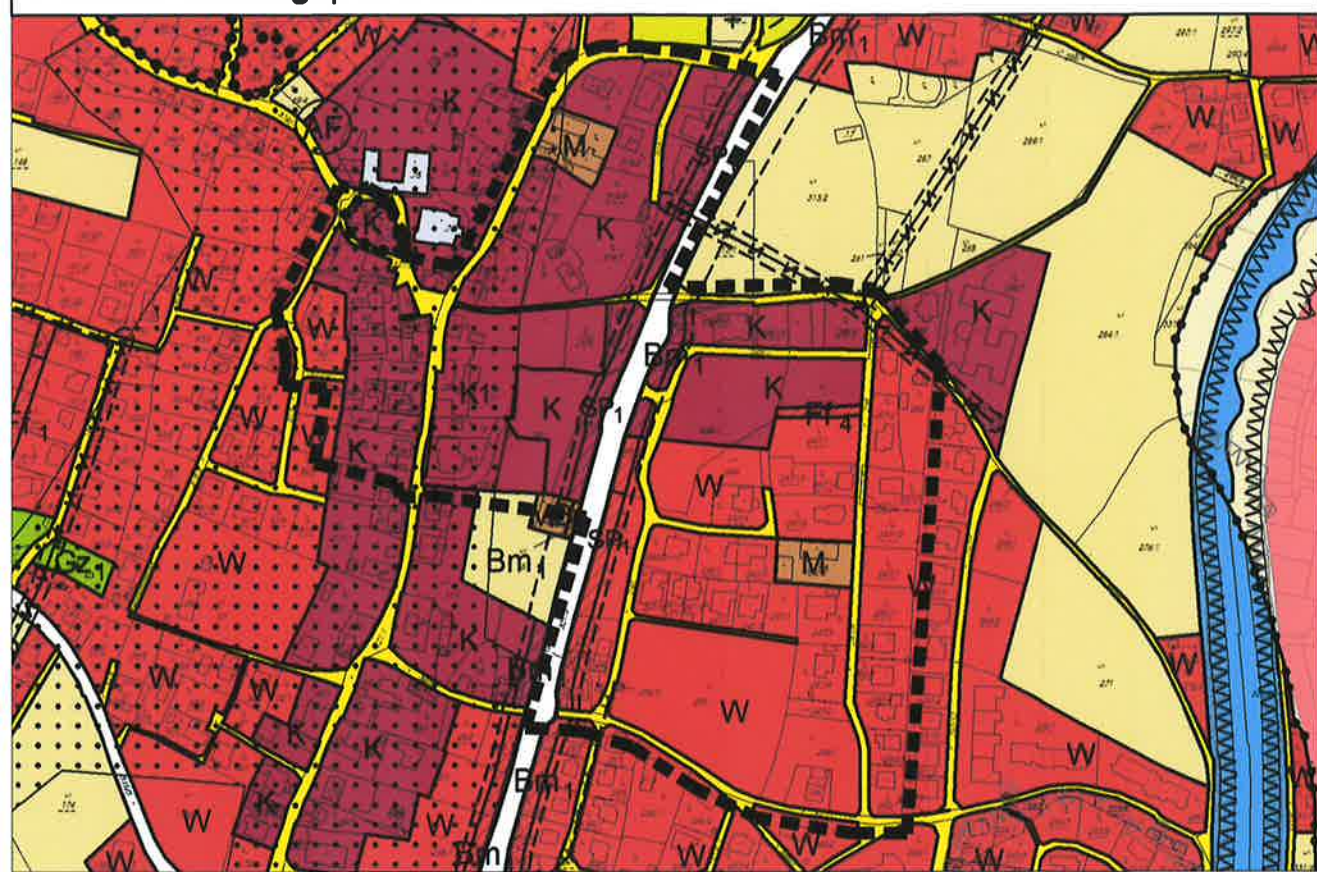






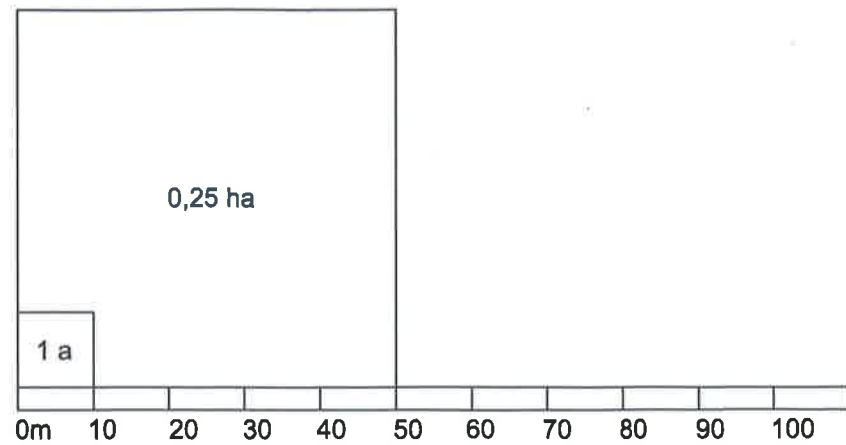


Flächenwidmungsplanausschnitt M1:5000



Nordpfeil

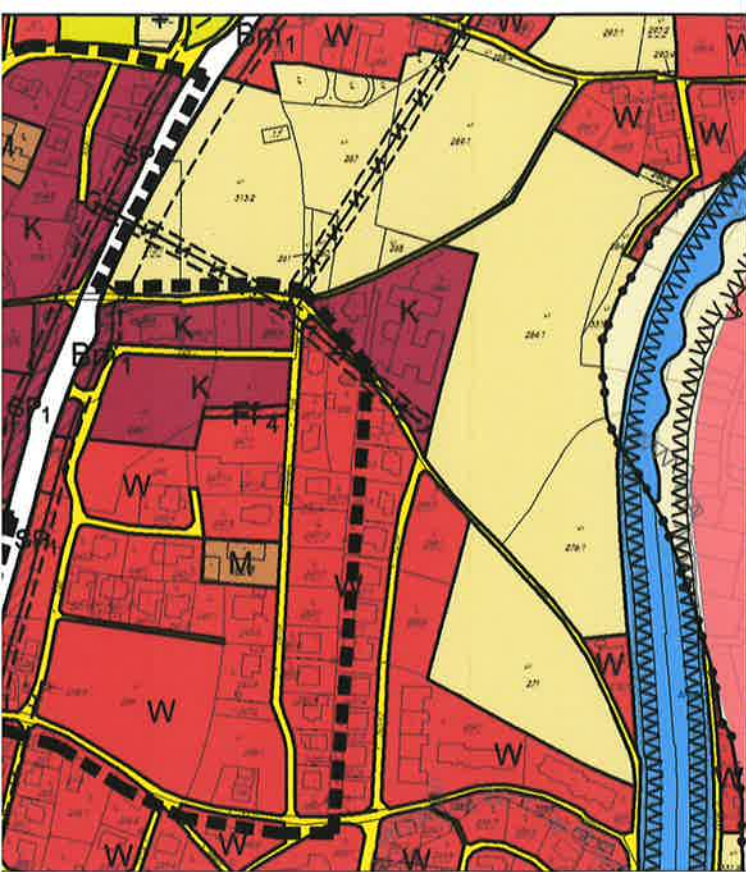
Längen-Flächenmaßstab







M1:5000



flächenmaßstab

0,25 ha

