



**1. VERORDNUNGSINHALT**

**1.1. Legende der verwendeten Planzeichen**

- 1.1.1. BEBAUUNG**  
**Räumliche und funktionelle Gliederung des Baulandes**  
 Unter der räumlich funktionellen Gliederung des Baulandes ist die Sowiessung von Funktionen unter Berücksichtigung der Standortbeziehung und der Vermeidung von Nutzungskonflikten zu verstehen. Nicht dargestellte funktionsfreie Widmungsbestände können im Rahmen der Flächenwidmung geringfügig erweitert bzw. verändert werden (Nutzungsabstimmungen). Dies gilt auch für geringfügige Nutzungsänderungen im Übergangsbereich unterschiedlicher Funktionen.
- WF Wohnfunktion
  - DF Dörfliche Siedlungsfunktion
  - MF Mischfunktion
  - BF Betriebliche Funktion
  - BF- Betriebliche Funktion - Index 1; Übergangsbereich untersch. Funktionen, gegebenenfalls Widmungsabstufung bzw. Schutzmaßnahmen erforderlich
  - SF Sonderfunktion mit Angabe der Zweckbestimmung
- Optionale Siedlungsentwicklung - geplante Funktionen**
- WF Wohnfunktion
  - DF Dörfliche Siedlungsfunktion
  - MF Mischfunktion
  - BF Betriebliche Funktion
  - BF- Betriebliche Funktion - Index 1; Übergangsbereich untersch. Funktionen, gegebenenfalls Widmungsabstufung bzw. Schutzmaßnahmen erforderlich
  - SF Handelsfunktion
- Vorrangige Entwicklungsrichtung; (Farbe entsprechend der geplanten Funktion)  
 Diese Festlegung bestimmt die Haupttrichtung und die Funktion der Entwicklung.

- Siedlungsgrenzen**
- Siedlungsgrenze maßstabsgerecht; Diese Siedlungsgrenzen sind maßstabsgerecht zu interpretieren. Kleinstmögliche Erweiterungen ohne zusätzliche Hauptabschließung 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 Hauptabschließung).

- 1.1.2. FREIRAUM**  
**Räumlich und funktionelle Gliederung des Grünlandes**
- Grünzug, Grünzüge, Grünkeil (siedlungsstrukturell erhaltenswerte Freizeitelemente)
  - Trenngrün (schematische Darstellung zur Verdeutlichung von Immissionschutzzielen)
  - Grünverbindung
  - Landschaftliche Vorrangzone  
 0 - von besonderer ökologischer Bedeutung

- 1.1.3. VERKEHR**  
**Trasse Regiotram Linz - Pregarten**
- Freihaltebereich gemäß Raumordnungsprogramm
  - Flächenfreihaltung Regiotram Linz - Pregarten\* (LGBI. Nr. 22/2017)
  - Trassenvariante Marktgemeinde Wartberg
  - Lage Haltestellen (schematische Darstellung)

**1.2. Textliche Festlegungen**

- Zur Verdeutlichung der Planungsabsichten werden folgende - zeichnerisch nicht darstellbare - Planungsabsichten textlich festgelegt:
- 1.2.1. AUFSCHLIESSUNGSBEITRÄGE**  
 Im Interesse einer geordneten Siedlungsentwicklung können Ausnahmen vom "Aufschließungsbeitrag" gem. §27 Oö.BOD 1994 nur dann erteilt werden, falls an der Aufrechterhaltung der bestehenden Nutzung ein begründetes öff. Interesse besteht (z.B. als Bauland gewidmet, aber öff. genutzter Parkplatz).
- 1.2.2. SIEDLUNGSSTRUKTURELL ERHALTENSWERTE FREIRÄUME (GRÜNZÜGE)**  
 In den siedlungsstrukturell erhaltenswerten Freiräumen darf kein neues Bauland gewidmet werden. Im Übergangsbereich zwischen dem dt. Bauland und diesen Zonen sind jedoch im Einzelfall auch geringfügige Baulandweiterungen möglich. Eine derartige Baulandweiterung bzw. auch Nutzung für Erholungszwecke ist jedoch nur dann möglich, wenn die Funktion der Grünzone nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt wird und darüber hinaus auch kein Widerspruch zu ergänzend planlich festgelegten Siedlungsgrenzen besteht.
- 1.2.3. ABSTANDSBESTIMMUNGEN ZUM WALD / NEUAUFPOSTUNGEN**  
 Bei Neuwidmungen ist grundsätzlich ein Abstand von 30m zwischen der Wald- und der Baulandwidmungsgrenze einzuhalten. Eine Unterschreitung ist nur in Ausnahmefällen und mit Zustimmung des forsttechnischen Dienstes der BH zulässig.  
 In unmittelbaren Nahbereich von bestehenden und geplanten Bauflächen (Baulandpotentiale) dürfen keine Neuaufpostungen vorgenommen werden. Der Mindestabstandsbereich beträgt mind. 30-70m und ist abhängig von der Himmelsrichtung sowie topographischen Gegebenheiten. In begründeten Einzelfällen und nach gesonderter Rücksprache mit der Forstbehörde, können geringere sowie größere Abstände festgelegt werden.

**1.2.4. ERLÄUTERUNG DER PLANLICH GESONDERT GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN**

- ① Entwicklungsoption für öffentliche Einrichtungen
- ② Entwicklungsvorwag für soziale Einrichtungen
- ③ Entwicklungsoption für touristische bzw. regional relevante Nutzung
- ④ Entwicklungsvorwag für Frei- und Grünflächen
- ⑤ Betriebliche Entwicklung bzw. optionale nicht zentrumsrelevante, regionale Einzelhandelsergänzung gem. interkommunalem Raumentwicklungskonzept.  
 - Baulandwidmung nur auf der Grundlage eines mit der Landesstraßenverwaltung abgestimmten Verkehrsaufschließungskonzeptes.  
 - Handelsflächen nur für nicht zentrumsrelevante -autoffene Güter  
 - Übergangsbereich unterschiedlicher Funktionen, gegebenenfalls Widmungsabstufung bzw. Schutzmaßnahmen erforderlich
- ⑥ Erstellung eines städtebaulichen Konzeptes und geologischen Gutachtens vor einer allfälligen Flächenwidmung
- ⑦ Erstellung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes vor einer allfälligen Flächenwidmung. Die Entwicklung von Linien nach Außen ist zu forcieren.
- ⑧ Betriebliche Entwicklung gem. interkommunalem Raumentwicklungskonzept.  
 - Baulandentwicklung nur auf der Grundlage eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes inkl. eines mit der Landesstraßenverwaltung abgestimmten Verkehrsaufschließungskonzeptes.  
 - Einhaltung der verbindlichen Rahmenvorgaben durch die weiteren Detailplanungen im Rahmen des Raumordnungsprogramms zur Flächensicherung der Regio-TRam.  
 - Erhebung der Hochwasseranschlaglinien des Vismatraches und Anpassung der Widmungsgrenzen an die Hochwasseranschlaglinien.  
 - Südliche Widmungsgrenze mit der Grenze der Böschungskante der geneigten Anschüttung identifizieren.
- ⑨ Betriebliche Entwicklung gem. interkommunalem Raumentwicklungskonzept.  
 - Baulandwidmung nur auf der Grundlage eines mit der Landesstraßenverwaltung abgestimmten Verkehrsaufschließungskonzeptes.  
 - Übergangsbereich unterschiedlicher Funktionen, gegebenenfalls Widmungsabstufung bzw. Schutzmaßnahmen erforderlich

**2. SONSTIGER INHALT**

**2.1. Lagekennzeichnung**

- 2.1.1. BEBAUUNG**
- Bebautes Bauland sowie bestehende Wohngebäude im Grundmaß
  - Gebäude außerhalb von Baulandwidmungen (Darstellung gem. ÖRM)
- 2.1.2. VERKEHR - INFRASTRUKTUR** (Darstellung gem. Flächenwidmungstitel)
- Verkehrslinie (Erschließung)
  - ÖBB - Summerrast Bahn
  - S 10 (Darstellung gem. Projekt A5ring)
  - P Verkehrsflächen und Parkplätze (Widmung)
  - Hochspannungsfreileitung mit Schutzbereich
  - Gasleitung mit Schutzbereich
  - Wasserleitung mit Schutzbereich - FW Mühlviertel - TW
  - Wasserleitung und Netz des Betriebs mit Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens
- 2.1.3. FREIRAUM** (Darstellung gem. Flächenwidmungstitel)
- Erholungsfunktion
  - Sonderfunktion
  - Wald
  - Gewässer
  - Hinweisbereich Geogene Risikozone - Flächentyp B (gem. Gefahrenabwehrkarte Land Oö)
  - Ortsbildschutzzone
  - Landschaftsschutzgebiet

**2.1.4. DARSTELLUNG DES GRENZVERLAUFES**

**2.2. Sonstiges**

- 2.2.1. PLANGRUNDLAGE**
- Bundesmaß für Eich- und Vermessungswesen (BMV): vereinfachte Darstellung der digitalen Katastralmappe (ÖRM) Stand 2015
  - Funktionspläne der Nachbargemeinden: Stand März 2015 (generalisierte Darstellung)

FÄCHENWIDMUNGSPLAN  
**MARKTGEMEINDE WARTBERG OB DER AIST**

EV.NR.  
**ÖEK 3**  
 2017

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

**M = 1:10.000**

ÖFFENTLICHE AUFLAGE		BESCHLUSS DES GEMEINDERATES	
AUFLAGE	VON	BIS	DATUM
	06.04.2016	06.05.2016	16.03.2017
			09/2017

RUNDSIEGEL	BÜRGERMEISTER	RUNDSIEGEL	BÜRGERMEISTER
<b>GENEHMIGUNG DER OÖ. LANDESREGIERUNG</b>		<b>KUNDMACHUNG</b>	
		KUNDMACHUNG VOM	01.06.2017
		ANSCHLAG AM	01.06.2017
		ABNAHME AM	16.06.2017
		RUNDSIEGEL	BÜRGERMEISTER

**VERORDNUNGSPRÜFUNG**  
 DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG

**PLANVERFASSER**