

FUNKTIONSPLAN

LEGENDE

1. BAULANDKONZEPT:

FUNKTIONEN - GENERALISIERTE FLÄCHENWIDMUNG

- WF Wohnfunktion
- DF Dörfliche Siedlungsfunktion
- MF Mischfunktion
- ZF Zentrumsfunktion
- BF Betriebliche Funktion (erfasst die Widmungen MB und B)
- HF Handelsfunktion
- SF Sonderfunktion mit Angabe der Zweckbestimmung

ENTWICKLUNGSZIELE

- Siedlungsgrenze maßstabsgetreu
- Siedlungsgrenze variabel

MÖGLICHE SIEDLUNGSENTWICKLUNG / BAUERWARTUNGSLAND

- Wohnfunktion
- Mischfunktion
- Dörfliche Siedlungsfunktion
- Betriebliche Funktion

- vorrangige Entwicklungsrichtung WF
- vorrangige Entwicklungsrichtung BF

- Rücknahme von Bauland Grundfarbe entsprechend der Funktion
- Pufferfunktion

2. VERKEHRSKONZEPT:

FUNKTIONEN - GENERALISIERTE FLÄCHENWIDMUNG

- Gemeindestraße von bes. Verkehrsbedeutung
- Haltestelle mit 400m-Einzugsbereich

ENTWICKLUNGSZIELE

- geplante Gemeindestraße (u.a. Trassenfreihaltung der Gemeinde für eine Südumfahrung)

3. GRÜNLANDKONZEPT:

FUNKTIONEN - GENERALISIERTE FLÄCHENWIDMUNG

- Erholungsfunktion
- Sonderfunktion mit Angabe der Zweckbestimmung

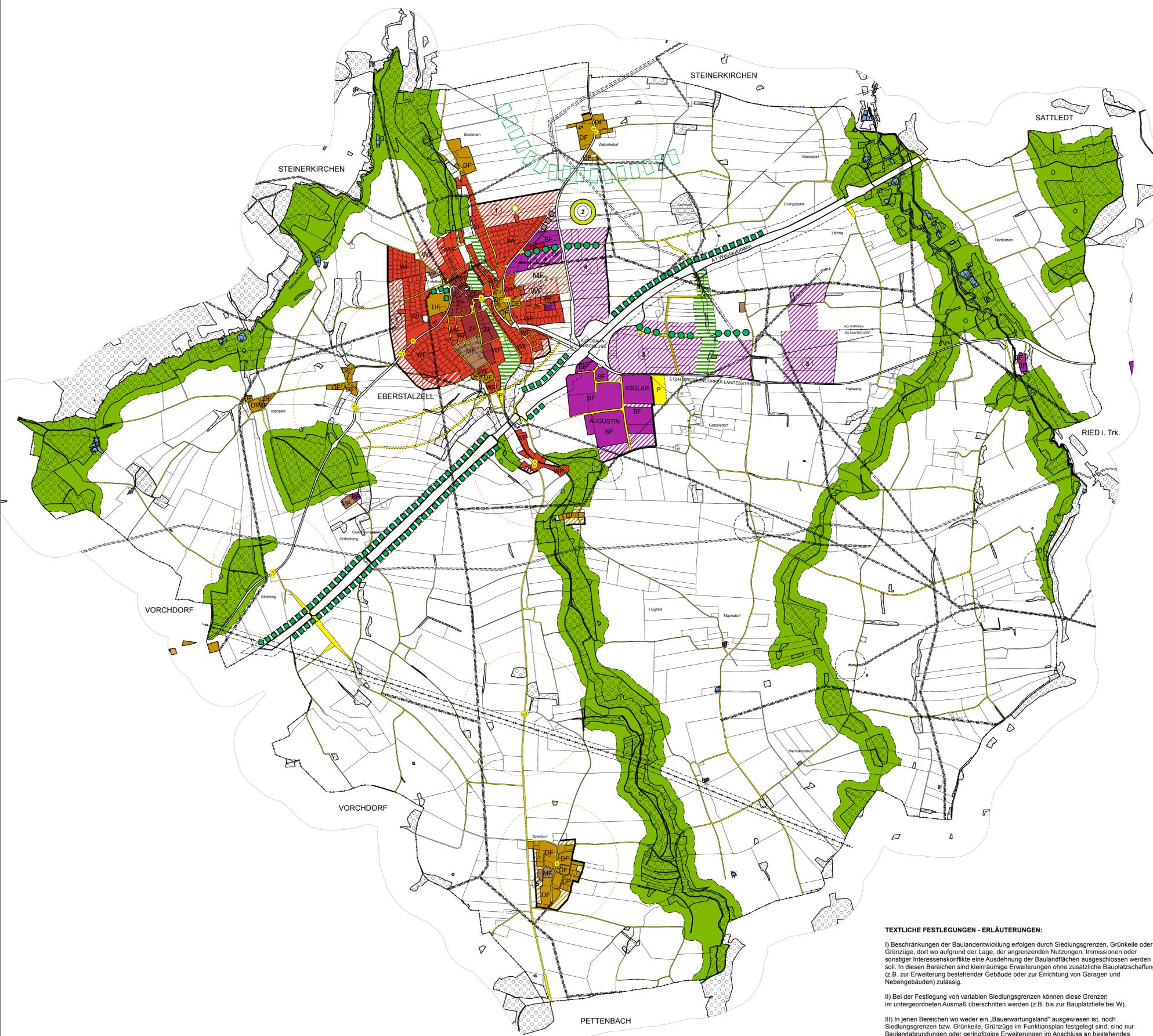
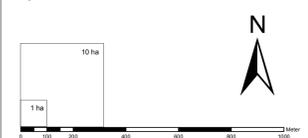
ENTWICKLUNGSZIELE

- Landschaftliche Vorrangzone: O - von besonderer ökologischer Bedeutung LB - von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild
- Entwicklungsgrenze Sonderfunktion
- singulärer Standort Erholungsfunktion ohne Flächenangabe
- SP - Spielplatz
- Grünverbindung (Lageverschiebungen je nach Zweckmäßigkeit möglich)
- Grünzug, -gürtel, -keil (flächige Darstellung)
- Trenngrün

SONSTIGE - PLANDARSTELLUNGEN

- Bauland bebaut
- Wald entsprechend der forstrechtlichen Planung
- Gewässer fließend
- Geplantes Grundwasserschongebiet
- Hochspannungsfreileitung mit allfälligem Schutzbereich
- Transformatorstation
- Landesstraßen L
- Katastralgemeindegrenze
- Gemeindegrenze

Längen- Flächenmaßstab: M 1:10000



TEXTLICHE FESTLEGUNGEN - ERLÄUTERUNGEN:

- I) Beschränkungen der Baulandentwicklung erfolgen durch Siedlungsgrenzen, Grünkeile oder Grünzüge, dort wo aufgrund der Lage, der angrenzenden Nutzungen, Immissionen oder sonstiger Interessenskonflikte eine Ausdehnung der Baulandflächen ausgeschlossen werden soll. In diesen Bereichen sind kleinräumige Erweiterungen ohne zusätzliche Bauplatzschaffung (z.B. zur Erweiterung bestehender Gebäude oder zur Errichtung von Garagen und Nebengebäuden) zulässig.
- II) Bei der Festlegung von variablen Siedlungsgrenzen können diese Grenzen im untergeordneten Ausmaß überschritten werden (z.B. bis zur Bauplatztiefe bei W).
- III) In jenen Bereichen wo weder ein „Bauerwartungsland“ ausgewiesen ist, noch Siedlungsgrenzen bzw. Grünkeile, Grünzüge im Funktionsplan festgelegt sind, sind nur Baulandabrundungen oder geringfügige Erweiterungen im Anschluss an bestehendes Bauland möglich. Darunter ist eine Baulanderschließung in einer Größe von max. 2.000m² - 3.000m² bei zweiseitigem Anschluss an Bauland nach erfolgter positiver fachlicher Einzelprüfung, zu verstehen.
- IV) Die landschaftlichen Vorrangzonen entlang von Gewässern und Waldflächen sind von besonderer ökologischer Bedeutung und von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild.
- V) Im unmittelbaren Nahbereich von bestehenden und geplanten Wohngebäuden (mind. 50m), dürfen keine Neuaufstufungen vorgenommen werden.
- Bei Neuaufstufungen ist gegenüber nördlich davon gelegenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Abstand von mindestens 15m und gegenüber östlich und westlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen ein solcher von mindestens 10m einzuhalten. Gegenüber südlich von Aufstufungsflächen gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen reicht die im Alm- u. Kulturländerschutzgesetz vorgesehene 5m breite Schutzzone.
- VI) Waldabstand: Bei neuen Baulandwidmungen ist generell ein Abstand von 30m zu Waldflächen einzuhalten, der situationsbedingt, nach forstfachlicher Einzelprüfung, unterschritten werden kann.
- VII) Ausnahmen vom Aufschließungsbeitrag: Zur Stärkung und zum wirtschaftlichen Betrieb der Infrastruktur und Sicherstellung einer geordneten Bebauung sind Ausnahmen vom Aufschließungsbeitrag nur außerhalb der Hauptsiedlungsgebiete zulässig. Als Hauptsiedlungsgebiete werden definiert: die Ortsteile Eberstalzell und Wipfing (das sind die Baulandflächen nordwestlich der A1 bis zum gedachten Ring Watzelsdorf-Stockham-Itensam-Grielenberg). Diese Dorfgebietsflächen sowie das restliche Gemeindegebiet zählen nicht zum Hauptsiedlungsgebiet. Für gewerblich/betrieblich nutzbare Flächen ist generell keine Ausnahme vom Aufschließungsbeitrag zulässig.
- VIII) Die ausgewiesenen Bauerwartungslandflächen übertreffen den prognostizierten 10-Jahresbedarf. Die Planung ist als Optionenmodell zu interpretieren. Aus der im Funktionsplan dargestellten möglichen Siedlungsentwicklung (Bauerwartungsland) kann kein Widmungsanspruch abgeleitet werden. Die Aktivierung der Bauerwartungslandflächen hat bedarfsgerecht und unter Zugrundelegung der Raumordnungsgrundsätze (möglichst eine bauliche Entwicklung von innen nach außen) zu erfolgen.

ANGABEN ZU GESONDERT GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN:

- 1) Erstellung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes im Rahmen der Baulandwidmung und vor einer Bauplatzbewilligung mit besonderer Beachtung der Siedlungsrandgestaltung. Insbesondere bei der Siedlungserweiterung „Wipfing Nord“ sind Modelle einer dichteren Bebauung (z.B. Doppelhäuser u.ä.) zu forcieren.
- 2) Standortoption für ein Sportzentrum: keine Lagegenauigkeit; die geplanten Anlagen sind östlich der Umfahrung, zwischen A1 und Watzelsdorf zu situieren.
- 3) Betriebliche Nutzungsmöglichkeit unter Zugrundelegung eines Erschließungskonzeptes. Vorrang für großflächige, intensive betriebliche Nutzung (regionale bis internationale Bedeutung). Vorgabe von Bebauungsrichtlinien od. Bebauungsplan als Bedingung.
- 4) Betriebliche Nutzungsmöglichkeit unter Zugrundelegung eines Erschließungskonzeptes. Besondere Beachtung der Ausgestaltung des Siedlungsrandes. Vorrang für Klein- und Mittelbetriebe.
- 5) Baulandenerweiterung und -auffüllungen im Westen von Spieldorf sind innerhalb der Siedlungsgrenze unter Beachtung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe möglich. Zur Spieldorferstraße ist ein jederfallig ein 20m breiter Streifen freizuhalten.

ALLGEMEINE ANGABEN:
VERKEHR: Eine Verlegung der Bushaltestelle am westlichen Ortsrand von Eberstalzell (Hauptstraße), zur Schaffung kürzerer Zugangswege ist anzustreben.
 Im Nahbereich der Autobahnanschlussstelle ist die Errichtung eines Pendlerparkplatzes vorgesehen.

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN		EV NR.	
GEMEINDE EBERSTALZELL		ÖEK 2	
		2011	
TEIL B - ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT NR.2		M 1:10.000	
MIT ÄNDERUNGEN 1 - 3			
ÖFFENTLICHE AUFLAGE		BESCHLUSS DES GEMEINDERATES	
AUFLAGE	VON	BIS	ZAHL. --
			DATUM --
RUNDSEGEL		BURGERMEISTERIN	
GENEHMIGUNG DER ÖÖ. LANDESREGIERUNG		KUNDMACHUNG	
		KUNDMACHUNG	VOM
		ANSCHLAG	AM
		ABNAHME	AM
RUNDSEGEL		BURGERMEISTERIN	
VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER ÖÖ. LANDESREGIERUNG			
PLANVERFASSER/IN		NAME: Dipl.-Ing. Gerhard Altmann	
		Ingenieurbüro für Raumplanung	
		4710 Grieskirchen, Industriestraße 28	
		GRIESKIRCHEN	20.03.2017
Rundstempel	Ort	Datum	Unterschrift