Marktgemeindeamt St.Florian
4490 St.Florian, Leopold-Kotzmann-Straße 1
www.st-florian.at

Der Gemeinderat der Marktgemeinde St.Florian hat in seiner Sitzung am 22.03.2022 die **Planungs- und Bebauungsrahmenrichtlinie St.Florian 01/2022** beschlossen.
Die in der Richtlinie enthaltenen Ziele und Grundsätze gelten als Richtwerte für örtliche Planungsmaßnahmen sowie Bauverfahren ohne gültigen Bebauungsplan / ohne gültiger Neuplanungsgebietsverordnung.

B. VORBEMERKUNGEN

I.1 Örtlicher Geltungsbereich:

Die Richtlinie gilt für das gesamte Gemeindegebiet von St. Florian, wobei eine Differenzierung in zwei Bereiche (mit jeweils abgegrenzten Sonderplanungsteilräumen) erfolgt:

A Markt St. Florian

A.1 Sonderplanungsteilraum: Historischer Ortskern St. Florian / Stift St. Florian

B Ortschaften

B.1 Sonderplanungsteilraum: Ortschaften – Dorfplatz

Entsprechend den künftigen Zielsetzungen der strategischen Gemeindeplanung (insb. Durch Planungen im Zuge der Überarbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes) können weitere abgegrenzte Bereiche mit besonderen Planungszielen zu „Sonderplanungsteilräumen" ernannt werden und ist oa. Bebauungs- und Planungsrahmenrichtlinie diesbezüglich zu ergänzen.

I.2 Sachlicher Geltungsbereich:

Die Richtlinie gilt als Orientierungswert für:

- Planungsmaßnahmen der Örtlichen Raumplanung (Flächenwidmung, Bebauungspläne, Erklärungen zum Neuplanungsgebiet)
- Bauverfahren ohne rechtswirksamen Bebauungsplan bzw. ohne rechtswirksamer Neuplanungsgebietsverordnung

Aufgrund der fehlenden Bindungswirkung der Planungs- und Bebauungsrahmenrichtlinie soll bei Bauvorhaben, welche in wesentlichen Punkten den Zielen und Grundsätzen (siehe Punkt II) dieser Richtlinie widersprechen, eine Neuplanungsgebietsverordnung bzw. ein Bebauungsplan zur Sicherstellung einer geordneten und zweckmäßigen Bebauung im Sinne dieser Richtlinie erlassen werden.
In begründeten Ausnahmefällen ist eine Abweichung von den unter Punkt II definierten Zielen und Grundsätzen – unter der Voraussetzung der Erstellung eines Bebauungsplanes – zulässig.

II. ZIELE UND GRUNDSÄTZE

A Planungsraum Markt St. Florian:

II.1 Bebauungsparameter

Baudichte:

Siedlungsgebiete (o, gk, gr):	GFZ = max. 0,50 – 0,60
Mehrgeschossiger Wohnbau:	GFZ = max. 0,75
Multifunktionale Nutzungsstruktur	GFZ = max. 1,20 Max-Wert in Anpassung an die Umgebungsstruktur, Wohnanteil max. 2/3

Wohnungsanzahl:

In Siedlungsgebieten (Kleinwohngebäude):	max. 2 Wohneinheiten je Bauplatz
Mehrgeschossiger Wohnbau:	Definition über Stellplatzverpflichtung
Multifunktionale Nutzungsstruktur:	Definition über Stellplatzverpflichtung

Geschoßanzahl:

Kleinwohngebäude (o, gk, gr):	max. II	
Mehrgeschossiger Wohnbau:	max. III +	DG / zgG (in Anpassung an die Umgebungsstruktur)
Multifunktionale Nutzungsstruktur:	in Anpassung an die Umgebungsstruktur	

Mindestabstände zur öffentlichen oder privaten Straße

3 m bzw. Gebäudehöhe/3, ausgenommen geschlossen bebautes Gebiet

II.2 Grünraum

Grünflächenanteil:
Insgesamt 40 %,
Der Bereich zur Straße ist von sämtlicher Bebauung freizuhalten und verbindlich zu begrünen (ausgenommen Zu- und Abfahrten mit max. 50% der Grundstückslänge).

Bepflanzung:
je 5 Freistellplätze ist im Planungsraum ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen

Dachbegrünung/ Photovoltaikanlagen:
Flachdachflächen > 150m² sind zu begrünen und/oder mit einer Photovoltaikanlage oder thermischen Solaranlage auszustatten.

Frei- und Grünflächengestaltungskonzept:
Zur Sicherstellung einer qualitativen Gestaltung des Frei- und Grünraums ist bei einer GFZ ab 0,75 ein begleitendes Frei- und Grünflächengestaltungskonzept durch einen Landschaftsplaner zu erstellen.

II.3 Verkehr:

Stellplatzverpflichtung:
2 Stellplätze je Wohneinheit, Zufahrtsflächen zu Garagen bzw. (überdachten) Stellplätzen gelten nicht als Stellplatznachweis.
Für gemeinnützigen geförderten Geschoßwohnbau bzw. bei Vorlage eines Mobilitätskonzeptes kann die Baubehörde im Einzelfall eine Abminderung der Stellplatz-Anzahl zulassen.

Bei einer Stellplatzverpflichtung von mehr als 15 Stellplätzen sind mindestens 10 % der Pflichtstellplätze als frei zugängliche Besucherstellplätze auszubilden.
(Bsp: Wohnanlage mit 8 Wohneinheiten = 16 Pflichtstellplätze – 10% = 1,6 – kaufmännisch gerundet 2 => 2 Besucherparkplätze)

Stellplatzanordnung:
Stellplätze sind nach Möglichkeit so anzuordnen, dass der öffentliche Parkraum möglichst wenig beeinträchtigt wird; dies ist insb. Durch Sammelparkplätze mit nur einer Zu- und Abfahrt zur/von der Straße sicherzustellen. Bei mehr als 5 Stellplätzen sind Sammelparkplätze verpflichtend.

E-Mobilität:

E-Ladestationen sind in ausreichender Anzahl zu berücksichtigen.

II.4 Gestaltung:

Das Ortsbild ist im charakteristischen Gepräge zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln. Bauwerke haben sich in das Gesamterscheinungsbild des Planungsraumes einzufügen. Die Gestaltungsqualität der Baumassen und Fassaden ist durch architektonische Gliederungselemente, Farbgebung und Materialwahl zu sichern.
In exponierten Lagen und bei Vorhaben mit einer GFZ ab 0,75 hat eine diesbezügliche Beurteilung durch den Ortsplaner bzw. einem Begutachtungsgremium auf Kosten des Vorhabensträgers zu erfolgen.
Historisch wertvolle Fassaden, Dachformen und Baustrukturen sind zu erhalten.

A.1 Sonderplanungsteilraum: Historischer Ortskern / Stift St. Florian

Abgrenzung des Sonderplanungsteilraumes: Marktplatz inkl. Umgebungsbereich mit Denkmal- und Ensembleschutz, Umgebungsbereich des Stiftes (Beurteilung im Einzelfall)

Die oa. Ausführungen gelten für den Sonderplanungsteilraum sinngemäß, wobei als Reaktion auf die besondere Lage im Ortskern bzw. im Ensemble historischer Bauwerke bzw. im Umgebungsbereiches des Stiftes Abweichungen zulässig sind.

Dies sind insbesondere:

- Reduktion Grünflächenanteil
- Anforderungen Denkmalschutz
- erhöhte architektonische Anforderungen
- Unzulässigkeit von Photovoltaikanlagen aufgrund der Gestaltung

Alle Vorhaben im Sonderplanungsraum bedürfen einer gestalterischen Beurteilung durch den Ortsplaner bzw. einem Beurteilungsgremium.

B ORTSCHAFTEN

II.1 Bebauungsparameter

Baudichte:

Siedlungsgebiete (o, gk):	GFZ = max. 0,50
Mehrgeschossiger Wohnbau:	ohne Bebauungsplan unzulässig,

	GFZ = max. 0,60
Multifunktionale Nutzungsstruktur	ohne Bebauungsplan unzulässig, GFZ = max. 0,60

Wohnungsanzahl:

In Siedlungsgebieten (Kleinwohngebäude)	max. 2 Wohneinheiten je Bauplatz
Mehrgeschossiger Wohnbau:	Definition über Stellplatzverpflichtung
Multifunktionale Nutzungsstruktur	Definition über Stellplatzverpflichtung

Geschoßanzahl:

Kleinhausbauten:	max. II	
Mehrgeschossiger Wohnbau:	max. II	+ DG / zgG (in Anpassung an die Umgebungsstruktur)
Multifunktionale Nutzungsstruktur	max. II	+ DG / zgG (in Anpassung an die Umgebungsstruktur)

Mindestabstände zur öffentlichen oder privaten Straße

3 m bzw. Gebäudehöhe/3, ausgenommen geschlossen bebautes Gebiet

II.2 Grünraum

Grünflächenanteil:

Insgesamt 40 %,

Der Bereich zur Straße ist von sämtlicher Bebauung freizuhalten und verbindlich zu begrünen (ausgenommen Zu- und Abfahrten mit max. 50% der Grundstückslänge).

Bepflanzung:

je 5 Freistellplätze ist im Planungsraum ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen

Dachbegrünung/ Photovoltaikanlagen:

Flachdachflächen > 150m² sind zu begrünen und/oder mit einer Photovoltaikanlage oder thermischen Solaranlage auszustatten.

II.3 Verkehr:

Stellplatzverpflichtung:

2 Stellplätze je Wohneinheit, Zufahrtsflächen zu Garagen bzw. (überdachten) Stellplätzen gelten nicht als Stellplatznachweis.

Für gemeinnützigen geförderten Geschoßwohnbau bzw. bei Vorlage eines Mobilitätskonzeptes kann die Baubehörde im Einzelfall eine Abminderung der Stellplatz-Anzahl zulassen.
Bei einer Stellplatzverpflichtung von mehr als 15 Stellplätzen sind mindestens 10 % der Pflichtstellplätze als frei zugängliche Besucherstellplätze auszubilden.
(Bsp: Wohnanlage mit 8 Wohneinheiten = 16 Pflichtstellplätze – 10% = 1,6 – kaufmännisich gerundet 2 => 2 Besucherparkplätze)

Stellplatzanordnung:
Stellplätze sind nach Möglichkeit so anzuordnen, dass der öffentliche Parkraum möglichst wenig beeinträchtigt wird; dies ist insb. Durch Sammelparkplätze mit nur einer Zu- und Abfahrt zur/von der Straße sicherzustellen. Bei mehr als 5 Stellplätzen sind Sammelparkplätze verpflichtend.

E-Mobilität:
E-Ladestationen sind in ausreichender Anzahl zu berücksichtigen.

II.4 Gestaltung:

Das Ortsbild ist im charakteristischen Gepräge zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln. Bauwerke haben sich in das Gesamterscheinungsbild des Planungsraumes einzufügen. Die Gestaltungsqualität der Baumassen und Fassaden ist durch architektonische Gliederungselemente, Farbgebung und Materialwahl zu sichern.
In besonders exponierten Lagen hat eine diesbezügliche Beurteilung durch den Ortsplaner bzw. einem Beurteilungsgremium auf Kosten des Vorhabensträgers zu erfolgen.
Historisch wertvolle Fassaden, Dachformen und Baustrukturen sind zu erhalten.

B.1 Sonderplanungsteilraum: Ortschaften – Dorfplatz

Sollte ein Teilraum einer Ortschaft entsprechend den Zielsetzungen der strategischen Gemeindeplanung (insb. Durch Planungen im Zuge der Überarbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes) als Entwicklungsbereich „Dorfplatz" festgelegt werden, so gilt:

Die oa. Ausführungen gelten für den Sonderplanungsteilraum sinngemäß, wobei als Reaktion das Planungsziel „Entwicklungsbereich Dorfplatz" Abweichungen zulässig sind.

Dies sind insbesondere:

- gestalterische Vorgaben (wie Platzbildung)
- Schaffung von Aufenthaltsbereichen

- Erhöhung Geschoßanzahl

- Erhöhung GFZ
- Vorgaben betreffend Gebäudenutzung

Alle Vorhaben im Sonderplanungsteilraum bedürfen einer gestalterischen Beurteilung durch den Ortsplaner bzw. einem Beurteilungsgremium. Eine Bewertung hinsichtlich einer notwendigen Bürgerbeteiligung hat zu erfolgen.

Der Bürgermeister:

Bernd Schützeneder

An der Amtstafel angeschlagen am: 19. APR. 2022
abgenommen am: 04. MAI 2022

Marktgemeinde St. Florian * Pol. Bez. Linz-Land, O.Ö. *

Abkürzungen / Begriffserläuterungen

wenn im Bebauungsplan bzw. in einer Neuplanungsgebietsverordnung nicht anders festgelegt:

GFZ — Geschoßflächenzahl
Die Geschossflächenzahl stellt das Verhältnis der Summe der Brutto-Grundflächen aller Geschosse zur Bezugsfläche (idR Bauplatzgröße) dar.

DG — Dachgeschoß
Pult-, Walm-, oder Satteldach mit einer Übermauerung über Rohdecke > 1,20 m

zgG — zurückgesetztes Vollgeschoß
zumindest 2 seitig zurückgesetztes Dachgeschoß, Rücksprung mind. 2,50 m

I,II,III — Geschoßanzahl
Anzahl der oberirdischen Geschoße
Das Bezugsniveau für den Erdgeschoßfußboden ist bei Hanglagen durch den Ortsplaner festzulegen.

o/gk/gr — Festlegung der Bauweise
- o — offene Bauweise (Einfamilienhaus)
- gk — gekuppelte Bauweise (Doppelhaus)
- gr — Gruppenbauweise (Reihenhaus)