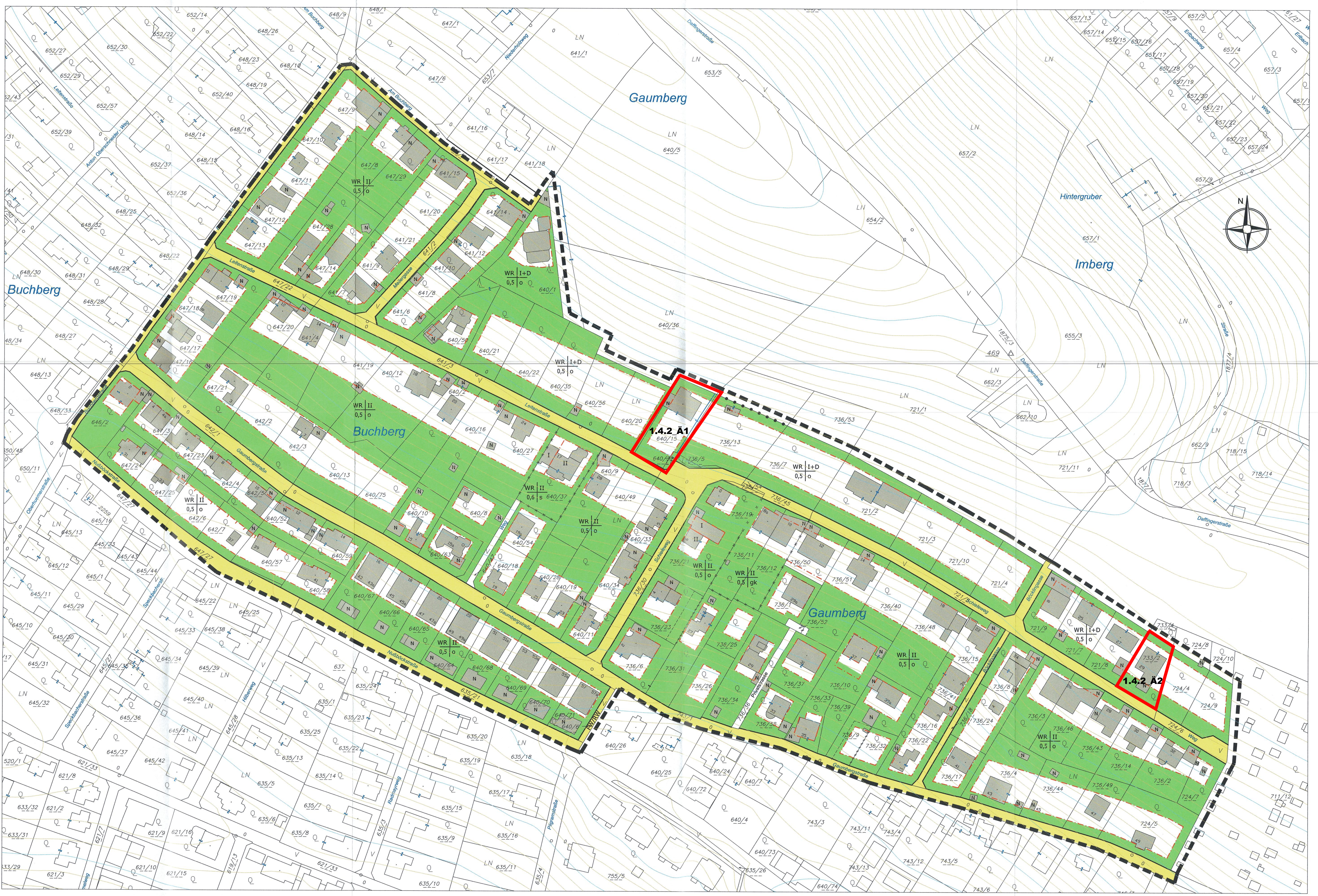
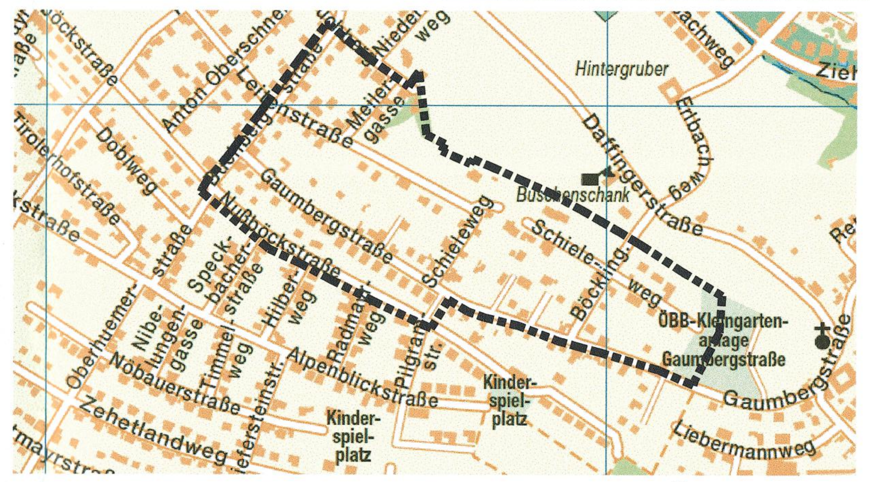


Lage des Bebauungsplanes im Gemeindegebiet:



LEGENDE UND SCHRIFTLICHE ERGÄNZUNGEN

NUTZUNGSSCHABLONE:

Widmung	max. Geschoßanzahl
max. GFZ	Bauweise

FLUCHTLINIEN:
- Baufluchtlinie
- anbauverb. Baufluchtlinie
- Straßenfluchtlinie

GRUNDSTÜCKSGRENZEN:
- Grenzlinie unterschied. baulicher Nutzung
- vorhanden
- aufzulassen
- geplant

GELTUNGSBEREICH:
- Begrenzung des Planungsgebietes

GEBÄUDE:
- bestehendes Gebäude
- N bestehendes Nebengebäude

WIDMUNG:
- WR Reines Wohngebiet
- öffentliches Gut, Verkehrsfläche
- Höhenschichtlinien
- FW / RW Fuss- und Radweg

BAUWEISEN:
- o offene Bauweise
- gk gekuppelte Bauweise
- s Sonderbauweise (mit einem eingeschoss. Baukörper und dem Untergeschoss kann innerhalb der Baufluchtlinien an die Bauplatzgrenze angebaut werden.

SCHRIFTLICHE ERGÄNZUNG:

Baufluchtlinien sind, wenn nicht anders angegeben, maßstäblich zu übernehmen.

Die Vorgärten müssen bei offener Bauweise 50 % Grünanteil aufweisen.

Pro Bauplatz mit max. 2 Vollgeschossen dürfen lediglich Gebäude mit maximal zwei Wohneinheiten errichtet werden.

Die Bauplatzgröße wird bei offener Bauweise mit mindestens 600m² festgelegt. Bereits bestehende Grundstücke kleiner 600m² bleiben von dieser Regelung unberührt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis zwischen Bruttogeschossfläche (BGF) und Bauplatzgröße, wobei die BGF als Flächensumme aller Geschosse zuzüglich den BGF der Wohn- und Aufenthaltsräume aller übrigen Geschosse (Untergeschoß, Dachgeschoß) definiert ist. Loggien sowie der ausbaubare Dachraum werden bei der Berechnung der Geschossflächenzahl miteinbezogen. Bei ausbaubaren Dachräumen bzw. bei Dachgeschoßen ist jene Grundfläche in das Maß der baulichen Nutzung mit einzuberechnen auf welche eine Raumhöhe von 1,50m vorhanden ist. Nicht berücksichtigt werden Keller, Tiefgaragen, ebenerdige und nicht überbaute Kleingaragen sowie Balkone. Bei der Berechnung der GFZ sind private Aufschließungsstraßen von der Bauplatzgrösse in Abzugzu bringen (versiegelte Flächen ab 50m²).

Die Grundfächenzahl (GRZ) ist mit max. 50% der Geschossflächenzahl (GFZ) zuzüglich 10% der Bauplatzgröße (max. 100m²) begrenzt. Zur Berechnung der Grundflächenzahl wird die bebaute Fläche von sämtlichen baulichen Anlagen herangezogen. Weiters werden bei der Berechnung, private Aufschließungsstraßen von der Bauplatzgröße, in Abzug gebracht.

Bei Wohngebäuden sind je Wohneinheit 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge vorzusehen. Garagen sind unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5m entlang der Straßenfluchtlinie anzuordnen. Ausnahmen können bei Notwendigkeiten, wenn aufgrund der örtlichen Verhältnisse mit keiner Verkehrsbeeinträchtigung zu rechnen ist, von der Baubehörde genehmigt werden.

Es wird darauf hingewiesen, daß bei Baumaßnahmen im gegenständlichen Planungsgebiet, Maßnahmen im Sinne des Bautechnikgesetzes zu ergreifen sind, um einen ausreichenden Überflutungsschutz sicherzustellen.

Die Einfriedungen sind je Häuserzeile einheitlich zu gestalten und haben sich in Baulücken bezüglich Höhe und Lage an die Umgebung anzupassen. Hinsichtlich der Ausführung wird auf das Bautechnikgesetz bzw. das Straßengesetz verwiesen. Das natürliche Abflussverhalten des Wassers darf durch die Einfriedungen nicht verändert werden.

Für die Festlegung der Erdgeschossfußbodenoberkante wird auf die Systemschnitte verwiesen.

Die Gebäudehöhe wird durch die maximale Vollgeschoßanzahl sowie durch die Dachraumausbaumöglichkeit festgelegt. Als Vollgeschoß gilt jedes zur Gänze über Gelände liegende Geschoß. In den Hang reichende Geschoße werden bei der Berechnung der Geschoßanzahl nicht berücksichtigt. In Hanglagen darf talseitig maximal ein Geschoß zusätzlich in Erscheinung treten. (siehe auch Systemschnitte)

Bei zweigeschossiger Bebauung mit Dachraum ist eine maximale Höhe der Übermauerung von 0,4m über Rohdeckenoberkante zulässig (siehe auch Systemschnitt 1). Bestehende Bauten mit einer höheren Übermauerung bleiben unberührt. Der Ausbau des Dachraumes nach Bauordnung ist möglich.

Die Dächer der Hauptgebäude dürfen bei voller Ausnützung der max. Anzahl der Vollgeschoße eine Neigung von 30° nicht überschreiten. In Baulücken hat sich Dachform, Dachneigung und Dachdeckung möglichst in die umgebende Bebauung einzufügen. Bei Niedrigenergiehäusern (lt. geltender Förderrichtlinien) ist die Ausführung als Flachdach bzw. als flachgeneigtes Pultdach möglich. Die Breite der Dacheinbauten darf maximal die Hälfte der Gesamtlänge der Hausfront betragen, wobei eine Einfügung in das Ortsbild gewährleistet sein muss (siehe Skizze).

Stützmauern sowie Steinschlichtungen dürfen grundsätzlich eine Höhe von max. 1,5m nicht überschreiten und sind zu begrünen. Ein Nachweis der Bepflanzung mit geeigneten heimischen Pflanzen ist erforderlich. Das natürliche Abflussverhalten des Wassers darf durch die Stützmauern nicht verändert werden.

Die Grundstücke 736/12, 736/25, 736/26 KG Leonding liegen in der geogenen Baugrundrisikozone Typ A+ (blau+rot schraffiert). Alle anderen Grundstücke im Planungsgebiet liegen in der geogenen Baugrundrisikozone Typ A (Blau).

Gebäudehöhen: Geschosse mit mehr als 4m Geschosshöhe und Geschosse mit schräger Decke, deren Lichte Raumhöhe an der tiefsten Stelle mehr als 3,6m beträgt, gelten als zwei Vollgeschosse.

Die Darstellung der geplanten Bauplatzgrenzen nach §32, Abs.2 Z1 o.ö. ROG ist als Empfehlung zu verstehen. Abweichungen davon oder zusätzliche Bauplatzgrenzen sind möglich, wenn dadurch bei offener Bauweise die Mindestbauplatzgrößen lt. Legende nicht unterschritten werden und bei offener und gekuppelter Bauweise die Abstandsvorschriften nach Bautechnikgesetz eingehalten werden können.

Werbeanlagen und Werbeeinrichtungen sind nur bis max. 2m² Werbefläche, insgesamt nur bis 4m² Werbefläche pro Bauplatz zulässig. Die Werbeeinrichtungen sind generell nur für Geschäfts-/Büroeinheiten am gegenständlichen Grundstück zulässig.

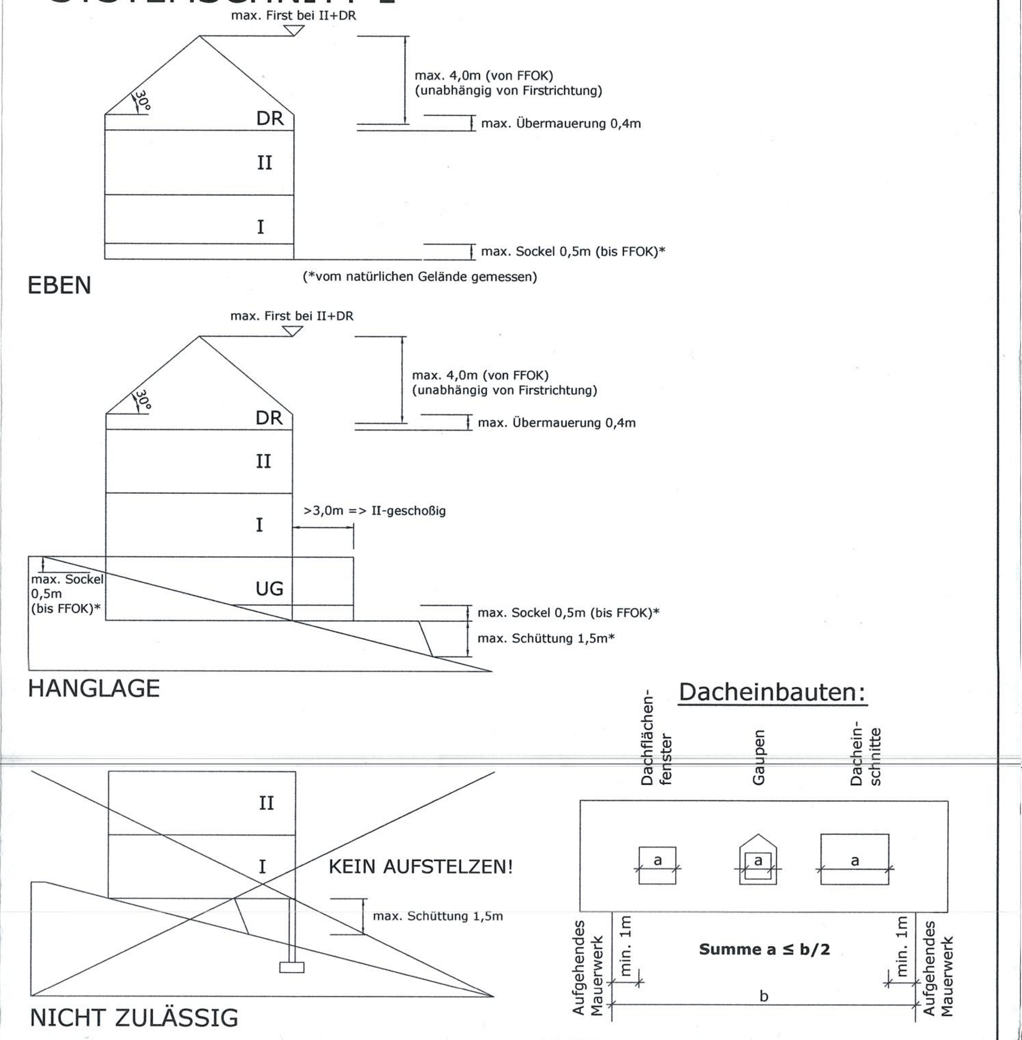
Werbe- und Ankündigungseinrichtungen nach §27 Abs. 4 OÖ BauO i.d.F. LGBl. 96/2006 (wahlwerbende Gruppen, öffentliche Veranstaltungen mit überörtlicher Bedeutung, ...) sind in den §27 Abs. 4 BauO i.d.F. LGBl. 96/2006 angeführten Zeiträumen generell zulässig.

Das Regenwasser ist möglichst nahe am Entstehungsort zu versickern, zu speichern oder zu nutzen

Niederschlagswässer , einschließlich anfallendem Regenwasser von Dachflächen, ist auf den Grundstücken selbst zur Versickerung zu bringen, sofern dem nicht Belange des Grundwasserschutzes entgegenstehen, oder hat durch grundstücksübergreifende Versickerungsanlagen zu erfolgen, oder ist durch retendierende Ableitung in den Mischwasserkanal mit Zustimmung des Kanalbetreibers einzuleiten.

Wasserversorgung: Ortswasserleitung
Abwasserbeseitigung: Ortskanal
Energieversorger: LINZ AG

SYSTEMSCHNITT 1



STADTGEMEINDE LEONDING

Bebauungsplan "Buchberg"

Zone	Teilbereich	Block
1	4	2

BBPL 1.4.2

M 1:1000

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Auflagehinweis von:28.09.2020 bis:28.10.2020

Bürgermeister

BESCHLUSS

Zahl GZ: 5-86-031/21-2019
Datum 11.12.2020

Rundsiegel Bürgermeister

GENEHMIGUNG

der oö. Landesregierung

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

KUNDMACHUNG

Kundmachung	vom	12.02.2021
Anschlag	am	15.02.2021
Abnahme	am	02.03.2021

Rundsiegel Bürgermeister

VERORDNUNGSPRÜFUNG

durch das Amt der oö. Landesregierung

Die Verordnungsprüfung hat k e i n e Gesetzwidrigkeit ergeben.

Linz, am

Für die oö. Landesregierung im Auftrag

PLANVERFASSER

Name: S T A D T P L A N U N G
Stadtgemeinde Leonding

Anschrift: A-4060 Leonding, Stadtplatz 1
tel +43/732/6878-5290 fax -443

Leonding, 26.06.2019
Ort, Datum

Unterschrift