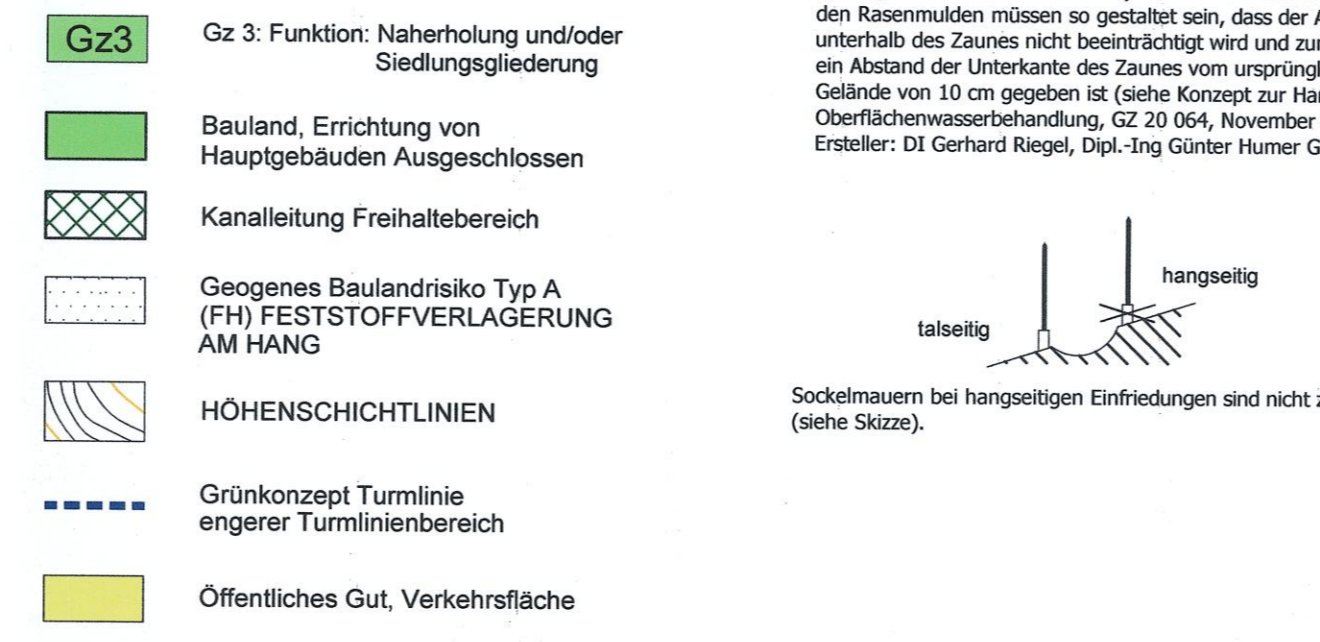




LEGENDE UND SCHRIFTLICHE ERGÄNZUNGEN

WIDMUNGEN UND ERSICHTLICHMACHUNGEN

W Wohngebiet
M Gemischtes Baugebiet
Gz3 Gz 3: Funktion: Naherholung und/oder Siedlungsgliederung
 Bauland, Errichtung von Hauptgebäuden Ausgeschlossen
 Kanalleitung Freihaltebereich
 Geogenes Baulandrisiko Typ A (FH) FESTSTOFFVERLAGERUNG AM HANG
 HÖHNESCHICHTLINIEN
 Grünkonzept Turmlinie engerer Turmlinienbereich
 Öffentliches Gut, Verkehrsfläche



1. BAUWEISEN

O OFFENE BAUWEISE
S SONSTIGE BAUWEISE

2. FLUCHTLINIEN

STRASSENFLUCHTLINIE
 BAUFLUCHTLINIE
 BAUFLUCHTLINIE ANBAUVERBINDLICH
 GRENZLINIE
 GRENZE UNTERSCHIEDLICHER BAULICHER NUTZUNG

3. GRUNDSTÜCKSGRENZEN - BAUPLATZGRENZEN

GRUNDSTÜCKSGRENZE VORHANDEN
 GRUNDSTÜCKSGRENZE AUFZULASSEN
 BAUPLATZGRENZE GEPLANT

4. GEBÄUDEHÖHE

II ZAHL DER GESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

6. GEBÄUDE

BESTEHENDE GEBÄUDE

8. VERKEHRSFLÄCHEN

ZU- UND AUSFAHRTSVERBOT (siehe schriftliche Ergänzungen)
 PARKPLÄTZE, Standort- oder Lagekennzeichnung
 RW RADWEG
 FW FUSSWEG

Sichtbeziehungen sind nach den Vorgaben der geltenden Fassungen der RV5 3.5.12 „Plangleiche Knoten-Kreuzungen, T-Kreuzungen“ (Stand 2021; Ausgabe März 2007) für Kreuzungen mit übergeordneten Straßen mit Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h, sowie des Leitfadens für „Bauwerke und Einfriedungen im Straßenumfeld“ des Landes Oberösterreich (Stand 2021; Ausgabe August 2014) für Grundstücksausfahrten und Kreuzungssituationen mit Rechtsverkehr von Sichtbehinderungen freizuhalten. Die von Sichtbehinderungen freizuhaltenen Flächen an Kreuzungsbereichen sind im Bebauungsplan ersichtlich gemacht. Als sichtbehindernd gelten alle Formen von Bebauungen, Befpflanzungen, etc. welche eine Höhe von mehr als 80 cm - gemessen vom Fahrbahniveau - übersteigen.“

9. BEPFLANZUNG

BÄUME ZU PFLANZEN

10. GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

GRENZE DES PLANUNGSBEIETES

NUTZUNGSSCHABLONE

WIDMUNG	MAX. GESCHOSSEANZAHL
max. GFZ	BAUWEISE

SCHRIFTLICHE ERGÄNZUNG:

Die Baufluchtlinien sind maßstäblich zu übernehmen. Bei Neubauten ist die straßenseitige Baufluchtlinie anbauverbindlich. Eine Abweichung der Anbauverbindlichkeit in die bebaubare Fläche (Baufluchtfenster) ist um 2,0m möglich.

Im Vorgarten sind bei offener Bauweise 50% Grünanteil aufzuweisen.

Pro Bauplatz mit max. 2 Vollgeschöen 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 Geschöflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis zwischen Bruttogeschöfläche (BGF) und Bauplatzgröße, wobei die BGF als Flächensumme aller Geschöe zuzüglich den BGF der Wohn- und Aufenthaltsräume aller übrigen Geschöe (Untergeschö, Dachgeschö) definiert ist. Loggien sowie der ausbaubare Dachraum werden bei der Berechnung der Geschöflächenzahl miteinbezogen. Bei ausbaubaren Dachräumen bzw. bei Dachgeschöen 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 Kleingärten sowie Balkone. Bei der Berechnung der GFZ sind private Aufschleußstraßen von der Bauplatzgröße in Abzug zu bringen (versiegelte Flächen ab 50m²).

In die GFZ sind die Flächen sämtlicher Räume von Keller- und Hanggeschöen einzurechnen, insoweit der Fußboden dieser Räume über dem dargestellten, zukünftigen Grundstüeksniveau liegt. (siehe Skizze).

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit max. 50% der Geschöflächenzahl (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 Aufschleußstraßen 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.

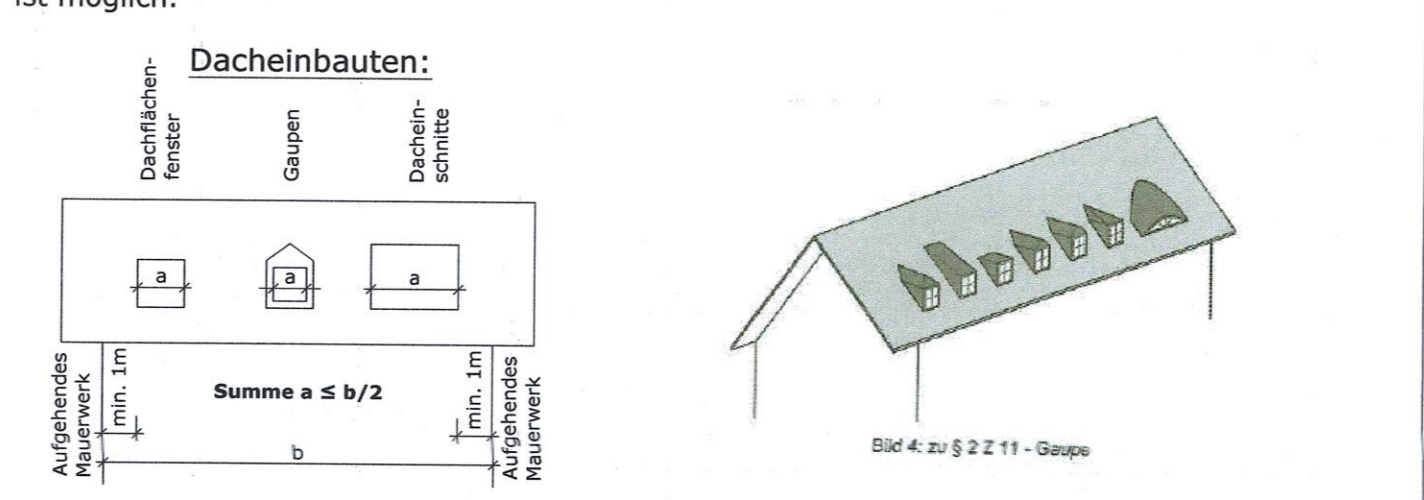
Die Einfriedungen sind grundsätzlich an der Straßenfluchtlinie zu errichten und haben sich in Baulücken bezüglich Höhe und Lage an die Umgebung anzupassen. Die Siterung ist mit der Straßenverwaltung der Stadtgemeinde Leonding abzuklären. Das natürliche Abflussverhalten des Wassers darf durch die Einfriedungen nicht verändert werden. Blickdichte Einfriedungen sind von der Grenze des öffentlichen Gutes durchgehend mind. 1,5m abzurücken. Dieser Bereich ist zu bepflanzen. Ausgenommen davon sind Zugänge, Zufahrten und infrastrukturell notwendige Einbauten.

Für die Festlegung der Erdgeschöfußbodenoberkante wird auf die Systemschnitte verwiesen.

Die Gebäudehöhe wird durch die maximale Vollgeschöanzahl sowie durch die Dachraumausbaumöglichkeit festgelegt. Als Vollgeschö gilt jedes zur Ganze über Gelände liegende Geschö. In den Hang reichende Geschöe werden bei der Berechnung der Geschöanzahl nicht berücksichtigt. In Hanglagen darf talseitig maximal ein Geschö zusätzlich in Erscheinung treten. (siehe auch Systemschnitte)

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

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 Vollgeschöe 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 flächengereigtes 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). Dunkle Dachdeckungen (grau, anthrazit, braun, etc.) sind nicht zulässig.

Bei Neu- und/oder Zubauten von Hauptgebäuden und Garagen sind Flachdächer, ausgenommen Stützsdächer, zu begrünen. Unter Dachbegrenzung ist eine Dachausführung zu verstehen, welche als oberste Schicht des Dachaufbaues eine Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 15cm und organische Pflanzen auf mindestens 80% der Fläche verteilt aufweist.

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

Die Planungsfäche befindet sich innerhalb des Regionalprogrammes „Trinkwassernutzung aus Tiefgrundwässern“ (LGBI. Nr. 130/2021)

Plangrundlage: DKM (Stand 2022)

Wasserversorgung: Ortswasserleitung
 Abwasserbeseitigung: Ortskanal

Die Darstellung der geplanten Bauplatzgrenzen nach §32, Abs.2 Z1 O6, ROG ist als Empfehlung zu verstehen. Abweichungen davon oder zusätzliche Bauplatzgrenzen sind möglich, wenn dadurch bei offener Bauweise die Mindestbauplatzgröße lt. Legende nicht unterschritten werden und bei offener und gekuppelter Bauweise die Abstandsvorschriften nach Bautechnikgesetz eingehalten werden können.

Generell ist außerhalb bereits bestehender Zufahrten und Gemeindestraßenanschlüsse entlang der Holzheimerstraße ein Zu- und Ausfahrtsverbot einzuhalten.

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. LGBI. 96/2006 (wahlwerbende Gruppen, öffentliche Veranstaltungen mit überörtlicher Bedeutung, ...) sind in den §27 Abs. 4 BauO i.d.F. LGBI. 96/2006 angeführten Zeiträumen generell zulässig.

Niederschlagswasser: ist nahe am Entstehungsort zu versickern, zu speichern und zu nutzen, sofern dem nicht Belange des Grundwasserschutzes entgegenstehen, oder hat durch grundstücksüber- greifende Versickerungsanlagen zu erfolgen, oder ist durch retendierende Ableitungen in den Mischwasserkanal der Stadtgemeinde Leonding einzuleiten. Die Ableitung erfolgt gedrosselt auf einen Abfluss von 0,55 l/s je Parzelle und der Errichtung von Retentionspeicher, die jeweils für ein 10-jährliches Ereignis zu dimensionieren sind. Die endgültige Dimensionierung der Größe der Retentionspeicher hat im Zuge der Bauplanung zu erfolgen. Ein Notüberlauf in die Mischwasserkanalisation ist nicht gestattet. (siehe Konzept zur Hang- und Oberflächenwasserbehandlung, GZ 20 064, November 2020, Ersteller: DI Gerhard Riegel, Dipl.-Ing Günter Humer GmbH)

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

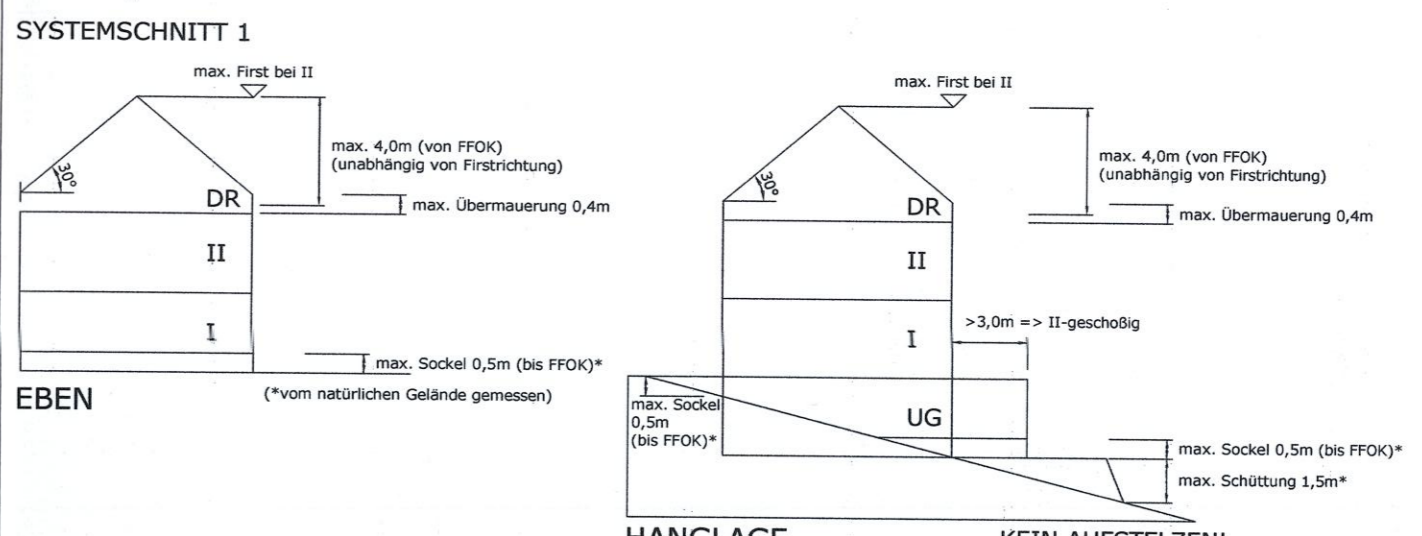
Hangwassergefährdung für die Bebauungsfläche:
 Für einen Bemessungsniederschlag N100,D30 (100-jährl. Regen, Dauer 30 min.) gilt gemäß Hangwasserhinweiskarte OÖ:
 Hangwasserabflussbereiche sind grundsätzlich zu erhalten; soweit erforderlich ist das Hangwasser ohne wesentliche Veränderung der Ein- und Austrittsstellen an den Grundstücksgrenzen mittels Durchleitungsbauewerke (z.B. Mulden) ohne Beeinträchtigung Dritter schadloos an Gebäude(n) vorbei- und abzuleiten.

Maßnahmen zum Eigenschutz der Objekte sind insbesondere:

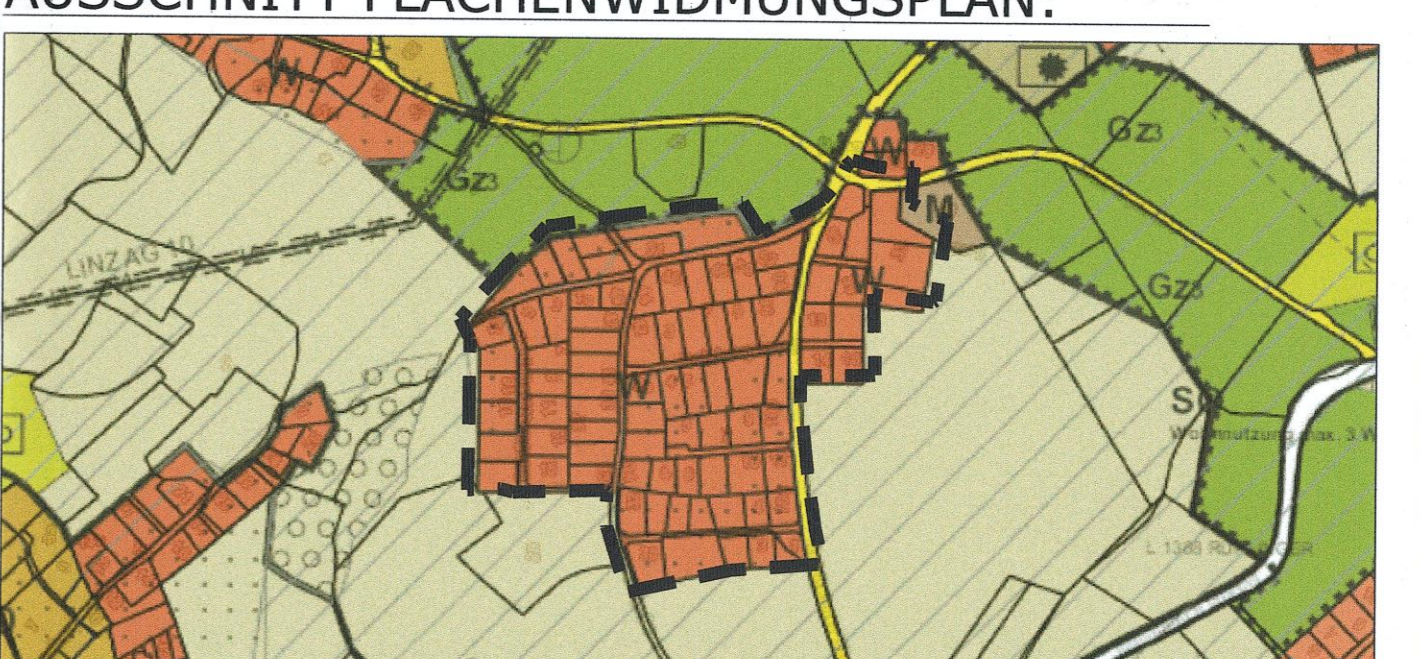
- Anhebung mind. 20 cm über das erwartbare Überflutungsniveau (sonst: umgebendes Gelände): EG-Fußbodenoberkante, Unterkante von Gebäudeöffnungen, wie Tore, Türen, (Garagen)abfahrten, Kellerabgänge, Kellerfenster, Lichtschächte, Lüftungsöffnungen, etc.) oder ein wirkungsgleicher Schutz wie Abdichtung (z.B. Werdichte Fenster, ...) oder den Objekten am Grundstück vorgesezte Ableitungen (Mauer,...);
 - Verwendung wasserbeständiger Baustoffe im Sockelbereich und Keller; auftriebssichere Ausführung von Gebäuden (auch im Bauzustand);
 - Außeneländegestaltung: Gefälle vom Gebäude weg abfallend; erhöhte Ausführung von Außenobjekten, wie Pools, etc.;
 - Schutz vor Rückstau aus hydraulisch überlasteten Kanälen: Berücksichtigung der maßgeblichen Kanalarückstauenebene für Kellerentwässerung, etc.;
- Der Hangwasserschutz ist bei (Teil-)Bebauung wirksam umzusetzen.

Die Oberflächenentwässerung muss bereits bei der (Teil-)Bebauung wirksam sein.

Im Bereich der Grundstücke 264/1, 264/2, 264/3, 264/4 und 264/5 wurde ein Konzept zur Hang- und Oberflächenwasserbehandlung (GZ 20 064, November 2020, Ersteller: DI G. Riegel, Dipl.-Ing Günter Humer GmbH) erstellt. Der zukünftige Hangwasserabfluss über Rasenflächen und die Bauplatzentwässerung mittels Retentionsbecken sind im Sinne des oben angeführten Gutachtens zu planen und auszuführen. Ein entsprechender Nachweis ist der Behörde vorzulegen.



AUSSCHNITT FLÄCHENWIDMUNGSPLAN:



LAGE IN DER STADTGEMEINDE:



STADTGEMEINDE LEONDING

Bebauungsplan Nr. 5.1
 "BURGERFELDSIEDLUNG"

M 1:1000

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Auflagehinweis von: 3. OKT. 2022 bis: 15. NOV. 2022
 Datum: 03. APR. 2023

Änderungsverfahren gemäß § 36 Abs. 4 OÖ ROG 1994 i.d.G.F.

Handwritten signatures and stamps of the Mayor and Council members.

GENEHMIGUNG der öö. Landesregierung

KUNDMACHUNG
 Kundmachung vom 2. APR. 2023
 Anschlag am 03. MAI 2023
 Abnahme am 02. JUNI 2023

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

VERORDNUNGSPRÜFUNG durch das Amt der öö. Landesregierung

Die Verordnungsprüfung hat keine Gesetzeswidrigkeit ergeben.

PLANVERFASSER
 Name: STADTPLANUNG
 Stadtgemeinde Leonding

Leonding, geändert am 29.08.2022
 Leonding, 03.03.2022

Handwritten signatures and stamps of the planning authority.