

SCHRIFTLICHE ERGÄNZUNGEN:

1.) BAUWEISEN

Offene Bauweise, gekuppelte Bauweise, Gruppenbauweise, Sonderbauweisen lt. Planangabe
Sonderbauweise: Teile des Gebäudes reichen bis an die Straßen- bzw. Nachbargrundgrenzen. Eine Neubebauung ist im Rahmen der ausgewiesenen Baufluchtlinien möglich.

2.) BAULICHNE NUTZUNG & GESCHOSSZAHLEN

Laut SYSTEMSCHNITTEN

I+D	maximale Geschoßzahl	Erdgeschoß + ausgebautes Dachgeschoß
II	maximale Geschoßzahl	maximal 2 geschossig (Erdgeschoß, Obergeschoß)
II+D	maximale Geschoßzahl	Erdgeschoß, Obergeschoß + ausgebautes Dachgeschoß
II + II/D	maximale Geschoßzahl	maximal 2geschossig oder maximal 2geschossig + ausgebautes Dachgeschoß
III	maximale Geschoßzahl	maximal 3 geschossig
III - II+D	maximale Geschoßzahl	maximal 3geschossig oder maximal 2geschossig + ausgebautes Dachgeschoß laut Systemschnitt
IV* - III+D	maximale Geschoßzahl	maximal 4geschossig wobei das 4te Geschoß baulich abgesetzt in Erscheinung tritt oder maximal 3geschossig + ausgebautes Dachgeschoß laut Systemschnitt
IV	maximale Geschoßzahl	maximal 4geschossig
II+D bzw. II + II/D:		Die Errichtung eines dritten Vollgeschoßes mit Flachdach oder einer anderen Dachform mit einer maximalen Dachneigung von 10° ist mit positiver Stellungnahme des Ortsplaners zum vorzulegenden Projekt möglich.

2.a) Definitionen & Bestimmungen:

- Geschoßflächenzahl = Bruttogeschoßfläche / Nettogrundstücksfläche
- Bruttogeschoßfläche = Summe der Bruttogeschoßflächen aller Geschoße ohne Kellergeschoß und Tiefgaragen (laut Skizze)
- Die Übermauerung der Rohdeckenoberkante darf maximal 1,20 m, bei 3 oder mehrgeschossigen Bebauung maximal 0,5m betragen.
- Bei Hanglagen darf das Gebäude talseitig maximal um 1 Geschoß mehr in Erscheinung treten.
- Die Erdgeschoßfußbodenoberkante darf maximal 0,7 m über dem höchsten naturgewachsenen Niveauanschlusspunkt bzw. Straßen- oder Gehsteigschnittpunkt liegen, ausgenommen in begründeten Fällen z.B. Oberflächenwasserschutz.

3.) BAUFLUCHTLINIEN

Die Fluchtlinien sind, wenn nicht anders angeben, maßstäblich zu übernehmen und einzuhalten. Zusätzlich können mit positiver Stellungnahme des Ortsplaners noch Zubauten bis maximal 15 m² Grundfläche (Windfänge und dgl.) im Seitenabstand (Bauwich) bzw. Vorgärten errichtet werden, wenn diese noch einen Abstand von 2,0 m zur seitlichen Grundgrenze eingehalten wird bzw. die vordere Baufluchtlinie nicht mehr als 2,0 m überbaut wird.

4.) BAUGESTALTUNG & BESTIMMUNGEN

4.a) Die Farbgestaltung der Fassaden und der Dachdeckung ist mit Farbtönen vorzunehmen, die sich den Nachbartobjekten angleichen, sodass ein harmonisches Siedlungerscheinungsgebiet gewahrt bleibt. Im Falle einer beabsichtigten Verwendung von Fremdfarbtönen (grelle Farben und Vollfarbtöne) ist das Einvernehmen mit der Baubehörde herzustellen.

4.b) Zäune und Einfriedungen dürfen an allen Grundstücksgrenzen eine maximale Höhe von 2,25 m (gemessen vom höher liegendem natürlichen Gelände) haben. Zur Straßenfluchtlinie und zum öffentlichen Gut ist in Abstimmung mit dem Straßenerhalters und der Baubehörde bis zu 60 cm von der Grundgrenze abzurücken. Die Höhe wird parallel zum Verlauf im natürlichen Gelände gemessen und darf den maximal Wert nicht überschreiten. Lebendige Zäune dürfen eine maximale Höhe von 2,5 m aufweisen und sind mit den Baum-Strauchstämmen 0,8 m von der Grundgrenze entfernt zu pflanzen, um das Pflegen und den Rückschnitt als auch das Wachstum zu berücksichtigen. Eine Unterschreitung des Pflanzabstandes ist nur mit schriftlicher Einwilligung des angrenzenden Grundstückseigentümers möglich. Bei Ein- und Ausfahrten sowie im Kreuzungsbereich von Verkehrsflächen ist die Einfriedung bzw. Bepflanzung so auszuführen, dass die Sichtverhältnisse nicht nachhaltig beeinträchtigt werden.

4.c) Oberflächen- und Hangwasserschutz:

Bei Starkregen ist von erhöhtem Oberflächenwasseranfall auszugehen. Daher gilt generell:

- Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich vorrangig auf eigenem Grund und Boden zu versickern bzw. für Brauchwassernutzung zu sammeln.
- Zum Eigenschutz von Gebäuden ist die EG-Fußbodenhöhe mindesten 40 cm über das umgebende (Straßen-)Niveau anzuheben, um ein Eindringen von Oberflächenwasser zu vermeiden.
- Die maßgebliche Kanalarückstauenebene ist planlich und konstruktiv zu berücksichtigen, sodass bei hydraulisch überlasteten Straßenkanälen ein Eindringen von Oberflächenwassers vermieden wird.
- Durch geeignete Abdichtungs- und Schutzmaßnahmen von Gebäudeöffnungen ist der Schutz vor eindringendem Oberflächenwasser sicherzustellen.

Bei besonderen Lagen ist mit Ansuchen um Bauplatz- oder Baubewilligung ein Fachgutachten für die Ableitung bzw. Versickerung der Oberflächenwässer vorzulegen. Diese besonderen Lagen (Grundstücke) sind im Bebauungsplan gesondert gekennzeichnet. Das Fachgutachten hat insbesondere folgender Punkte zu berücksichtigen:

- Schutzziel: 100-jähriger Bemessungsniederschlag
- Versickerungen dürfen nur grundwasserfachlich zulässig erfolgen
- Oberflächenwässer sind gefahrlos an den zu schützenden Objekt(en) ohne Beeinträchtigung Dritter vorbei- und abzuleiten
- Bei Baubeginn muss der Oberflächenschutz wirksam sein.

4.d) Garagen und Nebengebäude sind gemäß der OÖ Bauordnung und des OÖ Bautechnikgesetzes 2013 zu errichten. Gartenhütten und Schutzdächer (bis max. 35 m² groß) werden getrennt berechnet. Bei Gartenhütten mit abgestützten Vordächern gilt das Vordach als Schutzdach.

4.e) Stellplätze: Bei Neubauten sind je Wohneinheit 2 PKW-Stellplätze auf eigenen Grund nachzuweisen. Bei Umbauten sind je neugeschaffener Wohneinheit 2 PKW Stellplätze auf eigenen Grund nachzuweisen. Vor Garagen ist bei ausreichender Einfahrt das Hintereinander parken erlaubt. Bei Neubau von Wohngebäuden mit mehr als 4 Wohneinheiten sowie bei Neubauten im gewerblichen Bereich ist im Sinne einer flächensparenden Bebauung ist ein Parkraumkonzept zu erstellen, welches durch den Ortsplaner positiv beurteilt werden muss.

4.f) Stützmauern und Steinschlichtungen bei Hanglagen sind entsprechen der SYSTEMSKIZZE auszubilden.

4.g) Innerhalb der Bebauungsplangrenzen ist entlang der Landesstraßen in einem Bereich von 100 m beidseitig der Straßenachse die Errichtung von Werbe- und Ankündigungseinrichtungen aller Art im Sinne des §27 Abs. 1 der OÖ. Bauordnung 1994 idgF. untersagt.

5.) KLIMASCHUTZ, ENERGIE, TRINKWASSER, ABWASSER & ANMERKUNGEN

5.a) Die Trinkwasserversorgung von Gebäuden entlang bzw. beidseitig jener Straßen, in denen das Leitungs- und Versorgungsnetz der Wassergenossenschaft Kronstorf verlegt ist, hat durch den Anschluss an dieses Netz zu erfolgen. Ausgenommen sind bestehende Wohngebäude und deren Vergrößerung der Geschoßflächen um maximal 150 m² sowie Grundstücke, die durch die Wassergenossenschaft begründet nicht erschlossen werden können. Diese Objekte müssen sich durch Hausbrunnenanlagen selbst versorgen.

5.b) Alle Objekte im 50m Bereich des öffentlichen Kanalnetzes müssen deren Abwasser in das öffentliche Kanalnetz ableiten. Die Herstellung eines Kanalanschlusses muss in Abstimmung mit der Baubehörde erfolgen, wobei der Anschlusswerber nach Anschluss ein Dichtheitsattest vorzulegen hat.

5.c) Bei der Errichtung von Flachdächern auf Hauptgebäuden mit einer Neigung von bis zu 15° sind auf dem Flachdach in Abstimmung mit dem Bauamt klimarelevante Maßnahmen (z.B. Gründach, Photovoltaik, Solarthermie, ...) umzusetzen.

5.d) Bei der Errichtung sowie bei umfangreichen Umbau- oder Zubau von Gewerbeobjekten, oder der Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten ist in Abstimmung mit dem Bauamt ein Begrünungskonzept (Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, Begrünung von Lärmschutz- oder Stützwänden, Magerwiesen, Schotterrasen, Rasengittersteinen statt Totalversiegelung, ...) umzusetzen

5.e) In Kronstorf wird auf ressourcen- und energiesparendes Bauen sowie auf die Verwendung erneuerbarer Energien großer Wert gelegt. Es ist daher thermischen Solaranlagen, Photovoltaikanlagen, Heizwärmeerzeugung durch Biomasse und dgl. der Vorrang gegenüber fossilen Energieträgern zu geben. Thermische Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen können die vorgegebene Gebäudehöhe um max. 2,00m überschreiten. Bei Neubauten im gewerblichen Bereich und bei Wohnbauten mit mehr als vier Wohneinheiten ist, unter Berücksichtigung der Versorgungslängen und Möglichkeiten, erneuerbaren Energieversorgungen, insbesondere auch aus Biomasse, der Vorrang zu geben. Bei gewerblichen Neubauten und größeren Wohnbauprojekten mit mehr als 4 Wohneinheiten ist ein Gesamtenergiekonzept mit der Baubehörde abzustimmen.