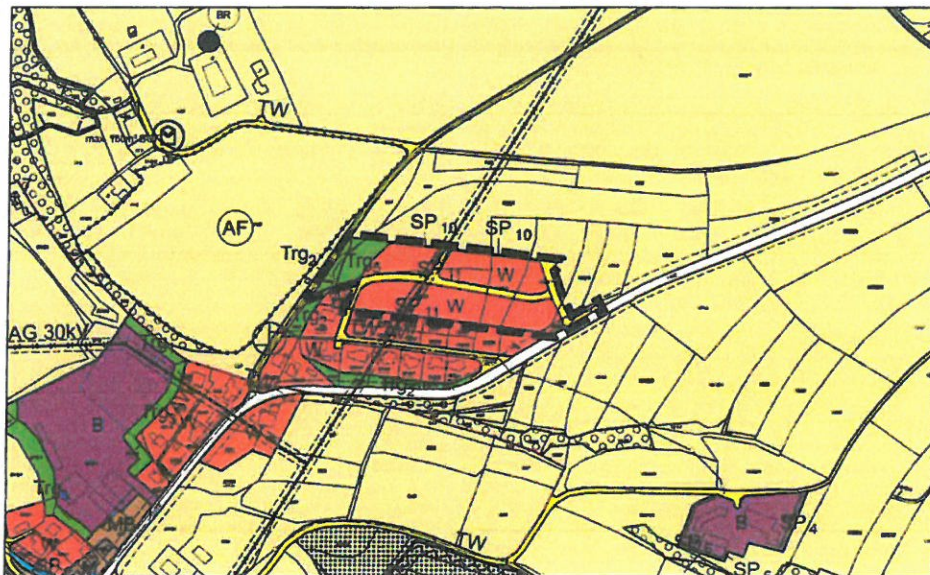




AUSSCHNITT FLÄCHENWIDMUNGSPLAN INKL. ÄND. 4.2

GEMEINDE
FISCHLHAM

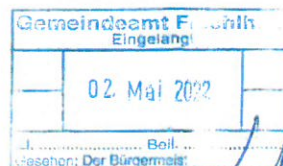
EV. NR. BBPL.

9

2022

BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "Laherberg"

M: 1:1000



ÖFFENTLICHE AUFLAGE

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES

AUFLAGE VON BIS
9. Mai bis 7. Juni 2022

ZAHL. DATUM
21. Juli 2022



RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER



RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG DER O.Ö. LANDESREGIERUNG

KUNDMACHUNG

Amt der Oö. Landesregierung
RO-2022- *261790/12*

Dieser Plan wurde mit Bescheid der Oö. Landesregierung vom *29.09.2022* gemäß § 34 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 i.d.g.F. aufsichtsbehördlich genehmigt.

Für die Oö. Landesregierung
im Auftrag

Mag. P. Pichler

KUNDMACHUNG VON *6. Oktober 2022*
ANSCHLAG AM *10. Oktober 2022*
ABNAHME AM *27. Oktober 2022*



RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

VERORDNUNGSPRÜFUNG

DURCH DAS AMT DER O.Ö. LANDESREGIERUNG

Amt der Oö. Landesregierung
Die Verordnungsprüfung hat keine Gesetzeswidrigkeit ergeben
Für die Oö. Landesregierung
im Auftrag

PLANVERFASSER

NAME Dipl.-Ing. Gerhard Altmann
ANSCHRIFT Ingenieurbüro für Raumplanung
4710 Grieskirchen, Industriestr. 28

Dipl.-Ing. Gerhard Altmann
Ingenieurbüro für Raumplanung
4710 Grieskirchen, Industriestr. 28
altmann@raum-planA.at

GRIESKIRCHEN

geändert 28.04.2022
21.01.2022

SCHRIFTLICHE ERGÄNZUNG

1. Planungsziel: Die vorrangige Zielsetzung ist die Entwicklung eines gut durchgrünt Wohngebiets in Anbindung an das bestehende Wohngebiet Laherberg unter Berücksichtigung der Hangwasserproblematik, der bestehenden Infrastruktur und einer Erweiterungsmöglichkeiten im Norden.

2. Fluchtlinien sind, wenn nicht anders angegeben, maßstäblich zu übernehmen. Wenn der Bebauungsplan keine anderen Bestimmungen trifft, insbesondere bei Bauplatz übergreifender Ausweisung der Baufluchtlinien gelten die Seitenabstände gem. Oö. BauTG idF LGBl. 35/2013. Hauptgebäude im Bauwuch sind nicht zulässig. Vorbauten können entsprechend dem Oö. BauTG idF LGBl. 35/2013 errichtet werden.

3. Bauweise: Im Planungsgebiet ist neben der offenen auch die gekuppelten Bauweise festgelegt. Bei gekuppelter Bauweise sind die zusammengehörigen Doppelhaushälften, was die äußere Hülle betrifft (Dachform, -neigung, Gebäudehöhe), einheitlich zu gestalten. Darüber hinaus ist eine gekuppelte Bebauung nur dann zulässig, wenn übereinstimmende Baubewilligungsanträge bei der Baubehörde vorliegen. Das Zusammenlegen von zwei oder mehreren Parzellen ist nicht erlaubt, geringfügige Verschiebungen der Bauplatzgrenzen sind jedoch zulässig.

4. Gebäudehöhe:

Fußbodenoberkante des Erdgeschosses max. 0,5 m über dem höchsten Geländeanschnittspunkt des Gebäudes;

Traufenhöhe bei zweigeschöbiger Bebauung: max. 6,5m über fertigem Straßenniveau der Erschließungsstraße.

Bei Flachdach mit Attika zulässige Traufenhöhe max. 7,0m über fertigem Straßenniveau der Erschließungsstraße

Firsthöhe bei zweigeschöbiger Bebauung: max. 8,5m über fertigem Fußbodenoberkante im EG.

Übermauerung: bei zweigeschöbiger Bebauung: max. 0,3m über Rohdeckenoberkante, sofern dies technisch notwendig ist.

Im Falle einer zweigeschöbigen Bebauung ist ein Dachraumausbau unzulässig.

Definition Anschlusspunkt Erschließungsstraße: Wird ein Grundstück oder Bauplatz von mehreren öffentlichen Verkehrsflächen begrenzt, so gilt als Erschließungsstraße, jene Seite, über welche die vorrangige oder tatsächliche Aufschließung erfolgt. Als Anschlusspunkt gilt jeweils der Schnittpunkt des Gebäudes auf halber Gebäudelänge und im rechten Winkel zur Straße mit der fertigen Asphaltdeckenoberkante.

5. Dächer - Dachneigung:

Als Dachform sind für Hauptgebäude zulässig: Sattel-, Waln-, Krüppelwaln-, Pult- oder Flachdach;

ein Flachdach ist bei überwiegend zweigeschöbiger Bebauung zulässig; reine eingeschöbige Hauptgebäude mit Flachdach sind nicht zulässig.

Dachneigung (jeweils innerhalb der zulässigen Firsthöhe):

- bei eingeschöbiger Bebauung (mit od. ohne Dachgeschoß): 15° - 45°;

- bei zweigeschöbiger Bebauung: max. 35°.

Bei Pultdächern ist bei zweigeschöbiger Bebauung abweichend davon nur eine Dachneigung von max. 7-12° zulässig.

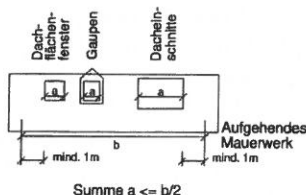
Für untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Vordächer, eingeschöbige Anbauten, ist die Dachform und -neigung freigegeben.

Die Gebäudeachse ist parallel oder normal zur Straßenfluchtlinie oder Bauplatzgrenze auszurichten.

Dachfarbe u. -material: für Dächer orts- u. regionsuntypische Farben wie Blau, Gelb, Grün und dgl. sind nicht zulässig.

Solar- und Fotovoltaikanlagen sind nur dachbündig, bei Flachdach überwiegend unterhalb der Attikaübermauerung zulässig.

Die Breite der Dachanbauten darf maximal die Hälfte der Gesamtlänge der Traufe betragen, wobei eine Einfügung in das Ortsbild gewährleistet sein muß (vgl. Skizze).



6. Nebengebäude, sonstige Anlagen:

Nebengebäude wie Gartenhütten oder Garagen können nach den Bestimmungen der Oö. Bauordnung bzw. des Oö.

Bautechnikgesetzes idF LGBl. 35/2013 mit der Einschränkung errichtet werden, dass der Abstand zur Nachbargrundgrenze mindestens 1m zu betragen hat. Bei einheitlicher Gestaltung können Garagen, Carports oder mit Schutzdächern versehene Abstellplätze an der gemeinsamen Grundgrenze zusammengebaut werden. Im Vorgarten sind keine Nebengebäude zulässig. Die Errichtung von Funkanlagen ist nicht zulässig.

7. Bebauungsdichte:

Pro Bauplatz sind im Wohngebiet bei offener Bauweise max. zwei Wohneinheiten, bei gekuppelter Bauweise max. eine Wohneinheit zulässig. Die maximal bebaubare Fläche (GRZ) beträgt 40%, bei gekuppelter Bauweise 45% der Bauplatzfläche.

Definition Geschoßflächenzahl (GFZ):

$$\text{Geschoßflächenzahl} = \frac{\text{Bruttogeschoßfläche}}{\text{Nettogrundstücksfläche (Bauplatz)}}$$

Bruttogeschoßfläche = Summe der Bruttogeschoßflächen aller Geschoße, ausgenommen Keller, Tiefgarage, ebenerdige und nicht überbaute Kleingaragen, Balkone, Loggien, Stiegenhäuser (ausgen. Freitreppen), und Wintergärten hingegen sind einzurechnen, ebenso jene Flächen im Dachgeschoß/Dachraum, die sich für einen Ausbau als Wohnraum eignen (über 1,5m lichte Raumhöhe), sowie Kellerflächen die als Wohnräume genutzt werden.

8. Garagen und Carports (Schutzdächer) haben an der Einfahrtsseite mindestens einen Abstand von 5 m von der Straßenfluchtlinie einzuhalten. Pro Wohneinheit sind zwei Pkw-Stellplätze auf eigenem Bauplatz zu errichten, wobei der Stauraum vor Garagen und Schutzdächern (Carports) nicht als Stellplatz zählt.

Ausnahmen hinsichtlich Abstand (z.B. Einfahrt parallel zur Straße...) sind nur in begründeten Einzelfällen möglich, jedoch nur unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 3m zur Straßenfluchtlinie.

Die Errichtung von Kellergaragen ist nicht zulässig.

9. Sämtliche Einfriedungen sind auf die Grundstücksgrenze zu setzen.

Generell sind zur Bepflanzung der Vorgärten in erster Linie heimische Gehölze zu verwenden. Eine zusätzliche Heckenpflanzung mit einer maximalen Höhe von 2,00m kann entlang der Nachbargrundgrenzen ausgeführt werden. Die Sichtbereiche an den Kreuzungen sind von einblindernden Einfriedungen und Bepflanzungen grundsätzlich freizuhalten. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen, dürfen nicht als geschlossene Mauern, Planken oder in ähnlicher undurchsichtiger Bauweise ausgeführt werden und dürfen eine Höhe von max. 1,3m, massive Sockel eine Höhe von max. 0,6m über fertigem Straßenniveau aufweisen. Auf die künftige Bewuchsbreite ist bei Pflanzung von Hecken und Sträuchern Rücksicht zu nehmen.

10. Wasserversorgung: Ortswasserleitung; Abwasserbeseitigung: Ortskanal;

Oberflächenentwässerung: Die Oberflächenwässer sind in den Untergrund zu versickern oder bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund für ein 30-jährliches Bemessungsregenereignis rückzuhalten und entsprechend dem Grundlanafluss gedrosselt in den Vorfluter abzuleiten. Energieversorgung: Elektrizitätsleitungsnetz: Netz Oö

11. Hangwasser: Hangwassergefährdung der Bebauungsfläche. Zum Schutz der Bebauungsfläche müssen vor Baubeginn fachgerechte Hangwasserschutzmaßnahmen entsprechend des Baubescheids baulich umgesetzt werden. Die Hangwässer sind ohne Beeinträchtigung Dritter bzw. fremder Rechte auf der Bebauungsfläche geordnet abzuleiten.

12. Plangrundlage: DKM in Verbindung mit Vermessung zur Flächenaufstellung für Raumordnungsvereinbarung, Fa. Geodata ZT GmbH, Sattledt, 24.06. 2020; Flächenwidmungsplan Nr. 4 samt Änderung 4.2;

LEGENDE

WIDMUNGEN UND ERSICHTLICHMACHUNGEN

- W** WOHNGEBIET
- SP** SCHUTZ- UND PUFFERZONE IM BAULAND
 SP 10: Die Schutzzone ist so zu gestalten (z.B. Mulde, Wall, Mauer 50cm), dass im angrenzenden Bauland der Schutz vor anfallenden Hangwässern gewährleistet ist.
 SP 11: Die Errichtung von Gebäuden und Anlagen, welche den dauerhaft sicheren und ungestörten Betrieb der Hochspannungsleitungen gefährden könnten, ist unzulässig.
- FLIESENDE VERKEHR**
- Trg₁** TRENNGRÜN
 Trg 2: Straßengrün: Sicherung als Frei- und Grünfläche. Eine Bepflanzung ist, ausgenommen im Bereich der Zu- und Ausfahrten, erwünscht. Die Errichtung eines ausreichend breiten Gehweges ist innerhalb des Trenngrüns zulässig.
 Trg 5: Retentions- oder Sickerflächen; jegliche Bebauung oder die Funktion einschränkende oder behindernde Nutzung ausgeschlossen. Die Errichtung eines ausreichend breiten Gehweges ist innerhalb des Trenngrüns zulässig.
- HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG MIT SCHUTZBEREICH**

1. BAUWEISEN

- o** OFFENE BAUWEISE
gk GEKUPPELTE BAUWEISE

2. FLUCHTLINIEN

- STRASSENFLUCHTLINIE**
- BAUFLUCHTLINIE**
- GRENZLINIE** (Grenzen zwischen Gebieten verschiedener Widmungen)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER BAULICHER NUTZUNG**
- BAULAND AUSSERHALB VON BAU- UND STRASSENFLUCHTLINIEN, ERRICHTUNG VON HAUPTGEBÄUDEN AUSGESCHLOSSEN**

3. GRUNDSTÜCKSGRENZEN - BAUPLATZGRENZEN

- GRUNDSTÜCKSGRENZE VORHANDEN**
- GRUNDSTÜCKSGRENZE AUFZULASSEN**
- BAUPLATZGRENZE GEPLANT**

4. GEBÄUDEHÖHE

- II** ZAHL DER GESCHOSSE (Erdgeschoß und darüber liegende Geschosse) ALS HÖCHSTGRENZE

6. GEBÄUDE

- BESTEHENDE GEBÄUDE** (mit Angabe der Zahl der Geschosse)
- GEPLANTE GEBÄUDE** (schematisch, nicht verbindlich)
 G = GARAGE, C = Carport (Empfehlung, nicht verbindliche Situierung)

8. VERKEHRSFLÄCHEN

- ZU ERRICHTENDE ERSCHLIESSUNGSSTRASSE, ÖFF. GUT**
- FW/RW** FUSSWEG/RADWEG
WS/AS WOHNSTRASSE / ANLIEGERSTRASSE
P, P/C PARKPLATZ (Sammelparkplätze) oder Carports
- ZU- UND AUSFAHRTSVERBOT**
- WEGE, Parkplatzteilung, Grünstreifen,...** (Empfehlung, nicht verbindlich)

9. BEPFLANZUNG - GRÜNFLÄCHEN

- BÄUME ZU PFLANZEN** (innerhalb des öffentlichen Guts nicht verbindlich)
 auf Privatflächen: Veränderungen der Lage zulässig

10. GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

- GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES**

11. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- HÖHENSCHICHTENLINIEN** (1m)
- BAUPLATZNUMMER**

NUTZUNGSSCHABLONE

FLÄCHENWIDMUNG	ANZAHL D. GESCHOSSE MAX.
GESCHOSSFLÄCHENZAHL MAX.	BAUWEISE

M 1 : 1000

