

LEGENDE

- WIDMUNGEN UND ERSICHTLICHMACHUNGEN**
- D DORFGEBIET
 - Gz GRÜNFLÄCHE MIT BESONDERER WIDMUNG
Gz 3: Funktion: Naherholung und/oder Siedlungsgliederung
In den als Grünzug gewidmeten Flächen, ausgenommen entlang der Bundesstraße B139, ist die Aufstellung von Werbe- und Ankündigungseinrichtungen gem. §27 Abs. 1, Z1, O.d. BauO, ausgeschlossen.
 - GEOGENE RISIKOZONE TYP A (SU) SETZUNGSEMPFINDLICHER UNTERGRUND
Bei potentiell setzungsgefährdeten Flächen (Typ A) kann davon ausgegangen werden, dass für den Fall einer Bebauung eventuell zu treffende Sicherungsmaßnahmen auf der umzuwidmenden Fläche selbst gesetzt werden können (Beispiel Fundamentierung). Eine Inanspruchnahme weiterer Flächen ist nicht erforderlich, eine grundsätzliche Baulanddeignung aus geotechnischer Sicht ist daher gegeben. Für die Bebauungsplanänderung leitet sich daher aus den vorliegenden Projektergebnissen kein unmittelbarer Handlungsbedarf ab, **der Aspekt Georisiko ist allerdings im Zuge des Bauverfahrens jedenfalls zu berücksichtigen.**
1. BAUWEISEN
 - o OFFENE BAUWEISE
 2. FLUCHTLINIEN
 - STRASSENFLUCHTLINIE
 - BAUFLUCHTLINIE
 - GRENZLINIE
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER BAULICHER NUTZUNG
 3. GRUNDSTÜCKSGRENZEN - BAUPLATZGRENZEN
 - GRUNDSTÜCKSGRENZE VORHANDEN
 4. GEBÄUDEHÖHE
 - II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
 - DR DACHRAUM
 6. GEBÄUDE
 - BESTEHENDE GEBÄUDE
 8. VERKEHRSFLÄCHEN
 - GEH- UND FAHRTRECHT (SCHEMATISCHE DARSTELLUNG)
 10. GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
 - GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES

NUTZUNGSSCHABLONE

WIDMUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
II	BAUWEISE

ANZAHL DER WOHN EINHEITEN IM PLANUNGS GEBIET:

568/1 = 2 Wohneinheiten
 568/5 = 1 Wohneinheiten
 568/3 = 1 Wohneinheiten
 568/10 (B) + 568/8 (A) = 1 Wohneinheiten
 568/9 = 1 Wohneinheiten

In Summe 6 Wohneinheiten zulässig

Parzelle A = 568/8
 Parzelle B = 568/10

Übersichtsplan

Flächenwidmungsplanausschnitt

SCHRIFTLICHE ERGÄNZUNG

Maximal zwei Wohneinheiten je Bauplatz.

Bauplatzgröße:
Offene Bauweise: 600m²

DACHFORM: Pultdächer und Flachdächer zulässig.

GEH- UND FAHRTRECHT für Parzelle 568/9: Muss im Bauland verlaufen und ist im Bauplatzbewilligungsverfahren zu berücksichtigen.

DACHNEIGUNG: Bei zweigeschossiger Bebauung darf die Dachneigung max. 25° betragen.
Steildach ist unzulässig.

Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** ist das Verhältnis zwischen Bruttogeschossfläche (BGF) und Bauplatzgröße, wobei die BGF als Flächensumme aller Geschosse zuzüglich der BGF der Wohn- und Aufenthaltsräume aller übrigen Geschosse (Untergeschoss, Dachgeschoss) definiert ist. Loggien sowie der ausbaubare Dachraum werden bei der Berechnung der Geschossflächenzahl mit einbezogen. Bei ausbaubaren Dachräumen bzw. bei Dachgeschossen ist jene Grundfläche in das Maß der baulichen Nutzung mit einzuberechnen auf welche eine Raumhöhe ab 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 Abzug zu bringen (versiegelte Flächen ab 50m²).

Die **Grundflächenzahl (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 (versiegelte Flächen ab 50m²).

Die Vorgärten müssen bei offener Bauweise 50% Grünanteil, bei verdichteter Flachbauweise 30% Grünanteil aufweisen.

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze vorzusehen.

Die straßenseitigen Einfriedungen sind je Häuserzeile einheitlich zu gestalten und haben sich in Baulücken bezüglich Höhe und Lage an die Umgebung anzupassen. Die Ausführung hat bezüglich der Durchsichtigkeit im Verhältnis von max. 1:2 zu erfolgen (1 Teil durchsichtig, 2 Teile undurchsichtig) (siehe Systemskizzen).

Stützmauern sowie Steinschichtungen dürfen grundsätzlich eine Höhe von max. 1,5m nicht überschreiten und sind zu begrünen. Ein Nachweis der Bepflanzung mit geeigneten heimischen Pflanzen ist erforderlich.

Garagen sind unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5m von der Straßenfluchtlinie anzuordnen. Ausnahmen können bei Notwendigkeiten, wenn aufgrund der örtlichen Verhältnisse mit keiner Verkehrsbeeinträchtigung zu rechnen ist, von der Baubehörde genehmigt werden. Die Situierung ist im Sinne der OÖ. Bauordnung StF: LGBl.Nr. 66/1994 idF. LGBl.Nr. 90/2013, des OÖ. Bautechnikgesetzes StF: LGBl. Nr. 35/2013 idF. LGBl. Nr. 90/2013 und der OÖ. Bautechnikverordnung StF: LGBl. Nr. 36/2013 anzuordnen.

Für die Festlegung der Erdgeschossfußbodenoberkante wird auf die Systemskizzen verwiesen.

Die Gebäudehöhe wird durch die maximale Vollgeschossanzahl sowie die Dachneigung und die Übermauerungshöhe festgelegt. Als Vollgeschoss gilt jedes zur Gänze über Gelände liegende Geschoss. In den Hang reichende Geschosse werden bei der Berechnung der Geschossflächenanzahl nicht berücksichtigt.

In zweigeschossiger Bebauung mit Dachraum ist eine maximale Höhe der Übermauerung von 0,4m über Rohdeckenoberkante zulässig (siehe auch Systemskizzen).
Der Ausbau des Dachraumes nach Bauordnung ist möglich. Bestehende Bauten mit einer höheren Übermauerung werden dadurch nicht berührt.

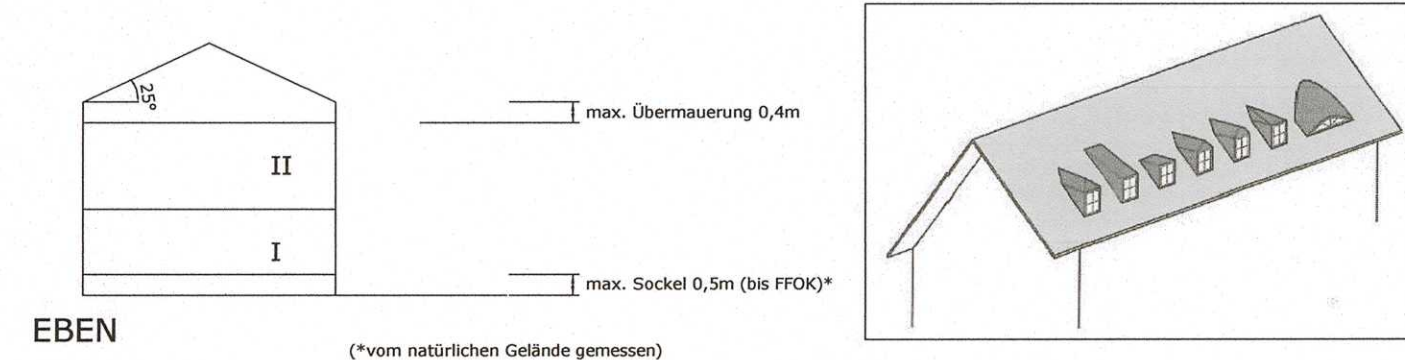
In Baulücken hat sich Dachform, Dachneigung und Dachdeckung möglichst in die umgebende Bebauung einzufügen. Ab einer Ausführung in Niedrigenergiebauweise (lt. geltenden Förderrichtlinien des Landes OÖ ist die Ausführung der Dächer als Flachdach bzw. als flachgeneigtes Pultdach möglich).

Die Breite der Dacheinbauten darf maximal die Hälfte der Gesamtlänge der Hausfront betragen, wobei eine Einfügung in das Ortsbild gewährleistet sein muss (siehe Systemskizzen).

Planungsgrundlage: DKM (Stand 2014) Ergänzung durch den Teilungsplanentwurf im Bereich der Parzellen 568/8, 568/9 und 568/10 (GZ-7503) durch DI. J. Loidolt Grillparzerstraße 32, 4020 Linz.
Baubestand überwiegend nach Naturbestandsaufnahme (Stadtamt 2015) und einzelne Nachführungen gem. Unterlagen zur Baubewilligung, sowie Baubestandsdaten zur Flächenwidmung aus 2015.

IM ÜBRIGEN GELTEN DIE SCHRIFTLICHEN ERGÄNZUNGEN DES STAMMPLANES.

SYSTEMSCHNITT 1



STADTGEMEINDE LEONDING

EV. NR. BBPL.	EV. NR. Ä.
58	58.4
1988	

BEBAUUNGSPLAN NR. 58
ÄNDERUNG NR.4

M: 1:500

ÖFFENTLICHE AUFLAGE			BESCHLUSS DES GEMEINDERATES	
AUFLAGE	VON	BIS	ZAHL	ÄNDERUNG NR.
	19. NOV. 2015	17. DEZ. 2015	31	4
			DATUM	31. MRZ. 2016

Änderungsverfahren gem. § 35 Abs. 4 OÖ ROG 1994 i.d.g.F

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER	RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG DER O.Ö. LANDESREGIERUNG		KUNDMACHUNG	
KUNDMACHUNG	VON	08. APR. 2016	
ANSCHLAG	AM	12. APR. 2016	
ABNAHME	AM	28. APR. 2016	

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

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER	RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

VERORDNUNGSPRÜFUNG
DURCH DAS AMT DER O.Ö. LANDESREGIERUNG

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

PLANVERFASSER

NAME: lassy architektur + raumplanung ZT-GmbH
 ANSCHRIFT: Stadtplatz 14, 4060 Leonding www.lassy.at
 Tel: +43 732 66 20 11-0 office@lassy.at

LEONDING	19.08.2015
RUNDSIEGEL	ORT DATUM UNTERSCHRIFT