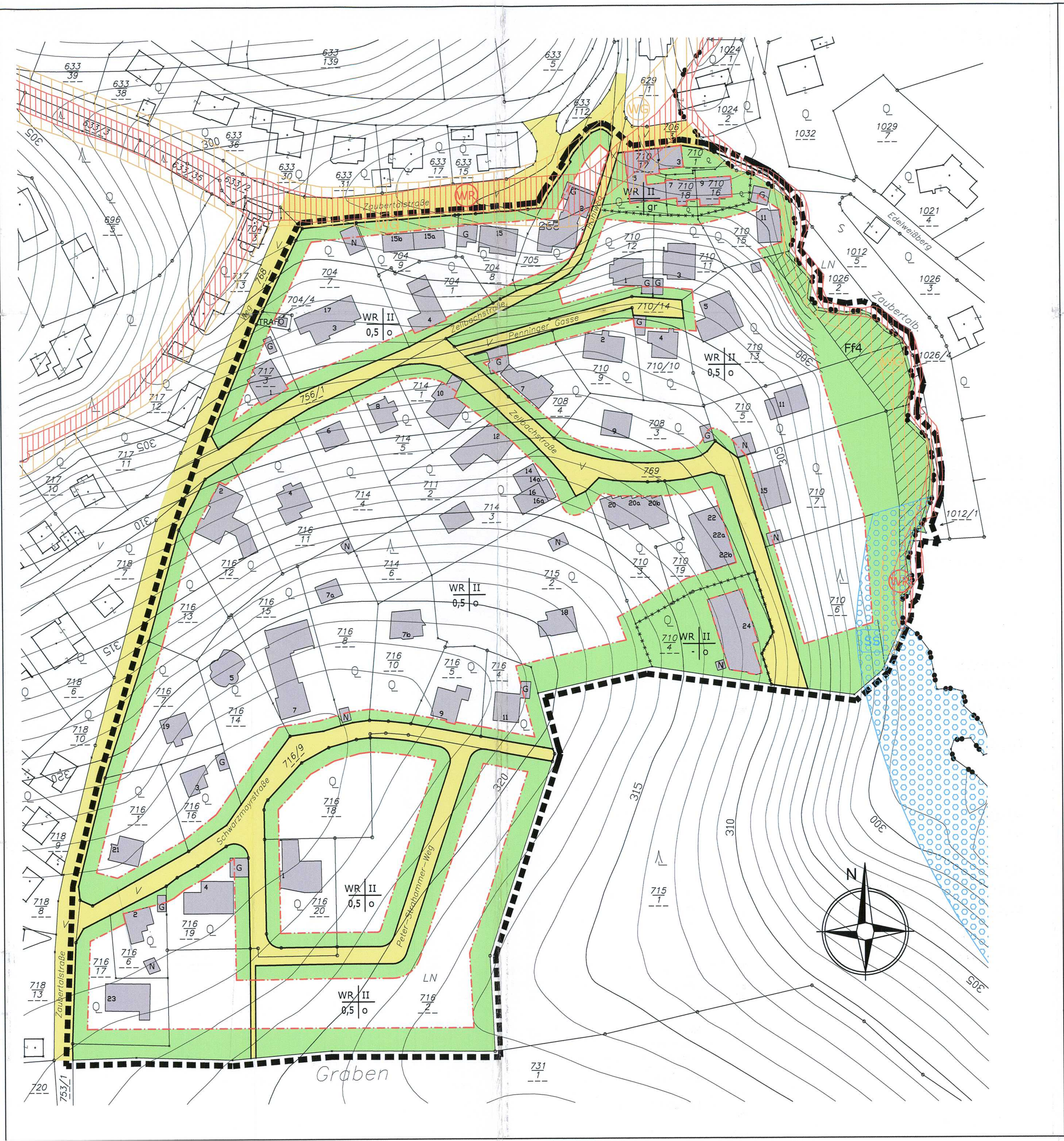
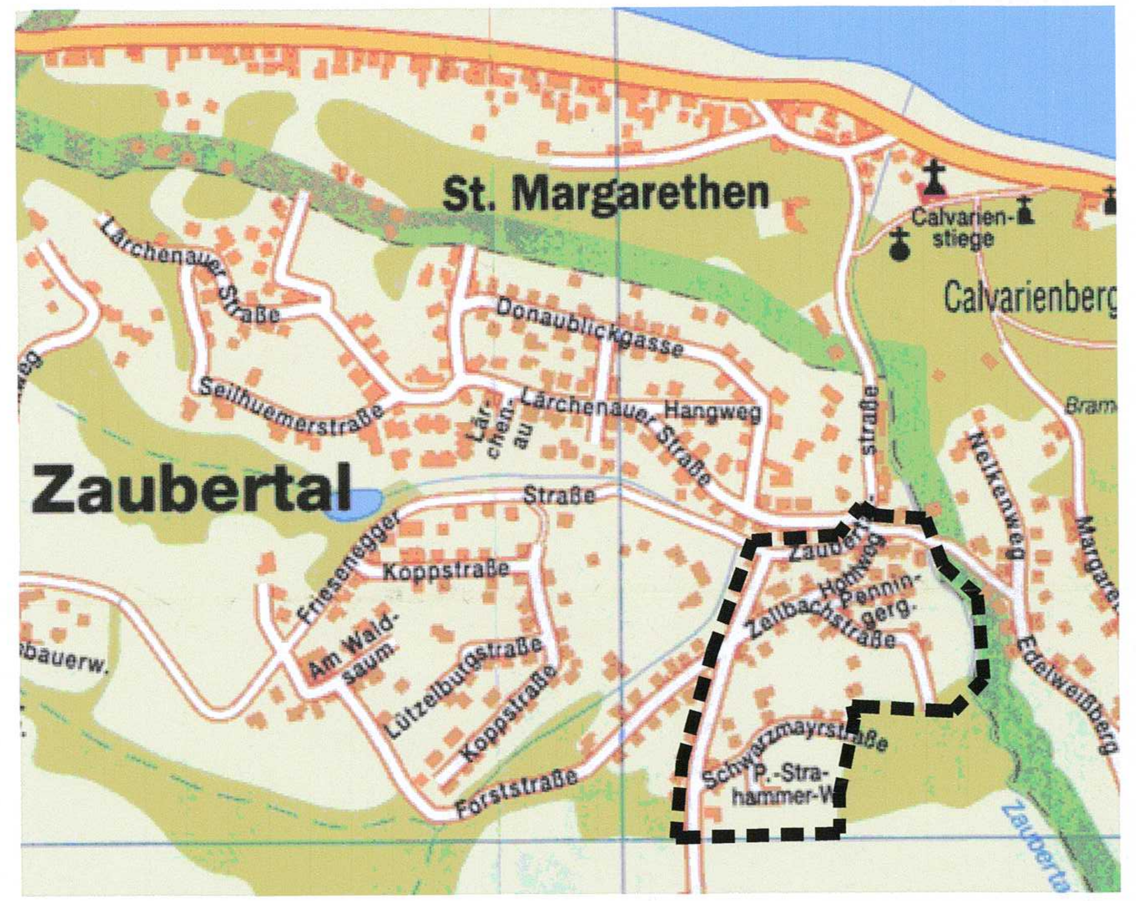


Lage des Bebauungsplanes im Gemeindegebiet:



LEGENDE UND SCHRIFTLICHE ERGÄNZUNGEN

NUTZUNGSSCHABLONE:

Widmung	max. Geschoßanzahl
max. GFZ	Bauweise

FLUCHTLINIEN:

- Baufluchtlinie
- Straßenfluchtlinie
- Grenzlinie unterschied. baulicher Nutzung
- Grenzlinie unterschied. Widmung

GRUNDSTÜCKS-GRENZEN:

- vorhanden
- Gemeindegrenze

GELTUNGSBEREICH:

- Begrenzung des Planungsgebietes

GEBÄUDE:

- bestehende Gebäude (mit Hausnummer)
- G bestehende Garage
- N bestehendes Nebengebäude

WIDMUNG:

WR Reines Wohngebiet

BAUWEISEN:

o offene Bauweise
gr Gruppenbauweise

GEWÄSSER, WASSERWIRTSCHAFT, WASSERRECHT:

- WG Gelbe Zone Wildbach Gefahrenzone
- WR Rote Zone Wildbach Gefahrenzone
- SS Blauer Vorbehaltsbereich besondere Bewirtschaftung zur Sicherstellung der Schutzfunktion

Bezüglich den Gefahrenzonen (WG und WR) sowie dem Vorbehaltsbereich (SS) sind die Hinweise für Behörden gem. Beilage 6 des Gefahrenzonenplanes zu beachten!

- Ff4 Schutzzone im Bauland (Frei- und Grünfläche) gelbe oder rote Gefahrenzone der Wildbachverbauung. Errichtung von Hauptgebäuden ausgeschlossen.
- Höhenschichtlinien

SCHRIFTLICHE ERGÄNZUNG:

Baufluchtlinien sind, wenn nicht anders angegeben, maßstäblich zu übernehmen. Wenn der Bebauungsplan keine anderen Bestimmungen trifft, gelten die Seitenabstände nach §5 O.ö. Bautechnikgesetz 1994.
Bauten wie Stiegenhäuser, Windfänge und dergleichen im Ausmaß von max. 15m² verbauter Fläche sind auch außerhalb der Baufluchtlinien zulässig. Allerdings ist ein Mindestabstand von 3m zu den Nachbargrundgrenzen und zu den Straßenfluchtlinien einzuhalten.

Im Reinen Wohngebiet (WR) dürfen lediglich Gebäude mit maximal zwei **Wohneinheiten** je Bauplatz, errichtet werden.

Die **Vorgärten** müssen bei offener Bauweise 50 % Grünanteil aufweisen.

Die **Bauplatzgröße** wird bei offener Bauweise mit mindestens 600m² festgelegt.

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 Abzug zu 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, ansonsten gilt §45 der oÖ BauTV.

Für den Neu-, Zu- und Umbau von **Nebengebäuden** sind die Bestimmungen in der O.ö. Bauordnung, dem O.ö. Bautechnikgesetz und der O.ö. Bautechnikverordnung i.d.g.F. maßgebend.

Garagen sind unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5 m 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 BauO, des OÖ Bautechnikgesetzes und der OÖ Bautechnikverordnung idgF anzuordnen.

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.

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 Systemschnitte). Der Ausbau des Dachraumes nach Bauordnung ist möglich. Bestehende Bauten mit einer höheren Übermauerung werden dadurch nicht berührt.

Die **Dächer** der Hauptgebäude dürfen bei voller Ausnützung der max. Anzahl der Vollgeschoße eine Neigung von 40° 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.

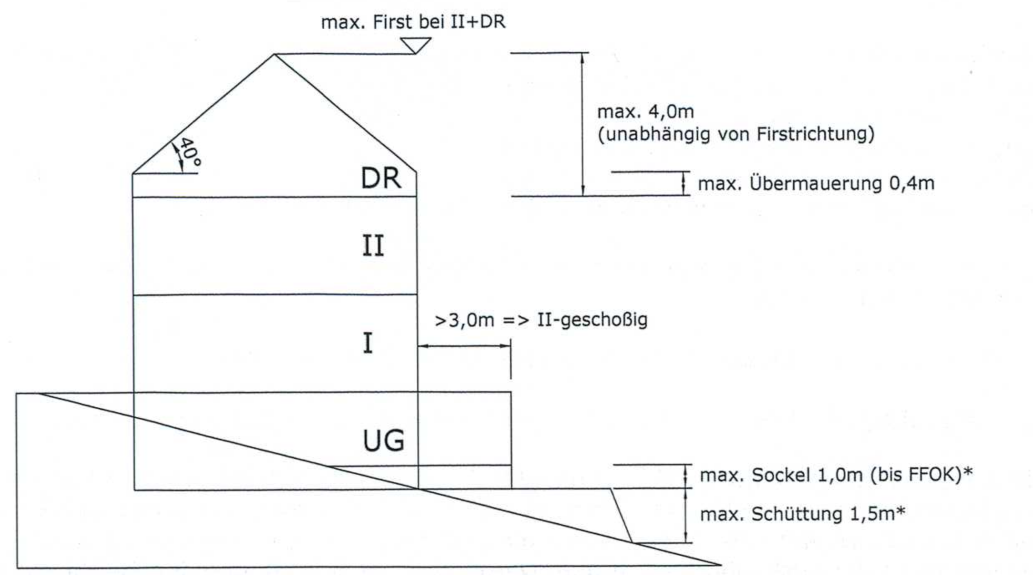
Die Breite der **Dacheinbauten** darf maximal die Hälfte der Gesamtlänge der Hausfront betragen, wobei eine Einfügung in das Ortsbild gewährleistet sein muss (siehe Skizze).

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.

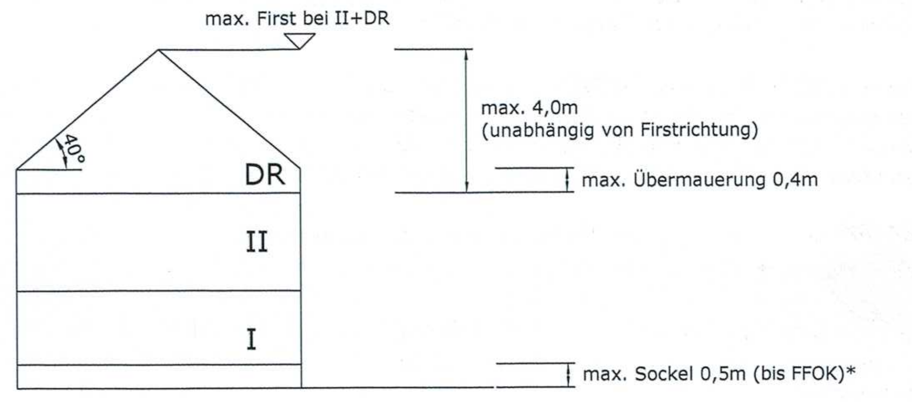
Wasserversorgung: Ortswasserleitung
Abwasserbeseitigung: Ortskanal
Energieversorger: LINZ AG

Planungsgrundlage DKM 2008

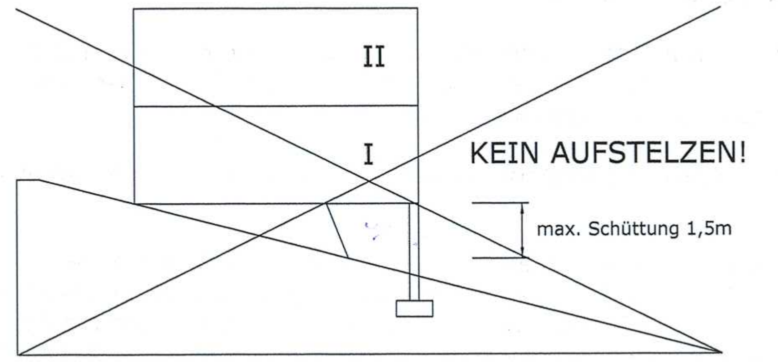
SYSTEMSCHNITTE:



HANGLAGE



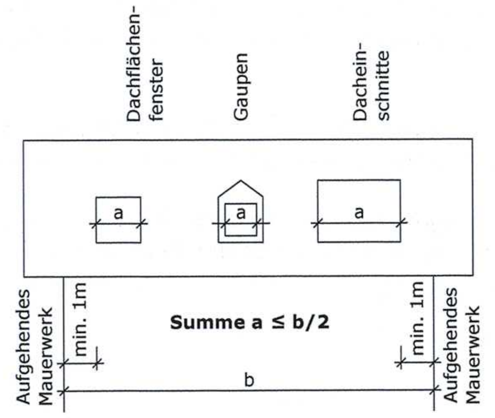
EBEN



NICHT ZULÄSSIG

(*vom natürlichen Gelände gemessen)

zu **Dacheinbauten:**



STADTGEMEINDE LEONDING

Bebauungsplan Nr. 74
Änderungsplan 1
„Zaubertal – Teil Südost"
M 1:1000

EV.NR BBPL 74
1

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Auflagehinweis von: 15.05.2009 bis: 15.06.2009
von: bis

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

Bürgermeister

BESCHLUSS

Zahl 5-1168-031/21-2009/10
Datum 25.Februar 2010

Rundsiegel Bürgermeister

GENEHMIGUNG

der oö. Landesregierung

Amt der Oö. Landesregierung
RO-R- 501080/4 -2010
Dieser Plan wurde mit Bescheid der Oö. Landesregierung vom 26.04.2010 gemäß § 34 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 i.d.g.F. aufsichtsbehördlich genehmigt.
Für die Oö. Landesregierung
im Auftrag
Mag. [signature]

KUNDMACHUNG

Kundmachung	vom	04.05.2010
Anschlag	am	06.05.2010
Abnahme	am	21.05.2010

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 +49/732/6878-290 fax -443

Leonding, 22.06.2009
Ort, Datum

Unterschrift