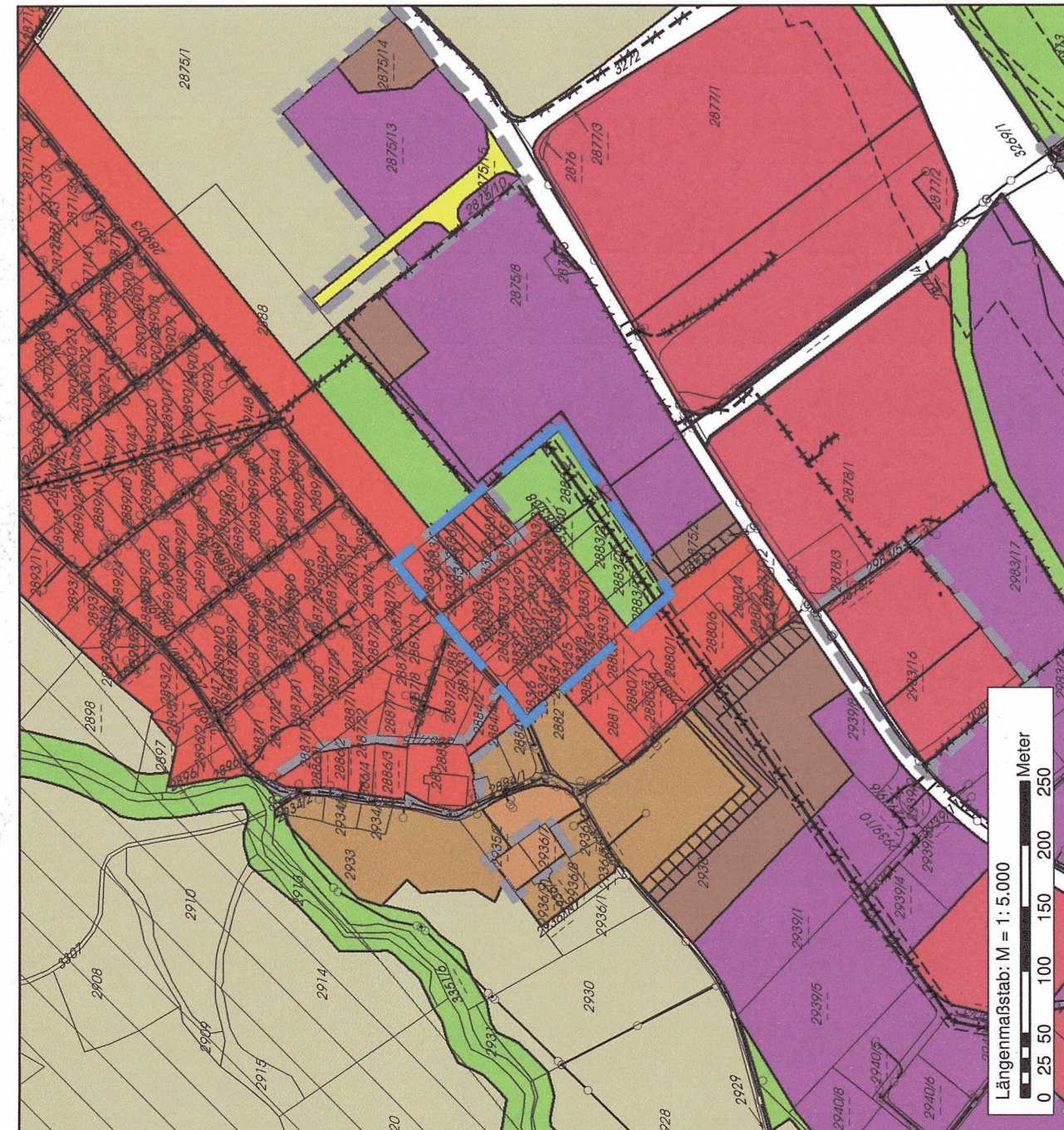
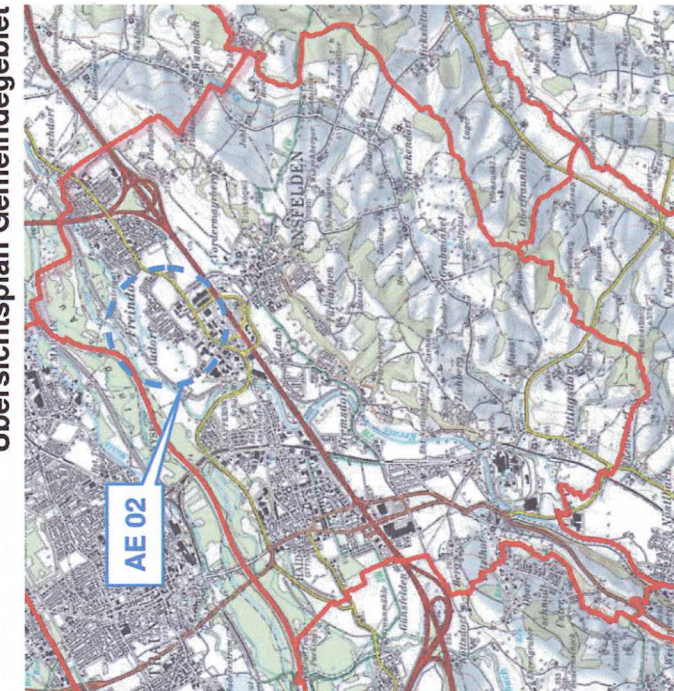


### Planungsgebiet Bebauungsplan Nr. 160 "Fellingner - Fürstenstraße"



### Übersichtsplan Gemeindegebiet



### Satzungsänderung zum Bebauungsplan Nr. 160 „Fellingner - Fürstenstraße“

Die Punkte 2, 3, 4, 14 des Stammpplans aus dem Jahr 2008 sowie die Punkte 2 und 4 aus der BBPL Änderung Nr. 160.01 werden wie nachstehend geändert. Die Punkte 17 und 18 werden dem Bebauungsplan neu hinzugefügt.

#### Punkt 2: Bauweise und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauweise wird planlich in der Nutzungsschablonen dargestellt.

Im Planungsgebiet ist die offene (o) und sonstige (s) vorgesehen.  
Offene Bauweise: „Ungedachtet der Baufluchtlinien hat bei einer offenen Bauweise bei Gebäudeteilen die höher als 9 m sind, der Abstand von der Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze wenigstens ein Drittel ihrer Höhe (bzw. h/3) zu betragen. In Gebieten mit offener Bauweise können Bauplatzteilen stattfinden. Zu den neuen Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen gelten die allgemeinen gesetzlichen Abstandsbestimmungen“.

Sonstige Bauweise: Grundsätzlich ist die offene, gekuppelte oder Gruppenbauweise möglich, wobei bei offener Bauweise maximal drei Wohnheiten pro Bauplatz errichtet werden dürfen.  
Im Falle einer „gekuppelten Bauweise“ und „Gruppenbauweise“ wird die mögliche Notwendigkeit einer brandabschnittsbildenden Wand (Feuermauer) gemäß dem § 12 des OÖ BauTG 1994 idGF hingewiesen.

#### Punkt 3: Fluchtlinien

Fluchtlinien gemäß Plandarstellung: jene Grenzen zwischen öffentlichen / öffentlich nutzbarer Verkehrsflächen und anderen Grundstücken.

Grenzlinien: Grenze zwischen Gebieten unterschiedlicher Widmung.

Nutzungsflächen: Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzungen.

Baufuchtlinien (= mit Hauptgebäuden bebaubarer Bereich); Kotiert oder maßstabgerechte Grenzen, welche dem Plan direkt zu entnehmen sind.

Außerhalb der Baufuchtlinien (= im Abstand: „Gesamter Bereich außerhalb der Baufluchtlinie bis zur Bauplatz- / Nachbargrundgrenze und/oder Straßenfluchtlinie“) sind keine Hauptgebäude, ausgenommen im Abstand gesetzlich zulässige Teile von Hauptgebäuden sowie untergeordnete Bauwerke wie Stiegenhäuser, Windfänge, Erker, Loggien, erdgeschößige Wintergärten, obergeschößige Terrassen und Balkone und dergleichen - unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 3 m zu den Straßenfluchtlinien (außer die Baufluchtlinie liegt näher) - zulässig. Das Gesamtaußmaß aller Gebäude + Schutzdächer außerhalb der Baufluchtlinien wird mit 10% des Bauplatzes, insgesamt höchstens 100 m<sup>2</sup> bebauter Fläche begrenzt. Bei mehreren Geschossen erfolgt eine Zusammenrechnung (Aufsummierung untergeordneter Bauwerke an einem Geschos, z.B. bei drei Geschossen mit je 15 m<sup>2</sup> bebauter Fläche = 45 m<sup>2</sup> pro max. 100 m<sup>2</sup>). Für die Ermittlung der bebauten Fläche sind die projizierten Dachflächen heranzuziehen. Vordächer sind unabhängig von Ihrer konstruktiven Ausbildung immer in die Ermittlung der bebauten Fläche einzurechnen.

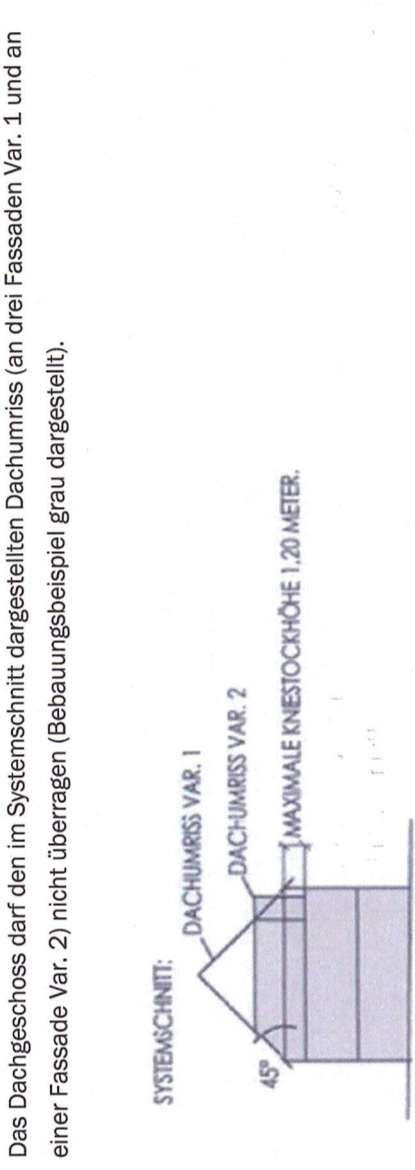
### Punkt 4: Die Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe wird durch die Angabe der maximalen Geschosfanzahl in der Nutzungsschablonen festgelegt.

Definition der Geschosse (gemessen vom gewachsenen bzw. natürlichem Gelände):  
I: Max. eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss\*  
II: Max. zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss\*\*

\*Dachgeschoss: Die umbaute Fläche (Dachgeschossfläche ohne Terrasse) darf maximal 65% der Fläche des Obergeschosses betragen, wobei Flächen unter Dachschrägen nicht zu berücksichtigen sind.  
Maximale Kniestockhöhe 1,20 Meter.

Das Dachgeschoss darf den im Systemschnitt dargestellten Dachmriss (an drei Fassaden Var. 1 und an einer Fassade Var. 2) nicht überragen (Bebauungsbeispiel grau dargestellt).



Für Stiegenhaus- oder Liftüberdachungen kann die Firsthöhe punktuell um max. 1,0 m überschritten werden.

Auf dem Dach angebrachte Einrichtungen wie Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, Parabolspiegel u.Ä. sind nicht an die angegebene Firsthöhe gebunden. Bei Flachdächern sind derartige Einrichtungen mind. 2 m von der Attika zurückzusetzen (oder alieistiger Rücksprung gegenüber der Attika mit einer gedachten Dachschräge von 45°).

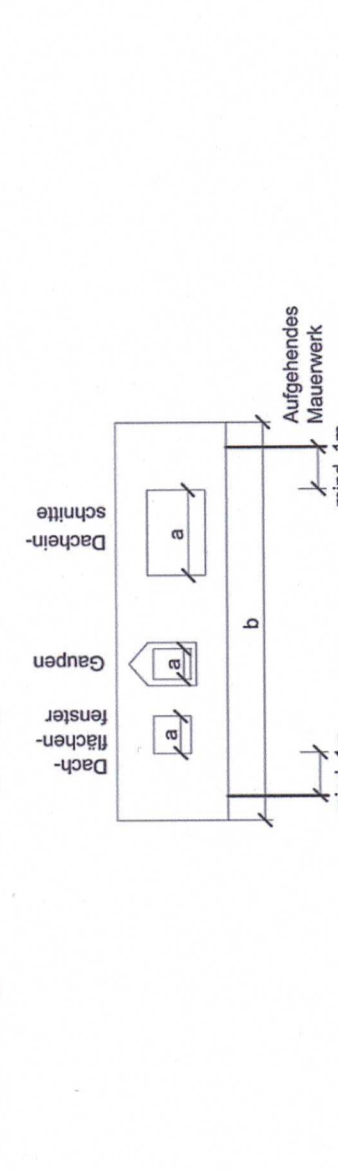
### Punkt 14: Erschließung und Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Die innere Erschließungsstraßen sind durch Geh- und Fahrrechte zu regeln.  
Bezüglich Flächenausmaß und Steuerung von Garagen, mit Schutzdächern versehene Abstellplätze und Carports gelten die allgemeinen baurechtlichen Bestimmungen. Vor der Errichtung von Garagen, mit Schutzdächern versehene Abstellplätze und Carports ist die Zustimmung der Straßenverwaltung einzuholen.

Grundsätzlich sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit bei Neu- und Ersatzbauten nachzuweisen, bei Bestandsbauten 1 Stellplatz pro Wohneinheit und bei Zu- und Umbauten, die zu einer Erhöhung der derzeit vorhandenen Wohneinheiten führen, 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit. (Anm.: Die Stellplätze sind nach Berechnung zu vollen Zahlen aufzurunden.)

### Punkt 17: Äußere Gestaltung von Bauten und Anlagen

Die Breite der Dachbauten darf bei Ausnutzung der festgelegten Geschoßanzahl (II) maximal die Hälfte der Gesamtlänge der Traufe betragen (vgl. Skizze).



### Punkt 18: Bestimmungen über Nebengebäude

innerhalb der Baufluchtlinien zulässig, dürfen jedoch eine Hauptbebauung nicht behindern,  
im Abstand (= Bauwich: „gesamter Bereich außerhalb der Baufluchtlinie bis zur Bauplatz- / Nachbargrundgrenze und/oder Straßenfluchtlinie“), unter Einhaltung eines Abstandes von mind. 3 m zur Straßenfluchtlinie [ausgenommen die Baufluchtlinie liegt näher (z.B. bei Anbauverbindlichkeit)], zulässig. Wird ein Bauplatz oder ein zu bebauendes Grundstück von mehreren öffentlichen/öffentlich nutzbaren Verkehrsflächen begrenzt, so gelten diese Abstände unabhängig davon über welche Seite das Grundstück vorrangig oder tatsächlich aufgeschlossen wird. Die Summe aller im jeweiligen Abstand gelegenen, den Nachbargrundstücken zugewandten Längen von Gebäuden + Schutzdächern einschließlich allfälliger Dachvorsprünge darf 15 m nicht überschreiten. Das Gesamtausmaß aller Bauwerke außerhalb der Baufluchtlinien wird mit 10 % des Bauplatzes, insgesamt höchstens 100 m<sup>2</sup> bebauter Fläche begrenzt (ausgenommen im Bereich mit Baufluchtlinien für Nebengebäude, hier gibt es keine Beschränkung der Flächengröße). Für die Ermittlung der bebauten Fläche sind die projizierten Dachflächen heranzuziehen. Vordächer sind unabhängig von Ihrer konstruktiven Ausbildung immer in die Ermittlung der bebauten Fläche einzurechnen.

<b>BEBAUUNGSPLAN STADTGEMEINDE ANSFELDEN</b>	EV. NR. BPL. <b>160</b>	EV. NR. Ä. <b>160.02</b>					
	2008						
<b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 160 "Fellinger - Fürstenstraße" ÄNDERUNG NR. 02</b> Satzungsänderung							
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES ZAHLE TOP 12 DATUM 18. NOV. 2021							
ÖFFENTLICHE AUFLAGE Entfällt durch Anordnung gemäß AUFLAGE § 36 Abs. 4 OÖNROG 1994 idGFs	Der Bürgermeister Christian Partol						
RUNDSEGEL							
GENEHMIGUNG DER OÖ. LANDESREGIERUNG	BÜRGERMEISTER/IN	BÜRGERMEISTER/IN					
KUNDMACHUNG							
KUNDMACHUNG VOM 19. NOV. 2021							
ANSCHLAG AM 22. NOV. 2021							
ABNAHME AM 07. DEZ. 2021							
Eine Vorlage gemäß § 34 Abs. 1 Oö. ROG 1994 zur Genehmigung örtliche Interessen im besonderen Maße nicht berührt werden							
RUNDSEGEL							
AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG Für die Oö. Landesregierung im Auftrag							
Der Bürgermeister Christian Partol							
RUNDSEGEL							
NAME ANSCHRIFT REGIOPLAN INGENIEURE Siezenheimer Straße 39A 5020 Salzburg office@regioplan.org www.regioplan.org							
RUNDSEGEL							
PLANVERFASSER/IN							
REGIOPLAN INGENIEURE							
PROJ. NR. 1066/03a			PLAN NR. 01	GEZ. KM, HY	DATUM: 17.05.2021	M 1 : 5.000	DIN A4 5
Rundsiegel / Stempel			Ort	Datum	Unterschrift		