


BEBAUUNGSPLAN MARKTGEMEINDE THALHEIM		EV. NR. BBPL.	EV. NR. ÄNDERUNG		
		17	BBPL 17. 02		
		2010			
BEBAUUNGSPLAN NR. 17 "Pfarrhof- Schlosssiedlung"					
ÄNDERUNG NR. 02 "Generelle Satzungsüberarbeitung"					
ÖFFENTLICHE AUFLAGE			BESCHLUSS DES GEMEINDERATES		
AUFLAGE	VON	BIS	ZAHL		
			DATUM		
RUNDSIEGEL		BÜRGERMEISTER/IN		RUNDSIEGEL	
BÜRGERMEISTER/IN					
GENEHMIGUNG DER OÖ. LANDESREGIERUNG			KUNDMACHUNG		
			KUNDMACHUNG	VOM	
			ANSCHLAG	AM	
			ABNAHME	AM	
			RUNDSIEGEL		
BÜRGERMEISTER/IN					
VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG					
PLANVERFASSER					
		NAME		REGIOPLAN INGENIEURE Salzburg GmbH	
		ANSCHRIFT		Jakob-Haringer-Straße 1 5020 Salzburg	
				office@regioplan.org www.regioplan.org	
RUNDSIEGEL		ORT	DATUM	UNTERSCHRIFT	
PROJ. NR.	PLAN NR.	GEZ.	DATUM:	M	DIN A4
975/08		DW, HY	09.12.2013		

Bebauungsplanänderung Nr. 17.02 „Generelle Satzungsüberarbeitung“ zum Bebauungsplan Nr. 17 „Pfarrhof Schlosssiedlung“ der Marktgemeinde Thalheim

Stand: 2013-12-09

Punkt 1: Die genaue Abgrenzung des Planungsgebietes und die Darstellung seiner Lage im Gemeindegebiet

Die Abgrenzung des Planungsgebietes sowie die Lage im Gemeindegebiet sind durch die umgrenzende dick strichlierte Linie ersichtlich gemacht. Die Lage im Gemeindegebiet ist aus dem Ortsplan zu entnehmen.

Punkt 2: Die im Flächenwidmungsplan dargestellten Widmungen und die Darstellung von überörtlichen Planungen

Sämtliche im Planungsgebiet befindlichen Grundstücke sind entsprechend dem Flächenwidmungsplan Nr. 5 dargestellt.

Die öffentlichen Erholungsflächen sind entsprechend ihrem Verwendungszweck (Parkanlagen, Kinderspielfeld, Sportanlagen) sowie die Grünzüge und Trenngrünwidmung entsprechend ihrer zulässigen Nutzung besonders gekennzeichnet.

Punkt 3: Fluchtlinien

Straßenfluchtlinien gemäß Plandarstellung. Straßenfluchtlinien, das sind die Grenzen zwischen öffentlichen / öffentlich nutzbaren Verkehrsflächen und anderen Grundstücken.

Grenzlinien (=Grenze unterschiedlicher Widmung).

Nutzungslinien (= Grenze unterschiedlicher baulicher Nutzung).

Baufluchtlinien (= mit Hauptgebäuden bebaubarer Bereich) sind kotiert oder maßstabsgerecht direkt dem Plan zu entnehmen. Baubehördlich genehmigte Bauten sind im Bestand – auch außerhalb etwaiger Baufluchtlinien - zulässig. Dort wo die dargestellten Baufluchtlinien nicht mit dem Bestand übereinstimmen, sind bei Neubauten und Ersatzbauten (nach Abbruch) die im BBPL eingetragenen Baufluchtlinien bindend. Außerhalb der Baufluchtlinien (= im Abstand oder Bauwich: „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, erdgeschossige Wintergärten, obergeschossige Terrassen und Balkone und dergleichen - unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 3 m zu den Straßenfluchtlinien (außer die Baufluchtlinie liegt näher) - zulässig. Das Gesamtausmaß aller Bauwerke außerhalb der Baufluchtlinien wird mit 10 % des Bauplatzes, insgesamt höchstens 100 m² bebauter Fläche begrenzt. Bei mehreren Geschossen erfolgt eine Zusammenrechnung (Aufsummierung untergeordneter Bauwerke an einem Geschoss, z.B. bei drei Geschossen mit je 15 m² bebauter Fläche = 45 m² von max. 100 m²). 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.

Grundstücke in Grünland sowie Parzellen im Bauland welche keine Fluchtlinien aufweisen dürfen nicht bebaut werden; ausgenommen sind bestimmungsgemäße Bauten sowie im Bauland ebenerdige Gebäude bis zu einer bebauten Grundfläche von max. 15 m².

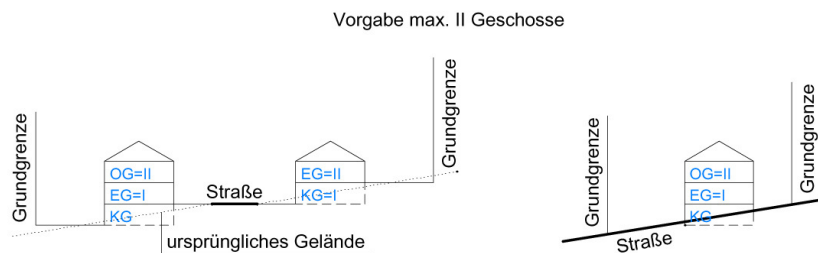
Punkt 4 Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe wird durch die Angabe der maximalen Geschossanzahl und / oder die maximalen Traufen- und Firsthöhen (Sonderregelung bei Flachdachausführung siehe Punkt 4 weiter hinten und Punkt 13) in der Nutzungsschablone festgelegt.

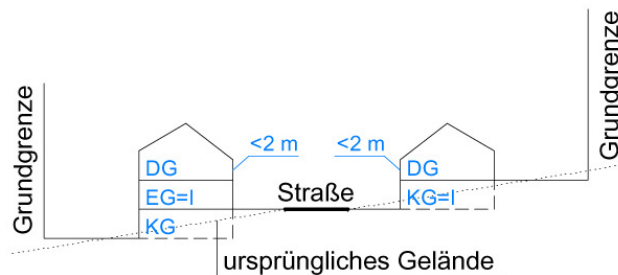
SATZUNGEN ZUM BBPL Nr. 17 „Pfarrhof Schlosssiedlung“ der Marktgemeinde Thalheim

Anzahl der Geschosse:

- ▶ Die Anzahl der Geschosse (II, I+DG, etc.) wird – falls nichts anderes angegeben - straßenseitig gemessen.
 - Wenn ein Grundstück an mehrere Straßen angrenzt oder bei Bedarf, kann die Anzahl der ansichtswirksamen Geschosse über die Angabe der Himmelsrichtung in der Nutzungsschablone ergänzt bzw. festgelegt werden.
 - Ein Kellergeschoss wird, wenn dieses straßenseitig mit zumindest 2/3 seiner ansichtswirksamen Fassadenfläche in Erscheinung tritt, mit in die Geschossanzahl der Geschosse eingerechnet.
 - Bei Angabe eines Dachgeschosses (DG) ist die niedrigere (ansichtswirksame) Gebäudeseite straßenseitig oder entsprechend der festgelegten Himmelsrichtung auszubilden.

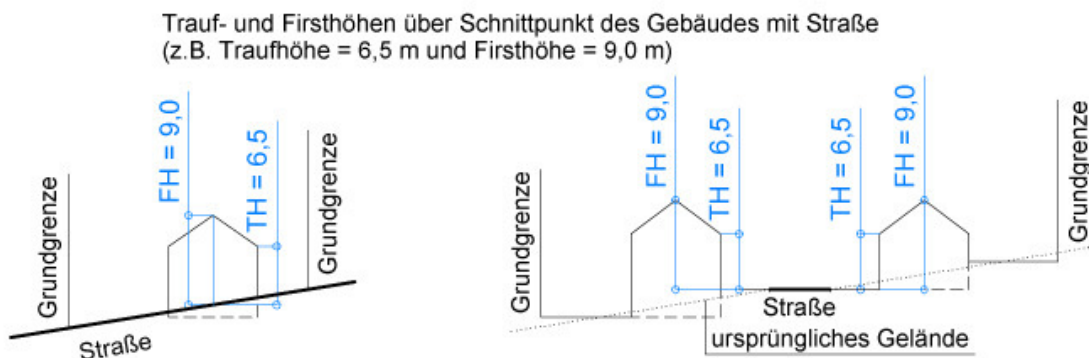


Vorgabe max. I+DG (1 Geschoss + Dachgeschoss)



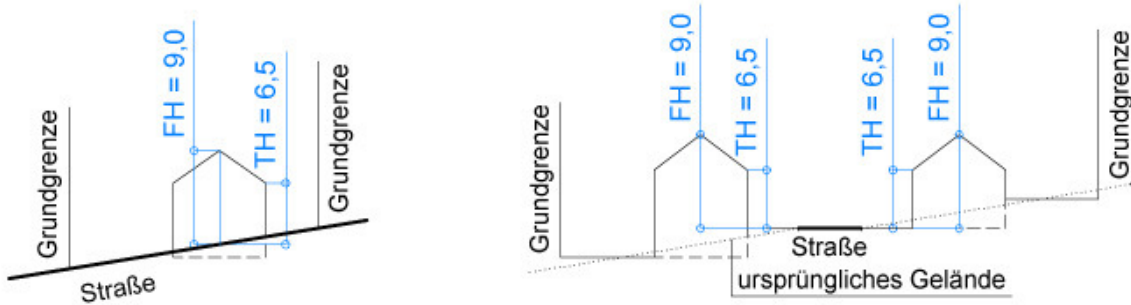
Traufen- und Firsthöhen

- ▶ Wenn nichts anderes angegeben, beziehen sich die in der Nutzungsschablone angegebenen max. Traufen- und Firsthöhen (in Meter) auf den straßenseitig gelegenen Schnittpunkt des Gebäudes, gemessen auf halber Gebäudelänge und im rechten Winkel zur Erschließungsstraße (künftige bzw. bestehende Asphaltdeckoberkante).



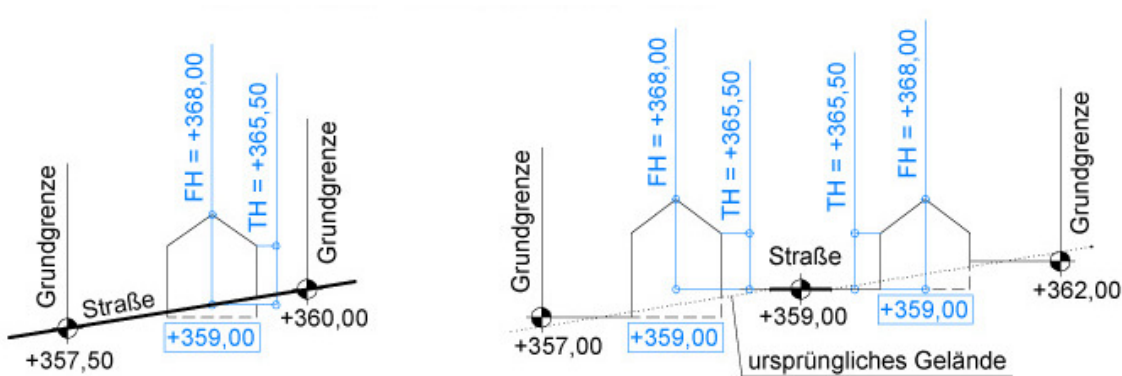
SATZUNGEN ZUM BBPL Nr. 17 „Pfarrhof Schlosssiedlung“ der Marktgemeinde Thalheim

Traufen- und Firsthöhen über Schnittpunkt des Gebäudes mit Straße
 (z.B. Traufenhöhe = 6,5 m und Firsthöhe = 9,0 m)



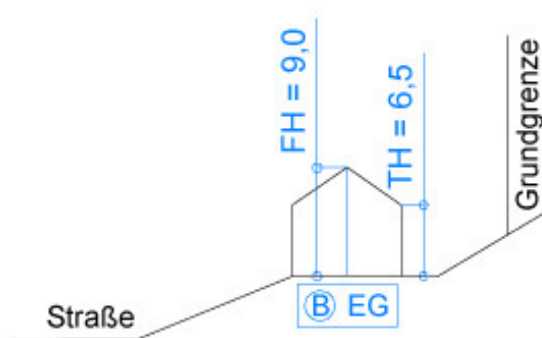
- Bei Bedarf können die max. Traufen- und Firsthöhen auch über eine Bezugshöhe in Meter über Adria festgelegt werden. Von dieser Bezugshöhe aus werden die in der Nutzungsschablone angegebenen max. Traufen- und Firsthöhe addiert (Anmerkung: Die Bezugshöhe in m. ü. A. gibt nicht die FFOK des EG an!).

Traufen- und Firsthöhen über Schnittpunkt des Gebäudes mit Straße
 (z.B. Traufenhöhe = 6,5 m und Firsthöhe = 9,0 m)

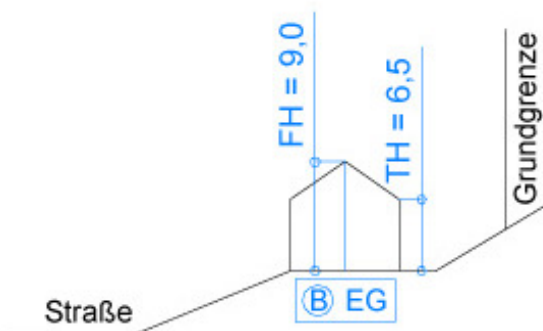


- Bei Bedarf (z. B. bei nicht definierbarer Höhenlage von Gebäuden) können die max. Traufen- und Firsthöhen, ausgehend von der Bestandshöhe (B) des Erdgeschosses (EG), des Kellergeschosses (KG) oder des Urgeländes (UG) in der Nutzungsschablone festgelegt werden.

Trauf- und Firsthöhen bei bestehenden Gebäuden in nicht definierbaren Höhenlagen
 (z.B. Traufhöhe = 6,5 m und Firsthöhe = 9,0 m)



Traufen- und Firsthöhen bei bestehenden Gebäuden in nicht definierbaren Höhenlagen
(z.B. Traufenhöhe = 6,5 m und Firsthöhe = 9,0 m)



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 allseitiger Rücksprung gegenüber der Attika mit einer gedachten Dachschräge von 45°).

Gebäude, welche die maximal vertretbare Bauhöhe bereits erreicht haben, sind im Plan gesondert mit (HB) gekennzeichnet:

- ▶ Eine Überbauung der Bestandshöhe (Traufe und First) ist nicht mehr zulässig. Geringfügige Veränderungen der Firsthöhe aufgrund einer Sanierung des Daches oder Veränderung des Dachstuhles sowie punktuelle Überhöhungen bei Stiegenhäuser und Liftüberdachungen sind – nach erfolgter positiver Einzelprüfung - zulässig. Bestand und Planung sind dabei gegenüberstellen und in Form einer Einzelbeurteilung auf die Ortsbildverträglichkeit hin zu prüfen.
- ▶ Baubehördlich genehmigte Bauten sind in der vorhandenen Bestandshöhe zulässig. Überschreitet ein mit (HB) gekennzeichnetes Gebäude ein oder mehrere in der Nutzungsschablone angegebenen Parameter, gelten bei Neubauten und Ersatzbauten (nach Abbruch) diese Parameter jedoch zwingend.

Geschosshöhe:

- ▶ In bebaubaren Flächen in denen nur die Geschosßanzahl angegeben wird (keine Angabe von max. Traufen- und Firsthöhen), wird die maximale Geschosshöhe mit 3,5 m begrenzt. Ausnahmen können bewilligt werden, jedoch darf bei abweichender Geschosshöhe die aus der angegebenen Geschosßanzahl errechenbare maximale Gebäudehöhe (z.B. dreigeschossig 10,5 m) nicht überschritten werden.

Definition der Geschosse:

- ▶ Bei Angabe der Geschosse kann eine Übermauerung des letzten Obergeschosses (Rohdeckenoberkante) bis zu maximal 30 cm und nur dann erfolgen. Ein zusätzlicher Dachausbau ist zulässig.
- ▶ Bei Angabe eines Dachraums „DR“ darf die Übermauerung – gemessen von der Rohdeckenoberkante – 1,20 m nicht überschreiten.
- ▶ Bei Angabe eines Dachgeschosses „DG“ dürfen die Begriffsmerkmale des Dachraumes überschritten werden, ohne dabei diejenigen eines Vollgeschosses zu erreichen. Die Übermauerung – gemessen von der Rohdeckenoberkante – hat zumindest an einer Gebäudeseite 2,00 m zu unterschreiten. Sonderregelung im Falle einer geplanten Flachdachausführung: Bei Angabe eines Dachgeschosses „DG“ dürfen bei einer Flachdachausführung die Begriffsmerkmale eines Geschosses erreicht werden, wobei der Rücksprung des Dachgeschosses gegenüber der Fassade des letzten Geschosses allseits jedenfalls einer gedachten Dachschräge von 45° betragen muss.

Punkt 5 Verkehrsflächen

Verlauf und Breite der Verkehrsflächen sowie Parkplätze im öffentlichen Raum lt. Plandarstellung. Privatzufahrten (im tatsächlichen Verlauf unverbindlich) sind strichliert dargestellt. Erhaltenswerte Fuß- und Radwegeverbindungen sind punktiert dargestellt.

Sonderbestimmungen:

- ▶ Bei Bauländerweiterungsflächen (derzeit noch Grünland) innerhalb des Bebauungsplangebietes sind die beabsichtigten Erschließungswege bereits angegeben. Geringfügige Änderungen sind zulässig, die Unterbindung einer geplanten Straßen- und / oder Fuß- bzw. Radwegeverbindung ist hingegen unzulässig.
- ▶ Wohnpark Forstberg / NORIKUM: Für die Verlängerung der Forststraße ist gegebenenfalls eine Straßenraumplanung unter Einbeziehung von Besucherparkplätzen und Bepflanzungsmaßnahmen erforderlich. Die Errichtung des Fuß- und Radweges entlang der Sipbachzeller Straße ist verbindlich.
- ▶ Verlängerung Kapellenstraße: Zur Vermeidung unerwünschten zusätzlichen Siedlungsverkehrs wird für ein Teilstück der Kapellenstraße (im Plan schraffiert dargestellt) die Fahrbahnbreite mit max. 3,5 m festgelegt. Für die verbleibenden seitlichen Abstandsflächen bis zur Grenze des öffentlichen Gutes (7,0 m Breite) ist eine entsprechende Straßenraumplanung durchzuführen, welche ausschließlich dem „Nichtmotorisierten Individualverkehr“ (Fuß- und Radweg) sowie der Begrünung dient.

Punkt 6 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Energieversorgung

Wasserversorgung: Ortswasserleitung

Abwasserbeseitigung: Ortskanal

Energieversorgung: E-Werke Wels.

Oberflächenentwässerung: Regenwässer sind auf eigenem Grund zu versickern. Auf jedem Grundstück sind geeignete Maßnahmen gegen die Abschwemmung von Erde und Regenwässer zur Straße hin vorzusehen. Der Nachweis hierfür ist spätestens bei der Einreichplanung zu erbringen.

Punkt 7 Bestehende Bauten und Anlagen

Bestehende Bauten und Anlagen gemäß Plandarstellung. Als Grundlage diene die digitale Katastermappe (DKM) aus dem Jahre 2007, das aktuelle Orthophoto sowie eigene Erhebungen und Nachführungen (Bauakten, etc.) Geringe Maßungengenauigkeiten bei den Gebäudegrenzen sind daher möglich.

Punkt 8 Bauweise und Maß der baulichen Nutzung

Bauweise

Die Bauweise wird planlich in der Nutzungsschablone dargestellt. Im Planungsgebiet wird überwiegend die offene (o) Bauweise festgelegt. Bei Bedarf wurde auch die gekuppelte (gk), die Gruppenbauweise (gr) oder eine sonstige Bauweise (s) festgelegt.

Offene Bauweise (o): „Ungeachtet 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 Bauplatzteilungen stattfinden. Ein künftiger Mindestabstand von 3,0 m, gemessen von der fertigen Außenwand, zur Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze ist einzuhalten. Darüber hinaus sind die im BBPL dargestellten begrenzenden Baufluchtlinien verbindlich“.

Bei Bedarf wurde auch die gekuppelte (gk), die Gruppenbauweise (gr) oder eine Sonderbauweise (s) festgelegt.

Sonstige Bauweise (s): „Der Anbau an die Bauplatzgrenze oder das Unterschreiten des Mindestabstandes von 3 m (bzw. $h/3$) ist - innerhalb der Baufluchtlinie - möglich.“

Gruppenbauweise (gr): „Die Hauptgebäude können an der gemeinsamen Grundgrenze durch eingeschossige Garagen getrennt sein.“

Im Falle einer „gekuppelten“ Bauweise, einer „Gruppenbauweise“ und eventuell auch bei der „sonstigen“ Bauweise wird auf die mögliche Notwendigkeit einer Feuermauer hingewiesen.

Maß der baulichen Nutzung

(Anmerkung: Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke ist durch die Gebäudehöhe, die Geschossflächenzahl, die Grundflächenzahl oder die Baumassenzahl auszudrücken. Darüber hinaus kann das Maß der baulichen Nutzung insbesondere durch Festlegung der Anzahl der Geschosse näher bestimmt oder durch Angabe der bebaubaren Fläche des Bauplatzes oder der Höchstzahl der in den Gebäuden zulässigen Wohneinheiten beschränkt werden.)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und / oder die Geschossflächenzahl (GFZ) in der Nutzungsschablone angegeben.

Geschossflächenzahl (GFZ) = Bruttogeschossfläche / Nettogrundstücksfläche (Bauplatz).

Bruttogeschossfläche = Summe der Bruttogeschossflächen aller Geschosse (inkl. im Abstand gesetzlich zulässige Teile von Hauptgebäuden), ausgenommen Keller (Ausnahmen siehe unten), Tiefgarage, ebenerdige und nicht überbaute Kleingaragen (Ausnahmen siehe unten), Balkone und offene Laubengänge.

Loggien, Stiegenhäuser (ausgenommen Freitreppen) und Wintergärten hingegen sind zur Gänze einzurechnen, ebenso jene Flächen des Dachgeschosses (mit 80%, bei Flachdachausführung mit 100%) oder Dachraumes (mit 60%), die sich für einen Wohnraum eignen. Als ausgebaut gilt ein Dachraum sobald Dachflächenfenster, Dacheinschnitte, Gaupen, Aufbauten etc. vorhanden sind und/oder die Übermauerung der Rohdeckenoberkante zumindest an einer Gebäudeseite 60 cm überschreitet.

Falls ein Kellergeschoss an einer Gebäudeseite als ansichtswirksames Geschoss in Erscheinung tritt (Definition siehe Punkt 4), ist auch dieses (mit 50%) mit in die GFZ einzurechnen.

Werden Garagen (inkl. Nebenräumen - NR) mit mehr als 25 % bis zu 50 % ihrer Grundfläche überbaut, wird die Gesamtbruttofläche der Garage + NR zur Hälfte (50 %) in die GFZ eingerechnet. Werden mehr als 50 % der Garage (inkl. Nebenräumen - NR) überbaut, so wird die Garage zur Gänze (100 %) in die GFZ eingerechnet.

Grundflächenzahl (GRZ) = Überbauung des Grundstücks im Verhältnis zum Bauplatz einschließlich aller Nebengebäude und Garagen (unabhängig vom Flächenausmaß), ausgenommen Tiefgaragen.

Baumassenzahl (BMZ) = Umbauter Raum im Verhältnis zum Bauplatz einschließlich aller Nebengebäude und Garagen (unabhängig vom Flächenausmaß).

Punkt 9: Verlauf der Anlagen für Energieversorgung und Fernmeldeeinrichtungen

Die im Plangebiet verlaufenden Hochspannungsfreileitungen sowie Hochspannungskabeln sind – soweit Unterlagen digital vorhanden - planlich dargestellt. Der allfällige Schutzbereich dieser Leitungen ist – gemäß Plandarstellung – zu berücksichtigen. Allfällige - nicht eingetragene - Bauverbots- und Schutzbereiche sind mit dem jeweiligen Leitungsnetzbetreiber abzuklären. Keine Gewähr auf Vollständigkeit und Lagerichtigkeit.

Punkt 10: Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf eigenem Grund bereit zu stellen sind. Für jede dritte Wohneinheit ist zusätzlich 1 weiterer Besucherparkplatz vorzusehen. Sollten bauliche Veränderungen zu einer Erhöhung der Wohneinheiten führen, so sind die zusätzlichen Stellplätze entweder auf eigenem Grund bereit zu stellen oder - wenn dies baulich nicht möglich ist - in räumlicher Nähe zur Liegenschaft (max. 300 m Wegentfernung) nachweislich dauerhaft zu mieten, zu pachten oder anzukaufen.

Garagen, mit Schutzdächern versehene Abstellplätze und Carports können

- ▶ innerhalb der bebaubaren Fläche errichtet werden,
- ▶ innerhalb des Hauptgebäudes untergebracht werden oder daran angebaut werden,
- ▶ im Abstand (= Bauwich: „gesamter Bereich außerhalb der Baufluchtlinie bis zur Bauplatz- / Nachbargrundgrenze und/oder Straßenfluchtlinie“) errichtet werden. Ein Abstand von mind. 5 m ist zur Straßenflucht hin einzuhalten. Wird ein Bauplatz oder ein zu bebauendes Grundstück von mehreren öffentlichen/öffentlich nutzbaren Verkehrsflächen begrenzt, so gelten diese Abstände unabhängig über welche Seite das Grundstück vorrangig oder tatsächlich aufgeschlossen wird. Ausnahmen können von der Baubehörde genehmigt werden, ein Mindestabstand von 3 m zur Straßenflucht [ausgenommen die Baufluchtlinie liegt näher (z.B. bei Anbauverbindlichkeit)] ist jedenfalls einzuhalten; d.h. innerhalb dieses 3 m Bereiches sind - ausgenommen Steher/Säulen (mind. 1,5m vom Straßengrund entfernt) und

SATZUNGEN ZUM BBPL Nr. 17 „Pfarrhof Schlosssiedlung“ der Marktgemeinde Thalheim

Dacheindeckung (mind. 1,0m vom Straßengrund entfernt) - keinerlei Seitenverkleidungen (Bepunktungen aller Art, Rankgitter, Pergolen, etc.) und Garagentore zulässig. In Ausnahmefällen kann seitens der Straßenverwaltung (mittels Beurteilung durch einen Amtssachverständigen) ein geringerer Abstand genehmigt werden. Die Summe aller im jeweiligen Abstand gelegenen, den Nachbargrundstücken zugewandten Längen der Bauwerke einschließlich allfälliger Dachvorsprünge darf 15 m nicht überschreiten. Das Gesamtausmaß aller Bauwerke außerhalb der Baufluchtlinien wird mit 10 % des Bauplatzes, insgesamt höchstens 100 m² bebauter Fläche begrenzt. 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,

- ▶ in begründeten Fällen, wie z. B. bei größeren Wohnanlagen, verdichteten Flachbau, zur Trennwirkung zw. betrieblicher Nutzungen und Wohnnutzungen etc. können Garagen, mit Schutzdächern versehene Abstellplätze und Carports auch innerhalb ausgewiesener „Baufluchtlinien für Nebengebäude“ errichtet werden.

Die Errichtung von Tiefgaragen und Parkdecks ist auch ohne gesonderte Darstellung im Plan grundsätzlich zulässig. Die Einhausung der dazugehörigen Ein- und Ausfahrtsrampen ist – nach Maßgabe der gesetzlichen Grundlage – auch ohne gesonderte Darstellung im Plan zulässig.

Punkt 11 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Alle als „Erholungsfläche – Spielplatz“, „Erholungsfläche – Parkanlage“ und „Grünzug“ gewidmeten Flächen (privat und öffentlich) sind entsprechend ihrer Definition zu nutzen und zu gestalten.

Im Nahbereich von Mehrfamilienhäusern (ab vier Wohneinheiten) ist auf eigenem Grund auch ohne Darstellung im BBPL ein entsprechender Kleinkinder- und Kinderspielplatz einzurichten.

Sonderbestimmungen:

- ▶ **Friedhof:** Die für den Thalheimer Friedhof vorgesehenen Erweiterungsflächen auf den Grundstücken 200, 201 und 202/2 (alle KG Thalheim), sind langfristig dafür zu sichern.

Punkt 12: Bestimmungen über die Nutzungen, Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Alle als Wald, Grünzug (GZ), Trenngrün (TRG) und Freifläche (Ff) gewidmeten bzw. ersichtlich gemachten Flächen sind entsprechend ihrer Definition zu nutzen und zu gestalten.

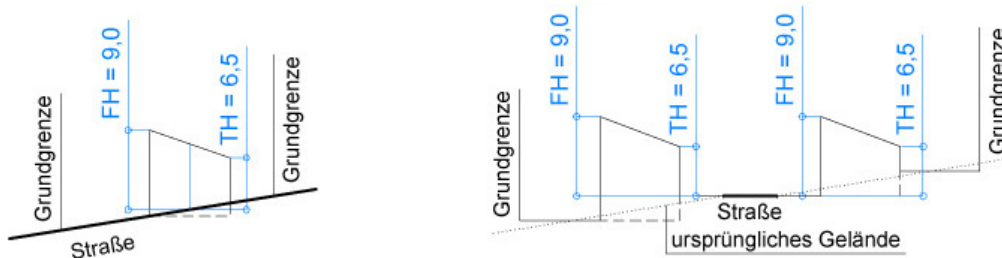
Erhaltung bzw. Verbesserung einer natürlichen Uferbestockung des Zörerbaches in Absprache mit Gewässerbezirk aufgrund der bestehenden Gefahrenzonen.

Punkt 13 Äußere Gestaltung von Bauten und Anlagen

Die Dächer der Hauptgebäude sind - ausgenommen entlang der Aigenstraße und Anbieterberg (siehe Sonderbestimmungen) - mit einer Neigung bis zu 45° zu versehen. Zulässig sind ebenfalls Flachdächer und Pultdächer (Bestimmungen siehe nachfolgend).

- ▶ Bei Pultdächern darf eine Neigung von max. 25° - parallel zur Gebäudelängserstreckung - nicht überschritten werden.

Traufen- und Firsthöhen bei Pultdachausführung
(z.B. Traufenhöhe = 6,5 m und Firsthöhe = 9,0 m)

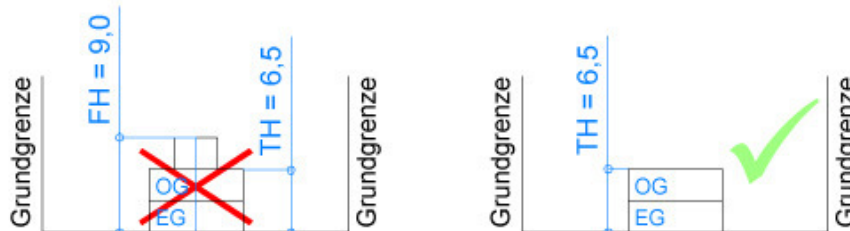


- ▶ Flachdächer dürfen nur bis zu der in der Nutzungsschablone angegebenen Anzahl der Geschosse errichtet werden. Über dieses oberste Geschoss hinaus sind keine rückversetzten Geschosse mit Flachdachausführung zulässig (= geschlossene Dachfläche ausgenommen Dacheinbauten wird verbindlich

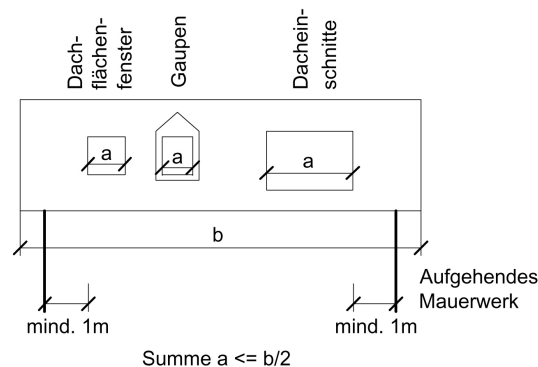
SATZUNGEN ZUM BBPL Nr. 17 „Pfarrhof Schlosssiedlung“ der Marktgemeinde Thalheim

vorgeschrieben). Bei Angabe einer Traufen- und Firsthöhe in der Nutzungsschablone gilt daher bei Flachdachausführung: Traufhöhe = Attika Oberkante = Firsthöhe mit der Ergänzung, dass die in der Nutzungsschablone angegeben max. Traufhöhe um 50 cm überschritten werden darf.

Traufen- und Firsthöhen bei Flachausführung
(z.B. II Geschosse, Traufhöhe = Firsthöhe = 6,5 m)



- ▶ Bei der Farbwahl der Dacheindeckung sind grelle Farben (blitzblau, etc.) nicht zulässig.
- ▶ Die Breite der Dacheinbauten darf bei einer zweigeschossigen Bauweise maximal die Hälfte der Gesamtlänge der Traufe betragen (vgl. Skizze).



Sonderbestimmungen:

- ▶ Für die Baulandflächen entlang der Aigenstraße und Anbieterberg sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel-, Walm- oder Zeltdach mit einer Neigung zwischen 15° und 45° oder als Krüppelwalm mit einer Neigung zwischen 36° und 45° zu versehen. Pultdächer und versetzte Pultdächer mit einer Neigung zwischen 8° und 15° sind ebenfalls zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Vordächer, eingeschossige Anbauten, etc. sind hier auch andere Dachformen zulässig.

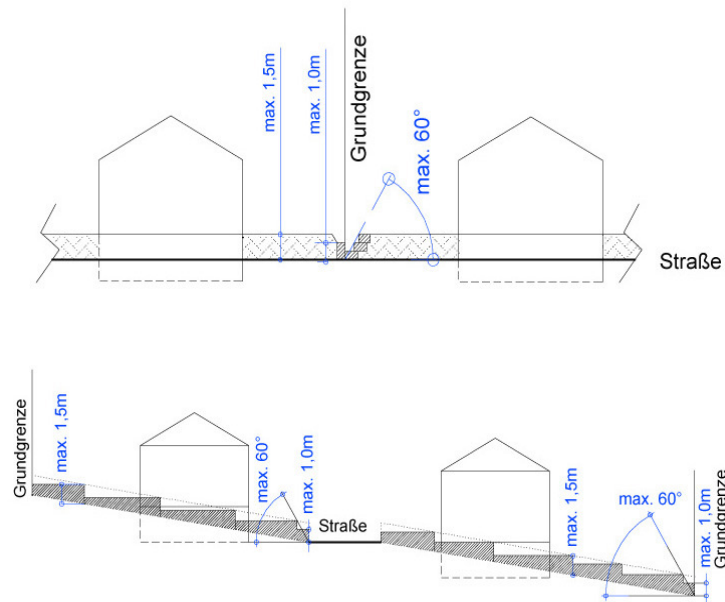
Punkt 14 Bestimmungen über Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Straßengrundgrenzen (Straßenfluchtlinien) und übrigen Nachbargrundgrenzen können

- ▶ als Gitter- oder Holzzäune mit Punktfundamenten (Materialanteil max. 30 % der Sichtfläche) bis zu einer Höhe von 1,80 m,
- ▶ oder als Streifenfundamente mit Sockelausbildung sowie massive Mauerwerke (z.B. betonierte Mauern, Granitmauern, Gabionen, Steinschichtungen o. Ä.) bis zu max. 1,00 m Höhe ausgebildet werden. Ab 1,00 m bis zu einer Höhe von 1,80 m sind wiederum Gitter- und Holzzäune mit einem Materialanteil von max. 30 % der Sichtfläche zulässig,
- ▶ im Falle von durch das Urgelände bedingten Hanglagen sind abgetreppte bzw. rückversetzte (max. 60° Neigung) Böschungen und Stützmauern (z.B. Blocksteine, Löffelsteine, Gabionen o. Ä.) bis zu einer max. Höhe von 1,50 m - gemessen vom Urgelände - zulässig (siehe nachfolgende Grafik). Darauf sind aus Sicherheitsgründen Gitter- oder Holzzäune (Materialanteil = max. 30 % der Sichtfläche) mit Punktfundamenten wiederum bis zu einer Höhe von 1,80m zulässig.

SATZUNGEN ZUM BBPL Nr. 17 „Pfarrhof Schlosssiedlung“ der Marktgemeinde Thalheim

- ▶ Eine zusätzliche Heckenbepflanzung mit einer maximalen Höhe von 2,00 m kann ausgeführt werden.
- ▶ Bei Straßeneinmündungen sind die Einfriedungen so zu situieren, dass auch bei Bestehen eines Zaunes gefahrlos in die Kreuzung eingefahren werden kann. Im Kreuzungsbereich sind keine hochwüchsigen Hecken zulässig (freie Sicht).



Punkt 15: Bestimmungen über Nebengebäude

Nebengebäude (außer Garagen) sind

- ▶ 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 der Bauwerke einschließlich allfälliger Dachvorsprünge darf 15 m nicht überschreiten. Das Gesamtausmaß aller Bauwerke außerhalb der Baufluchtlinien wird mit 10 % des Bauplatzes, insgesamt höchstens 100 m² bebauter Fläche begrenzt. 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,
- ▶ in begründeten Fällen, wie z. B. bei größeren Wohnanlagen, verdichteten Flachbau, etc. auch flächenmäßig größer durch Ausweisung einer "Baufluchtlinie für Nebengebäude" zulässig.

Überdachte Abstellplätze für Fahrräder sowie Müllinseln sind – unabhängig der Baufluchtlinien - auf dem gesamten Bauplatz zulässig.

Bauhütten sind nach Baufertigstellung zu entfernen.

Sonderbestimmungen:

- ▶ Nebengebäude welche nach dem geltenden Landesgesetzen nicht (mehr) errichtet werden dürften und könnten, sind mit "Baufluchtlinien für Nebengebäude" ausgewiesen.
- ▶ Nebengebäude im Bereich der Widmung „Trenngrün“ (TRG) sind unzulässig.
- ▶ Nebengebäudebestimmungen für die Trauneggssiedlung (Parz. Nr. 187/2 bis 187/48, 191/49 - 191/51, 191/55 - 191/57, 191/78, 191/80, 191/82, 191/84 - 191/89, 191/100 - 191/111, 191/113, 191/115, 191/117, 191/119, 191/197 - 191/214): Nebengebäude außerhalb der Baufluchtlinien sind mit einer max. verbauten Fläche von 15 m² zulässig. Diese sind in einem Abstand von

SATZUNGEN ZUM BBPL Nr. 17 „Pfarrhof Schlosssiedlung“ der Marktgemeinde Thalheim

zumindest 1 m zu den Nachbargrundgrenzen zu errichten. Sofern hangbedingt die Traufe dieses Nebengebäudes höher als 3 m (natürliches Geländeniveau) an der Grundgrenze des Nachbarn in Erscheinung tritt, so ist ein Abstand von zumindest 3 m zur Grundgrenze einzuhalten.

Punkt 16: Die abzutragenden Bauten und Anlagen

Abzutragende Bauwerke sind besonders gekennzeichnet.

Punkt 17: Werbe- und Ankündigungseinrichtungen

- ▶ Für die Widmungskategorie „Eingeschränktes gemischtes Baugebiet“ entlang der B 138 (Pyhrnpaß Bundesstraße) gelten bezüglich Werbe- und Ankündigungseinrichtungen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen (§ 27 BauO 1994, § 84 Straßenverkehrsordnung 1960, u. dgl.).
- ▶ Für alle anderen Flächen gilt: Werbeanlagen dürfen nicht dominierendes Element sein, sondern integrierter Bestandteil der Fassade in Größe, Form, Farbe, Beschriftung und Lichtwirkung angepasst.

Unzulässig sind:

- ▶ Werbe- und Ankündigungseinrichtungen mit insgesamt mehr als 4 m² Werbe- und Anzeigefläche; als Fläche gilt bei nicht rechteckiger Form der Werbeanlage das Rechteck, das die Anlage umschließt.
- ▶ Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.
- ▶ Lichtwerbung in grellen Farben.

Durch die Anbringung von Werbeanlagen dürfen Gebäude und Bauteile von künstlerischer bzw. handwerklicher Bedeutung in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigt werden.

Lichtwerbung darf nur warme, gedämpfte Farbtöne verwenden.

Punkt 18: RAG Oberösterreich

Das Gemeindegebiet von Thalheim liegt zur Gänze im Aufsuchungsgebiet für Kohlenwasserstoffe "RAG Oberösterreich" der Rohöl-aufsuchungs- AG. Das Gemeindegebiet von Thalheim wird weiters vom Gewinnungsfeld "Sattledt XV" der Rohöl-aufsuchungs- AG berührt.

Punkt 19: Gefahrenzonenplanung des Gewässerbezirks

Teilflächen befinden sich innerhalb der „Gelben“ und „Roten“ Gefahrenzone des Zöerbaches / Thalbaches gemäß dem rechtskräftigen Gefahrenzonenplan. Bauvorhaben im Einzugsgebiet von Wildbächen sind dem Gewässerbezirk zur Stellungnahme vorzulegen. Etwaige Auflagen und Baubeschränkungen seitens des Gewässerbezirks sind einzuhalten.