

BEBAUUNGSPLAN Nr. 70

Aichetstraße

M 1 : 1.000

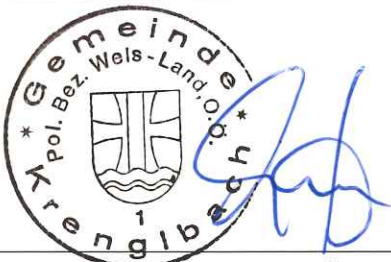
ÖFFENTLICHE AUFLAGE

BESCHLUSS

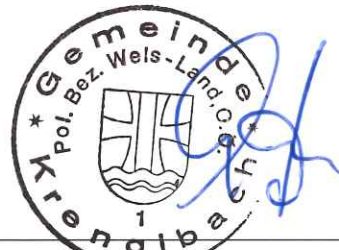
DES GEMEINDERATES

AUFLAGE VON 19. JULI 2021 BIS
20. SEP. 2021

ZAHL 031/2-70-2021
DATUM 11. MAI 2023



RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER



RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG

DER OÖ. LANDESREGIERUNG

KUNDMACHUNG

Amt der Oö. Landesregierung
RO-2021- 331486/16

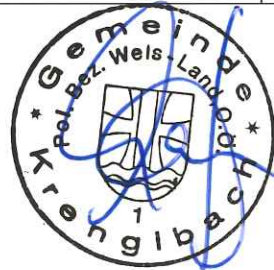


Dieser Plan wurde mit Bescheid der Oö.
Landesregierung vom 14.09.2023
gemäß § 34 Oö. Raumordnungsgesetz 1994
i.d.g.F. aufsichtsbehördlich genehmigt.

Für die Oö. Landesregierung
im Auftrag

Mag. Peter

KUNDMACHUNG VOM 21. SEP. 2023
ANSCHLAG AM 21. SEP. 2023
ABNAHME AM 12. OKT. 2023



RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

VERORDNUNGSPRÜFUNG

DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG

Amt der Oö. Landesregierung

Die Verordnungsprüfung hat keine Gesetzeswidrigkeit ergeben

Für die Oö. Landesregierung
im Auftrag

PLANVERFASSER

DATUM 17.06.2021, 13.03.2023

TOPOS III

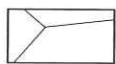
Stadt- & Raumplanung

DI Gerhard Lueger | DI Karin Schwarz

DI Gerhard Lueger | Geschäftsführender Gesellschafter
DI Karin Schwarz | Gesellschafterin ppa.
DI Thomas Kranewitter

TOPOS III - Stadt- & Raumplanung

SONSTIGE ERSICHTLICHMACHUNG



GRUNDSTÜCKSGRENZEN, gem. DKM 2022



HÖHENSCHICHTENLINIEN 1,0 m
(Datengrundlage: DHM Land Oö.)

GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES



GRENZE DES PLANUNGSGBIETES

Plangrundlagen: DKM 2022, © BEV 2022,
DKM-Datenkopie vom 07.02.2023; DHM: Land OÖ

Die Darstellung der Ersichtlichmachungen erfolgte gem. Datenlieferung übergeordneter Planungsträger. Der aktuelle Stand, die lagegenaue Richtigkeit und die Vollständigkeit sind bei Vorhaben vom jeweiligen Planungsträger einzuholen.

ÜBERSICHTSPLAN

M 1 : 10.000



NUTZUNGSSCHABLONE

W,K...	Flächenwidmung (Ersichtlichmachung)
o, gk...	Bauweise
II, III...	Zahl der Geschosse (als Höchstgrenze)
FH	max. Firsthöhe (als Gesamthöhe)
TH	max. Traufenhöhe
GFZ	Geschossflächenzahl
GFA	Grünflächenanteil

FARBDARSTELLUNG DER PLANINHALTE

	BEBAUBARE FLÄCHE
	FREIFLÄCHE - GRÜNFLÄCHE
	VERKEHRSFLÄCHE

Textliche Festlegungen (für den gesamten Planungsraum)

1 Gebäude und Schutzdächer außerhalb der Baufluchtlinien

- † 1.1 Die Neuerrichtung von Gebäuden und Schutzdächern (inkl. Carports) ist außerhalb der Baufluchtlinien unzulässig. Ausgenommen sind
- Glashäuser, Garten- und Gerätehütten sowie ähnliche Nebengebäude außerhalb des Vorgartenbereichs mit einer bebauten Fläche bis insgesamt 15 m² je Bauplatz und einer Gesamthöhe von maximal 3,0 m;
 - Tiefgaragen, inkl. Ein- & Ausfahrten,
 - die in den Bereichen G zulässigen Bauwerke bzw. Gebäude oder Gebäudeteile,
 - Gemeinschaftsanlagen wie überdachte Radabstellplätze und Müllsammelstellen bis max. 10 m² sowie
 - Schutzdächer im Zugangsbereich bis maximal 2,0 m außerhalb der Baufluchtlinien und bis insgesamt maximal 6m² je Bauplatz.
- † 1.2 Bei gekuppelter Bauweise dürfen innerhalb des 3,0 m-Abstandes zu den Nachbargrundgrenzen die den Nachbargrundstücken zugewandten Längen der Gebäude und Schutzdächer einschließlich allfälliger Dachvorsprünge insgesamt 15,0 m nicht überschreiten.

2 Maß der baulichen Nutzung

- † 2.1 Max. Anzahl der Bauplätze bei ausschließlich gekuppelter Bauweise: 4.
- † 2.2 Max. Anzahl der Bauplätze bei offener bzw. offener und gekuppelter Bauweise: 3.
- † 2.3 Maximale Anzahl der Wohneinheiten je Bauplatz: 1.

3 Verkehrsflächen – Stellplätze

- † 3.1 Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze zu errichten.
- † 3.2 Sichtwinkel und Sichtverhältnisse dürfen in Kreuzungs- und Ausfahrtbereichen nicht beeinträchtigt werden.

4 Bepflanzung – Grün- und Freiflächen

- † 4.1 Grün- und Freiflächen sind so zu gestalten, dass sie zu keiner Störung des Erscheinungsbildes des Siedlungsbereiches bzw. des Orts- und Landschaftsbildes führen.

5 Gestaltung von Gebäuden und sonstigen Bauwerken

- † 5.1 Die Gestaltqualität der Baumassen, Fassaden und Dachflächen ist durch architektonische Gliederungselemente, Farbgebung und Materialwahl zu sichern und sind die Gebäude so zu gestalten, dass sie zu keiner Störung des Erscheinungsbildes des Siedlungsbereiches bzw. des Orts- und Landschaftsbildes führen.
- † 5.2 Sonstige bauliche Anlagen, wie Einfriedungen, sind so zu gestalten, dass sie zu keiner Störung des Erscheinungsbildes des Siedlungsbereiches bzw. des Orts- und Landschaftsbildes führen.
- † 5.3 Einfriedungen in undurchsichtiger Bauweise dürfen eine Höhe von 0,6 m (Sockel) über dem Erdboden nicht überschreiten.
- Ausgenommen sind bei gekuppelter Bauweise oder parifizierten Einheiten, die einer gekuppelten Bauweise gleichkommen, Einfriedungen in undurchsichtiger Bauweise zwischen den gartenseitigen Bauplatz- bzw. Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über dem Erdboden, und zwar über dem jeweils höher gelegenen zukünftigen Gelände, und bis zu einer Länge von maximal 3,0 m, gemessen von der südwest- bzw. gartenseitigen Gebäudeaußenwand.
- † 5.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind nur im erforderlichen Ausmaß zulässig und dürfen zu keiner Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Siedlungsbereiches führen.
- Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Hangneigung von 45° zulässig. Die Böschungen sind zu begrünen.
- Stützmauern einschließlich undurchsichtiger Absturzsicherungen dürfen eine Höhe von 1,5 m, bezogen auf das tiefer gelegene natürliche Gelände, nicht überschreiten.
- Stützmauern entlang von Straßenfluchtlinien dürfen eine Höhe von 0,6 m über dem Niveau der Fahrbahnoberfläche nicht überschreiten. Höhere Stützmauern müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zum öffentlichen Gut aufweisen.

6 Ver- und Entsorgung

- † 6.1 Niederschlagswässer, einschließlich anfallendem Regenwasser von Dachflächen, sind, mit Zustimmung des Kanalbetreibers, in den Regenkanal einzuleiten.
- † 6.2 An das öffentliche Wasser- und Kanalnetz ist anzuschließen. Die Energieversorgung erfolgt über das öffentliche Energieversorgungsnetz.

LEGENDE

ERSICHTLICHMACHUNG

D

DORFGEBIET

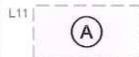
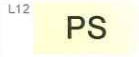


Der gesamte Planungsraum liegt im GRUNDWASSERSCHONGEBIET "Heilquelle Bad Schallerbach"



REGIONALPROGRAMM "Trinkwassernutzung aus Tiefengrundwässern"
LGBI. Nr. 130/2021 (gesamter Planungsraum)

NORMATIVER INHALT

- L1 **s(o/gk)** SONSTIGE BAUWEISE - Offene oder gekuppelte Bauweise. Schaffung von Bauplätzen mit gekuppelter Bauweise nur bei gleichzeitiger Schaffung des zugeordneten zweiten Bauplatzes zulässig. Gleichzeitige Erteilung von Baubewilligungen für die eine Einheit bildenden Bauplätze verbindlich.
- L2  STRASSENFLUCHTLINIE
- L3  BAUFLUCHTLINIE
Bei Errichtung von Gebäudeteilen, die höher als 9 m sind, muss der ABSTAND ZU DEN NACHBAR-GRUNDGRENZEN WENIGSTENS EIN DRITTEL IHRER HÖHE betragen. Ausgenommen sind die Seiten des Gebäudeanschlusses bei gekuppelter Bauweise sowie der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen.
- L4  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER BAULICHER NUTZUNG, bezogen auf den Höhenbezugspunkt.
- L5 **II** ZAHL DER GESCHOSSE (als Höchstgrenze)
- L6 **FH 10,0m** FIRSTHÖHE (=Gesamthöhe) als Höchstgrenze, bezogen auf den jeweils zugeordneten Höhenbezugspunkt
- L7 **TH 7,0m** TRAUFEHÖHE (als Höchstgrenze), bezogen auf den jeweils zugeordneten Höhenbezugspunkt. Überschreitung der Traufenhöhe bei Errichtung von Pultdächern an der höheren Seite der Dachfläche unzulässig.
- L8  **müA** HÖHENBEZUGSPUNKT für die max. zulässige TRAUFEHÖHE und FIRSTHÖHE (Gesamthöhe), Höhenangabe in Meter über Adria.
- L9 **GFZ 0,4 | 0,5** GESCHOSSFLÄCHENZAHL (Verhältnis der Gesamtgeschossfläche zur Fläche des Bauplatzes) als Höchstwert.
Maximale Geschossflächenzahl bei offener Bauweise: 0,4
Maximale Geschossflächenzahl bei gekuppelter Bauweise: 0,5
In die Gesamtgeschossfläche sind einzurechnen:
- Geschosse nach den Außenmaßen der Gebäude;
- Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume in Dachgeschossen, Dachräumen und Kellergeschossen einschließlich ihrer Umfassungswände;
- Nebengebäude, Garagen und Abstellplätze mit Schutzdächern (Carports).
Bei der Ermittlung der Gesamtgeschossfläche bleiben Balkone, Loggien, Erker, Terrassen, Tiefgaragen inkl. überdachter Ein- und Ausfahrten, Schutzdächer (exkl. Carports), Dachvorsprünge sowie ähnliche bauliche Anlagen unberücksichtigt.
- L10  Als Gebäude nur GARAGEN (inkl. Nebenräumen) und NEBENGEBÄUDE zulässig. ABSTELLPLÄTZE MIT SCHUTZDÄCHERN (CARPORTS) zulässig.
- L11  ABZUTRAGENDE GEBÄUDE, bei Neuerrichtung einer Hauptbebauung
- L12  PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE. Geringfügige Lageveränderung unter Erhaltung der Erschließungsfunktion zulässig. Eine Mindestbreite von 5,5 m sowie eine Wendeanlage sind jedenfalls herzustellen.
- L13  GRÜNFLÄCHE VORGARTEN
Der Vorgarten ist zu mindestens 50 % als Grünfläche zu gestalten.
Wasserdurchlässig befestigte und begrünte Flächen können zu 50 % als Grünfläche eingerechnet werden. Ein Anteil von insgesamt 30 % des Vorgartens ist als Grünfläche über gewachsenem Boden auszuführen.
- L14 **GFA 40** GRÜNFLÄCHENANTEIL (Grünfläche in Prozent der Bauplatzfläche): mindestens 40 % der Bauplatzfläche sind als Grünfläche zu gestalten.

