

MARKTGEMEINDE WILHERING

EV.NR.BPL.

207

2022

BEBAUUNGSPLAN Nr. 207

Thalham

BEI GLEICHZEITIGER AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 141

M 1 : 1.000

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

BESCHLUSS

DES GEMEINDERATES

AUFLAGE

VON

BIS

ZAHL

DATUM

RUNDSIEGEL

BÜRGERMEISTER

RUNDSIEGEL

BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG

DER OÖ. LANDESREGIERUNG

KUNDMACHUNG

KUNDMACHUNG

VOM

ANSCHLAG

AM

ABNAHME

AM

RECHTSWIRKSAM

AB

RUNDSIEGEL

BÜRGERMEISTER

VERORDNUNGSPRÜFUNG

DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG

PLANVERFASSER

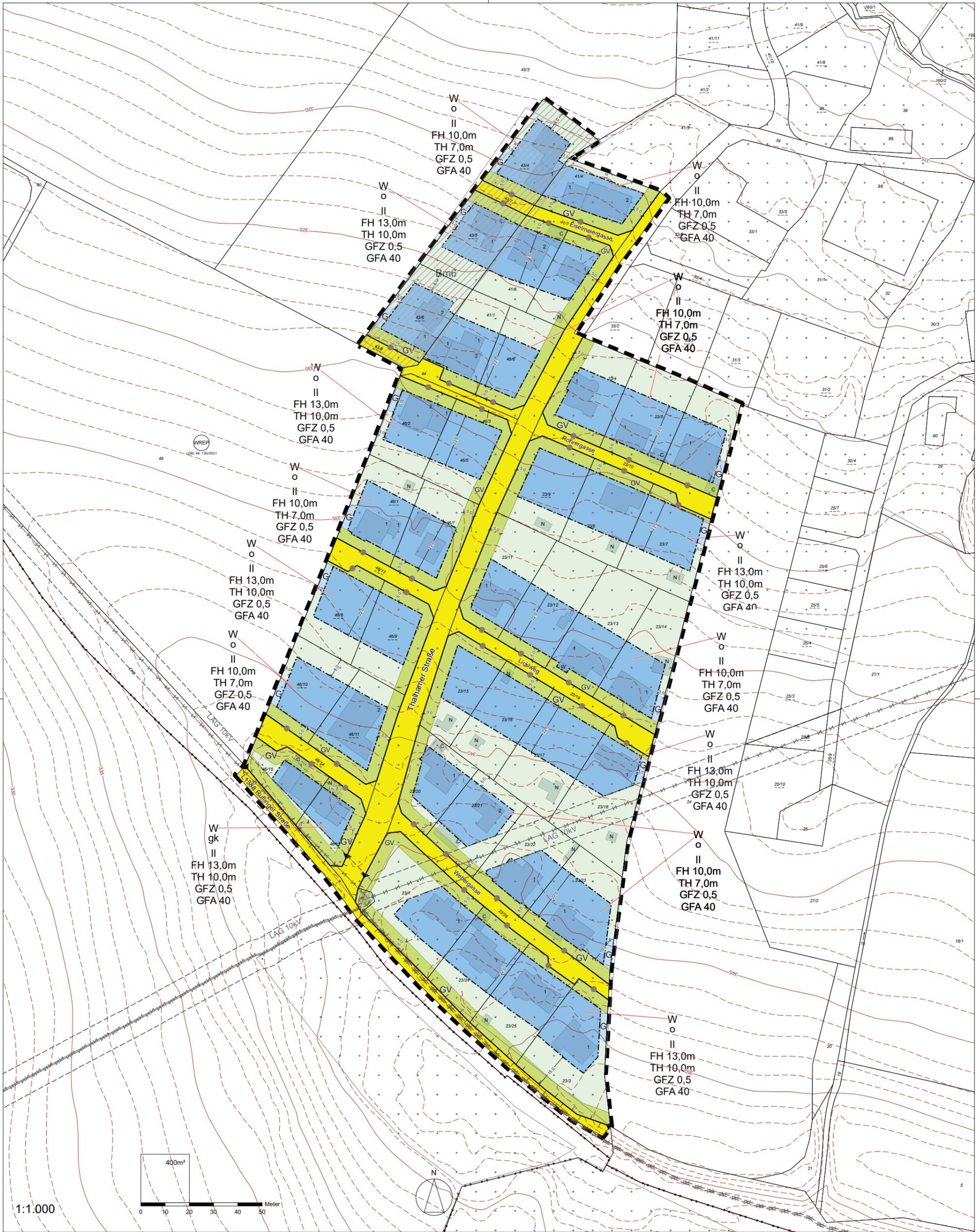
DATUM

18 11 2021, 02 03 2023

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

TOPOS III - Stadt- &

Landstraße 85, A-4020 Linz | +43 (0)732 783596 | www.topos3.at | office@topos3.at | FN 178676 i



NUTZUNGSSCHABLONE

W.K... Flächenwidmung
 o.gk... Bauweise
 II, III... Geschossanzahl
 TH max. Traufenhöhe
 FH max. Firsthöhe
 GFZ Geschossflächenzahl
 GFA Grünflächenanteil

FARBDARSTELLUNG DER PLANINHALTE

BEBAUBARE FLÄCHE
 FREIFLÄCHE - VORGARTEN
 ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHE

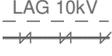
Plangrundlagen: DKM 2022

© BEV 2022, DKM-Datenkopie vom 02.02.2023

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.

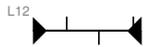
LEGENDE

ERSICHTLICHMACHUNG

W	WOHNGEBIET
	SCHUTZ- ODER PUFFERZONE IM BAULAND (BAULICHE MAßNAHMEN) Bm6: Voraussetzung für die Erteilung einer Bauplatzbewilligung ist ein wirksamer, bereits errichteter Hochwasserschutz, auf Basis eines fachkundig gem. dem Stand der Technik erstellten Oberflächenentwässerungskonzeptes.
	LANDESSTRASSEN B MIT SCHUTZZONEN Festgelegte Widmung: Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
	HOCHSPANNUNGSLEITUNG MIT SCHUTZBEREICH
	VERKABELTE HOCHSPANNUNGSLEITUNG Es gilt ein Schutzstreifen von je 1,0 m beiderseits der Kabeltrasse.
	TRANSFORMATORSTATION
	GEOGENE RISIKOZONE TYP A
	REGIONALPROGRAMM "Trinkwassernutzung aus Tiefengrundwässern" LGBI. Nr. 130/2021 (gesamter Planungsraum)

NORMATIVER INHALT

L1	o	OFFENE BAUWEISE
L2	gk	GEKUPPELTE BAUWEISE
L3		STRASSENFLUCHTLINIE
L4		BAUFLUCHTLINIE Bei Errichtung von Gebäudeteilen, die höher als 9 m sind, muss der Abstand zu den Nachbargrundgrenzen wenigstens ein Drittel ihrer Höhe betragen.
L5	II	ZAHL DER GESCHOSSE als Höchstgrenze bergseitig. Bei Einhaltung nachfolgender Kriterien dürfen die Gebäude talseitig dreigeschossig in Erscheinung treten: - das oberste Geschoss muss talseitig als Terrassengeschoss ausgeführt sein, wobei mindestens um 2,0 m vom darunter liegenden Geschoss zurückzuspringen ist, oder - das unterste Geschoss muss talseitig min. 2,0 m vor das darüber liegende Geschoss vorspringen. Die festgelegte Traufenhöhe gilt auch für ein Terrassengeschoss. Ein zusätzliches Sockel- oder Kellergeschoss darf eine Höhe von 0,6 m nicht überschreiten.
L6	FH „,m	FIRSTHÖHE (=Gesamthöhe) als Höchstgrenze, bezogen auf den jeweils zugeordneten Höhenbezugspunkt.
L7	TH „,m	TRAUFEHÖHE als Höchstgrenze, bezogen auf den jeweils zugeordneten Höhenbezugspunkt.
L8		HÖHENBEZUGSPUNKT für die max. zulässigen Traufen- und Firsthöhe (=Gesamthöhe): oberflächenbefestigter Fahrbahnrand.
L9	GFZ 0,5	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (Verhältnis der Gesamtgeschossfläche zur Fläche des Bauplatzes) Höchstwert In die Gesamtgeschossfläche sind einzurechnen: Geschosse über dem Erdboden 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 und ähnliche bauliche Anlagen sowie außenliegende Erschließungsgänge, Stiegenhäuser und Liftanlagen unberücksichtigt. Überschreitung gemäß konsensgemäß errichteter Bestandsituation zulässig.
L10		Als Gebäude nur GARAGEN (inkl. Nebenräumen) und NEBENGEBÄUDE zulässig. Abstellplätze mit Schutzdächern (CARPORTS) zulässig.
L11		NEBENGEBÄUDE (N), CARPORTS (C) oder WINTERGÄRTEN (W) , Bestandserhaltung zulässig.



L12 ZU- UND AUSFAHRTSVERBOT



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. Lärmschutzmaßnahmen (wie Erdwall, Lärmschutzwand, udgl.) entlang der Ruflinger Straße zulässig. Ausnahmen gemäß Bestandsituation zulässig.

L14 GFA 40

GRÜNFLÄCHENANTEIL (Grünfläche in Prozent der Bauplatzfläche)

Mindestens 40 % der Bauplatzfläche sind als Grünfläche zu gestalten. Kompensationsmaßnahmen sind zulässig.

Textliche Festlegungen (für den gesamten Planungsraum)

1 Gebäude, Schutzdächer und Abstellplätze außerhalb der Baufluchtlinien

1.1 Die Neuerrichtung von Gebäuden und Schutzdächern (inkl. Carports) ist außerhalb der Baufluchtlinien unzulässig.

Ausgenommen sind

- Tiefgaragen, inkl. Ein- & Ausfahrten,
- Glashäuser, Garten- und Gerätehütten sowie ähnliche Nebengebäude und Schutzdächer (exkl. Carports) außerhalb der Grünfläche Vorgarten (GV) mit einer bebauten Fläche bis insgesamt 15 m² je Bauplatz und einer Gesamthöhe von maximal 3,0 m,
- die in den Bereichen G zulässigen Bauwerke bzw. Gebäude oder Gebäudeteile sowie
- Schutzdächer im Zugangsbereich bis maximal 2,0 m außerhalb der Baufluchtlinien bis insgesamt 6 m² je Bauplatz.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Maximale Anzahl der Wohneinheiten je Bauplatz: 3.

Überschreitung gemäß konsensgemäß errichteter Bestandsituation zulässig.

3 Verkehrsflächen – Stellplätze

3.1 Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze zu errichten. Der Zufahrtsbereich zu Garagen oder mit Schutzdächern versehenen Abstellplätzen (Carports) ist dabei nicht als Stellplatz anrechenbar.

3.2 Sichtwinkel und Sichtverhältnisse dürfen in Kreuzungs- und Ausfahrtsbereichen nicht beeinträchtigt werden.

4 Gestaltung von Gebäuden und sonstigen Bauwerken

4.1 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.

4.2 Sonstige Bauwerke, wie Einfriedungen, sind so zu gestalten, dass sie zu keiner Störung des Erscheinungsbildes des Siedlungsbereiches bzw. des Orts- und Landschaftsbildes führen.

4.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind nur im erforderlichen Ausmaß zulässig und dürfen zu keiner Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Siedlungsbereiches führen. Stützmauern über zukünftigem Gelände dürfen eine Höhe von 1,5 m, ausgenommen im Bereich von Stiegenaufgängen sowie der Tiefgaragenein- und -ausfahrten, nicht überschreiten.

4.4 Einfriedungen in undurchsichtiger Bauweise dürfen eine Höhe von 0,6 m (Sockel) über dem Erdboden nicht überschreiten. Ausgenommen sind bei gekuppelter Bauweise Einfriedungen innerhalb der Baufluchtlinien in undurchsichtiger Bauweise entlang den seitlichen Bauplatzgrenzen bis zu einer Höhe von max. 1,8 m über dem Erdboden, und zwar über dem jeweils höher gelegenen zukünftigen Gelände.

5 Bepflanzung – Grün- und Freiflächen

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

5.2 Bei Neu- und/oder Zubau von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 50 m² sind Dachflächen bis zu einer Neigung von 20° auf mindestens 80 % der Fläche zu begrünen. Die oberste Schicht des Dachaufbaues ist als Vegetationstragschicht mit einer Mindeststärke von 15 cm auszuführen.

Bei Errichtung von Photovoltaikanlagen kann die Fläche der Dachbegrünung im notwendigen Ausmaß reduziert werden. Ergeben sich dadurch insgesamt weniger als 50 m² zu begrünende Dachfläche kann eine Begrünung entfallen.

5.3 Stützmauern und Tiefgaragenwände, die das künftige Gelände um mehr als 1,0 m überragen, sind zu begrünen. Die Pflanzung ist so zu konzipieren, dass sie mindestens 60 % der Wandflächen dauerhaft bedeckt. Die Begrünung ist zu erhalten.

