

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

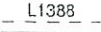
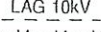
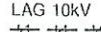
DI Gerhard Lueger | Geschäftsführender Gesellschafter
DI Karin Schwarz | Gesellschafterin ppa.
DI Thomas Kranewitter

TOPOS III - Stadt &

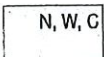
Landstraße 85, A-4020 Linz | +43 (0)732 793596 | www.topos3.at | office@topos3.at | FN 1706161

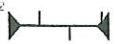
LEGENDE

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" LGBl. Nr. 130/2021 (gesamter Planungsraum)**

NORMATIVER INHALT

- o** **OFFENE BAUWEISE**
- gk** **GEKUPPELTE BAUWEISE**
-  **STRASSENFLUCHTLINIE**
-  **BAUFLUCHTLINIE**
Bei Errichtung von Gebäudeteilen, die höher als 9 m sind, muss der Abstand zu den Nachbargrundgrenzen wenigstens ein Drittel ihrer Höhe betragen.
- 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.
- FH „m** **FIRSTHÖHE (=Gesamthöhe) als Höchstgrenze, bezogen auf den jeweils zugeordneten Höhenbezugspunkt.**
- TH „m** **TRAUFENHÖHE als Höchstgrenze, bezogen auf den jeweils zugeordneten Höhenbezugspunkt.**
-  **HÖHENBEZUGSPUNKT für die max. zulässigen Traufen- und Firsthöhe (=Gesamthöhe):**
oberflächenbefestigter Fahrbahnrand.
- 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.
- G** **Als Gebäude nur GARAGEN (inkl. Nebenräumen) und NEBENGEBÄUDE zulässig. Abstellplätze mit Schutzdächern (CARPORTS) zulässig.**
-  **NEBENGEBÄUDE (N), CARPORTS (C) oder WINTERGÄRTEN (W), Bestandserhaltung zulässig.**



ZU- UND AUSFAHRTSVERBOT

GV

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 Ruffinger Straße zulässig. Ausnahmen gemäß Bestandsituation zulässig.

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 Gerätehöfen 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.

6 Immissionsschutz - Umwelt

- 6.1 Bei bewilligungs- und anzeigepflichtigen Bauvorhaben ist ein wirksamer Hochwasserschutz gem. dem Stand der Technik nachzuweisen.
- 6.2 Bei bewilligungs- und anzeigepflichtigen Bauvorhaben ist das Erfordernis eines geologisch-geotechnischen Gutachtens im Bereich der ersichtlich gemachten Geogenen Risikozone zu überprüfen und sind allfällige Auflagen für eine Bebauung vorzuschreiben.

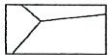
7 Ver- und Entsorgung

- 7.1 Dach- und Oberflächenwässer sind entweder auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen oder über ein Rückhaltebecken im Ausmaß von 40 Liter/m² versiegelter Fläche über einen dosierten Ablauf (Drosselung 0,5 l/sec. pro 100 m² versiegelter Fläche) in den Schmutz- /oder Reinwasserkanal abzuleiten.
- 7.2 An das öffentliche Wasser- und Kanalnetz ist anzuschließen. Der Kanalanschluss erfolgt über einen privaten Kanalanschluss an das öffentliche Kanalnetz. Die Energieversorgung erfolgt über das öffentliche Energieversorgungsnetz.
- 7.3 Im Schutzbereich der 10 kV-Leitung ist die Errichtung von oberirdischen Gebäuden und Anlagen, welche den dauerhaft sicheren und ungestörten Betrieb der Hochspannungsleitungen z.B. aufgrund ihrer Höhe, Ausdehnung, Brandlast, Nutzungsart gefährden können, unzulässig. Es ist dazu rechtzeitig vor der Realisierung von Gebäuden und Anlagen die nachweisliche Zustimmung des Leitungsbetreibers einzuholen.

GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

■ GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES

SONSTIGE ERSICHTLICHMACHUNG



GRUNDSTÜCKSGRENZEN, gem. DKM 2022

SONSTIGE DARSTELLUNG



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

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10.000

