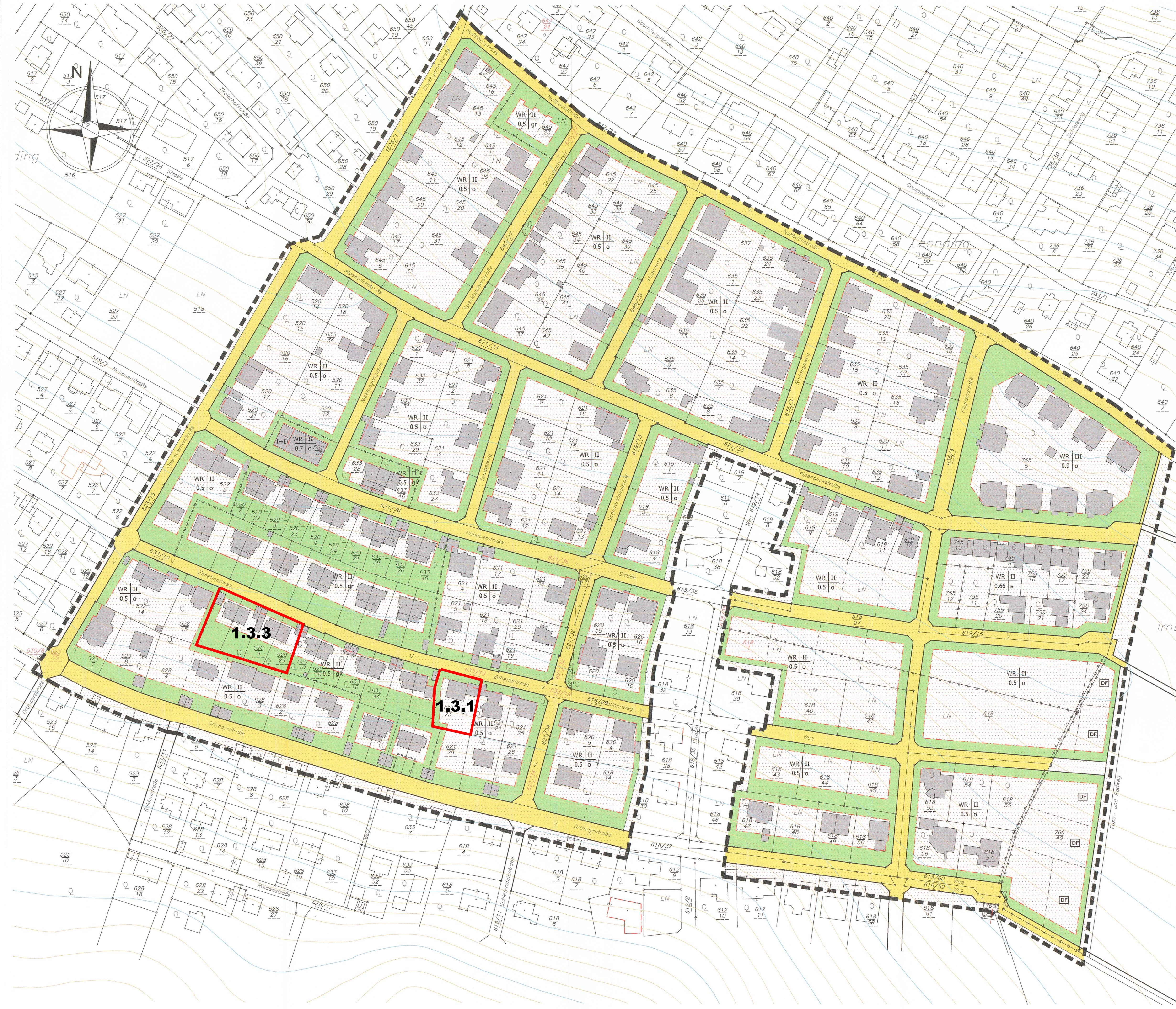
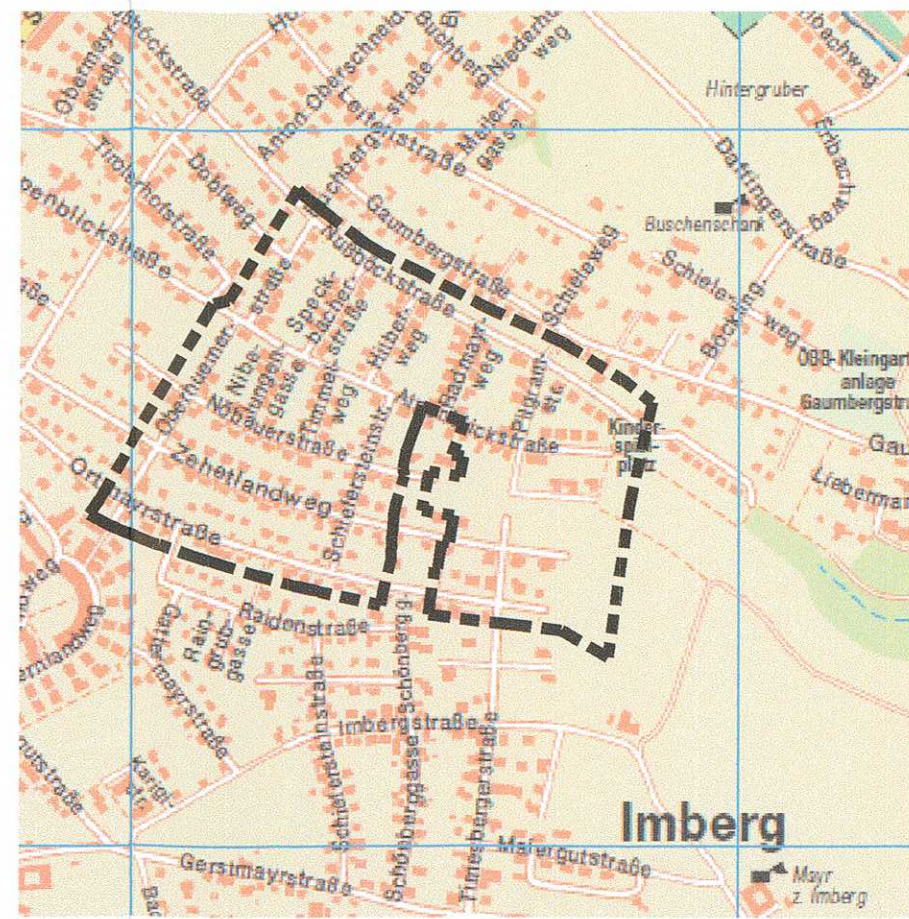




Lage des Bebauungsplanes im Gemeindegebiet:



LEGENDE UND SCHRIFTLICHE ERGÄNZUNGEN

NUTZUNGSSCHABLONE:

FLUCHTLINIEN:

GRUNDSTÜCKSGRENZEN:

GELTUNGSBEREICH:

GEBÄUDE:

BAUWEISEN:

o offene Bauweise
gk gekuppelte Bauweise
gr Gruppenbauweise
s Sonderbauweise

Im Planungsbereich sollen Einzelbauplätze mit mind. 340 m² entstehen. Zu den seitlichen und zur inneren Bauplatzgrenze gelten die Abstandsbestimmungen gemäß § 5 Baupl. Der Anbau von Hauptbaukörpern an eine seitliche Grundgrenze ist zulässig.

- Öffentliches Gut, Verkehrsfläche
- Dachform --> ausschließlich Flachdach oder flach geneigtes Pultdach möglich
- Höhenschichtlinien
- geogenes Baugrundrisiko Typ B; das gesamte Planungsgebiet befindet sich in der Risikozone Typ B

SCHRIFTLICHE ERGÄNZUNG:

Baufuchtlinien sind, wenn nicht anders angegeben, maßstäblich zu übernehmen. Wenn der Bebauungsplan keine anderen Bestimmungen trifft, gelten die Seitenabstände nach § 5 O.ö. Bautechnikgesetz 1994. Bauten wie Stiegenhäuser, Windfänge und dergleichen im Ausmaß von max. 1,5m² sind für bereits bestehende Gebäude außerhalb der Baufluchtlinien zulässig. Allerdings ist ein Mindestabstand von 3m zu den Nachbargrundgrenzen und zu den Straßenfluchtlinien einzuhalten.

Im Wohngebiet (W) und im reinem Wohngebiet (WR) dürfen lediglich Gebäude mit maximal zwei **Wohneinheiten** je Bauplatz, errichtet werden.

Die **Vorgärten** müssen bei offener Bauweise 50 % Grünanteil aufweisen.

Die **Bauplatzgröße** wird bei offener Bauweise mit mindestens 600m² festgelegt. Bereits bestehende Grundstücke kleiner 600m² bleiben von dieser Regelung unberührt.

Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** ist das Verhältnis zwischen Bruttogeschossfläche (BGF) und Bauplatzgröße, wobei die BGF als Flächensumme aller Geschosse zuzüglich den BGF der Wohn- und Aufenthaltsräume aller übrigen Geschosse (Untergeschöß, Dachgeschöß) definiert ist. Loggien sowie der ausbaubare Dachraum werden bei der Berechnung der Geschossflächenzahl miteinbezogen. Bei ausbaubaren Dachräumen bzw. bei Dachgeschößen ist jene Grundfläche in das Maß der baulichen Nutzung mit einzuberechnen auf welche eine Raumhöhe von 1,50m vorhanden ist. Nicht berücksichtigt werden Keller, Tiefgaragen, ebenerdige und nicht überbaute Kleingärten sowie Balkone. Bei der Berechnung der GFZ sind private Aufschließungsstraßen von der Bauplatzgröße in Abzug zu bringen (versiegelte Flächen ab 50m²).

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** ist mit max. 50% der Geschossflächenzahl (GFZ) zuzüglich 10% der Bauplatzgröße (max. 100m²) begrenzt. Zur Berechnung der Grundflächenzahl wird die bebaute Fläche von sämtlichen baulichen Anlagen herangezogen. Weiters werden bei der Berechnung, private Aufschließungsstraßen von der Bauplatzgröße, in Abzug gebracht.

Bei Wohngebäuden sind je Wohneinheit 2 **Stellplätze** für Kraftfahrzeuge vorzusehen.

Für den Neu-, Zu- und Umbau von **Nebengebäuden** sind die Bestimmungen in der O.ö. Bauordnung, dem O.ö. Bautechnikgesetz und der O.ö. Bautechnikverordnung maßgebend.

Garagen sind unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5m entlang der Straßenfluchtlinie anzuordnen. Ausnahmen können bei Notwendigkeiten, wenn aufgrund der örtlichen Verhältnisse mit keiner Verkehrsbeeinträchtigung zu rechnen ist, von der Baubehörde genehmigt werden. Die Situlierung ist im Sinne der Oö BauO, des Oö Bautechnikgesetzes und der Oö Bautechnikverordnung anzuordnen.

Die Einfriedungen sind je Häuserzeile einheitlich zu gestalten und haben sich in Baulücken bezüglich Höhe und Lage an die Umgebung anzupassen. Hinsichtlich der Ausführung wird auf das Bautechnikgesetz bzw. das Straßengesetz verwiesen.

Für die Festlegung der Erdgeschossfußbodenoberkante wird auf die Systemschnitte verwiesen.

Die Gebäudehöhe wird durch die maximale Vollgeschoßanzahl sowie durch die Dachraumausbaumöglichkeit festgelegt. Als Vollgeschoß gilt jedes zur Gänze über Gelände liegende Geschöß. In den Hang reichende Geschöße werden bei der Berechnung der Geschößanzahl nicht berücksichtigt. In Hanglagen darf talseitig maximal ein Geschöß zusätzlich in Erscheinung treten. (siehe auch Systemschnitte)

Bei zweigeschossiger Bebauung mit Dachraum ist eine maximale Höhe der Übermauerung von 0,4m über Rohdeckenoberkante zulässig (siehe Systemschnitt 1). Bei eingeschossiger Bebauung sowie bei einem zurückgesetztem Dachgeschoss darf die Übermauerung auf 1,2m erhöht werden. Bestehende Bauten mit einer höheren Übermauerung bleiben unberührt. Der Ausbau des Dachraumes ist möglich (siehe auch Systemschnitt 2).

Die Dächer der Hauptgebäude dürfen bei voller Ausnutzung der max. Anzahl der Vollgeschoße eine Neigung von 40° nicht überschreiten. In Baulücken hat sich Dachform, Dachneigung und Dachdeckung möglichst in die umgebende Bebauung einzuflügen. Bei Niedrigenergiehäusern (lt. geltender Förderrichtlinien) ist die Ausführung als Flachdach bzw. als flachgeneigtes Pultdach möglich.

Die Breite der Dacheinbauten darf maximal die Hälfte der Gesamtlänge der Hausfront betragen, wobei eine Einfügung in das Ortsbild gewährleistet sein muss (siehe Skizze).

Stützmauern sowie Steinschichtungen dürfen grundsätzlich eine Höhe von max. 1,5m nicht überschreiten und sind zu begrünen. Ein Nachweis der Bepflanzung mit geeigneten heimischen Pflanzen ist erforderlich.

In den lärmbelastenden Bereichen dürfen keine Räume errichtet werden, die für eine dauerhafte Wohnnutzung vorgesehen sind, oder es ist durch geeignete bauliche Massnahmen sicherzustellen, dass die zulässigen Grenzwerte der jeweiligen Baulandkategorie (Wohngebiet, Mischbaugeliet...) eingehalten werden. Der Nachweis ist durch Gutachten zu erbringen.

Werbeanlagen und Werbeeinrichtungen sind nur bis max. 2m² Werbefläche, insgesamt nur bis 4m² Werbefläche pro Bauplatz zulässig. Die Werbeeinrichtungen sind generell nur für Geschäfts-/Büroeinheiten am gegenständlichen Grundstück zulässig.

Wasserversorgung: Ortswasserleitung
Abwasserbeseitigung: Ortskanal
Energieversorger: LINZ AG

Die Niederschlagswässer sind auf eigenem Grund und möglichst nahe am Entstehungsort zu versickern, zu speichern, oder zu nutzen.

Als Voraussetzung für Baumassnahmen in den Risikozonen ist ein geologisches Gutachten zu erbringen.

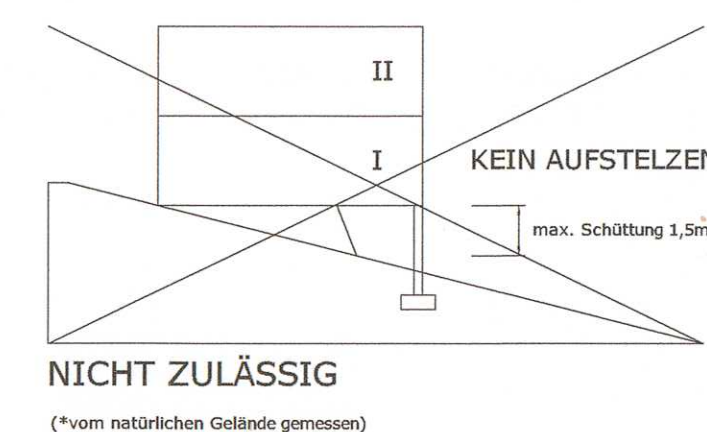
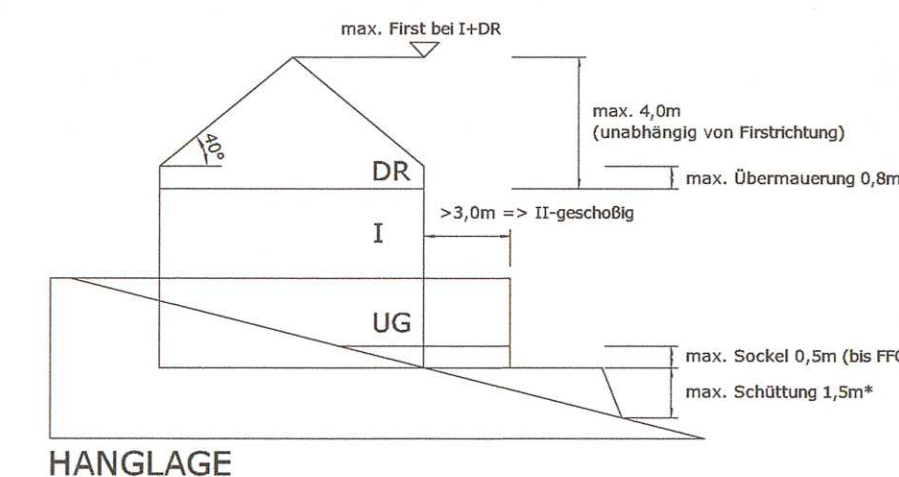
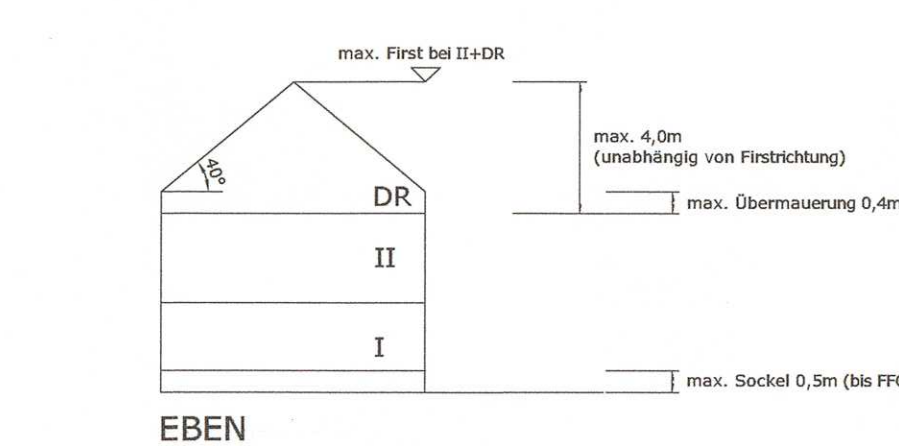
Bestimmung zu geplanten Bauplatzgrenzen:

Die Darstellung der geplanten Bauplatzgrenzen ist als Empfehlung zu verstehen. Abweichungen davon oder zusätzliche Bauplatzgrenzen sind möglich, wenn dadurch bei offener Bauweise die Mindestbauplatzgrößen lt. Lege nicht unterschritten werden und bei offener und gekuppelter Bauweise die Abstandsvorschriften nach Bautechnikgesetz eingehalten werden können.

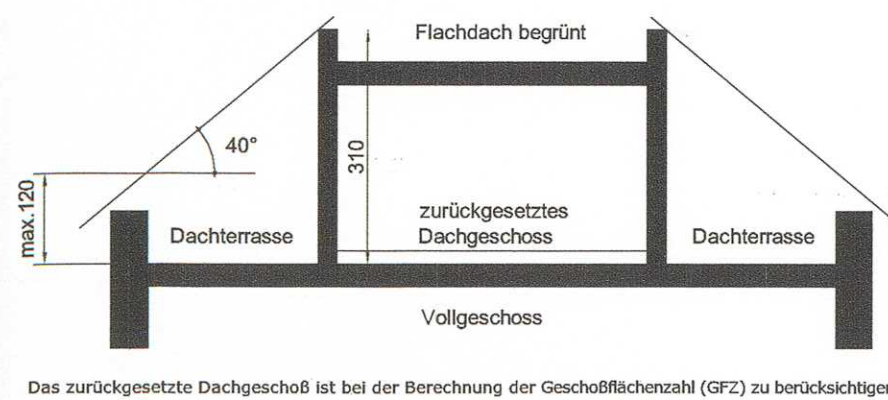
Plangrundlage: DKM (Stand 2009)

Baubestand überwiegend nach Naturbestandsaufnahme (Stadtamt 2009) und einzelne Nachführungen gem. Unterlagen zur Baubewilligung, sowie Baubestandsdaten zur Flächenwidmung aus 2009.

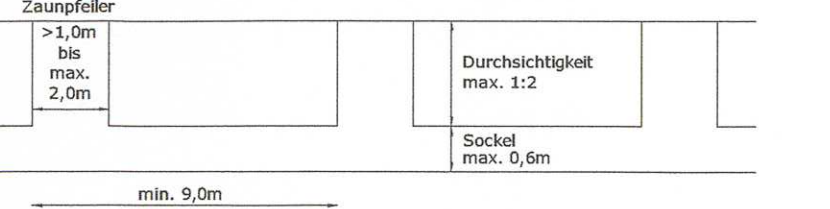
Systemschnitten zu den Dacheinbauten:



Systemschnitten zu den Dacheinbauten:



Straßenseitige Einfriedungen:



Die Zaunpfähle mit einer Ausdehnung von größer 1,0m bis max. 2,0m Breite, darf auf eine Länge von min. 5,0m höchstens maximal zur Ausführung gezogen. Zaunpfähle mit größer Ausmaß sind nicht zulässig. Die Ausführung einer Sohle, mit einer Ausdehnung im Bezug auf die Durchsichtigkeit nicht berücksichtigt. Die Nachweise über die Durchsichtigkeit ist zu führen.

STADTGEMEINDE LEONDING

Bebauungsplan Nr. 1.3
"Leonding Nord - Teil B"
M 1:1000

EV.NR. BBPL
1.3

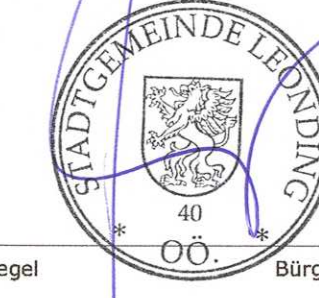
ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Aufgehewits von: 3.0. JULI 2014 bis: 2.8. AUG. 2014

BESCHLUSS

Zahl 5-8-1359-031/14-2013
Datum 18. SEP. 2014

Änderungsverfahren gemäß § 36 Abs. 4
OO ROG 1994



GENEHMIGUNG

der Oö. Landesregierung
Ant der Oö. Landesregierung
RCR- 524864-2014
Dieser Plan wurde mit Beschoid der Oö. Landesregierung vom 29.10.2014 gemäß § 34 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 i.d.g.F. aufschichtsbehördlich genehmigt.
Für die Oö. Landesregierung im Auftrag

Mag. P. R. del

KUNDMACHUNG

Kundmachung vom 07. NOV. 2014
Anschlag am 12. NOV. 2014
Abnahme am 27. NOV. 2014



VERORDNUNGSPRÜFUNG

durch das Amt der oö. Landesregierung

Die Verordnungsprüfung hat keine Gesetzwidrigkeit ergeben.

Linz, am 27. NOV. 2014
Für die Oö. Landesregierung im Auftrag

PLANVERFASSER

Name STADTPLANUNG
Stadtgemeinde Leonding

Anschrift A-4060 Leonding, Stadtplatz 1
tel +43/732/6878-290 fax +43-