

BEBAUUNGSPLAN NR. 54  
RUHSTETTEN

M: 1:500

<b>ÖFFENTLICHE AUFLAGE</b>		<b>BESCHLUSS DES GEMEINDERATES</b>	
AUFLAGE	VON	BIS	ZAHL DATUM
Änderungsverfahren gem. § 36 Abs. 4 OÖ ROG 1994 i.d.g.F			
RUNDSIEGEL		BÜRGERMEISTER	
<b>GENEHMIGUNG DER O.Ö. LANDESREGIERUNG</b>		<b>KUNDMACHUNG</b>	
		KUNDMACHUNG	VON
		ANSCHLAG	AM
		ABNAHME	AM
		RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER	
<b>VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER O.Ö. LANDESREGIERUNG</b>			
<b>PLANVERFASSER</b>			

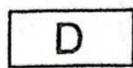
NAME  
ANSCHRIFT

**lassy architektur + raumplanung ZT-GmbH**  
Stadtplatz 14, 4060 Leonding      www.lassy.at  
Tel: +43 732 66 20 11-0      office@lassy.at

RUNDSIEGEL      LEONDING      16.02.2023      UNTERSCHRIFT  
ORT      DATUM

# LEGENDE

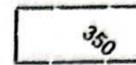
## WIDMUNGEN UND ERSICHTLICHMACHUNGEN



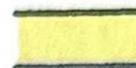
DORFGEBIET



BAULAND, ERRICHTUNG VON HAUPTGEBÄUDEN AUSGESCHLOSSEN



HÖHENSCHICHTLINIEN (1m)



ÖFFENTLICHES GUT, VERKEHRSFLÄCHEN



GEOGENE RISIKOZONE TYP A

Das gesamte Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Ww. Regionalprogrammes "Trinkwassernutzung aus Tiefengrundwässern" (LGBl. Nr. 130/2021).

## 1. BAUWEISEN

- o OFFENE BAUWEISE

## 2. FLUCHTLINIEN

- STRASSENFLUCHTLINIE
- - - BAUFLUCHTLINIE

## 10. GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLAN

- GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES

## 3. GRUNDSTÜCKSGRENZEN - BAUPLATZGRENZEN

- GRUNDSTÜCKSGRENZE VORHANDEN
- - - BAUPLATZGRENZE GEPLANT
- #— GRUNDSTÜCKSGRENZE AUFZULASSEN

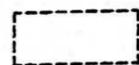
## 4. GEBÄUDEHÖHE

- II ZAHL DER GESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

## 6. GEBÄUDE



BESTEHENDE GEBÄUDE



GEPLANTE GEBÄUDE (Planungsvorschlag)

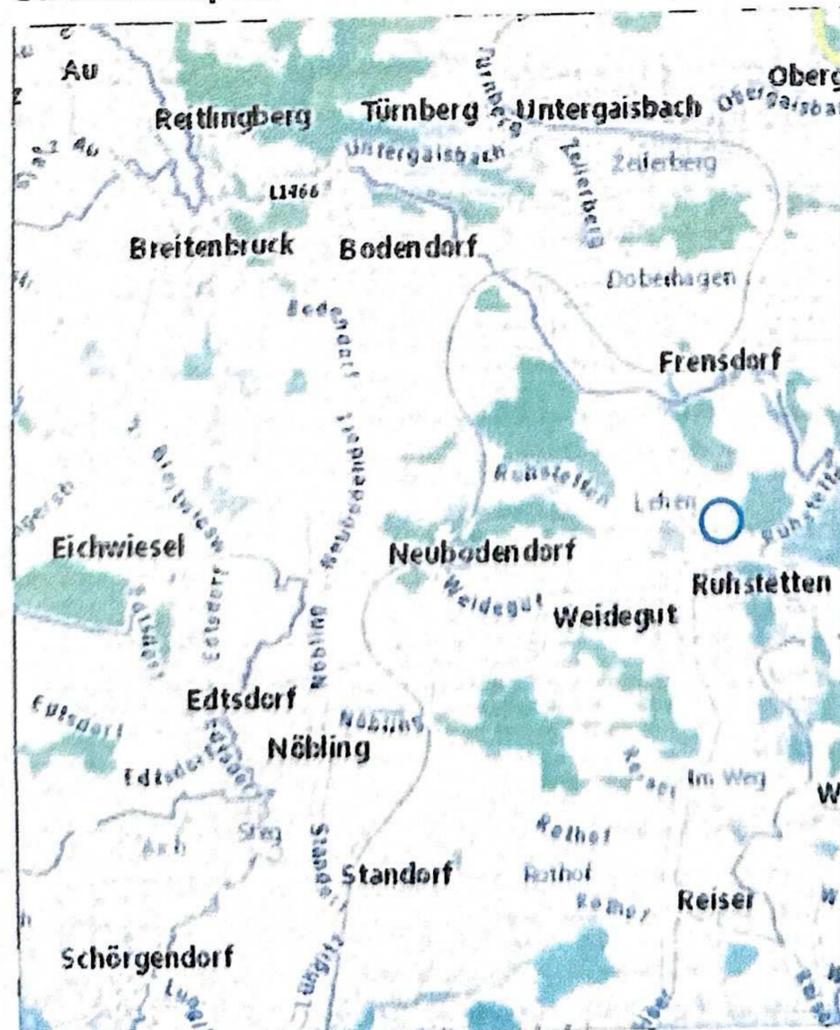
## NUTZUNGSSCHABLONE

WIDMUNG	MAX GESCHOSSANZAHL
Max. GFZ	BAUWEISE
0,4 bei 1 Wohneinheit	
/0,6 ab 2 Wohneinheiten	

## Flächenwidmungsplan

- Bebauungsplan Nr. 54
- Flächenwidmungsplan-Änderung 3.35

## Übersichtsplan



39/2

1232/

1/29

## Baufluchtlinien

Die Baufluchtlinien sind, wenn nicht anders angegeben, maßstäblich zu übernehmen.

## Bauliche Maßnahmen

Pro Bauplatz, mit max. 2 Geschossen, dürfen max. 3 **Wohneinheiten** errichtet werden.

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 (idF. siehe Verweise).

Für die Festlegung der **Erdgeschossfußbodenoberkante** wird auf die Systemskizzen 2 verwiesen.

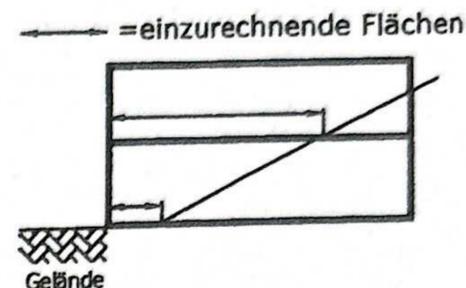
Die **Gebäudehöhe** wird durch die maximale Geschossanzahl sowie die Dachneigung und die Übermauerungshöhe festgelegt. Als Geschoss gilt jedes zur Gänze über Gelände liegende Geschoss.

## GFZ

Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** ist das Verhältnis zwischen Bruttogeschossfläche (BGF) und Bauplatzgröße, wobei die BGF als Flächensumme aller Geschosse zuzüglich der BGF der Wohn- und Aufenthaltsräume aller übrigen Geschosse (Untergeschoss, Dachgeschoss) definiert ist. Loggien sowie der ausbaubare Dachraum werden bei der Berechnung der Geschossflächenzahl mit einbezogen. Bei ausbaubaren Dachräumen bzw. bei Dachgeschossen ist jene Grundfläche in das Maß der baulichen Nutzung mit einzuberechnen auf welche eine Raumhöhe ab 1,50m vorhanden ist. Nicht berücksichtigt werden Tiefgaragen, ebenerdige und nicht überbaute Kleingaragen sowie Balkone.

Bei der Berechnung der GFZ sind private Aufschließungsstraßen von der Bauplatzgröße in Abzug zu bringen (versiegelte Flächen ab 50m<sup>2</sup>).

In die GFZ sind die Flächen sämtlicher Räume von Keller- und Hanggeschossen einzurechnen, insoweit der Fußboden dieser Räume über dem dargestellten, zukünftigen Grundstücksniveau liegt (siehe Skizze).



## Bestimmungen zu geplanten Bauplatzgrenzen

Geringfügige Abweichungen der geplanten Bauplatzgrenzen nach §32, Abs. 2 Z1 O.ö. ROG sind möglich, wenn dadurch bei offener Bauweise die Mindestbauplatzgröße nach der O.ö. Bauordnung nicht unterschritten werden und die Abstandsvorschriften nach dem Bautechnikgesetz eingehalten werden können.

Nebengebäude sind grundsätzlich nach den Bestimmungen der OÖ BauO, des OÖ Bau-technikgesetzes und der OÖ Bautechnikverordnung idgF zu errichten.

## Dächer

Bei voller Ausnutzung der max. Anzahl der Geschosse mit Dachraum ist eine maximale Höhe der Übermauerung von 0,5 m über Rohdeckenoberkante zulässig (siehe auch Systemskizzen 2 & 3).

Der Ausbau des Dachraumes nach Bauordnung ist möglich.

Die Dächer der Hauptgebäude dürfen bei voller Ausnutzung der max. Anzahl der Geschosse eine Neigung von 30° nicht überschreiten. In Baulücken hat sich die Dachform, Dachneigung und Dachdeckung möglichst in die umgebende Bebauung einzufügen.

Eine Attika ist bei technischer Notwendigkeit zulässig.

Die Breite der Dacheinbauten darf maximal die Hälfte der Gesamtlänge der Hausfront betragen, wobei eine Einfügung in das Ortsbild gewährleistet sein muss (siehe Systemskizzen 4).

## Einfriedungen, Zäune und Stützmauern

Zäune, Mauern und Einfriedungen sind je Häuserzeile in einem Abstand von bis zu 5 m zur Straßenfluchtlinie einheitlich zu gestalten. Eine Gesamthöhe von max. 1 m ist zulässig und ist in die Gesamthöhe ein Sockel von max. 50 cm einzurechnen. Die Ausführung hat bezüglich der Durchsichtigkeit im Verhältnis von max. 1:1 zu erfolgen (1 Teil durchsichtig, 1 Teile undurchsichtig) (siehe Systemskizzen 1a). Der Vorgartenbereich ist mit min. 50 % zu begrünen.

**Stützmauern** sowie Steinschichtungen dürfen lediglich an der Grundgrenze gesetzt werden und ist eine Höhe von max. 1 m nicht zu überschreiten (siehe Systemskizzen 1b)

## Begrünung

**Dächer:** Bei Neu- und/oder Zubauten von Hauptgebäuden sind Flachdächer, ausgenommen Flugdächer, zu begrünen. Unter Dachbegrünung ist eine Dachausführung zu verstehen, welche als oberste Schicht des Dachaufbaues eine Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 15 cm und organische Pflanzen auf mindestens 80% der Fläche verteilt aufweist.

## Verkehr

**Garagen** sind unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5m von der Straßenfluchtlinie anzuordnen. Ausnahmen können bei Notwendigkeiten, wenn aufgrund der örtlichen Verhältnisse mit keiner Verkehrsbeeinträchtigung zu rechnen ist, von der Baubehörde genehmigt werden. Die Situierung ist im Sinne der OÖ. Bauordnung, des OÖ. Bautechnikgesetzes und der OÖ. Bautechnikverordnung anzuordnen (idF siehe Verweise).

Die **Sichtweiten** gem. RVS 03.05.12 sind einzuhalten (siehe Systemskizze 5).

## Technische Infrastruktur und Oberflächenwässer

Das Regenwasser ist möglichst nahe am Entstehungsort auf eigenem Grund und Boden zu versickern, zu speichern oder zu nutzen. Bei technischer Notwendigkeit ist eine Einleitung in die Trennkanalisation der Gemeinde Katsdorf und in weiterer Folge ins Retentionsbecken verpflichtend. Eine Einleitung ins Retentionsbecken ist möglich.

Wasserversorgung: Ortswasserleitung

Abwasserbeseitigung: Ortskanal - Anschlusspflicht gemäss § 12 OÖ. Abwasserentsorgungsgesetz LGBL 27/2001

Energieversorgung: LINZ AG

## Verweise

OÖ. Bauordnung StF: LGBI.Nr. 66/1994 idgF, LGBI.Nr. 111/2022

OÖ. Bautechnikgesetz StF: LGBI. Nr. 35/2013 idgF, LGBI. Nr. 111/2022

OÖ. Bautechnikverordnung StF: LGBI. Nr. 36/2013 idgF, LGBI. Nr. 96/2022

1.a)

Einfried.  
Straßen

Zaun  
max. ;

Ein-  
höchl  
Bei  
Einl

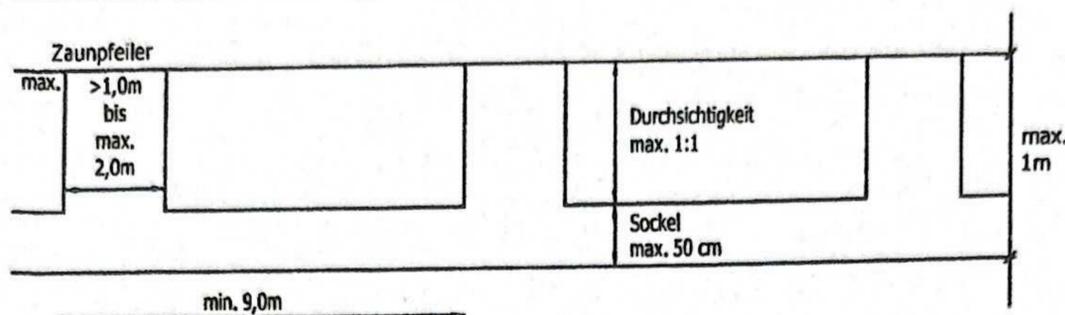
Ei

4

# SYSTEMSKIZZEN

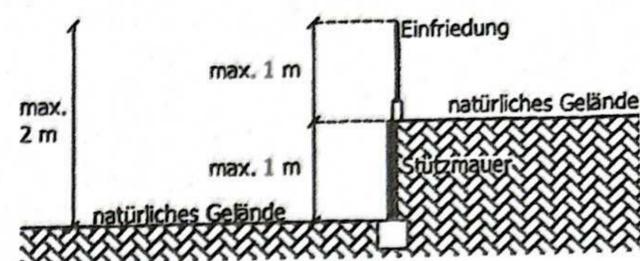
## 1.a) Einfriedungen sowie Zäune und Mauern

Einfriedungen sowie Zäune und Mauern in einem Abstand von bis zu 5 m zur Straßenfluchtlinie sind wie folgt umzusetzen:

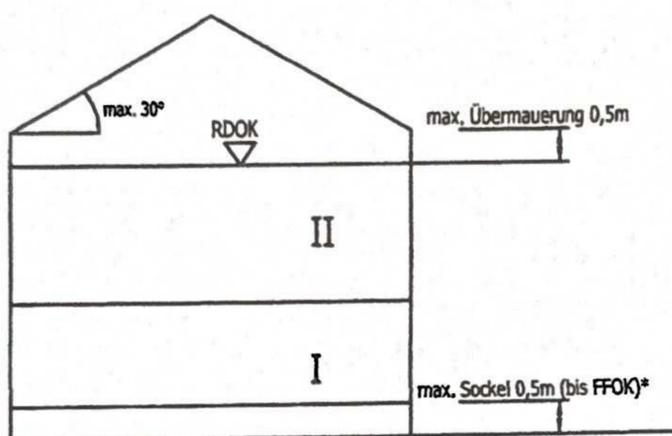


Ein Zaunpfeiler mit einer Ansichtsfläche von größer 1,0m bis max. 2,0m Breite, darf auf eine Länge von min. 9,0m höchstens einmal zur Ausführung gelangen. Zaunpfeiler mit größeren Ausmaßen sind nicht zulässig. Bei der Ausführung eines Sockels, wird diese Ansichtsfläche in Bezug auf die Durchsichtigkeit nicht berücksichtigt. Ein Nachweis über die Durchsichtigkeit ist zu führen.

## b) Stützmauern an Grundstücksgrenz

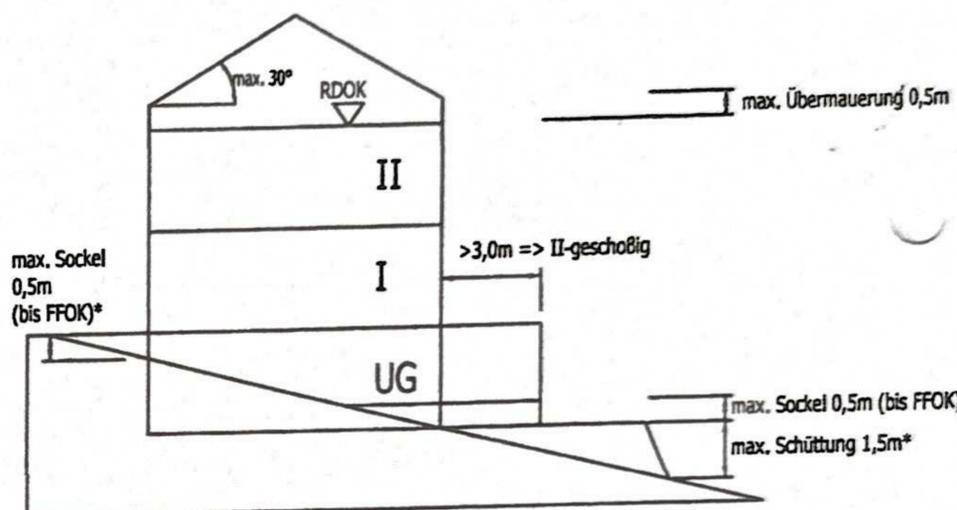


## 2. Geschosse



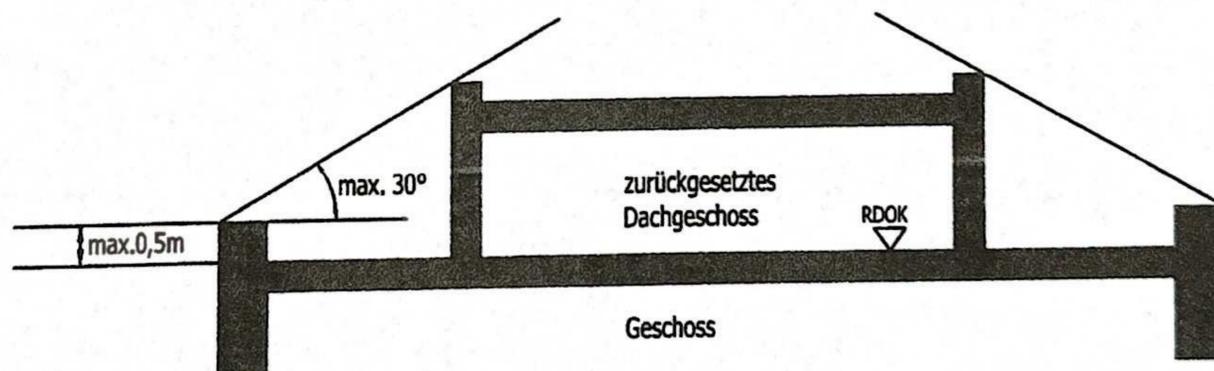
EBEN

(\*vom natürlichen Gelände gemessen)

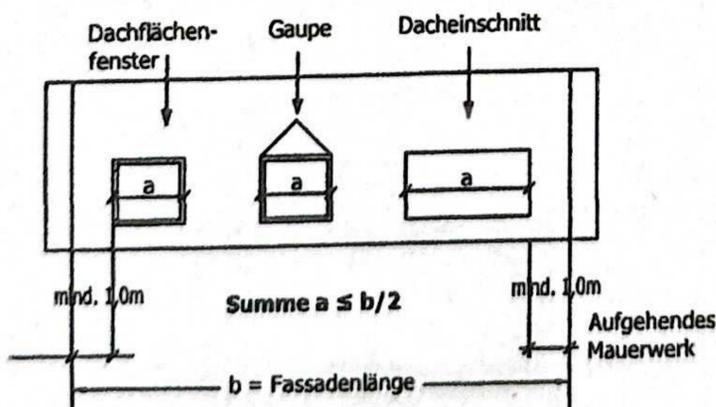


HANGLAGE

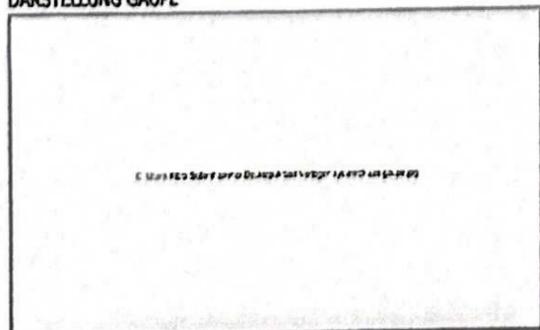
## 3. Zurückgesetztes Dachgeschoss (bei max. Anzahl an Geschossen)



## 4. Dacheinbauten



DARSTELLUNG GAUPE



## 5. Sichtweiten gem. RVS 03.05.12

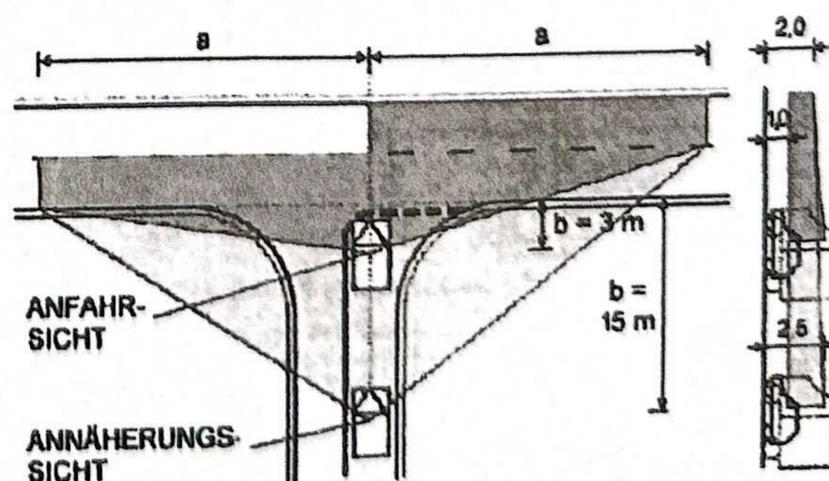


Abbildung Sichtweiten gem. RVS 03.05.12