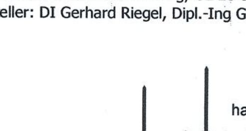
LEGENDE UND SCHRIFTLICHE ERGÄNZUNGEN

WIDMUNGEN UND ERSICHTLICHMACHUNGEN

- W — Wohngebiet
- M — Gemischtes Baugebiet
- Gz3 — Gz 3: Funktion: Naherholung und/oder Siedlungsgliederung
- Bauland, Errichtung von Hauptgebäuden Ausgeschlossen
- Kanalleitung Freihaltebereich
- Geogenes Baulandrisiko Typ A (FH) FESTSTOFFVERLAGERUNG AM HANG
- HÖHENSCHICHTLINIEN
- Grünkonzept Turmlinie engerer Turmlinienbereich
- Öffentliches Gut, Verkehrsfläche

RASENMULDEN
Im Bereich der Rasenmulden muss der Abfluss dauerhaft ermöglicht werden. Die Rasenmulden sind dauerhaft von über dem Sohlniveau der Mulden ragenden Einbauten (Sockelmauern, Nebengebäude und von Bewuchs) freizuhalten. Zäune quer zu den Rasenmulden müssen so gestaltet sein, dass der Abfluss unterhalb des Zaunes nicht beeinträchtigt wird und zumindest ein Abstand der Unterkante des Zaunes vom ursprünglichen Gelände von 10 cm gegeben ist (siehe Konzept zur Hang- und Oberflächenwasserbehandlung, GZ 20 064, November 2020, Ersteller: DI Gerhard Riegel, Dipl.-Ing Günter Humer GmbH)



Sockelmauern bei hangseitigen Einfriedungen sind nicht zulässig (siehe Skizze).

1. BAUWEISEN

- o — OFFENE BAUWEISE
- s — SONSTIGE BAUWEISE

2. FLUCHTLINIEN

- STRASSENFLUCHTLINIE
- BAUFLUCHTLINIE
- BAUFLUCHTLINIE ANBAUVERBINDLICH
- GRENZLINIE
- GRENZE UNTERSCHIEDLICHER BAULICHER NUTZUNG

3. GRUNDSTÜCKSGRENZEN - BAUPLATZGRENZEN

- GRUNDSTÜCKSGRENZE VORHANDEN
- GRUNDSTÜCKSGRENZE AUFZULASSEN
- BAUPLATZGRENZE GEPLANT

4. GEBÄUDEHÖHE

- II — ZAHL DER GESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

6. GEBÄUDE

- BESTEHENDE GEBÄUDE

8. VERKEHRSFLÄCHEN

- ZU - UND AUSFAHRTSVERBOT (siehe schriftliche Ergänzungen)
- PARKPLÄTZE, Standort- oder Lagekennzeichnung
- RW — RADWEG
- FW — FUSSWEG

„Sichtbeziehungen sind nach den Vorgaben der geltenden Fassungen der RVS 3.5.12 „Plangleiche Knoten - Kreuzungen, T-Kreuzungen" (Stand 2021: Ausgabe März 2007) für Kreuzungen mit übergeordneten Straßen mit Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h, sowie des Leitfadens für „Bauwerke und Einfriedungen im Straßenumfeld" des Landes Oberösterreich (Stand 2021: Ausgabe August 2014) für Grundstücksausfahrten und Kreuzungssituationen mit Rechtsverkehr von Sichtbehinderungen freizuhalten. Die von Sichtbehinderungen freizuhaltenden Flächen an Kreuzungsbereichen sind im Bebauungsplan ersichtlich gemacht. Als sichtbehindernd gelten alle Formen von Bebauungen, Bepflanzungen, etc. welche eine Höhe von mehr als 80 cm - gemessen vom Fahrbahnniveau - übersteigen."

9. BEPFLANZUNG

- BÄUME ZU PFLANZEN

10. GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

- GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES

NUTZUNGSSCHABLONE

WIDMUNG	max. GESCHOSSANZAHL
max. GFZ	BAUWEISE

SCHRIFTLICHE ERGÄNZUNG:

Die Baufluchtlinien sind maßstäblich zu übernehmen. Bei Neubauten ist die straßenseitige Baufluchtlinie anbauverbindlich. Eine Abweichung der Anbauverbindlichkeit in die bebaubare Fläche (Baufluchtfenster) ist um 2,0m möglich.

Im Vorgarten sind bei offener Bauweise 50% Grünanteil aufweisen.

Pro Bauplatz mit max. 2 Vollgeschoßen dürfen lediglich Gebäude mit maximal zwei Wohneinheiten errichtet werden.

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 (Untergeschoß, Dachgeschoß) definiert ist. Loggien sowie der ausbaubare Dachraum werden bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl miteinbezogen. Bei ausbaubaren Dachräumen bzw. bei Dachgeschoßen 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 Kleingaragen sowie Balkone. Bei der Berechnung der GFZ sind private Aufschließungsstraßen von der Bauplatzgrösse in Abzugzu bringen (versiegelte Flächen ab 50m²).

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).

Die Grundfächenzahl (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. 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 Einfriedungen sind grundsätzlich an der Straßenfluchtlinie zu errichten und haben sich in Baulücken bezüglich Höhe und Lage an die Umgebung anzupassen. Die Situierung ist mit der Straßenverwaltung der Stadtgemeinde Leonding abzuklären.
Das natürliche Abflussverhalten des Wassers darf durch die Einfreidungen nicht verändert werden. Blickdichte Einfriedungen sind von der Grenze des öffentlichen Gutes durchgehend mind. 1,5m abzurücken. Dieser Bereich ist zu bepflanzen. Ausgenommen davon sind Zugänge, Zufahrten und infrastrukturell notwendige Einbauten.

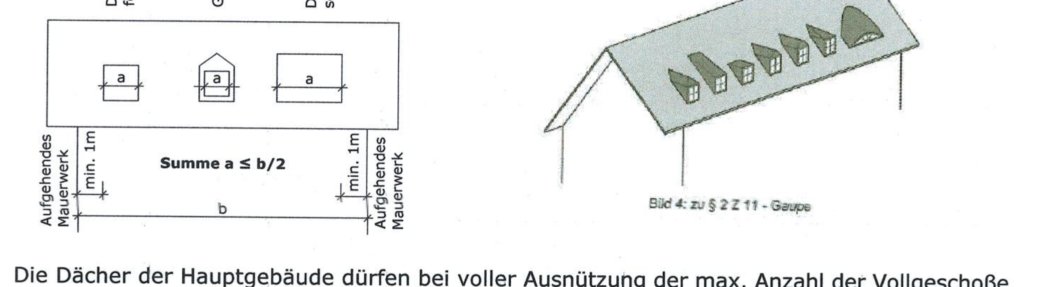
Für die Festlegung der Erdgeschoßfußbodenoberkante wird auf die Systemschnitte verwiesen.

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

Gebäudehöhen: Geschoße mit mehr als 4m Geschoßhöhe und Geschoße mit schräger Decke, deren Lichte Raumhöhe an der tiefsten Stelle mehr als 3,6m beträgt, gelten als zwei Vollgeschoße.

Bei zweigeschossiger Bebauung mit Dachraum ist eine maximale Höhe der Übermauerung von 0,4m über Rohdeckenoberkante zulässig (siehe auch Systemschnitt 1). Bestehende Bauten mit einer höheren Übermauerung bleiben unberührt. Der Ausbau des Dachraumes nach Bauordnung ist möglich.

Dacheinbauten:



Die Dächer der Hauptgebäude dürfen bei voller Ausnützung der max. Anzahl der Vollgeschoße eine Neigung von 30° nicht überschreiten. In Baulücken hat sich Dachform, Dachneigung und Dachdeckung möglichst in die umgebende Bebauung einzufügen. 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). Dunkle Dachdeckungen (grau, anthrazit, braun, etc.) sind nicht zulässig.

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

Stützmauern sowie Steinschlichtungen dürfen grundsätzlich eine Höhe von max. 1,5m nicht überschreiten und sind zu begrünen. Ein Nachweis der Bepflanzung mit geeigneten heimischen Pflanzen ist erforderlich. Das natürliche Abflussverhalten des Wassers darf durch die Stützmauern nicht verändert werden.

Die Planungsfläche befindet sich innerhalb des Regionalprogrammes „Trinkwassernutzung aus Tiefengrundwässern" (LGBI. Nr. 130/2021)

Plangrundlage: DKM (Stand 2022)

Wasserversorgung: Ortswasserleitung
Abwasserbeseitigung: Ortskanal
Energieversorger: LINZ AG

Die Darstellung der geplanten Bauplatzgrenzen nach §32, Abs.2 Z1 Oö. ROG ist als Empfehlung zu verstehen. Abweichungen davon oder zusätzliche Bauplatzgrenzen sind möglich, wenn dadurch bei offener Bauweise die Mindestbauplatzgrößen lt. Legende nicht unterschritten werden und bei offener und gekuppelter Bauweise die Abstandsvorschriften nach Bautechnikgesetz eingehalten werden können.

Generell ist außerhalb bereits bestehender Zufahrten und Gemeindestraßenanschlüsse entlang der Holzheimerstraße ein Zu- und Ausfahrtsverbot einzuhalten.

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.
Werbe- und Ankündigungseinrichtungen nach §27 Abs. 4 OÖ BauO i.d.F. LGBI. 96/2006 (wahlwerbende Gruppen, öffentliche Veranstaltungen mit überörtlicher Bedeutung, ...) sind in den §27 Abs. 4 BauO i.d.F. LGBI. 96/2006 angeführten Zeiträumen generell zulässig.

Niederschlagswasser: ist nahe am Entstehungsort zu versickern, zu speichern und zu nutzen, sofern dem nicht Belange des Grundwasserschutzes entgegenstehen, oder hat durch grundstücksüber- greifende Versickerungsanlagen zu erfolgen, oder ist durch retendierende Ableitungen in den Mischwasserkanal der Stadtgemeinde Leonding einzuleiten.
Die Ableitung erfolgt gedrosselt auf einen Abfluss von 0,55 l/s je Parzelle und der Errichtung von Retetionsspeicher, die jeweils für ein 10-jährliches Ereignis zu dimensionieren sind. Die endgültige Dimensionierung der Größe der Retentionsspeicher hat im Zuge der Bauplanung zu erfolgen. Ein Notüberlauf in die Mischwasserkanalisation ist nicht gestattet. (siehe Konzept zur Hang- und Oberflächenwasserbehandlung, GZ 20 064, November 2020, Ersteller: DI Gerhard Riegel, Dipl.-Ing Günter Humer GmbH)
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen im gegenständlichen Planungsgebiet Maßnahmen im Sinne des Bautechnikgesetzes zu ergreifen sind, um einen ausreichenden Überflutungsschutz sicherzustellen.

Hangwassergefährdung für die Bebauungsfläche:
Für einen Bemessungsniederschlag N100,D30 (100-jährl. Regen, Dauer 30 min.) gilt gemäß Hangwasserhinweiskarte OÖ:
Hangwasserabflussbereiche sind grundsätzlich zu erhalten; soweit erforderlich ist das Hangwasser ohne wesentliche Veränderung der Ein- und Austrittsstellen an den Grundstücksgrenzen mittels Durchleitungsbauwerke (z.B. Mulden) ohne Beeinträchtigung Dritter schadlos an Gebäude(n) vorbei- und abzuleiten.
Maßnahmen zum Eigenschutz der Objekte sind insbesondere:

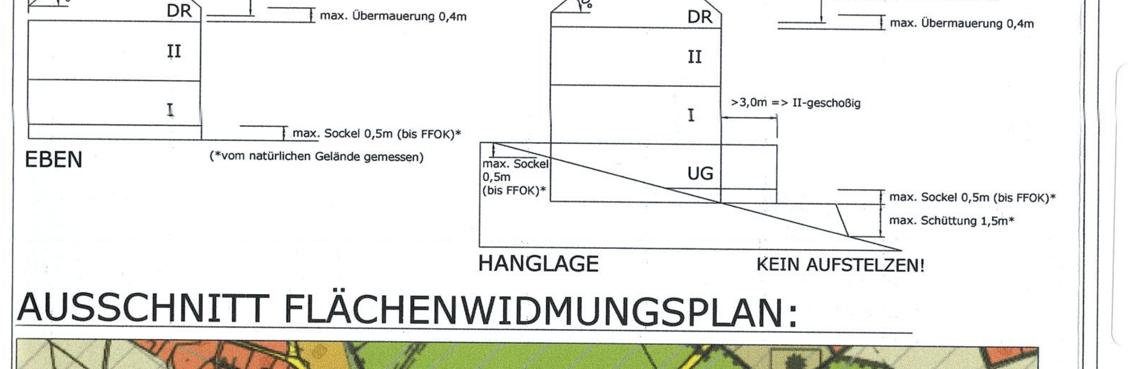
- Anhebung mind. 20 cm über das erwartbare Überflutungsniveau (sonst: umgebendes Gelände): EG-Fußbodenoberkante, Unterkante von Gebäudeöffnungen, wie Tore, Türen, (Garagen)abfahrten, Kellerabgänge, Kellerfenster, Lichtschächte, Lüftungsöffnungen, etc.) oder ein wirkungsgleicher Schutz wie Abdichtung (z.B. wasserdichte Fenster, ...) oder den Objekten am Grundstück vorgesetzte Ableitanlagen (Mauer,...);
  Verwendung wasserbeständiger Baustoffe im Sockelbereich und Keller; auftriebssichere Ausführung von Gebäuden (auch im Bauzustand);
- Außengeländegestaltung: Gefälle vom Gebäude weg abfallend; erhöhte Ausführung von Außenobjekten, wie Pools, etc.;
- Schutz vor Rückstau aus hydraulisch überlasteten Kanälen: Berücksichtigung der maßgeblichen Kanalrückstauebene für Kellerentwässerung, etc.;

Der Hangwasserschutz ist bei (Teil)-Bebauung wirksam umzusetzen.

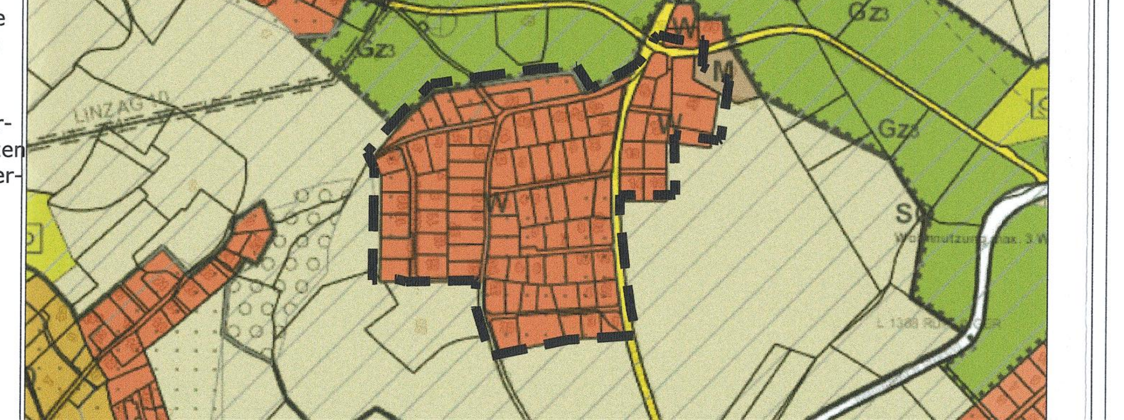
Die Oberflächenentwässerung muss bereits bei der (Teil)-Bebauung wirksam sein.

Im Bereich der Grundstücke 264/1, 264/2, 264/3, 264/4 und 264/5 wurde ein Konzept zur Hang- und Oberflächenwasserbehandlung (GZ 20 064, November 2020, Ersteller: DI G. Riegel, Dipl.-Ing Günter Humer GmbH) erstellt. Der zukünftige Hangwasserabfluss über Rasenmulden und die Bauplatzentwässerung mittels Retentionsbecken sind im Sinne des oben angeführten Gutachtens zu planen und auszuführen. Ein entsprechender Nachweis ist der Behörde vorzulegen.

SYSTEMSCHNITT 1



AUSSCHNITT FLÄCHENWIDMUNGSPLAN:



LAGE IN DER STADTGEMEINDE:

STADTGEMEINDE LEONDING

Bebauungsplan Nr. 5.1 "BURGERFELDSIEDLUNG"

M 1:1000

EV. NR. BBPL.
5.1
2022

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Auflagehinweis von: 03. OKT. 2022 bis: 15. NOV. 2022

Änderungsverfahren gemäß § 36 Abs. 4 OÖ ROG 1994 i.d.g.F.

Bürgermeister

BESCHLUSS

Zahl 6-14-031/21-2022
Datum 09. MRZ. 2023

Rundsiegel — Bürgermeister

GENEHMIGUNG

der oö. Landesregierung

Eine Vorlage gemäß § 34 Abs. 1 Oö. ROG 1994 zur Genehmigung war nicht erforderlich, weil überörtliche Interessen im besonderen Maße nicht berührt werden

KUNDMACHUNG

Kundmachung	vom	20. APR. 2023
Anschlag	am	03. MAI 2023
Abnahme	am	02. JUNI 2023

Rundsiegel — Bürgermeister

VERORDNUNGSPRÜFUNG

durch das Amt der oö. Landesregierung

Die Verordnungsprüfung hat k e i n e Gesetzwidrigkeit ergeben.

Linz, am

Für die oö Landesregierung im Auftrag

PLANVERFASSER

Name: STADTPLANUNG Stadtgemeinde Leonding
Anschrift: A-4060 Leonding, Stadtplatz 1
tel +43/732/6878-5290 fax -443

Stadt Leonding, Verw.-Bez. Linz-Land, Eing. 21. April 2023

Leonding, geändert am 29.08.2022
Leonding, 03.03.2022

Ort, Datum