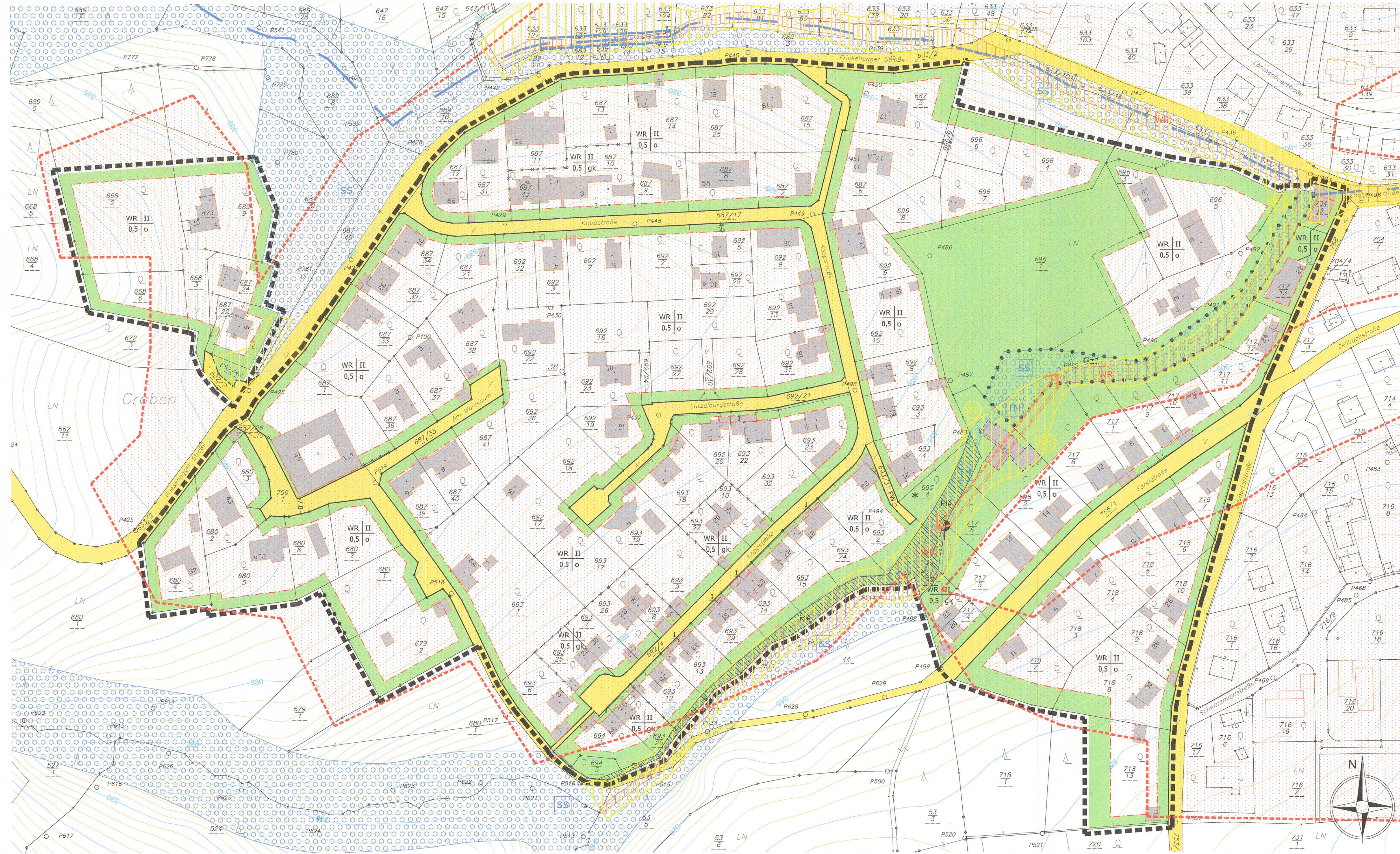
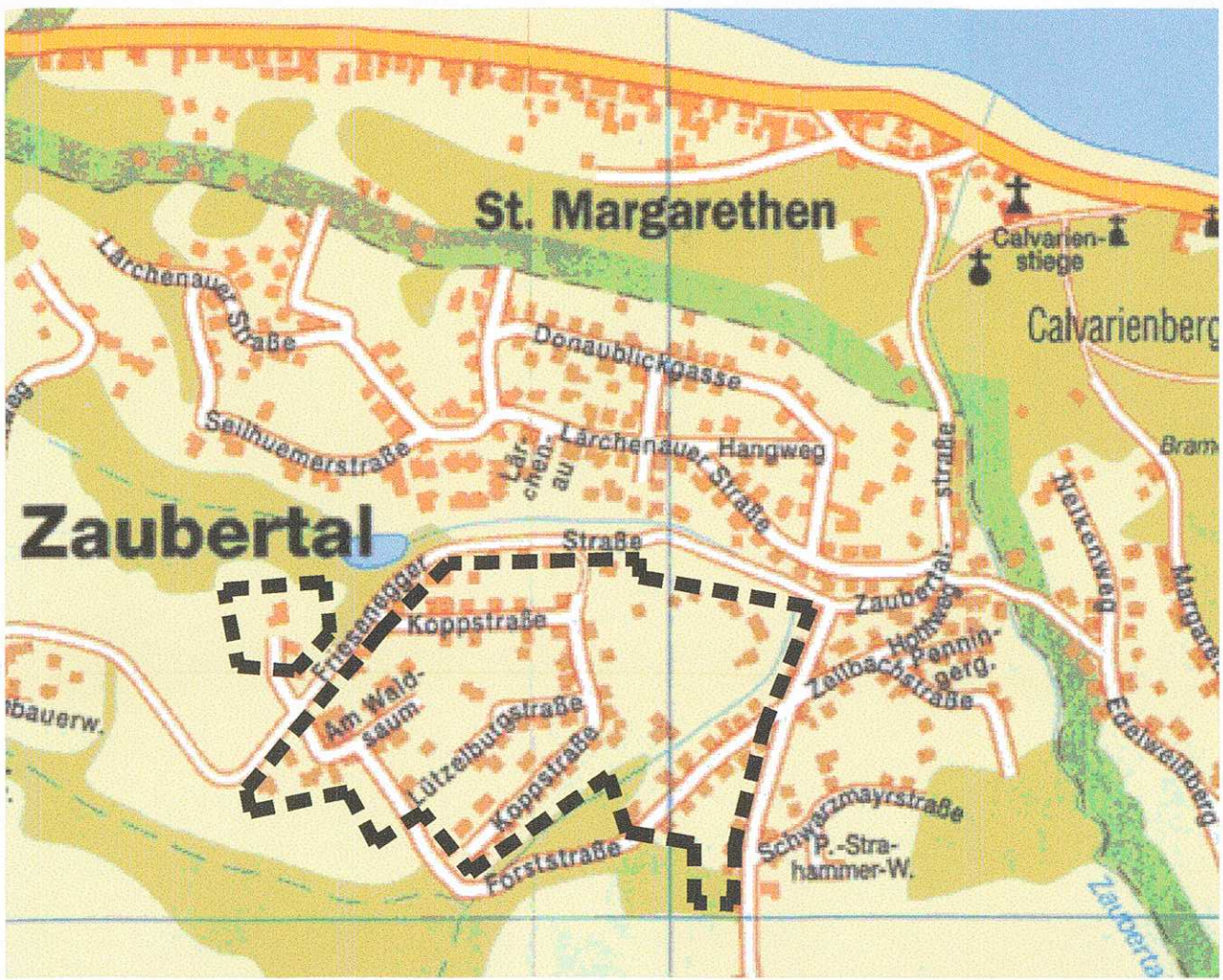




Lage des Bebauungsplanes im Gemeindegebiet:



LEGENDE UND SCHRIFTLICHE ERGÄNZUNGEN

NUTZUNGSSCHABLONE:

FLUCHTLINIEN:

GRUNDSTÜCKS-
GRENZEN:

GELTUNGSBEREICH:

GEBÄUDE:

WIDMUNG:

- WR Reines Wohngebiet
- Gz 1 Grünzug
- (Lage innerhalb der gelben od. roten Gefahrenzone gem. Wildbachverbauung und daran anschließende Bereiche)
- SS Schutzzone im Bauland (Frei- und Grünfläche)
- Gelbe oder rote Gefahrenzone der Wildbachverbauung. Errichtung von Hauptgebäuden ausgeschlossen.
- öffentliches Gut, Verkehrsfläche

GEWÄSSER,
WASSERWIRTSCHAFT,
WASSERRECHT:

- geogenes Baugrundrisiko TYP B

Höhenschichtlinien

- FW Fußweg
- * Am Grundstück Nr. 695/4 ist eine Hauptbebauung ausgeschlossen

Widmung	max. Geschoßanzahl
max. GFZ	Bauweise

- Baufuchtlinie
- Straßenfuchtlinie
- Grenzlinie unterschied. baulicher Nutzung
- Grenzlinie unterschied. Widmung
- vorhanden
- geplant
- aufzulassen

- Begrenzung des Planungsgebietes
- bestehende Gebäude (mit Hausnummer)
- Gebäude abzutragen

BAUWEISEN:

- o offene Bauweise
- gk gekuppelte Bauweise

- schematische Darstellung der Bachverrohrung

- WG Gelbe Zone Wildbach Gefahrenzone Stand 03/2014

- WR Rote Zone Wildbach Gefahrenzone Stand 03/2014

- TM Blauer Vorbehaltsbereich benötigte Bereiche für technische Maßnahmen Stand 03/2014

- SS Blauer Vorbehaltsbereich besondere Bewirtschaftung zur Sicherstellung der Schutzfunktion Stand 03/2014

Bezüglich der Gefahrenzonen (WG und WR) sowie der Vorbehaltsbereiche (TM und SS) sind die Hinweise für Behörden gem. Beilage 6 des Gefahrenzonenplanes zu beachten! Sämtliche Gefahrenzonenverläufe von Wildbach- und Lawinenverbauung aktuell übernommen.

SCHRIFTLICHE ERGÄNZUNG:

Baufuchtlinien sind, wenn nicht anders angegeben, maßstäblich zu übernehmen. Wenn der Bebauungsplan keine anderen Bestimmungen trifft, gelten die Seitenabstände nach §5 Oö. Bautechnikgesetz 1994.

Bauten wie Stiegenhäuser, Windfänge und dergleichen im Ausmaß von max. 15m² verbauter Fläche sind auch außerhalb der Baufluchtlinien zulässig. Allerdings ist ein Mindestabstand von 3m zu den Baufluchtlinien und zu den Straßenfluchtlinien einzuhalten.

Im Reinen Wohngebiet (WR) dürfen lediglich Gebäude mit maximal zwei **Wohneinheiten** je Bauplatz, errichtet werden.

Die **Vorgärten** müssen bei offener Bauweise 50 % und bei gekuppelter Bauweise 30% 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 (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 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 Oö. Bauordnung, dem Oö. Bautechnikgesetz und der Oö. Bautechnikverordnung i.d.g.F. maßgebend.

Garagen sind unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5 m 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 Stütierung ist im Sinne der OÖ BauO, des OÖ Bautechnikgesetzes und der OÖ Bautechnikverordnung idgF 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 die Systemskizze 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 Geschos. In den Hang reichende Geschosse werden bei der Berechnung der Geschoßanzahl nicht berücksichtigt. In Hanglagen darf talseitig maximal ein Geschos 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 auch Systemschnitte). Der Ausbau des Dachraumes nach Bauordnung ist möglich. Bestehende Bauten mit einer höheren Übermauerung werden dadurch nicht berührt.

Die **Dächer** der Hauptgebäude dürfen bei voller Ausnützung der max. Anzahl der Vollgeschoße eine Neigung von 40° 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).

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

Wasserversorgung: Ortswasserleitung
Abwasserbeseitigung: Ortskanal
Energieversorger: LINZ AG

Planungsgrundlage DKM 2014

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. Legende nicht unterschritten werden und bei offener und gekuppelter Bauweise die Abstandsvorschriften nach Bautechnikgesetz eingehalten werden können.

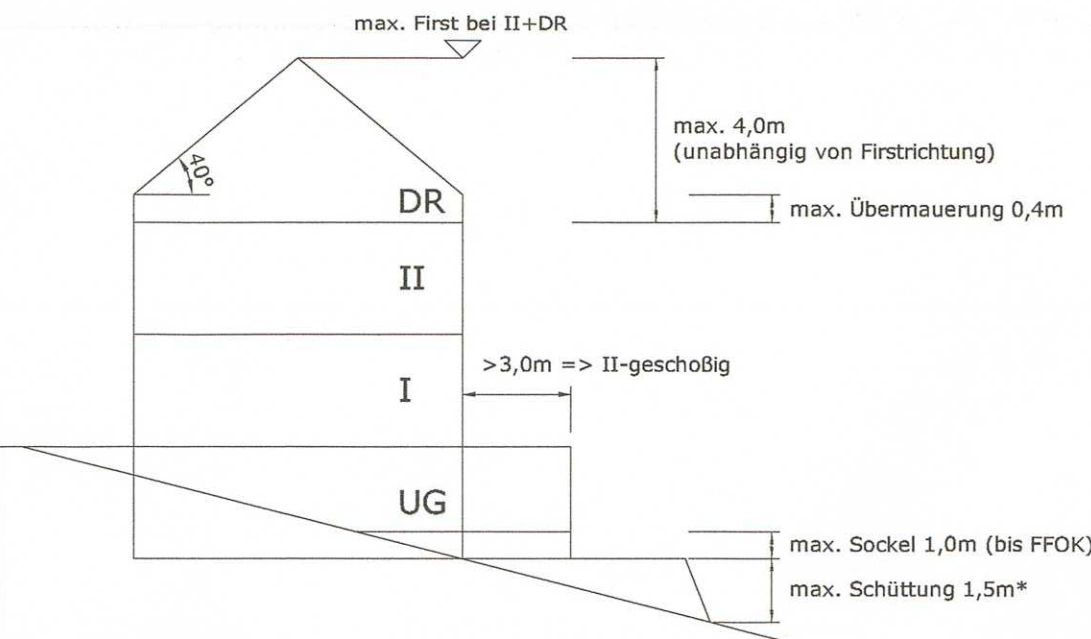
Die Niederschlagswässer sind auf eigenem Grund und möglichst nahe am Entstehungsort zu versickern, zu speichern, oder zu nutzen.

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

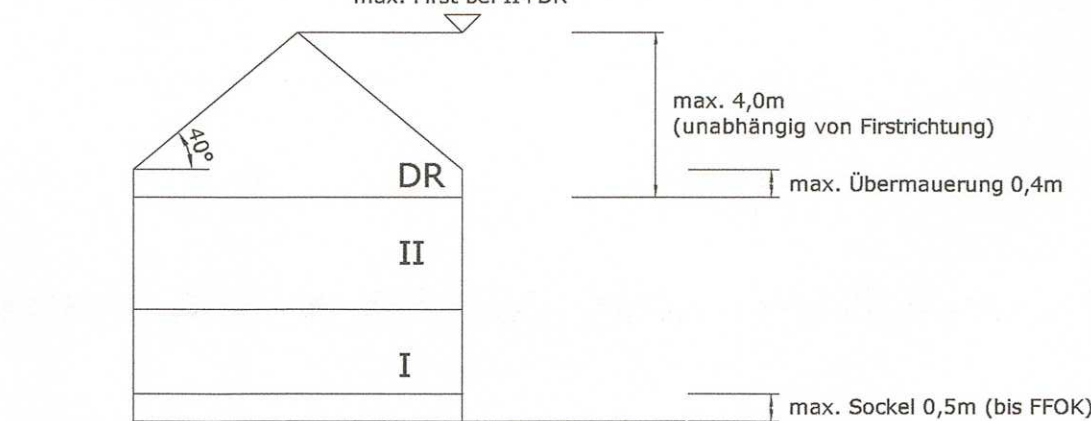
In den lärmbelastenden Bereichen dürfen keine Räume errichtet werden, die für eine dauerhafte Wohnnutzung vorgesehen sind, oder es ist durch geeignete bauliche Massnahmen sicherzustellen, dass die zulässigen Grenzwerte der jeweiligen Baulandkategorie (Wohngebiet, Mischbaugbiet...) eingehalten werden.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

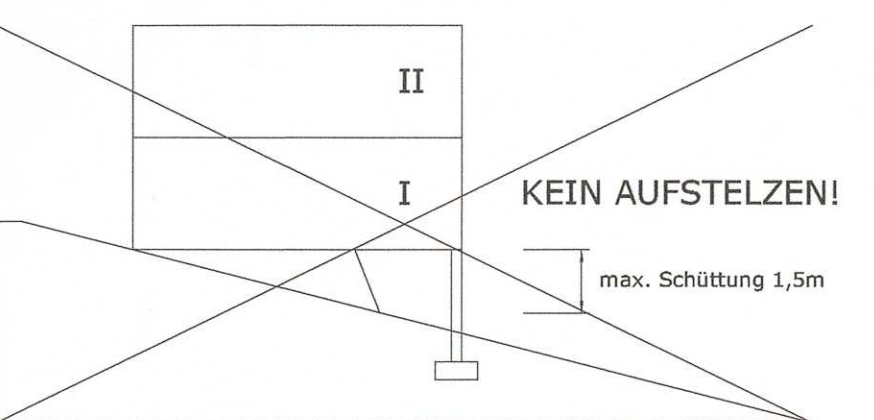
SYSTEMSCHNITTE:



HANGLAGE



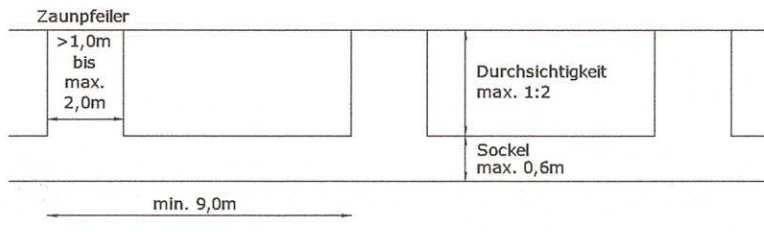
EBEN



NICHT ZULÄSSIG

(*vom natürlichen Gelände gemessen)

Straßenseitige Einfriedungen:



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

STADTGEMEINDE LEONDING

Bebauungsplan Nr. 7.1
"Zaubertal - Teil Süd"
M 1:1000

EV.NR.	BBPL
	7.1

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Aufgelagehinweis von: 10.06.2010 bis: 08.07.2010
vom: 16. JULI 2014 bis: 13. AUG. 2014

BESCHLUSS

Zahl: 5-8103-031/1-2008
Datum: 23. OKT. 2014

Verfahren gemäß § 33 OÖ ROG 1994 i.d.g.F.



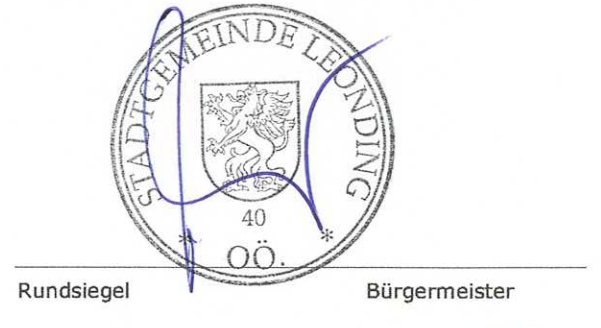
GENEHMIGUNG

der öb. Landesregierung
Amt der öb. Landesregierung
RÖR-Sc 141/19 - 2014
Dieser Plan wurde mit Beschheid der öb. Landesregierung vom 29.12.2014 gemäß § 34 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 i.d.g.F. aufsichtsbehördlich genehmigt.

Für die öb. Landesregierung im Auftrag
Mag. P. Pichl

KUNDMACHUNG

Kundmachung vom 22. JAN. 2015
Anschlag am 27. JAN. 2015
Abnahme am 11. FEB. 2015



VERORDNUNGSPRÜFUNG

durch das Amt der öb. Landesregierung

Die Verordnungsprüfung hat keine Gesetzeszwangigkeit ergeben.

LinZ, am
Für die öb. Landesregierung im Auftrag

PLANVERFASSER

Name: STADTPLANUNG
Stadtgemeinde Leonding

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

Leonding, 16.06.2014
Ort, Datum

Unterschrift