

## LEGENDE UND SCHRIFTLICHE ERGÄNZUNGEN

WIDMUNGEN UND ERSICHTLICHMACHUNGEN	
	Wohngebiet
	Bauland, Errichtung von Hauptgebäuden Ausgeschlossen
	HÖHENSCHICHTLINIEN in Metern
	Öffentliches Gut, Verkehrsfläche
	Geogenes Baulandriskiko Typ A
	OFFENE BAUWEISE
	STRASSENFLUCHTLINIE
	BAUFLUCHTLINIE
	GRENZLINIE
	GRENZE UNTERSCHIEDLICHER BAULICHER NUTZUNG
	GRUNDSTÜCKSGRENZE VORHANDEN
	GRUNDSTÜCKSGRENZE AUFZULASSEN
	BAUPLATZGRENZE GEPLANT
	ZAHL DER GESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
	BESTEHENDE GEBÄUDE
	RADWEG
	FUSSWEG
	GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES
	SONSTIGE DARSTELLUNG
	NUTZUNGSSCHABLONEN
	max. GESCHOSSANZAHL
	max. GFZ
	BAUWEISE

## SCHRIFTLICHE ERGÄNZUNG:

Sämtliche Linien sind maßstäblich zu übernehmen soweit sie nicht durch Kotierungen geregelt oder in den schriftlichen Ergänzungen nicht anders definiert sind. Eine Abweichung der Anbauverbindlichkeit in die bebaubare Fläche (Baufluchtfenster) ist um 2,0m möglich.

Der Grünanteil hat bei offener Bauweise im Vorgarten mind. 50 % zu betragen. Grünanteil: Natürlicher Bewuchs mit Sträuchern, Bäumen, Wiesen etc. Nicht zulässig sind versiegelte Flächen, Betonsteine, Kunstrasen, Schotterflächen, Steingärten etc.

Der Vorgarten ist der Straßenfluchtlinie gelegene Grundstreifen, der frei bleibt, wenn durch den Bebauungsplan das Anbauen eines Gebäudes an diesen Baufluchtlinien untersagt ist.

Pro Bauplatz mit max. 2 Vollgeschossen darf lediglich 1 Gebäude mit maximal 2 WE errichtet werden. Die Bauplatzgröße wird bei offener Bauweise mit mindestens 600m<sup>2</sup> festgelegt. Bereits bestehende Grundstücke (kleiner 600m<sup>2</sup>) bleiben von dieser Regelung unberührt.

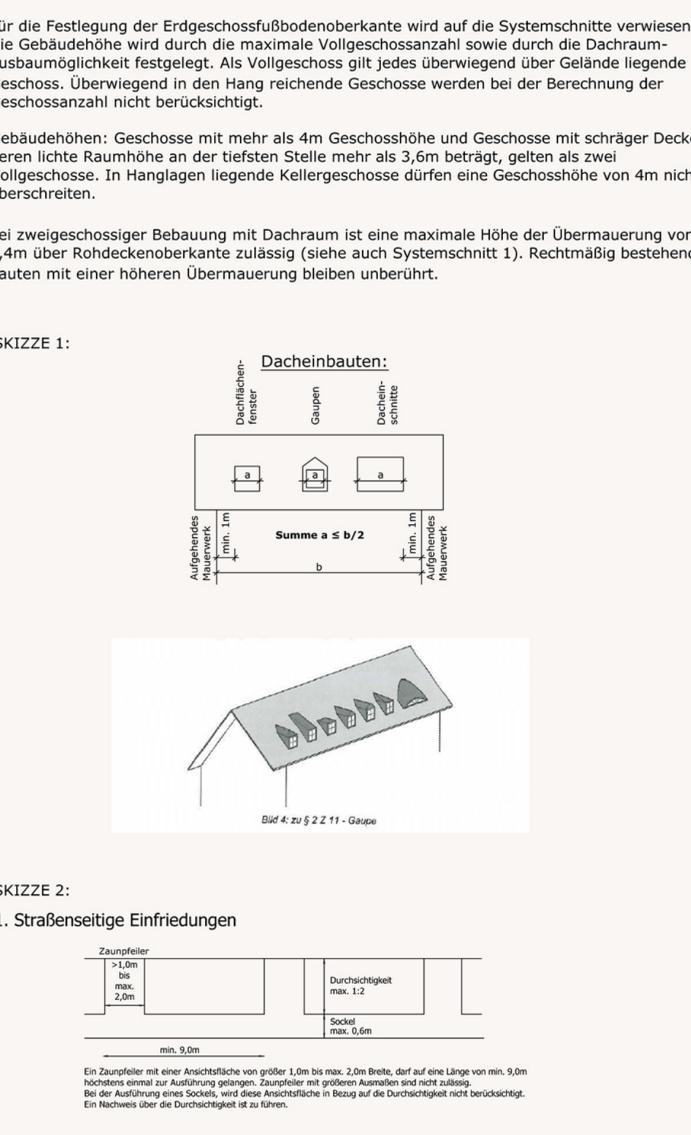
Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis zwischen Bruttogeschossfläche (BGF) und Bauplatzgröße, wobei die BGF als Flächensumme aller Geschosse zuzüglich den BGF der Wohn- und Aufenthaltsräume aller übrigen Geschosse (Untergeschoss, Dachgeschoss) definiert ist. Loggien sowie der ausbaubare Dachraum werden bei der Berechnung der Geschossflächenzahl miteinbezogen. Bei ausbaubaren Dachräumen bzw. bei Dachgeschossen ist jene Grundfläche in das Maß der baulichen Nutzung mit einzuberechnen, ab welcher 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 Abzug zu bringen (versiegelte Flächen ab 50m<sup>2</sup>).

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit max. 50% der Geschossflächenzahl (GFZ) zuzüglich 10% der Bauplatzgröße (max. 100m<sup>2</sup>) 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. (versiegelte Flächen ab 50m<sup>2</sup>).

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 wesentlichen 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. 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.



Die Dächer der Hauptgebäude dürfen bei voller Ausnützung der max. Anzahl der Vollgeschosse eine Neigung von 30° nicht überschreiten. Ein Baukörper hat sich nach Möglichkeit in die umgebende Bebauung einzufügen. Die Breite der Dachinbauten darf maximal die Hälfte der Gesamtlänge der Hausfront betragen, wobei eine Einfügung in das Ortsbild gewährleistet sein muss (siehe Skizze 1). Dunkle Dachdeckungen (grau, anthrazit, braun, etc.) sind nicht zulässig.

Bei Neu- und/oder Zubauten von Hauptgebäuden und Garagen sind neuerrichtete Flachdächer, ausgenommen Schutzdächer, zu begrünen. Unter Dachbegrünung ist eine Dachaufführung 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.

Bei Neubauten oder Umbauarbeiten von Gebäuden im Gefährdungsbereich des Waldes (30m), muss künftig die Bauausführung in "Baumsturzicherer Bauweise" erfolgen.

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. Das natürliche Abflussverhalten des Wassers darf durch die Stützmauern sowie Steinschichtungen nicht nachteilig verändert werden.

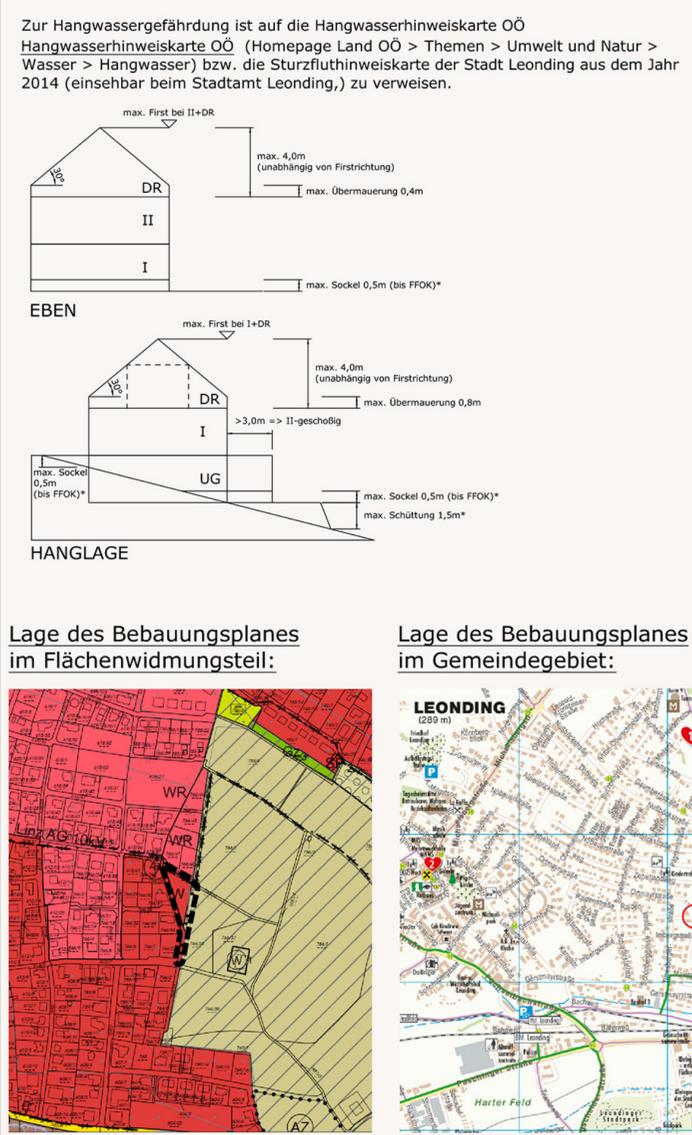
Wasserversorgung: Ortswasserleitung  
Abwasserbeseitigung: Ortskanal  
Energieversorger: LINZ AG

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des wasserwirtschaftlichen Regionalprogramms (Tiefengrundwasser)

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.

Niederschlagswasser: ist nahe am Entstehungsort zu versickern, zu speichern und zu nutzen, sofern dem nicht Belange des Grundwasserschutzes entgegenstehen, oder hat durch grundstücksübergreifende Versickerungsanlagen zu erfolgen. Ein retentierete Einleitung in die Gemeindekanalisation ist nur in Ausnahmefällen in Abstimmung mit der Kanalbetreiberin möglich. Die endgültige Dimensionierung der Größe des Retentionsspeichers hat im Zuge der Bauplanung zu erfolgen.

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 vorgesezte 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 Kanalkückstauenebene für Kellerentwässerung, etc.;  
Der Hangwasserschutz ist bei (Teil)-Bebauung wirksam umzusetzen.



# STADTGEMEINDE LEONDING

**Bebauungsplan Nr. 1.3**  
**"Leonding Nord - Teil D"**  
M 1:500

EV.NR.	BBPL
<b>1.3</b>	

ÖFFENTLICHE AUFLAGE		BESCHLUSS	
Auflagehinweis	von: bis:	Zahl	GZ: 6-21-031/21-2024
	von: bis:	Datum	
Änderungsverfahren gemäß § 36 Abs. 4 OÖ ROG 1994 i.d.g.F.		Rundsiegel	
Bürgermeister		Bürgermeister	
GENEHMIGUNG der öb. Landesregierung		KUNDMACHUNG	
		Kundmachung	vom
		Anschlag	am
		Abnahme	am
Rundsiegel		Bürgermeister	
VERORDNUNGSPRÜFUNG durch das Amt der öb. Landesregierung		Die Verordnungsprüfung hat keine Gesetzeswidrigkeit ergeben.	
		Linz, am	Für die öb. Landesregierung im Auftrag
PLANVERFASSER		Name	STADTPLANUNG Stadtgemeinde Leonding
		Anschrift	A-4060 Leonding, Stadtplatz 1 tel +43/732/6878-290 fax -443
Leonding, 28.08.2024		Unterschrift	
Ort, Datum			