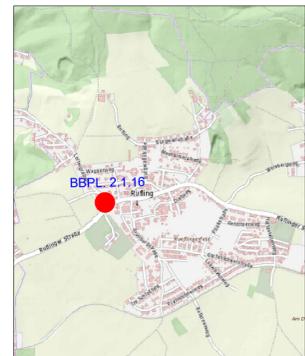




LEGENDE

NUTZUNGSSCHABLONE:	Widmung	max. Geschosßanzahl
	max. GFZ/BGF	Bauweise
FLUCHTLINIEN:	Baufuchtlinie	
	Straßenfuchtlinie	
GRUNDSTÜCKSGRENZEN:	Grundstücksgrenze vorhanden	
GELTUNGSBEREICH:	Begrenzung des Planungsgebietes	
GEBÄUDE:	bestehende Gebäude	
	bestehende Garage	
	bestehendes Nebengebäude	
WIDMUNG UND ERSICHTLICHMACHUNGEN:	Bauland, Errichtung von Hauptgebäuden ausgeschlossen	
	öffentliches Gut, Verkehrsfläche	
	Schutzzone im Bauland SP 1	
	Wohngebiet	
BAUWEISEN:	offene Bauweise	
	Schallschutzmassnahme bzw. Zu- und Ausfahrtsverbot (siehe schriftliche Ergänzungen des Stammpplanes)	

ÜBERSICHTSPLAN



FLÄCHENWIDMUNGSPLAN



SCHRIFTLICHE ERGÄNZUNG:

Die Baufuchtlinien sind maßstäblich zu übernehmen. Bei Neubauten ist die straßenseitige Baufuchtlinie anbauverbindlich. Eine Abweichung der Anbauverbindlichkeit in die bebaubare Fläche (Baufuchtfenster) 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 Geschosßflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis zwischen Bruttogeschosßfläche (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 Geschosßflächenzahl 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 Abzug zu 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 Grundstückerhöhungsstand liegt. (siehe Skizze).

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit max. 50% der Geschosßflächenzahl (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 Straßenfuchtlinie 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 Straßenfuchtlinie 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 Einfriedungen 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.

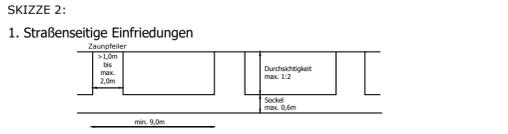
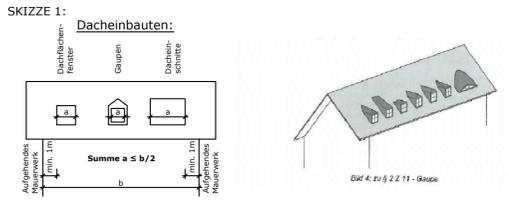
Die Gebäudehöhe wird durch die maximale Vollgeschoßanzahl sowie durch die Dachraumausbaumöglichkeit festgelegt. Als Vollgeschoß gilt jedes zur Gänze über Gelände liegende Geschoß. In den Hang reichende Geschoße werden bei der Berechnung der Geschosßanzahl nicht berücksichtigt. In Hanglagen darf talseitig 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.

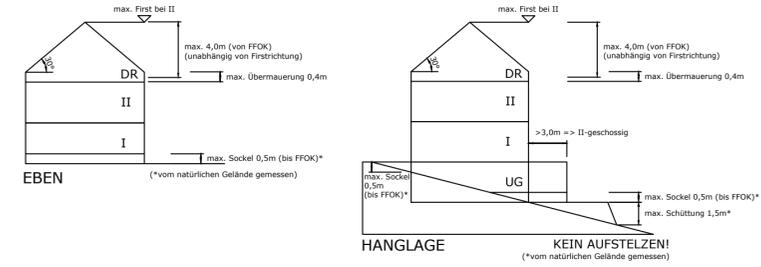
Bei zweigeschossiger Bebauung mit Dachraum ist eine maximale Höhe der Übermauerung von 0,4m über Rohdeckenoberkante zulässig (siehe auch Systemschnitt 1). Bestehende Bauten mit einer höheren Übermauerung bleiben unberührt. Der Ausbau des Dachraumes nach Bauordnung ist möglich.

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

Bei Neu- und/oder Zubauten von Hauptgebäuden und Garagen sind Flachdächer, ausgenommen Schutzdächer, zu begrünen. Unter Dachbegrenzung 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.



SYSTEMSCHNITT 1



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 Stützmauer nicht verändert werden.

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 Gemeindefußstraßenanschlüsse entlang der Ruflingerstraße 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. LGBL 96/2006 (wahl-werbende Gruppen, öffentliche Veranstaltungen mit überörtlicher Bedeutung, ...) sind in den §27 Abs. 4 BauO i.d.F. LGBL 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 grundstücksübergreifende Versickerungsanlagen zu erfolgen, oder ist durch retendierende Ableitungen in den Mischwasserkanal der Stadtgemeinde Leonding einzuleiten.

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

Plangrundlage: DKM (Stand 2023), Wasserversorgung: Ortswasserleitung, Abwasserbeseitigung: Ortskanal

STADTGEMEINDE	EV. NR. BBPL.	EV. NR. Ä.
LEONDING	46	46.66
	2010	

BEBAUUNGSPLAN NR. 46 " Nord Rufling Teil Nord " ÄNDERUNG NR.66

M: 1:500

ÖFFENTLICHE AUFLAGE	BESCHLUSS DES GEMEINDERATES			
AUFLAGE	VON	BIS	ZAHL	GZ: 6-82-031/21-2024
			DATUM	

Änderungsverfahren gem. § 36 Abs. 4 OÖ ROG 1994 i.d.g.F				
RUNDSIEGEL	BÜRGERMEISTER	RUNDSIEGEL	BÜRGERMEISTER	

GENEHMIGUNG DER O.Ö. LANDESREGIERUNG		KUNDMACHUNG	
	KUNDMACHUNG	VON	
	ANSCHLAG	AM	
	ABNAHME	AM	

VERORDNUNGSPRÜFUNG			
DURCH DAS AMT DER O.Ö. LANDESREGIERUNG			
RUNDSIEGEL	BÜRGERMEISTER		

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

RUNDSIEGEL	LEONDING	11.10.2024	
	ORT	DATUM	UNTERSCHRIFT