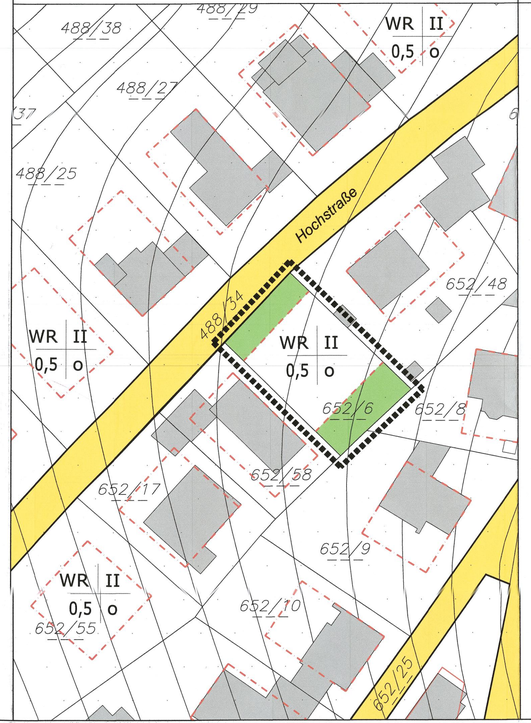
PLAN M1:500



LEGENDE

WIDMUNGEN UND ERSICHTLICHMACHUNGEN

WR Reines Wohngebiet

Geogenes Baulandrisiko Typ A (SU) SETZUNGSEMPFINDLICHER UNTERGRUND

HÖHENSCHICHTLINIEN

Bauland, Errichtung von Hauptgebäuden Ausgeschlossen

Öffentliches Gut, Verkehrsfläche

BAUWEISEN

o OFFENE BAUWEISE

FLUCHTLINIEN

STRASSENFLUCHTLINIE

BAUFLUCHTLINIE

GRUNDSTÜCKSGRENZEN - BAUPLATZGRENZEN

GRUNDSTÜCKSGRENZE VORHANDEN

GEBÄUDEHÖHE

II ZAHL DER GESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

GEBÄUDE

BESTEHENDE GEBÄUDE

NUTZUNGSSCHABLONE

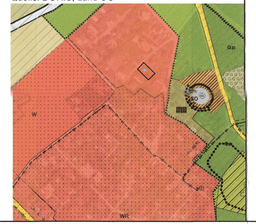
WIDMUNG	max. GESCHOSSANZAHL
max. GFZ	BAUWEISE

GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES

LAGE IM GEMEINDEGEBIET
Quelle: DORIS Basemap.at grau, Land OÖ

FLÄCHENWIDMUNGSPLANAUSSCHNITT
Quelle: DORIS, Land OÖ



SCHRIFTLICHE ERGÄNZUNG

Ersetzt die schriftlichen Ergänzungen des Stammbebauungsplanes für das gegenständliche Planungsgebiet.

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

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 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 Systemschnitt 1). Bestehende Bauten mit einer höheren Übermauerung bleiben unberührt. Der Ausbau des Dachraumes nach Bauordnung ist möglich.
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.

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).

Die Vorgärten müssen 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 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 Wohnräume von Keller- und Hanggeschossen einzurechnen, 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. 100m²) begrenzt. Zur Berechnung der Grundflächenzahl wird die bebaute Fläche von sämtlichen baulichen Anlagen herangezogen. Garagen im Untergeschoss mit Dachbegrünung bleiben unberücksichtigt. Weiters werden bei der Berechnung private Aufschließungsstraßen (ab 50m²) von der Bauplatzgröße in Abzug gebracht.
Bei Wohngebäuden sind je Wohneinheit 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge vorzusehen. Garagen sind unter Einhaltung eines Mindestabstandesvon 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.
Es wird darauf hingewiesen, daß bei Baumaßnahmen im gegenständlichen Planungsgebiet, Maßnahmen im Sinne des Bautechnikgesetzes zu ergreifen sind, um einen ausreichenden Überflutungsschutz sicherzustellen.
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 das Bautechnikgesetz bzw. das Straßengesetz verwiesen. Das natürliche Abflussverhalten des Wassers darf durch die Einfriedungen nicht verändert werden.

Für die Festlegung der Erdgeschossfußbodenoberkante wird auf die Systemschnitte verwiesen.

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 Darstellung der geplanten Bauplatzgrenzen nach §32, Abs.2 Z1 o.ö. ROG ist als Empfehlung zu verstehen. Abweichungendavon 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.

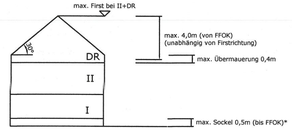
Werbeanlagen und Werbeeinrichtungen sind nur bis max. 2m² Werbefläche, insgesamt nur bis 4m² Werbefläche pro Bauplatz zulässig. Die Werbeeinrichtungen sind generell nur für Geschäfts-/Büroeinheiten am gegenständlichen Grundstück zulässig.
Werbe- und Ankündigungseinrichtungen nach §27 Abs. 4 OÖ BauO i.d.F. LGBl. 96/2006 (wahlwerbende Gruppen, öffentliche Veranstaltungen mit überörtlicher Bedeutung, ...) sind in den §27 Abs. 4 BauO i.d.F. LGBl. 96/2006 angeführten Zeiträumen generell zulässig.

Das Regenwasser ist möglichst nahe am Entstehungsort zu versickern, zu speichern oder zu nutzen.
Niederschlagswässer, einschließlich anfallendem Regenwasser von Dachflächen, ist auf den Grundstücken selbst zur Versickerung zu bringen, sofern dem nicht Belange des Grundwasserschutzes entgegenstehen, oder hat durch grundstücksübergreifende Versickerungsanlagen zu erfolgen, oder ist durch retendierende Ableitung in den Mischwasserkanal mit Zustimmung des Kanalbetreibers einzuleiten.
Bei Neu- und/oder Zubauten von Hauptgebäuden sind Flachdächer (Hauptdächer), ausgenommen Flugdächer, 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.

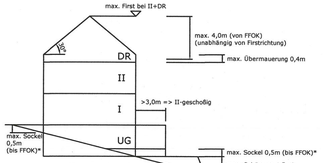
Wasserversorgung: Ortswasserleitung
Abwasserbeseitigung: Ortskanal
Energieversorger: LINZ AG

SYSTEMSCHNITTE

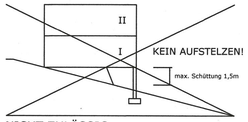
SYSTEMSCHNITT 1



EBEN

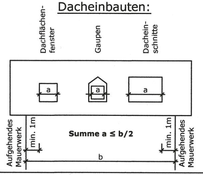


HANGLAGE



NICHT ZULÄSSIG

Dacheinbauten:



STADTGEMEINDE LEONDING

BEBAUUNGSPLAN NR. 22 "BUCHBERG"
ÄNDERUNG NR. 69

M 1:500

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Auflagehinweis von: bis:
von: bis:

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

Rundsiegel Bürgermeister

BESCHLUSS

Zahl
Datum

Rundsiegel Bürgermeister

GENEHMIGUNG

der oö. Landesregierung

Eine Vorlage gemäß § 34 Abs. 1 OÖ . ROG 1194 zur Genehmigung war nicht erforderlich, weil überörtliche Interessen im besonderen Maße nicht berührt werden.

Rundsiegel Bürgermeister

KUNDMACHUNG

Kundmachung vom
Anschlag am
Abnahme am

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

Arch. DI Daniel Bindeus
Waltherstr. 20
4020 Linz
Tel. 0732 1 781911
office@bindeus.com

ARCHITEKT DIPL.-ING. DANIEL BINDEUS
LINZ
ZTMGR. BEF. U. BERD. ZIVILTECHNIKER

Linz, 09.07.2024

Ort, Datum Rundsiegel Unterschrift